



Stadt
Schlieren

JAHRHEFT 2013

VEREINIGUNG
FÜR
HEIMATKUNDE
SCHLIEREN

Mit Schwung ins neue Jahrtausend

Rasante Stadtentwicklung
zu Beginn des dritten
Millenniums





WOHNEN, LERNEN UND ARBEITEN – GESTERN UND HEUTE

Die Bilder auf der Frontseite dieses Jahrheftes zeigen Gegenwart und Zukunft der Stadt Schlieren. Das erste der vier neuen Hochhäuser im Wagi-Areal ist bald fertiggestellt, weitere folgen in Kürze, die Wohnsiedlung Gartenstadt in der Geissweid ist bereits bezogen, und das Schulhaus für Schlieren West ist in der politischen Planung.

Diesen Bildern der Gegenwart und Zukunft stellen wir hier historische Aufnahmen gegenüber, die eindrücklich aufzeigen, wie sich unsere Umgebung – eigentlich in kurzer Zeit – grundlegend verändert.

IMPRESSUM

HERAUSGEBER	Stadt Schlieren, Arbeitsgruppe Ortsgeschichte Vereinigung für Heimatkunde Schlieren
AUTOREN	Jack Erne, Peter Hubmann, Charly Mettier, Jean-Claude Perrin, Peter Voser
SATZ/GESTALTUNG	Erika und Charly Mettier
FOTOS	Ortsmuseum Schlieren, Stadtverwaltung Schlieren, Peter Suter, Jean-Claude Perrin, Erika Mettier, Charly Mettier, zVg
PRODUKTION	Haderer Druck AG, Unterengstringen
AUFLAGE	1'000 Exemplare

Editorial

Geschätzte Leserin, geschätzter Leser

Es ist nicht zu übersehen: Schlieren verändert sein Gesicht seit Beginn des dritten Jahrtausends in rasantem Tempo. Nach Jahrzehnten der baulichen Stagnation hat der Siedlungsdruck auf die Stadt Zürich und deren Agglomeration zu einem eigentlichen Bauboom geführt. Entlang der Verkehrsachse Badener-/Zürcherstrasse entsteht in Schlieren ein urbaner Gürtel mit modernen Wohn- und Geschäftshäusern.

Die Schönheit liegt bekanntlich im Auge des Betrachters. Über die ästhetische Beurteilung der neuen Bauten lässt sich trefflich diskutieren – was ja auch ausführlich gemacht wird.

Ziel des im Auftrag der Arbeitsgruppe für Ortsgeschichte eingesetzten Autorenteam war es, die Entwicklung und Veränderung Schlierens zu dokumentieren und zu kommentieren. Wie hat sich das ursprüngliche Bauerndorf entwickelt? Was sind die Hintergründe der Veränderungen, welche Ziele verfolgten die Stadtbehörden? Wo ist das besser, wo weniger gut geglückt? Wir haben versucht, diese Fragen für Sie zu beantworten.

Den Mitgliedern der Arbeitsgruppe für Ortsgeschichte danke ich für das in uns gesetzte Vertrauen und die grosse Unterstützung. Meinen Kollegen im Autorenteam gilt mein herzlicher Dank für die riesige Arbeit und die engagierten Diskussionen. Und – last but not least – danke ich Peter Suter für die sehr wertvolle Unterstützung bei der Illustration unseres Jahrheftes.

Ich hoffe, dass Ihnen das Jahrheft 2013 Freude bereiten wird.

Charly Mettier



Das Autorenteam dieses Jahrheftes im Stadthaus Schlieren:
v.l.n.r. Jean-Claude Perrin (jcp), Peter Hubmann (ph), Charly Mettier (cm), Peter Voser (pv) und Jack Erne (je).

Inhaltsverzeichnis

Editorial		1
Inhalt		2
Geschichtlicher Rückblick auf die Entwicklung von Schlieren	Peter Voser	3
Auslöser des Baubooms um die Jahrtausendwende	Peter Voser	7
Konzeptionelle Stadtplanung	Jean-Claude Perrin	9
Räumliche Entwicklung sinnvoll steuern	Jean-Claude Perrin	11
Wichtige Gebietsentwicklungen	Jean-Claude Perrin	13
Schlieren West	Jean-Claude Perrin	14
Rietbach	Jack Erne/Peter Hubmann	18
Giardino	Charly Mettier	26
Rütistrasse	Peter Voser	29
Hübler	Jack Erne/Peter Hubmann	32
Wagi-Areal	Charly Mettier	35
Sägestrasse/Rotstiftweg	Charly Mettier	39
Trisler	Jack Erne/Peter Hubmann	42
Stadtzentrum	Peter Voser	45
Postzentrum Mülligen	Peter Voser	51
Wichtige Infrastrukturentwicklungen	Jean-Claude Perrin	53
Interview mit Christian Gabathuler, alt Kantonsplaner Zürich	Charly Mettier	56
Interview mit Dr. Donald A. Keller, ehemaliger Direktor	Charly Mettier	58
Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU		
Interview mit Leo Krummenacher, Investor/Unternehmer	Charly Mettier	60
Statistische Angaben		62
Zukunftsperspektiven	Jean-Claude Perrin/Charly Mettier	63
Bisher erschienene Jahrbücher		64

Vom Bauerndorf zur Wohnstadt?

Geschichtlicher Rückblick auf die Entwicklung unserer Gemeinde

Die Geschwindigkeit des Wandels hat mit der industriellen Revolution in Europa seit ungefähr 1750 stark zugenommen. Firmen entstehen und gehen auch wieder unter, wenn sie sich nicht an die gesellschaftlichen und betrieblichen Veränderungen anpassen können. Seit der Zeit als Bauerndorf ist die Entwicklung von Schlieren eingebettet in diejenige der Stadt und der Agglomeration Zürich.

Entwicklungen in der Stadt Zürich haben immer bedeutsame Auswirkungen auch auf Schlieren (so führt beispielsweise Wohnungsnot in der Stadt Zürich zur verstärkten Wohnungsproduktion in der Agglomeration). Auch eine Gemeinde wie Schlieren muss sich immer wieder behaupten und neu positionieren. Seit 2000 ist in Schlieren wieder ein Wandel zu beobachten. Offen ist, ob Schlieren durch diesen Wandel in Zukunft zu einer Wohnstadt wird. Die Entwicklung von Schlieren lässt sich grob in drei Epochen gliedern.

Bauerndorf (bis 1847)

Etliche Jahrhunderte war Schlieren ein reines und auch armes Bauerndorf. Entlang der wenigen Gassen reichten sich Bauernhäuser, jeweils mit Wohnung, Scheune und Viehstall. Das Dorf situierte sich im Gebiet der heutigen Uitikonstrasse, Brunngasse, Freiestrasse und Sägestrasse den Abhang hinauf bis zum ehemaligen Mühleweiher (heute Gebiet Haus Kampstrasse 2).

Nach 1800 entstanden ausserhalb des Dorfzentrums neue Bauernhofsiedlungen. Die ersten reinen Wohnhäuser wurden erst ab 1824 gebaut. Die Einwohnerschaft bestand in dieser Zeit vornehmlich aus Bauern und einigen Handwerkern. Nach 1847 endete die Zeit des beschaulichen Bauerndorfes. Nach und nach wurden die Landarbeiter zu Industriearbeitern.

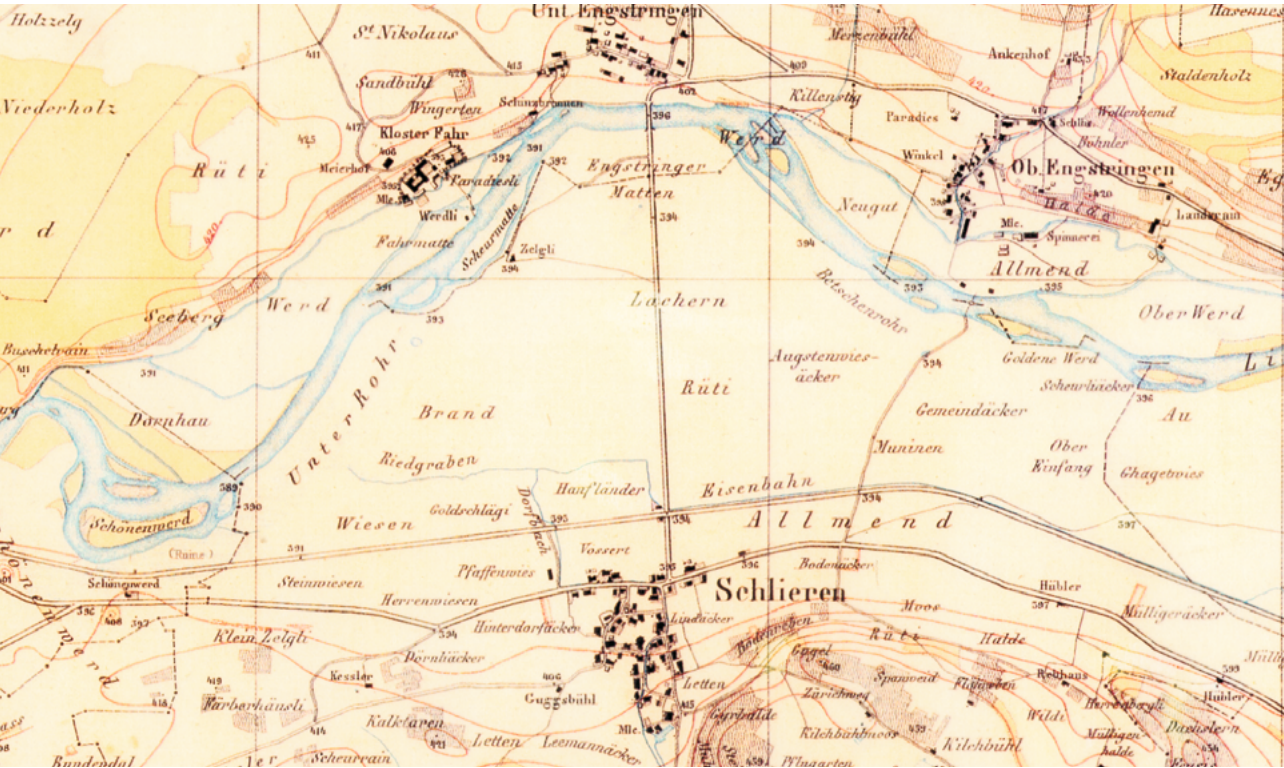
1847 fuhr die Spanisch-Brötlbahn zum ersten Mal von Zürich nach Baden. Der Schienenstrang (siehe Wildkarte unten) und später das Stationsgebäude lagen noch ausserhalb des Bauerndorfes.

1868 zog als erster und lange einziger Industriebetrieb die Leimfabrik Heinrich Glättli, später Ed. Geistlich Söhne AG, nach Schlieren. Die Fabrik wurde beim Bahnhof Schlieren erstellt.

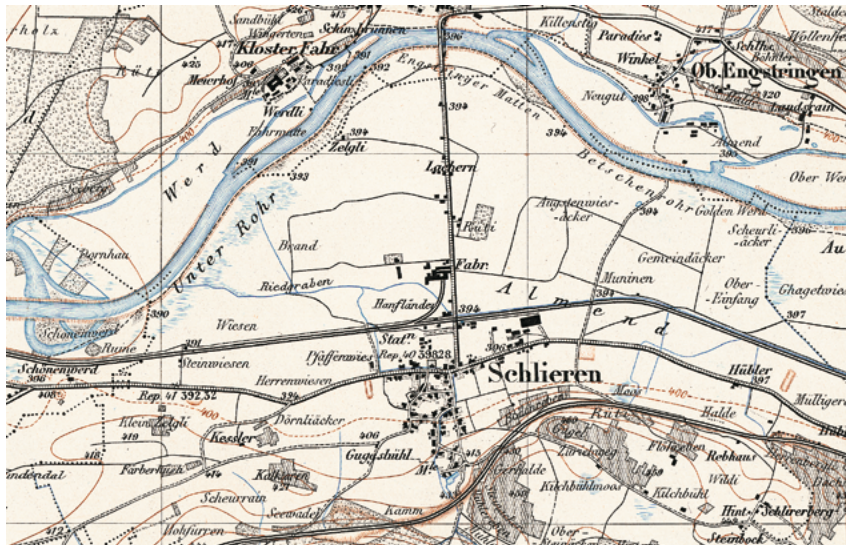
Industrieort (1847–1985)

In den Jahren 1880–1912 wurde die Limmat in die Dämme gezwängt und gezähmt (mehr dazu im Jahrbuch 2002). Damit waren die Voraussetzungen für eine rasante Entwicklung gelegt: Die grosse Fläche der Talebene zwischen den Dörfern Schlieren und Unterengstringen wurde nun nicht mehr regelmässig durch die Limmat überschwemmt, und Schlieren hatte einen Bahnanschluss an das sich schnell ausweitende Schienennetz in der Schweiz und ins Ausland.

Weitere bedeutende Industrieunternehmen kamen erst Ende des 19. Jahrhunderts nach Schlieren. Die Landpreise waren im Verhältnis zur Stadt Zürich tief. Viele weitere Firmen, denen es in Zürich zu eng geworden war, zogen nach Schlieren.



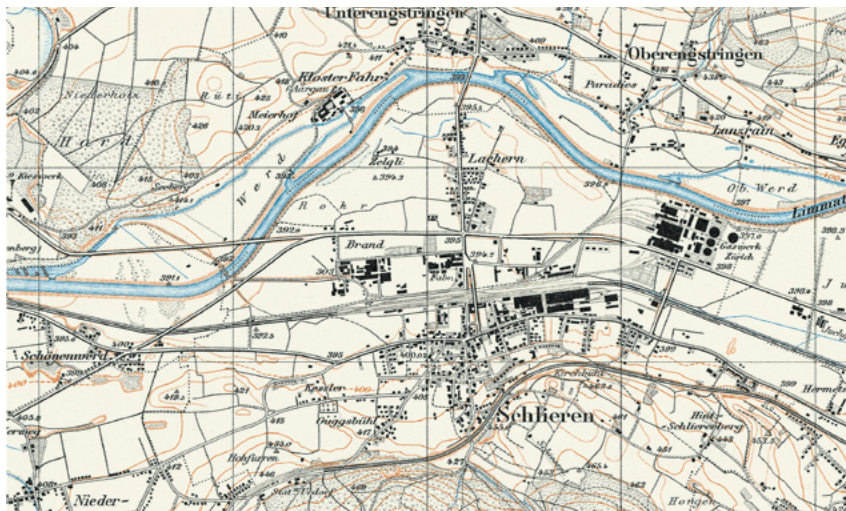
Schlieren, Ausschnitt aus der historischen Wildkarte des Kantons Zürich, 1855.



Schlieren um 1900.



Schlieren um 1920.



Schlieren um 1940.

1895 erwarb die Geissberger & Cie., die spätere „Schlieren“ Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik AG, ihre Grundstücke zwischen Zürcherstrasse und Bahnlinie. 1898 nahm das Kohlekraftwerk der Stadt Zürich seinen Betrieb auf, 1905 die Färberei Schlieren AG, und 1910 kam die Aluminium-Schweisswerk AG nach Schlieren. Nicht zu vergessen sind die später zugezogenen bedeutenden Industrieunternehmen, wie die Sibir Kühlapparat GmbH und die H.A. Schlatter AG.

Die Arbeiter der neu zugezogenen Unternehmen suchten für sich und für ihre Familien Wohnraum in der Nähe des Arbeitsortes. Im Umfeld der Fabriken wurden denn auch Mehrfamilienhäuser erstellt (zum Beispiel entlang der Zürcherstrasse). Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung ab 1950 erhöhte sich die Zahl der Arbeitsplätze sowohl in der Stadt Zürich wie auch in Schlieren. Für die vielen Zugezogenen aus den ländlichen Gebieten der Schweiz und aus dem Ausland musste Wohnraum gebaut werden. In diesen Jahren wurden auch viele Wohnüberbauungen in den Gebieten Zelgli (wie der GEWOBAG), an der Mühleacker- und Kampstrasse, Freiestrasse/Dörnliacker und Badenerstrasse erstellt.

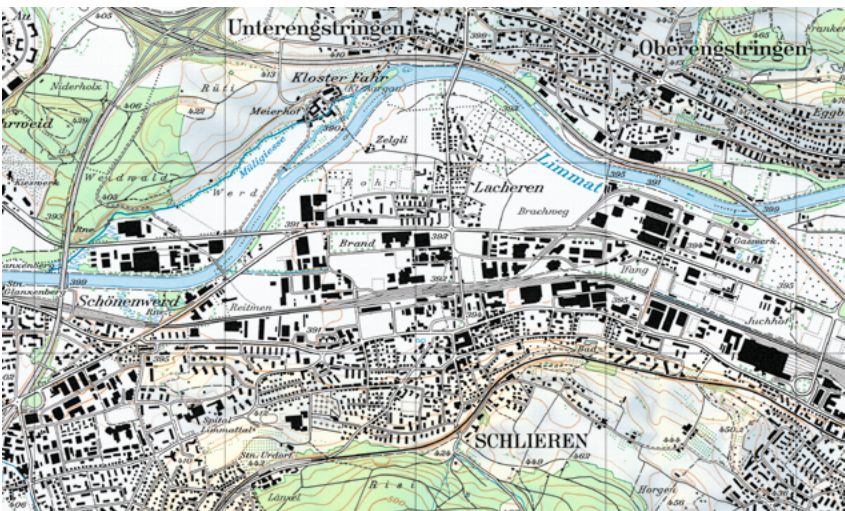
Beinahe alle in Schlieren zugezogenen Industrieunternehmen stellten ihre industriellen Tätigkeiten zwischen 1974 und 1985 ein; das Gaswerk der Stadt Zürich 1974, die Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik AG und die Färberei Schlieren AG 1985 und zuletzt – im Jahr 2006 – auch die Firma Ed. Geistlich Söhne AG mit ihrer industriellen Knochenverarbeitung. Industriearbeiten wurden in Gebiete und Länder mit tieferen Kosten verlagert. Damit war die Zeit als bedeutender Industriestandort beendet. Heute noch in Schlieren produzierender Industriebetrieb von Bedeutung ist die Schlatter Industries AG. Schlieren ist selbstverständlich seit jeher auch ein Standort von vielen Gewerbebetrieben wie Schreinereien, Malereien, Spenglereien, Elektrofirmen, Gartenbauunternehmen, Sanitärunternehmen, Restaurants und vielen Läden für den alltäglichen Bedarf, die primär im Binnenbereich tätig sind. Für das Funktionieren unserer



Schlieren um 1960.



Schlieren um 1980.



Schlieren um 2000.

Wirtschaft sind diese Firmen unentbehrlich. Viele von ihnen sind im Jahrheft 2012 erwähnt.

Dienstleistungs- und Handelsort sowie Forschungsstandort ab 1985

Bereits ab 1960 folgte ein Wandel von den Industrieunternehmen zu Dienstleistungs- und Handelsunternehmen. Der Platzbedarf für diese Firmen war geringer als derjenige von Industrieunternehmen. Die frei werdenden Flächen und Industriebrachen wurden nicht mehr benötigt.

Die Zahl dieser neuen Firmen nahm äusserst stark zu. Alle Firmen können hier leider nicht aufgeführt werden. Eine Auswahl davon nach Branchen:

- Automobile: Mercedes-Benz Automobil AG (Personenwagen und Nutzfahrzeuge der Marken Mercedes-Benz und Smart), Mercedes-Benz Schweiz AG (Generalimporteur), Emil Frey AG (Marken Toyota und Lexus), Fiat Group Automobiles Switzerland S.A. (Generalimporteur für die Marken Fiat, Alfa Romeo, Lancia, Jeep), AMAG Automobil- und Motoren AG (Marken Porsche und VW), Citroen (Suisse) SA und Peugeot (Suisse) SA.
- Medien: Neue Zürcher Zeitung (Druckerei)
- Elektronik: Sony Overseas AG (Sony-Produkte), Telion AG (Haushaltgeräte, Batterien, Konsum- und Profielektronik)
- Dienstleistungen: Ruf Gruppe (Informatik für Gemeinden, Passagier-Informationssysteme, Orientierungshilfen in Gebäuden), Zühlke Engineering AG (Produkt- und Software-Engineering, Managementberatung, Startup-Finanzierung), BMG Engineering AG sowie zwei AHV-Ausgleichskassen
- Gesundheit: Spital Limmattal, Zürcher Blutspendedienst SRK
- Freizeit: Kletterzentrum Gaswerk mit einer der weltgrössten Kletteranlagen
- BIO-TECHNOPARK® Schlieren: Dazu gehören unter anderem bekannte Firmen wie Roche Glycart AG, Prionics AG, Molecular Partners AG, Cytos AG oder ESBATech – a Novartis Company GmbH wie auch Forschungsgruppen des Zent-



Arbeiterwohnkolonie Gaswerk-Siedlung, gebaut 1900/01.



Mehrfamilienhäuser Zürcherstrasse 91, gebaut um 1920.



Mehrfamilienhäuser Badenerstrasse 79 – 91, gebaut um 1940.



Mehrfamilienhäuser Spitalquartier, gebaut um 1970.

ums für Klinische Forschung der Universität und des „UniversitätsSpitals“ Zürich (mit dem PET/CT-MR-Zentrum Schlieren)

- Newtech mit Forschung: Firmen wie aizo ag, mivune AG, BS2 AG, sacom solutions AG

Diesen Firmen genügen standardisierte Bürogebäude (grosse offene und unterteilbare Räume), welche sich individuell ausstatten lassen.

Bei der statistischen Einordnung wird Schlieren heute noch als Arbeitsplatzgemeinde bezeichnet. Dies definiert sich folgendermassen: „Arbeitsplatzgemeinden sind Gemeinden, bei denen das Verhältnis Anzahl Arbeitsplätze zu Anzahl Einwohner über 75 Prozent liegt.“

Auf dem Weg zur Wohnstadt?

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden, wie bereits erwähnt, die ersten grossen

Wohnsiedlungen hauptsächlich in Schlieren. Die Bewohner arbeiteten entweder in den Industrieunternehmen in Schlieren oder in Zürich. Bis 1975 entstanden weitere Wohnsiedlungen im Hübler, im Rohr, an der Limmataustrasse und auch im ganzen Spitalquartier.

Die Wohnungen in Schlieren sind grossmehrfach Mietwohnungen (zirka 85 Prozent waren es im Jahr 2010), davon befinden sich rund 9 Prozent im Eigentum von Wohnbaugenossenschaften. Die Eigentumsquote (Einfamilienhäuser und Stockwerkeigentumswohnungen) ist im Jahre 2010 in Schlieren mit ungefähr 15 Prozent sehr gering. Im Vergleich: Gesamtschweizerisch sind es rund 40 Prozent.

Seit 2005 werden die Wohnungen in der Stadt Zürich immer teurer und knapper. Auch dort werden ehemalige Industrieareale (Sihlcity, Binz, Quartier Industrie, Oerlikon Nord) zu Gebieten mit gemisch-

ter Nutzung, vornehmlich Wohnen, umgezont. Die Nachfrage nach modernen Wohnungen ist auch heute in der Agglomeration Zürich hoch: Es ist – wie in den 1950er-Jahren – von einem Wohnungsnotstand die Rede.

Wie in der Stadt Zürich eignen sich die ehemaligen Industriebrachen in Schlieren für gemischte Nutzungen. Zur Zeit besteht die bauliche Entwicklung – wie dies mit den nachfolgenden Beispielen von Gebietsentwicklungen in diesem Heft aufgezeigt wird – vor allem in der Schaffung von neuen und attraktiven Wohnungen.

Vielleicht wird man die Stadt Schlieren, wenn alle diese Industriebrachen überbaut sind, nicht mehr als Arbeitsortstadt, sondern neu als Wohnstadt mit einem guten Arbeitsplatzangebot wahrnehmen.

p.v.

Auslöser des Baubooms

Die zunehmende Attraktivität Schlierens ist einer der Hauptgründe.

Seit 2006 befindet sich Schlieren in einem Bauboom. Überall sind Baukrane sichtbar, neue Gebäude werden hochgezogen. Schon beklagen sich Personen aus der Bevölkerung, dass geschätzte Grünflächen verschwinden. Vertrautes verändert sich. Das rasante Tempo der baulichen Entwicklung verunsichert. Ein Bauboom hat positive, aber auch negative Seiten.

Die Einwohnerzahl, die jahrelang um 13'000 stagniert hat, nimmt seit 2007 stark zu. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner müssen integriert werden. Die Dienstleistungen der Stadt Schlieren sind den neuen Einwohnerzahlen anzupassen; die Schulhäuser genügen der Zahl der neu zugezogenen Schüler nicht mehr und müssen vergrössert werden, oder es sind gar neue Schulanlagen nötig.

In den Jahren 1975 bis 2005 war die Bautätigkeit in Schlieren gering. Es wurden nur wenige neue Wohnbauten erstellt. Durch die Veränderungen des Arbeitsplatzes Schweiz von der Industrie- zur Dienstleistungsgesellschaft war auch die Erstel-

lung von gewerblichen Bauten nicht sehr bedeutend.

Nicht Schlieren hat diesen Bauboom geschaffen. Es sind vor allem Gründe aus der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung der Agglomeration Zürich. Schlieren hat für diesen Bauboom lediglich gewisse Voraussetzungen mitgebracht. Durch den Wunsch, das Image von Schlieren zu verbessern, waren die Behörden offen für Veränderungen. Die wesentlichen Gründe für den Bauboom können in folgende fünf Punkte unterteilt werden:

1. Wohn- und Gewerbeflächenangebot wird in Zürich knapp und teuer

In den letzten Jahren hat die frühere Tendenz, im Grünen zu wohnen, gekehrt. Die Menschen entdecken wieder die Qualitäten einer Stadt (wie Nähe zu den Arbeitsplätzen, kulturelle Angebote, vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, ausgebaute Gesundheits- und Betreuungseinrichtungen). Im Weltranking der lebenswertesten Städte der Welt liegt die Stadt Zürich gemäss Studien in den letzten Jahren immer in den vordersten Rängen. Wer möchte

nicht in einer der lebenswertesten Städte wohnen? Lebenswert ist jedoch nicht nur die Zentrumsstadt, sondern auch das weitere Umfeld. Aber auch der wirtschaftliche Aufschwung in der Region Zürich und damit der Zuwachs an Ausbildungs- und Arbeitsplätzen haben viele Menschen nach Zürich gebracht.

Alle diese für die Entwicklung von Zürich positiven Gründe haben dazu geführt, dass das Wohnangebot in der Stadt Zürich knapp und teuer geworden ist. Die Menschen weichen in die Agglomeration aus. Schlieren, das direkt an Zürich angrenzt, bekommt dies zu spüren.

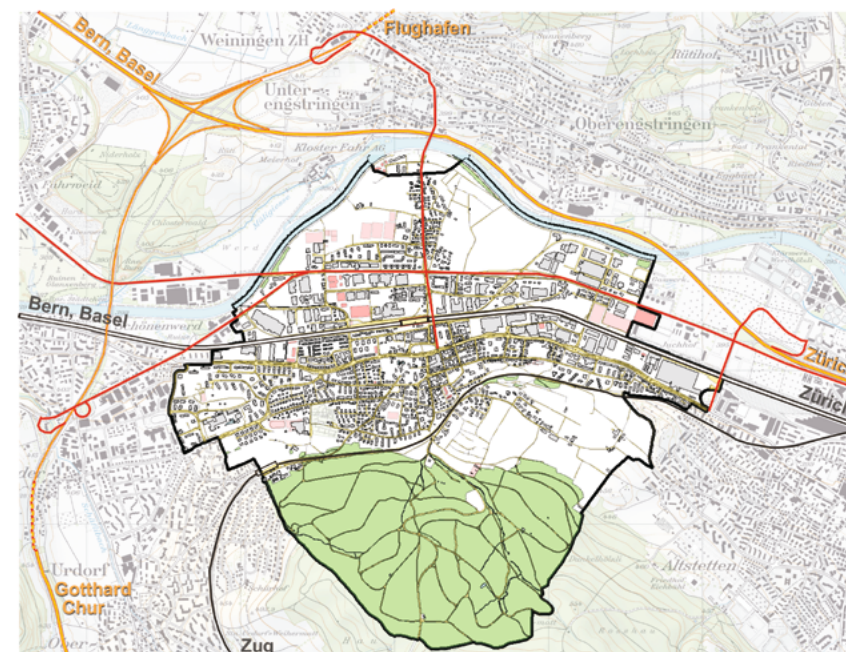
Dadurch, dass in der Stadt Zürich ehemalige industriell oder gewerblich genutzte Grundstücke (Beispiel „Kreis Zürich 5 - Industrie“ zum Boomgebiet „Zürich-West“) neu für Wohnzwecke verwendet wurden, fanden viele Unternehmen für ihre Weiterentwicklung nicht mehr die gewünschten Räume. Sie mussten sich in der Agglomeration nach neuen Lokalisationen umsehen und waren zum Beispiel nach Schlieren gezogen.

2. Optimale Verkehrsverbindungen

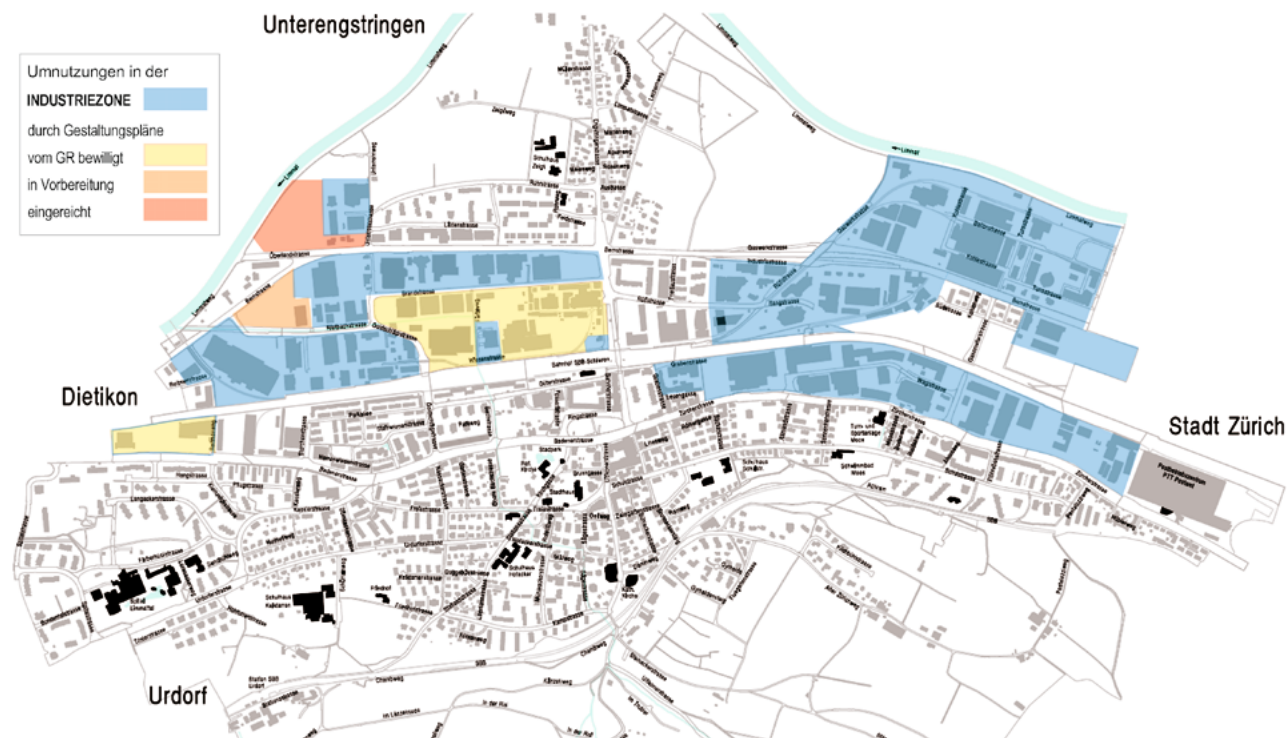
Schlieren ist im Verkehrssystem der Region Zürich hervorragend positioniert. In der Nähe befindet sich die Zufahrt zum Autobahnkreuz Weiningerfeld, das schnelle Strassenverbindungen in alle Regionen der Schweiz ermöglicht. Auch der Flughafen Kloten mit seinen internationalen Flugverbindungen ist innert 30 Minuten mit dem eigenen Fahrzeug oder mit der Bahn zu erreichen.

Mit den Zugsverbindungen im Viertelstundentakt ist man in wenigen Minuten im Zentrum von Zürich. Ebenso bestehen vielfältige Busverbindungen in die Stadt Zürich und auch in die Region Limmattal. Das alles sind Qualitäten, welche die Leute schätzen.

Wer in Schlieren wohnt, ist oft schneller am Arbeitsplatz in der Stadt Zürich als städtische Einwohner, die in Aussenquartieren leben.



Schlieren geniesst verkehrstechnisch eine hervorragende Lage. Die Anbindung ans Autobahnnetz, die ausgezeichneten Zugsverbindungen und auch die Nähe zum Flughafen in Kloten machen die Stadt Schlieren für Private und Unternehmen sehr attraktiv.



Zugelassene Mischnutzung mit Wohnanteilen innerhalb der Industriezone.

3. Freie Flächen für neue Bauten

Zwischen 1975 und 1990 sind die meisten Industriebetriebe ausgezogen. Zurück blieben Industriebrachen. Die neu gegründeten oder zugezogenen Dienstleistungs- und Handelsunternehmen benötigten diese Flächen nicht. Die ehemaligen Industriegebiete befanden sich in Industriezonen, und deren Nutzung war entsprechend eingeschränkt. Nach der Wirtschaftskrise (auch Immobilienkrise) um 1990 war keine Nachfrage nach Industrieland mehr vorhanden. Die grossen Gebiete wurden nicht mehr gepflegt, oder es erfolgten für das Image von Schlieren nachteilige Zwischennutzungen (Sammelplätze für Autooccasions zum Export in Drittweltländer). Diese bedeutenden Gebiete standen für neue Nutzungen zur Verfügung. Hier konnten die Bedürfnisse nach Wohn- und Arbeitsräumen, wofür in der Stadt Zürich die Flächen fehlten, erfüllt werden.

Mit dem Slogan „Schlieren – wo Zürich Zukunft hat“ wird auch zum Ausdruck gebracht, dass in Schlieren noch freie Flächen für ein Verbleiben im Kanton Zürich vorhanden sind.

4. Verhältnismässig moderate Grundstückpreise

Im Gegensatz zur Stadt Zürich waren die Landpreise in Schlieren im Verhältnis zum

Stadtgebiet Zürich immer moderater. So konnten auch Wohnungen mit günstigeren Preisen erstellt werden, was sich auf den Kaufpreis für Immobilien oder den Mietzins ausgewirkt hat.

5. Behörden unterstützen den Wandel

Industrieareale: Die grossen ungepflegten Industrieareale waren für das Image von Schlieren nachteilig. Es war wichtig, diese Flächen wieder einer Nutzung zuzuführen. Um unkontrolliertes Bauen zu verhindern, wurde das sogenannte Stadtentwicklungskonzept geschaffen. Der Stadtrat genehmigte es 2005 als verwaltungsverbindliches Instrument. Damit konnte aufgezeigt werden, wie sich die Behörden von Schlieren die bauliche Entwicklung vorstellen. Dieses Stadtentwicklungskonzept wurde zum „roten Faden“ für die künftige Nutzung mit Bezug auf Wohnen, Misch- und Gewerbegebiete, Freiraum/Grünraum und Verkehr. In diesem Rahmen hat die Stadt Schlieren die Entwickler der Brachflächen mit dem Erlass verschiedener Gestaltungspläne unterstützt.

Dabei stark involviert war das Bauamt der Stadt Schlieren. Mitgeholfen hat auch die Standortförderungsstelle. Damit wurde der Wandel von den Industriebrachflächen zu neuen Wohn- und Gewerbegebäuden eingeleitet. Die Stadt Schlieren

hat mit dem Stadtentwicklungskonzept Vorarbeiten geleistet und war damit auf den nachfolgenden Bauboom vorbereitet. Arbeitsplätze in den neuen gewerblichen Bauten sind in der Regel mit hoher Wertschöpfung verbunden (Dienstleistungen, Handel und Wissenschaft).

Wohngebiete: 2005 stammten die bestehenden Wohnungen in Schlieren grösstenteils aus der Zeit zwischen 1945 bis 1975. Es waren praktisch alles Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern. Sowohl die Wohnungsausstattung wie auch die Wohnungsflächen und die Wohnungseinteilung entsprachen nicht mehr den geänderten Mieterbedürfnissen. Die Stadt Schlieren hat über die Standortförderung den Kontakt zu den Grundeigentümern gesucht und diese dabei unterstützt, wenn ein Rückbau und ein Neubau von Wohnungen gewünscht war (Beispiele: Siedlung Giardino der GEWOBA im Zelgli, Siedlung der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal GBL an der Sägestrasse).

Dies waren die fünf Hauptgründe für den in den letzten Jahren in Schlieren so deutlich sichtbaren Bauboom. Und dieser wird voraussichtlich noch einige Zeit anhalten.

pV

Konzeptionelle Stadtplanung

Mit dem Stadtentwicklungskonzept wurde ein wichtiges Instrument geschaffen.

Stadtentwicklung ist ein naturgegebener Prozess. Er findet unausweichlich und permanent statt, auch in Schlieren.

Wie ist dieser Prozess beeinflussbar? Kann Schlieren als Agglomerationsstadt eine eigenständige Identität entwickeln? Lässt sich diese in einem neuen Zentrum manifestieren? Sind Durchgangsstrassen nicht eher als innerstädtische Stadtstrassen zu verstehen und dementsprechend umzugestalten? Wie kann Schlieren als Wohnort attraktiver werden, und was soll mit all den grossen unüberbauten Industriebrachen passieren? Ist die Entwicklung auch Fortschritt?

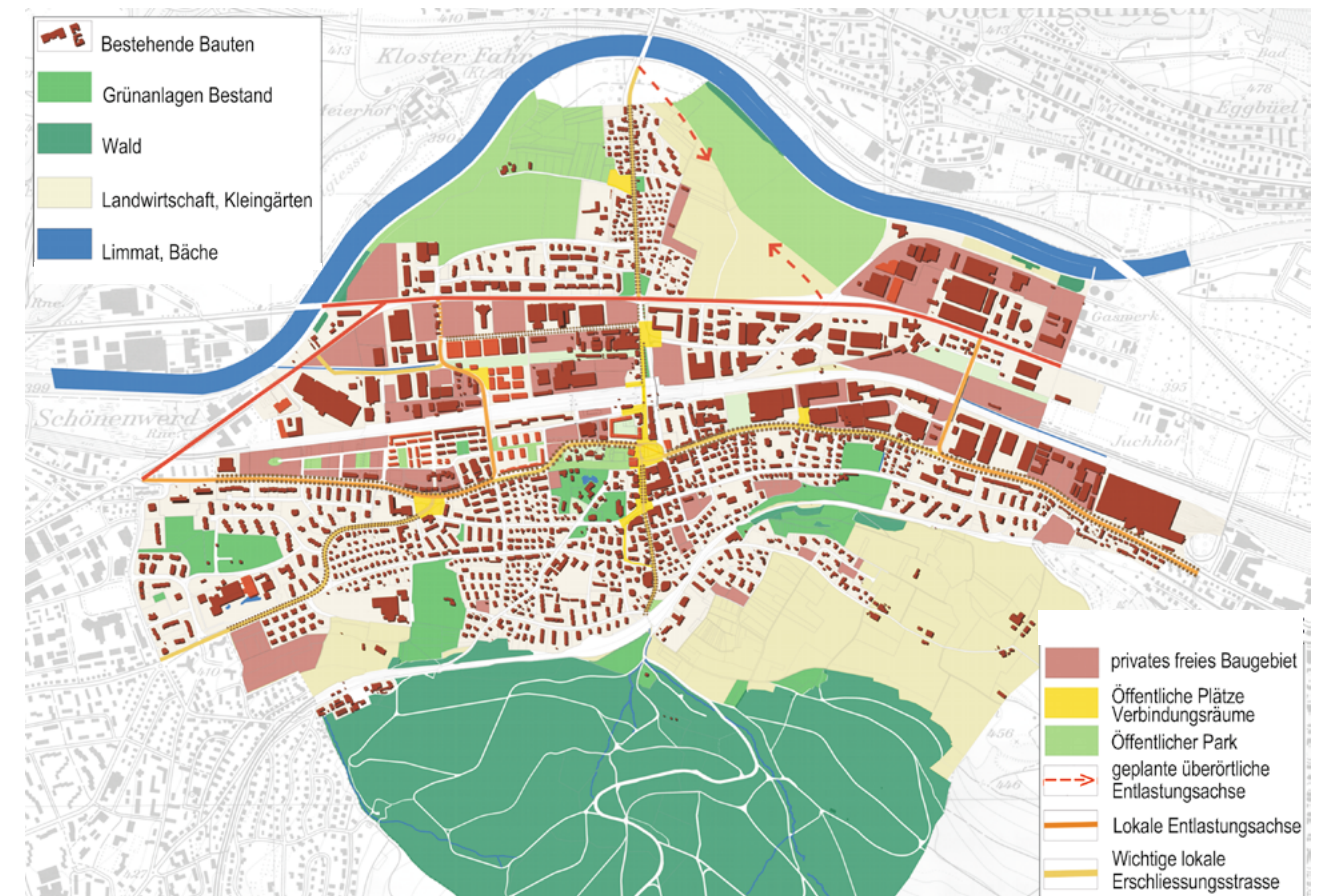
Der Wille zur Stadtentwicklung war entscheidend

Dies alles sind Fragen, die aus der Sicht einer gesteuerten Stadtentwicklung für eine Agglomerationsgemeinde typisch sind und deren Klärung auch für die Weiterentwicklung der Stadt Schlieren von entscheidender Bedeutung ist.

Der Wille zur gezielten Einflussnahme auf den Verlauf der Stadtentwicklung, die Suche nach Antworten auf die aufgeworfenen Fragen und die anstehenden Planungsaufgaben der nächsten Jahre waren anfangs dieses Jahrhunderts für Schlieren der Auslöser, eine griffige Stadtentwicklungsstrategie zu erarbeiten.

Die Herausforderung war, ein umfassendes Gesamtkonzept als Grundlage und Anleitung für die weiteren Planungsarbeiten zu entwickeln und gleichzeitig Schlüsselbereiche für erste Impulse und Veränderungen zu benennen.

Das unter diesen Gesichtspunkten erarbeitete Stadtentwicklungskonzept befasste sich denn auch schwergewichtig mit den öffentlichen Räumen, der Wohnsituation, den Arbeitsplatzgebieten, den Arealentwicklungen und dem Verkehr. Zusätzlich wird auf die zwei Bereiche Zentrum und Hochhäuser besonders und vertieft eingegangen.



Aus dem Stadtentwicklungskonzept 2005: Gesamtplan der stadträumlichen Entwicklung.

Räumliche Entwicklung sinnvoll steuern

Über Raumplanung, Planungsinstrumente und Baurecht

Das Konzept gibt Ziele vor für die umfassende Förderung der Lebens- und Aufenthaltsqualität, der Identität und damit der äusseren sowie inneren Wahrnehmung der Stadt. Es zeigt zudem bestehende Handlungsfelder auf und nennt Umsetzungsmassnahmen.

Als wesentliche Gesichtspunkte werden genannt:

- Stärkung des Zentrums
- bessere Verbindung der Ortsteile
- Entwicklung der grossen Baulandreserven und Brachen
- Aufwertung der öffentlichen Räume
- Neuorientierung der verkehrsdominierten Situation im Stadtraum
- Umgang mit Barrieren (SBB-Geleise, Zürcher-, Badener-, Bernstrasse) und der Lärmproblematik
- Verbesserung der Wahrnehmung und Nutzung der landschaftlichen Qualitäten

Als Ziele bei der Umsetzung der bearbeiteten Handlungsfelder stehen im Vordergrund:

- Das Stadtzentrum wird attraktiv erweitert und neu gestaltet.
- Die öffentlichen Räume werden aufgewertet und ergänzt.
- Der Wohnungsbestand in Schlieren wird erneuert und erweitert.
- In den Arbeitsplatzgebieten wird prioritär auf qualitative Entwicklung gesetzt.
- Der Verkehr wird auf die Bedürfnisse des Stadtraumes abgestimmt.

Das so erarbeitete Stadtentwicklungskonzept wurde vom Stadtrat im Jahre 2005 verabschiedet. Es dient seither als wertvolles Instrument zur koordinierten Einflussnahme und Steuerung von Entwicklungsprozessen und ist konzeptionelle Grundlage für Entwicklungsprojekte der öffentlichen Hand und privater Investoren.

Weitere kommunale Instrumente zur Umsetzung der Stadtplanung /-entwicklung:

- Teilrichtplan Siedlung und Landschaft (1983)
- Teilrichtplan Verkehr (1983)
- Zonenplan (1996)
- Bauordnung (1996)
- verschiedene Gestaltungspläne
- verschiedene Konzepte
- Sachplan Energie (2004)

jcp



Eine konzeptionelle Stadtplanung ist sehr wichtig, um Fehlentwicklungen vorzubeugen. Eine solche Fehlentwicklung waren die Autooccasions-Halden, die Schlierens Image schwer schädigten.

Um die räumliche Entwicklung zu beeinflussen, das heisst zu planen und zu steuern, bedarf es der Raumplanung. Sie erfasst alle räumlichen Planungen in den Bereichen Überbauung, Verkehr, Umwelt, Wirtschaft, Gesellschaft und weitere.

Mit Raumplanung sollen die mit der räumlichen Entwicklung verbundenen Probleme erkannt und Wege und Möglichkeiten zu ihrer Lösung aufgezeigt werden. Die Raumplanung stimmt die Nutzung der zur Verfügung stehenden Räume ab auf die verschiedensten, teilweise einander widerstrebenden Bedürfnisse und Ansprüche der betroffenen Nutzniesser, der Bevölkerung und der öffentlichen Interessen.

Raum ist weder ausdehn- noch erneuerbar. Oberstes Ziel aller Bestrebungen ist daher in allen Fällen sorgfältiger Umgang mit dem zur Verfügung stehenden Raum und aller Ressourcen, unter Berücksichtigung des Erhaltens einer möglichst grossen Bewegungsfreiheit für spätere Generationen.

Konstanz ist ein wichtiger Faktor bei der Raumplanung

Bund, Kantone und Gemeinden haben ihre raumwirksamen Aufgaben aufeinander abzustimmen. Die Raumplanung ist im Sinne einer rollenden Planung geänderten Verhältnissen anzupassen. Da andererseits aber die von der Planung Betroffenen Anspruch auf eine gewisse Planungsbeständigkeit haben, darf die Planung nur bei Vorliegen gewichtiger Gründe geändert oder nachgeführt werden.

Instrumente zur zweckmässigen Umsetzung der Raumplanung sind die Richt- und Nutzungsplanung sowie Sachpläne und Konzepte.

Richtplanung

Die Richtplanung skizziert in der Form einer Grobplanung, wie sich Kanton, Region oder Gemeinde räumlich entwickeln soll. Richtplanung ist daher eine Grobplanung mit Unschärfen und hat ein Planungsziel



Luftaufnahme um 1977 mit Blickrichtung Zürichsee.

von ungefähr 20 bis 25 Jahren. Richtpläne sind inhaltlich eher allgemein gehalten und lassen den Behörden erheblichen Spielraum. Sie sind dementsprechend nur behördenverbindlich und daher durch Grundeigentümer nicht mit Rechtsmitteln anfechtbar. Die Richtplanung wird in verschiedenen Teilrichtplänen und dazugehörigen Berichten dargestellt, welche die einzelnen Sachbereiche näher ordnen. Es sind dies der Siedlungsplan, der Landschaftsplan, der Versorgungsplan, der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie der Verkehrsplan. Die vier erstge-

nannten Pläne sind für Gemeinden und Städte fakultativ.

Kommunale Teilrichtpläne umschreiben die Planungsziele der Gemeinde auf Grund der übergeordneten Richtpläne. Dabei bleibt in der kommunalen Richtplanung nur wenig Spielraum. Deshalb können die Gemeinden auf einzelne Teilrichtpläne verzichten. Schlieren verfügt nebst dem für alle Gemeinden zwingend vorgeschriebenen Teilrichtplan Verkehr auch über einen Siedlungs- und Landschaftsplan.

Wichtige Gebietsentwicklungen

Die Veränderungen unserer Stadt an einigen Gebieten beispielhaft aufgezeigt

Auf Gemeindeebene werden Richtpläne von der Gemeindeversammlung festgesetzt. In Schlieren liegen Richtplanbeschlüsse in der Kompetenz des Parlamentes, unterstehen aber dem fakultativen Referendum. Ausserdem sind sie durch den Regierungsrat zu genehmigen.

Nutzungsplanung

Mit der Nutzungsplanung wird die Richtplanung verfeinert und konkretisiert. Sie stellt auch sicher, dass die in den Richtplänen enthaltenen Ziele erreicht werden können.

Die Festlegungen der Nutzungsplanung sind nicht nur für die Behörden oder Planungsträger verbindlich, sondern für jedermann, sind also grundeigentümerverbindlich. Dementsprechend wirken sie unmittelbar auf das Grundeigentum und dessen Nutzung ein. Die Festsetzung der Nutzungspläne ist darum anfechtbar, insbesondere mittels Rekurs durch die direkt Betroffenen. In Schlieren fällt die Verabschiedung von Nutzungsplanangelegenheiten wiederum in die Zuständigkeit des Parlamentes und untersteht auch in diesem Falle dem fakultativen Referendum. Auch Nutzungspläne sind abschliessend durch den Regierungsrat genehmigen zu lassen. Instrumente der kommunalen Nutzungsplanung sind die Bauordnung und der Zonenplan (zusammengefasst als Bau- und Zonenordnung oder kurz als „BZO“ bezeichnet) und der Gestaltungsplan als Instrument der Sondernutzungsplanung.

Der Schlieremer Zonenplan teilt das gesamte Gemeindegebiet parzellengenau in kommunale Bau- und Nicht-Bauzonen ein. Dabei werden die einzelnen Bauzonen bezüglich der Möglichkeit ihrer Ausnützung, Nutzungsart und Geschosszahl genau definiert. Die überkommunalen Zonen, Wald und Gewässer werden im Zonenplan ebenfalls dargestellt. Die städtische Bauordnung enthält sämtliche für die einzelnen Bauzonen geltenden, detaillierten Bauvorschriften. Sie regelt unter anderem die zulässigen Geschosszahlen, Maximalmasse, Abstände, Gestaltung von Bauten

und Umgebung, Parkierung und weiteres. Dabei hat sie sich strikte an die Vorgaben (Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen, Abläufe) des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG) zu halten.

Die aktuelle gültige BZO stammt aus dem Jahre 1985. Ihre revidierte Fassung wurde am 16. September 1996 vom Parlament verabschiedet. Sie gibt die Vorgaben zur Behandlung, Beurteilung und Genehmigung der Baugesuche durch die zuständige Behörde.

Mit dem Planungsinstrument Gestaltungsplan soll eine Abweichung von den Vorgaben der BZO ermöglicht werden. Ziel ist es, eine vom städtebaulichen, architektonischen, wohngygienischen und landschaftlichen Aspekt her optimale Überbauung in einem bestimmten umgrenzten Gebiet zu erlauben.

Gestaltungspläne können sowohl von der öffentlichen Hand als auch von Privaten eingereicht werden. Die Kompetenz zur Verabschiedung eines Gestaltungsplanes liegt in der Stadt Schlieren folgerichtig wiederum beim Parlament. Der Parlamentsbeschluss untersteht wie bei den vorgenannten Planungsinstrumenten dem fakultativen Referendum und abschliessend der Genehmigung durch die Kantonale Baudirektion. Während der letzten zehn Jahre wurden in Schlieren ein öffentlicher und drei private Gestaltungspläne eingereicht. Alle vier wurden vom Parlament bewilligt, sind inzwischen rechtskräftig und gegenwärtig in Umsetzung begriffen.

Planungszone

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen kann für ein genau bezeichnetes Gebiet eine Planungszone festgesetzt werden. Innerhalb einer Frist von drei bis maximal fünf Jahren dürfen in diesem Planungssperimeter weder bauliche Veränderungen noch sonstige Vorkehrungen getroffen werden, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen könnten. Nach Fertigstellung und Inkraftset-

zung des neuen Planungsinstrumentes oder nach Ablauf der gesetzlich festgesetzten Frist verliert die Planungszone ihre Rechtskraft. Für die Festsetzung von Planungszonen ist der Kanton zuständig. Er hat einem begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen.

Baurecht

Mit den vom Souverän/Parlament festgesetzten Instrumenten Zonenplan, Bauordnung und Gestaltungsplan sind die Nutzung der Grundstücke sowie die Ausmasse und das Erscheinungsbild von Bauten und Einrichtungen behörden- und grundeigentümergebunden festgelegt. Zur Kontrolle von Rechtmässigkeit und Bewilligungsfähigkeit ist die Baubehörde der Stadt Schlieren, das ist der stadträtliche Ausschuss Bau und Planung oder für besondere Projekte der Gesamstadtrat, zuständig. Alle eingereichten Baugesuche sind nach Durchlaufen des ordentlichen Bewilligungsweges und bei Erfüllen aller geltenden gesetzlichen Vorschriften und Auflagen zur Ausführung zuzulassen, das heisst zu bewilligen.

Das anzuwendende baurechtliche Verfahren ist im kantonalen Planungs- und Baugesetz (PBG) geregelt. Dort wird genau festgelegt, in welchen Fällen baurechtliche Bewilligungen nötig sind, welches Bewilligungsverfahren anzuwenden und wie dieses abzuwickeln ist. Im ordentlichen Verfahren sind Bauvorhaben öffentlich bekannt zu machen, darstellbare Vorhaben vorgängig auszustecken, die Gesuchsunterlagen öffentlich aufzulegen. Durch ein fristgerechtes Begehren um die Zustellung der baurechtlichen Entscheide erwirbt man sich das Recht, später gegen Behördenentscheide rekurrieren zu können. Vorhaben von untergeordneter Bedeutung werden im vereinfachten Anzeigeverfahren behandelt, öffentliche Bekanntgabe, Auflage und Einsprachemöglichkeit entfallen.

jcp

Wie die Überschrift ankündigt, wird in der Folge die Entwicklung von grösseren und wichtigen Arealen, Gebieten und Quartieren dargestellt – auf kleine Überbauungen musste aus Rücksicht auf den beschränkten Rahmen eines Jahrheftes verzichtet werden. Das Autorenteam musste eine Auswahl treffen, was sich als schwierig erwies. Wir haben uns für jene Gebiete entschieden, denen wir für das Stadtbild die grösste Bedeutung beimessen oder deren Veränderungen besonders deutlich ausgefallen sind.

Die beschriebenen Veränderungen sind in allen Teilen der Stadt festzustellen. In Abweichung zu bisher vertrauten Bauprojekten fallen neuerdings aber vermehrt Nutzungsumlagerungen, moderne Überbauungs- und Erscheinungsformen sowie zeitgemässe Umgebungsgestaltungen auf. Die Veränderungen entsprechen dem

Wunsch nach Mischnutzungen, nach vielfältigen Angeboten verschiedenster Wohnformen und nach individuellen Eigentumsverhältnissen.

In einem beeindruckenden und für manche Mitbürgerinnen und Mitbürger vielleicht auch beängstigendem Tempo verändert sich das altgewohnte, bislang vertraute Stadtbild, das teilweise noch von unschönen Brachen, unerfreulichen Zwischennutzungen oder baufälligen Altbauten geprägt war. An ihrer Stelle entstehen neue, urbane Projekte, über deren Ästhetik sich natürlich ausgiebig diskutieren lässt. Die Beurteilungen sind so unterschiedlich, wie wir Schlieremerinnen und Schlieremer es sind.

Es geschieht nicht bloss Ausbau oder Ersatz, die bauliche Entwicklung schiebt sich kraftvoll in die gewachsene Stadtstruktur,

durchbricht das bisherige Ortsbild und bringt Wandel, Umbruch und Neuerung.

In den folgenden Objektbeschreibungen wird diese noch ungewohnte Transformationserscheinung in ihrer vollen Auswirkung und in ihrer ganzen Vielfalt deutlich sichtbar.

jcp

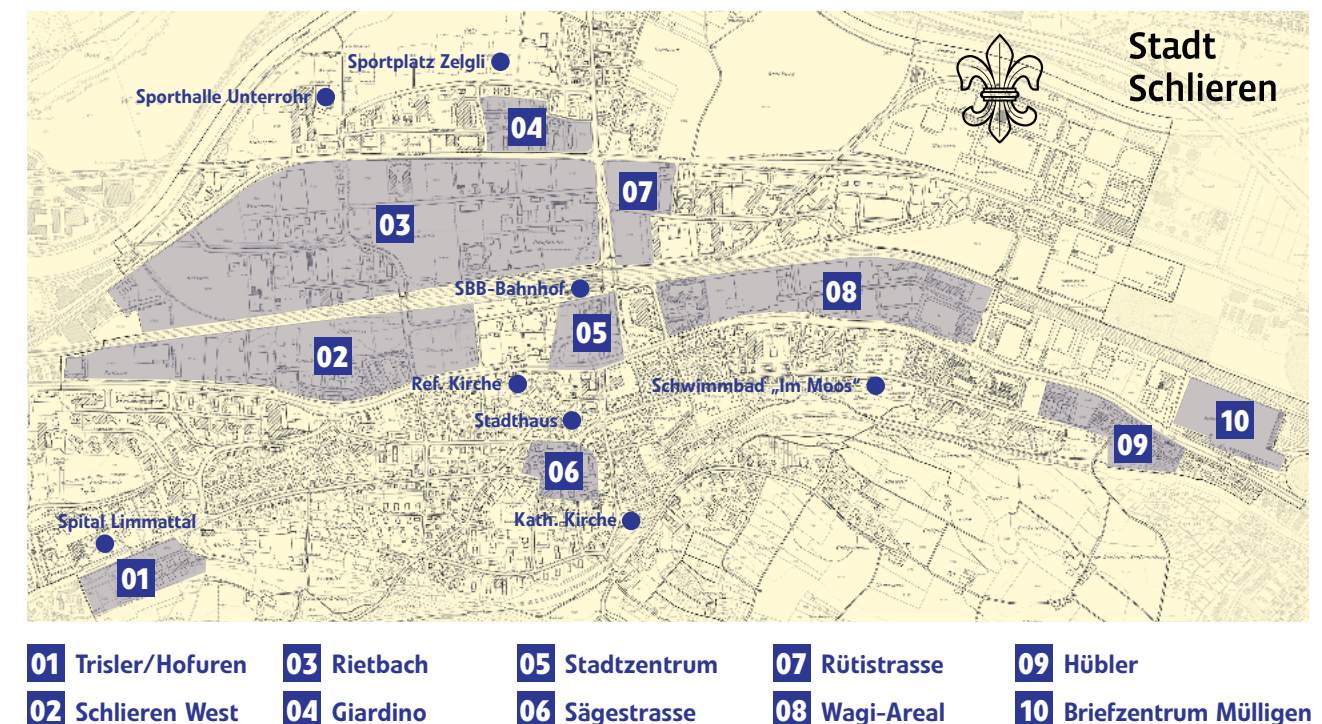


Illustration: cm

Schlieren West

Wo einst der Gebrauchtwagenhandel dominierte, entsteht ein modernes Quartier.

„Schlieren West“ ist ein ungefähr 18,6 Hektaren grosser Stadtteil westlich vom Bahnhof, zwischen dem SBB-Trasse und der Badenerstrasse. Über viele Jahre hinweg wurde dieses Gebiet geprägt durch grossflächigen Gebrauchtwagenhandel und viele ungenutzte Industrie- und Gewerbeparzellen, Werk- und Lagerplätze sowie landwirtschaftlich genutzte Restflächen.

2005 beschloss der Stadtrat ein unübliches Vorgehen zur Verbesserung der Situation und zur nachhaltigen Entwicklung dieses vernachlässigten Stadtteils, indem er durch den Regierungsrat eine Planungszone (siehe S. 12) über das gesamte Gebiet festsetzen liess.

Die so erreichte Handlungsfreiheit und das Zeitbudget wurden umgehend genutzt für die Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplanes mit dem Ziel, das ganze Gebiet einer hochwertigeren Nutzung und einer besseren städtebaulichen Gestaltung zuzuführen. Das Vorhaben war erfolgreich, wurde vom Parlament im Jahre 2009 verabschiedet und erhielt 2012 seine Rechtskraft.

Der Gestaltungsplan „Schlieren West“ ersetzt nun in diesem Gebiet die sonst für Schlieren gültige BZO und schafft die Voraussetzungen für die Entwicklung eines modernen Stadtteils mit hoher Qualität.

Zwei Probleme standen der im Stadtentwicklungskonzept vorgesehenen Mischnutzung mit hohem Wohnanteil entgegen: Erstens die Lärmemissionen der stark frequentierten Bahnlinie und der Kantonsstrasse, zweitens die Lage abseits der bestehenden Wohngebiete.

Ohne planerische Eingriffe der Stadt wären introvertierte Überbauungen anstelle eines zusammenhängenden Quartiers entstanden. Merkmal der Planung sind die langgezogenen und hohen Lärmriegel entlang des Geleisekörpers der SBB und der Badenerstrasse sowie der dazwischenliegende Streifen für niedrige, locker anlegbare Punktbauten oder Hausreihen.

Attraktive und vernetzte Freiräume bilden das Rückgrat des neuen Stadtteils, der Platz bietet für rund 3'000 Einwohnerinnen und Einwohner oder Arbeitsplätze. Zur hohen Qualität werden vor allem die autofreie Allee sowie die fünf Kleinparks („Pocket-Parks“) beitragen.

Während der Planungsphase galt eine Verschärfung bezüglich Bewilligungsinstanz. So hatten für diese Zeitspanne die Baubewilligungen übergeordnet durch den Gesamtstadtrat zu erfolgen. Durch eine geschickte Zusammenarbeit zwischen den Grundeigentümern, Investoren und der Stadt Schlieren konnten aber trotz der tiefgreifenden Einschränkung durch die Festsetzung einer Planungszone und der parallel dazu laufenden Planungsarbeiten etliche Bauprojekte bewilligt und realisiert werden. Die zur Prüfung eingereichten Projekte waren alle auf den künftigen Gestaltungsplan abgestimmt und entsprachen auch den zum Bewilligungszeitpunkt noch zu beachtenden rechtsgültigen Bauvorschriften.

Bisher sind rund 70 Prozent des Gebietes gemäss den Planvorschriften und des Freiraumkonzeptes erfolgreich entwickelt worden, die Parkallee ist zur Hälfte ge-

baut, und die ersten drei Kleinparks „Pfaffenwis“, „Storchennest“ und „Geissweid“ stehen der Bevölkerung bereits zur Verfügung.

Mehr als 400 Miet- und Eigentumswohnungen in Mehrfamilien- oder Reiheneinfamilienhäusern sind zwischenzeitlich erstellt worden, weitere 300 Wohnungen befinden sich noch in Planung oder sind schon im Bau.

Die „Lernfabrik“ als Symbol des Wandels

Auch die Stadt Schlieren plant in „Schlieren West“: An der Bachstrasse entstehen Alterswohnungen und eine dritte Pflegewohnung. Auf dem als „Züblin-Areal“ bekannten Grundstück soll möglichst bald ein neues Schulhaus seinem Zweck übergeben werden können. Als Ergebnis eines eigens dazu durchgeführten Architekturwettbewerbes konnte durch die zuständige Jury im Oktober 2012 das Siegerprojekt „Lernfabrik“ bestimmt werden. Was könnte treffender den Wandel vom Industriegebiet zum Wohnquartier symbolisieren?

Auf den nächsten Seiten beschreiben wir die Entwicklung von Schlieren West anhand der wichtigsten Überbauungen.



Siegerprojekt „Lernfabrik“ aus dem Architekturwettbewerb für das neue Schulhaus im Quartier Schlieren West.

Goldschlägi, Güterstrasse 12–34

Wo sich einst der Güterschuppen der SBB, ein Brockenhaus und der Lagerplatz von Steinmetz Stocker befanden, wurden entlang der Eisenbahnlinie zwei vier- bis sechsgeschossige Baukörper mit insgesamt 103 Mietwohnungen erstellt.

Das Projekt wurde durch die damalige Grundeigentümerin SBB Immobilien in einem Architekturwettbewerb von einer Jury ausgewählt und nach Erteilung der Baubewilligung an die Migros Pensionskasse Zürich veräussert, welche das Vorhaben umsetzte. Die zwei lang gestreckten, mehrfach gegliederten Baukörper fallen durch die mutige Farbgebung auf: Die Südfassaden durch ihre tiefblauen Balkonbrüstungen, die Nordfassaden durch den dunkelroten Verputz. Die Realisierung der Überbauung brachte mit ihrer Umgebungsgestaltung zugleich eine Aufwertung des Strassenraumes und eine Verbesserung für die Fussgänger, indem das ursprüngliche Trottoir teilweise ins Baugrundstück zurückversetzt werden konnte. So trennt heute ein komfortabler, baumbestandener Grünstreifen den Fussweg von der Fahrbahn.



Oben: Luftaufnahme des Gebietes zwischen SBB-Bahnhof und Chilbiplatz, rechts vom Stationsgebäude der ehemalige Güterschuppen.
Unten: Überbauung Güterstrasse 12 bis 34 mit den markant gestalteten Balkonen.

Überbauung	Architektur/Bauherrschaft	Baukörper/Nutzung	Erstellung
Goldschlägi Güterstrasse 12–34	Gigon Guyer, Zürich Migros Pensionskasse Zürich	2 Baukörper entlang der Bahn 103 Mietwohnungen	2007 – 2009 in 2 Etappen
Gartenstadt Geissweid	Pfister Schiess Tropeano & Partner Architekten, Zürich Alfred Müller AG, Baar	9 Baukörper mit 172 Wohnungen und einigen Gewerberäumen 98 Eigentumswohnungen, 42 Miet- und 31 Alterswohnungen 1 Pflegewohnung	2009 – 2013 in 3 Etappen
Pfaffenwies	Ammann Globalbau AG, Hilterfingen	12 Baukörper mit insgesamt 103 Eigentumswohnungen	2006 – 2008 in mehreren Etappen
Storchennest	Ammann Globalbau AG, Hilterfingen	14 Baukörper mit 119 Eigentumswohnungen	2008 – 2010 in mehreren Etappen
Ecofaubourg Steinwiesen	Metron Architektur AG, Brugg Next Immobilien S.A., Lausanne	3 Baukörper mit insgesamt 98 Mietwohnungen, Gemeinschafts- und Gewerberäume	2011 – 2013
Züblin-Areal	Stadt Schlieren	neues Schulhaus	in Planung

Gartenstadt, Geissweid

Die Geissweid wurde früher hauptsächlich als Kulturland genutzt. Bekannt waren die „Ruesch-Villa“ und ein renoviertes Bauernhaus mit Gewerbenutzung.

Die neue Überbauung umfasst 98 Eigentumswohnungen an der Güterstrasse sowie 36 Mietwohnungen, sechs Ateliers und drei Geschäftsräume an der Badenerstrasse, zudem ein Haus mit 31 Alterswohnungen und einer Pflegewohnung an der Bachstrasse.

Die Überbauung Gartenstadt mit ihrem öffentlichen Kleinpark und dem Parkweg bildet den eigentlichen Auftakt und Zugang zu den weiteren Wohnquartieren im neuen Stadtteil „Schlieren West“.

Die neun verschiedenartig und modern konzipierten Wohnhäuser sind eingebettet in grosszügige Rasenflächen, welche mit zahlreichen Bäumen bepflanz sind. Ein besonderes gestalterisches Element des Umgebungskonzeptes sind die mit mannshohen Hecken eingefassten Gartenzimmer, welche Kindern wie auch Erwachsenen als Erlebnis- und Begegnungsräume dienen. Das neue Quartier zeichnet sich aus durch einen vielfältigen Mix aus Eigentums-, Miet- und Alterswohnungen mit unterschiedlichen Grössen und Grundrissen.

Für das zuletzt erstellte Gebäude an der Bachstrasse hat die Stadt Schlieren mit der Bauherrschaft einen langfristigen Mietvertrag abgeschlossen. Nach gemeinsamer intensiver Planung ist eine Einrichtung für Wohnen im Alter entstanden. Im Erdgeschoss ist eine Pflegewohnung eingerichtet, die 31 Wohnungen in den Obergeschossen werden im Rahmen von betreutem Alterswohnen durch die Stadt vermietet.

Pfaffenwis

Die Überbauung „Pfaffenwis“ ist das erste Projekt, das trotz Planungszone in deren Perimeter bewilligt und realisiert werden konnte. Mit diesem Bauprojekt wurde hier erstmals die Umsetzung gesamtplanerischer

Vorgaben wie Parkallee, öffentlichem Kleinpark und Parkweg praktiziert.

Der Charakter dieses Quartiers wird hauptsächlich geprägt durch die durchgrünenden, individuell gestalteten und genutzten Vorgartenstreifen im Reihenhausbereich, welcher an Vorstadtsiedlungen erinnert.



Das Areal Geissweid vor der Überbauung.



Blick in die neue Siedlung „Gartenstadt“.

Dafür öffnet der zentral angelegte, nach dem vorgegebenen Konzept gestaltete Kleinpark den Raum zwischen den Bauten und gibt dem Quartier als belebter Mittelpunkt und durch seine individuelle Gestaltung eine eigene Identität.



Luftaufnahme des Gebietes Schlieren West mit Pfaffenwis, Storchennest und Steinwiesen.

Storchennest

Diese Überbauung übernimmt als Fortsetzung der Erstrealisierung „Pfaffenwis“ in konsequenter Folge deren Charakteristik. Sie unterscheidet sich allein durch eine abweichende Setzung der Einfamilienhausreihen und demonstriert zudem ihre eigene Quartieridentität deutlich durch eine andersartige Kleinparkgestaltung.

Ecofaubourg, Steinwiesen

Die Idee zu dieser Siedlungsform stammt aus Frankreich und gilt als erstmalig in der Schweiz. Sie verfolgt konsequent die Prinzipien der baulichen, nutzerischen und sozialen Nachhaltigkeit.

Das Nutzungsangebot ist an eine entsprechend denkende und eingestellte Mieterschaft gerichtet. Für Motorfahrzeuge wird gerade nur das baurechtlich zugelassene Minimalparkangebot bereitgestellt, dafür wird der Zugang zu Autosharing und Elektrofahrzeugen angeboten.

Nebst dem vorgeschriebenen Kleinpark werden für eine interessierte Mieterschaft Kleingärten zur Selbstbewirtschaftung angelegt, und in die Überbauung ist die Infrastruktur für Angebot und Verkauf (Quartierladen, Quartiermarkt) regionaler, nachhaltig erzeugter Produkte eingeplant.

jcp



Pocket-Park der Siedlung Pfaffenwis.



Pocket-Park der Siedlung Storchennest.

Gebiet Rietbach: 125'000 m² Zukunft

Aus der ehemaligen Industriezone wird ein modernes urbanes Wohnquartier.



Luftaufnahme des gesamten Gebietes Rietbach, entstanden 2004, mit Bezeichnung der einzelnen Areale.

Auf dem ehemaligen Färbi-Areal und dem Geistlich-Areal entsteht ein neues Quartier von beeindruckender Grösse. Die Grundstücke zwischen Bernstrasse im Norden und im Nordwesten, Engstringerstrasse im Osten und SBB-Linie Zürich-Baden im Süden werden in diesem Beitrag als „Gebiet Rietbach“ bezeichnet.

Es handelt sich um eine der ältesten und auch um die grösste zusammenhängende ehemalige Industriezone von Schlieren. Hier sind in den vergangenen Jahren die bedeutendsten Veränderungen eingetreten, und es wird noch viel Neues entstehen. Allein die vom Gestaltungsplan Färbi-Areal erfasste Fläche beträgt rund 45'000 m², und der Gestaltungsplan Geistlich erstreckt sich sogar auf 80'000 m². In diesem Gebiet wird unter anderem der Rietpark mit einer Breite von 40 m und einer Länge von nicht weniger als 600 m verwirklicht. Die Vermarktung erfolgt unter dem Namen „amRietpark“. Die für Schlieren bisher ungewohnten Grössenordnungen und auch die dabei umgesetzten Ideen

rechtfertigen es, über das Gebiet Rietbach etwas ausführlicher zu berichten.

Um der Leserschaft die Orientierung zu erleichtern, werden die nachfolgenden Aufzählungen immer in Richtung Ost/West vorgenommen. Die älteren Überbauungen sind zur Hauptsache auch in dieser Richtung entstanden.

Vorgeschichte

Das ganze Gebiet liegt seit Jahrzehnten in der Industriezone. Schlieren wollte im vergangenen Jahrhundert der Industrie genügend Reserveflächen zur Verfügung stellen. Mit dem Wandel vom Industrie- ins Dienstleistungszeitalter haben sich die Bedürfnisse verändert. Die Nachfrage für Wohnraum mit guter Erschliessung und für Mischnutzungen Wohnen/Dienstleistungen/Gewerbe ist im Lauf der Jahre sehr gewachsen.

Die wichtigsten Unternehmen im Gebiet waren Geistlich, Färberei und Aluminium-Schweisswerk. Die Firma Schlatter stellt an der Brandstrasse immer noch Schweiss-

maschinen her, doch ist der Betrieb stark verkleinert worden.

Die Aluminium-Schweisswerk Schlieren AG „ASS“ hat den Betrieb 1987 eingestellt. Ein Teil des ehemaligen Fabrikgeländes gehört zum Gestaltungsplan Färbi-Areal, den die Firma Halter zusammen mit Fachleuten entwickelt hat. Der Gestaltungsplan wird weiter unten näher behandelt. Auf den Grundstücken westlich der Goldschlägistrasse mit dem Flurnamen „Meuchwis“ befindet sich heute das Nutzfahrzeug-Zentrum der Mercedes-Benz Automobil AG. Der Teil weiter im Westen gegen die Bernstrasse wird hauptsächlich durch die Richi AG genutzt.

Der Abbruch der Gebäude der Färberei erfolgte 1988, nachdem die Produktion bereits 1985 eingestellt worden war. Das Land blieb über Jahre ungenutzt. Es mussten auch Altlasten beseitigt werden. Später etablierte sich auf einer Fläche von rund 40'000 m² ein wenig beliebter Handel mit so genannten Auto-Occasionen, die für den Export bestimmt waren. Das gan-



Visualisierung des im Entstehen begriffenen 600 Meter langen Rietparks in der Mitte zwischen den Häusern an der Brandstrasse und an der Wiesenstrasse.

ze Gelände gehört zum Gestaltungsplan Färbi-Areal, welcher unter der Federführung der Firma Halter entwickelt wurde. Die Überbauung der einzelnen Baufelder erfolgt nicht durch Halter selbst, sondern die Grundstücke werden an Investoren (Banken, Versicherungen, Pensionskassen usw.) vermittelt, welche die Bauten erstellen lassen und finanzieren.

Die Firma Geistlich hat sich 1999 neu strukturiert und im gleichen Zug die Geistlich Immobilien AG gegründet. 2005 wurde nach der Aufgabe der Produktion am Standort Schlieren entschieden, das Areal einer neuen Nutzung zuzuführen. Daraus ist der Gestaltungsplan Geistlich-Areal entstanden.

Strassen

Die Bernstrasse begrenzt das Gebiet im Norden bzw. Nordwesten. Aus Kapazitätsgründen sind von dieser Staatsstrasse keine direkten Grundstückerschliessungen möglich. Der Kanton will den Verkehrsfluss nicht hemmen und hat deshalb nur den Anschluss der Rietbachstrasse und etwas später noch die Einmündung der Reitmenstrasse bewilligt.

Die Goldschlägi-Unterführung, welche die Gebiete nördlich und südlich der SBB-Gelände miteinander verbindet, wurde Ende der 1960er-Jahre geplant und anfangs

der 1970er-Jahre erstellt. Gleichzeitig wurde die Goldschlägistrasse ausgebaut. Zusammen mit dem ersten Teilstück der Rietbachstrasse südlich des Kanals wurde die früher viel schmalere Brücke über den Rietbach erneuert. Die Verlängerung der Rietbachstrasse mit Einmündung in die Bernstrasse konnte erst über 30 Jahre später, nämlich 2003, in Betrieb genommen werden. Zur gleichen Zeit erfolgte die Erschliessung der westlichen Hälfte des ehemaligen ASS-Areals mit dem Flurnamen „Meuchwis“ von und zur Rietbachstrasse über eine neue Brücke.

2009/2010 ist schliesslich im Rahmen des Quartierplanes Reitmen die Reitmenstrasse erstellt worden.

Die ursprünglich geplante Verlängerung der Goldschlägistrasse zur Bernstrasse wurde irgendwann einmal fallen gelassen, soll jetzt aber im Rahmen einer Revision der kommunalen Verkehrsplanung wieder aufgegriffen werden.

Planungen und Gestaltungspläne

Die Planungsgeschichte für die Um- und teilweise Neunutzung des grossen Areals ist lang. Der Prozess war in verschiedener Hinsicht eine grosse Herausforderung. Zum einen galt es, die Interessen der Grundeigentümer unter einen Hut zu bringen. Zum anderen waren verschiede-

ne planerische wie auch rechtliche Hürden zu nehmen und auch die nötigen politischen Entscheidungen zu erwirken.

Schon zu Beginn der 1990er-Jahre legte der Eigentümer von Grundstücken im Gebiet „Meuchwis“ einen Gestaltungsplan vor. Er hätte die Grundlage für die Umnutzung einer Fläche von rund 26'000 m² zwischen Rietbach und Bernstrasse gebildet. Vorgesehen waren für das der Industriezone I zugeteilte Land Baubereiche für gewerbliche Nutzungen (Gewerbe, Dienstleistungen, Ladengeschäfte) und solche für die Wohnnutzung. Für Autos hätten maximal 950 Abstellplätze und weitere 40 Besucherparkplätze erstellt werden sollen. Der Gemeinderat stimmte dem Gestaltungsplan am 23. November 1992 zu. Der Beschluss wurde aber mit einem Rekurs angefochten und im März 1994 durch die damals zuständige Baurekurskommission I aufgehoben. Im zweitinstanzlichen Verfahren stützte der Regierungsrat diesen Entscheid mit Beschluss vom 21. Dezember 1994, was zur Aufgabe des Vorhabens führte.

2001 wurde der Verein „Interessengemeinschaft Rietbach“ – kurz IG Rietbach – gegründet. Vereinszweck ist die Entwicklung und Förderung des Gebietes Rietbach und die Koordination der Interessen von Grundeigentümern und Stadt. Mitglieder

Privater Gestaltungsplan Färbi-Areal

Fläche	45'000 m ²
Festsetzung	2005 durch Gemeinderat Schlieren
Genehmigung	2006 durch kantonale Baudirektion
Inhalt	Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nachverdichtung und Neunutzung mit nachhaltiger städtebaulicher Qualität
Investition	ca. 350 Mio. Franken
Umsetzung	ca. 2010 bis 2016

sind praktisch alle Grundeigentümer. In der langen Planungsgeschichte haben die Verantwortlichen zahlreiche Vorschläge erarbeitet und Lösungen entwickelt.

Unter anderen bestand 2004 das Vorhaben, entlang der Brandstrasse, von der Engstringerstrasse bis zu einer Art Kehrpunkt gegen die Bernstrasse, eine „Motor Meile Zürich“ zu schaffen. Zitat von damals: „Das Projekt ist ehrgeizig, innovativ und zukunftsweisend: Vor den Toren Zürichs, in der aufstrebenden Region des Limmattals, soll ein gemeinsamer Standort für Automobilmarken der oberen Mittel- bis Luxusklasse geschaffen werden. An zentralster Lage in Schlieren entsteht die „Motor-Meile Zürich“, die Produkte, Dienstleistungen, Know-how und Freizeitaktivitäten aus der Welt der Motoren bietet.“ Der Stadtrat unterstützte das Vorhaben. Es konnten dann aber nicht genügend Interessenten gefunden werden. Ob diese Entwicklung zu bedauern ist oder ob sie einer besseren Lösung Platz gemacht hat, können erst spätere Generationen entscheiden.

Schlussresultat der langen und aufwändigen Planungsgeschichte für das ganze Gebiet Rietbach, an der verschiedene namhafte Planungsbüros und Experten beteiligt waren, sind die beiden oben aufgeführten Gestaltungspläne: Der bereits in der Einleitung erwähnte 600 m lange und 40 m breite Rietpark wird im Rahmen der Umsetzung der beiden Gestaltungspläne gemeinsam erstellt. Für die optimale Überbauung der verschiedenen

Privater Gestaltungsplan Geistlich-Areal

Fläche	80'000 m ²
Festsetzung	2010 durch Gemeinderat Schlieren
Genehmigung	2011 durch kantonale Baudirektion
Inhalt	Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Entwicklung eines qualitätsvollen Stadtteils mit gemischter Nutzung und entsprechender Infrastruktur
Investition	ca. 500 Mio. Franken
Umsetzung	ab 2013 bis 2026

Baufelder in den beiden Arealen wurden und werden verschiedene Wettbewerbe durchgeführt.

Bauten

Der besseren Übersicht wegen werden die Bauten nachfolgend nach Strassen geordnet. Die Bezeichnung der älteren Gebäude erfolgt nur summarisch und der Vollständigkeit halber. Gründlicher eingegangen wird dagegen auf die seit ca. 1990 erstellten Neubauten und auf die Projekte für die Zukunft, soweit zu den noch entstehenden Bauten überhaupt Aussagen möglich sind.

Wiesenstrasse

Im östlichen Teil, von der Engstringerstrasse bis zur Goldschlängistrasse, befindet sich am Anfang mit der Bezeichnung Engstringerstrasse 1, die im Jahrheft 2005 ausführlich behandelte Villa Hirzel. Sie soll der Nachwelt erhalten bleiben. Weiter westlich steht das 1980 auf Land der Firma Geistlich im Baurecht erstellte Tennis- und Squash-Zentrum VITIS (Nr. 8). Die ehemalige Spiralbohrerfabrik Ruesch (Nr. 10) wird heute durch die Firma Medaxis genutzt. Ein während der Erarbeitung dieses Beitrages aufgestelltes Baugespann zeigt,



Ehemalige Spiralbohrerfabrik Ruesch an der Wiesenstrasse 20, renoviert durch den Inhaber der heutigen Firma „Medaxis“.



Wohnhochhaus mit eigenwilliger Fassade am neu entstehenden Goldschlängiplatz. Es wurde aus vorfabrizierten Modulen erstellt.

dass hier eine wesentliche Aufstockung des Hauses geplant ist. Der markante Bau der Zühlke Engineering AG (Nr. 10a) wurde 1991 erstellt.

Westlich davon wird im Rahmen des Gestaltungsplans Färbi-Areal zwischen den SBB-Geleisen und der verlegten Wiesenstrasse bis 2014 ein Büro- und Gewerbe-Hochhaus mit rund 12'600 m² Nutzfläche entstehen. Es soll für die weiter nördlich noch geplanten Bauten als Riegel gegen den Bahnlärm wirken. Das Investitionsvolumen für diese Baute beträgt rund 50 Millionen Franken.

Auf der Nordseite der Strasse gegen den Rietpark ist ein mehrgeschossiges Wohn- und Gewerbegebäude geplant, das unter anderem auch einen Supermarkt mit rund 1'200 m² Verkaufsfläche enthalten soll. Der Laden wird die Bewohnerinnen und Bewohner des neuen Quartiers „amRietpark“ mit Lebensmitteln und Gütern des täglichen Bedarfs versorgen. Das Zentrum wird neben den Büro- und Geschäftsflä-

chen auch 212 Mietwohnungen enthalten und rund 125 Millionen Franken kosten.

Diese beiden Bauvorhaben haben die Verlegung der Wiesenstrasse mitsamt den darunter liegenden Leitungen notwendig gemacht. Die Arbeiten sind bei der Erarbeitung dieses Heftes im Sommer/Herbst 2012 im Gang.

Die ursprünglich einmal vorgesehene Erstellung eines Hotels im südwestlichen Teil des ehemaligen Färbi-Areals kommt an diesem Ort vorläufig nicht zustande. Offenbar war kein Investor zu finden.

Die Bausubstanz des Teilstücks der Wiesenstrasse, das von der Goldschlängistrasse nach Westen führt, ist seit Jahren unverändert. Bahnseitig steht an der Ecke zur Goldschlängistrasse ein Lagergebäude auf Grundeigentum der Stadt (Nr. 25). Es wurde kurz nach der Erstellung der Unterführung als Provisorium gebaut und hat die Zeit gut überdauert. Die anschliessenden ehemaligen Produktionsgebäude der

1960 stillgelegten BONO-Kochherd-Fabrik (Nr. 27) galten lange Zeit als Abbruch-Objekt. Auf der Westseite hat die Firma Jost 1987 ein Geschäftshaus erstellt (Nr. 33), in dem verschiedene Dienstleistungsbetriebe und auch ein Fitness-Center untergebracht sind.

Auf der Nordseite steht an der Ecke zur Goldschlängistrasse ein Holzlager der Zimmerei Angst. Es soll in nächster Zeit mit einer neuen Überdachung versehen werden. Westlich schliessen die ehemalige SIBIR-Ölofenfabrik (Nr. 28) und die Zimmerei Angst (Nr. 30) an.

Einen eher erbärmlichen Eindruck macht die Strasse selbst. Sie steht immer noch im Privat-Eigentum der Anstösser. Der Zustand zeigt, dass sich niemand für den Unterhalt verantwortlich fühlt.

Goldschlängistrasse

Wir beginnen mit der Ostseite. Nördlich der neuen Einmündung der Wiesenstrasse ist ein Hochhaus mit 14 Wohngeschossen sowie einem Technikgeschoss mit Terrasse entstanden. Es enthält 83 Wohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern. Im Erdgeschoss soll ein Gastronomiebetrieb mit 410 m² Fläche eingerichtet werden. Die Fassade wirkt etwas eigenwillig. Die 4½ Zimmer-Wohnungen im 8. und 10. OG weisen eine Raumhöhe von 3,9 m auf, was höhere Fenster notwendig gemacht hat. Der Bezug des im Minergie-Standard P-ECO erstellten Gebäudes mit Baukosten von 42 Mio. Franken erfolgt im Frühling 2013.

Südlich dieses Hochhauses entsteht ein Platz, der einem Zeitungsbericht zufolge den Namen „Goldschlängiplatz“ erhält.

Westlich angrenzend an das neue Hochhaus steht das kleine Haus Nr. 16, in dem ein Architektur- und Planungsbüro seinen Sitz hat.

Weiter nördlich an der Ecke zur Brandstrasse ist gemäss Gestaltungsplan Färbi-Areal das Gebäude Nr. 20 geplant. Einzelheiten sind bis jetzt nicht bekannt.

Auf der Westseite der Goldschlängistrasse haben sich in den vergangenen Jahren keine Veränderungen ergeben. Die Wohnhäuser 9 bis 13 sind eigentlich zonenfremd, bestehen aber schon seit vielen Jahrzehnten. Die gleichen Aussagen treffen für die Liegenschaften Nr. 15 bis 29 nördlich der Brandstrasse zu. Die heute von der Firma Mercedes genutzte Fabrikhalle mit der Nummer 19 war einst ein Produktionsgebäude der ASS.

Rietbachstrasse

Am östlichen Ende wurde das Gebäude der Utzinger & Hüni AG schon vor Jahren abgebrochen. Bei der Erarbeitung dieses Beitrages ist von einem neuen Projekt die Rede. Das Baugespann zeigt die Umrisse der geplanten Baute auf.

Das Industrie- und Gewerbehau Nr. 5 wurde kurz nach dem Bau der Rietbachstrasse anfangs der 1970er-Jahre durch die Dalla Vedova AG erstellt. Hier ist unter anderem die Louis Widmer AG ansässig. Der anschliessende Bau Nr. 7 gehörte einst der Druckerei Walter AG (Nachfol-

gerin Conzett & Walter AG). Der auf der Westseite anschliessende Parkplatz steht ebenfalls im Eigentum dieser Firma. Das dahinter liegende Grundstück wurde durch die ortsansässige Baufirma Jost erworben.

Das entlang der Bahngeleise liegende Grundstück stand lange Jahre im Eigentum der Stadt Schlieren. 2010 hat sie den grösseren Teil im Ausmass von rund 3'300 m² der GHZ Gewerbe- und Handelszentrum AG Schlieren verkauft. Darauf ist 2011/2012 ein Industrie- und Gewerbebau entstanden (Nr. 9a und 9b), der heute durch die Brieger Verpackungen genutzt wird.

Ein Rest der Parzelle gehört nach wie vor der Stadt. Es befinden sich darauf eine Unterkunft für Asylbewerber (Nr. 9c) und ein Abstellplatz für Fahrzeuge.

Die Gebäude mit der Nummer 11 wurden ebenfalls schon in den 1970er-Jahren durch die Gebrüder Niedermann AG erstellt. Sie enthalten eine Wurst- und

Fleischwarenfabrik, die heute im Eigentum der Geiser AG steht.

Am 30. Juni 2008 eröffnete die Bauhaus AG an der Rietbachstrasse 13 den damals grössten Baufachmarkt der Schweiz. Gemäss einem Zeitungsbericht werden rund 120'000 Artikel angeboten. Als Besonderheit sind die ohne jede Ausnahme gebührenpflichtigen Parkplätze und der Shuttle-Bus zum Bahnhof zu erwähnen.

Bernstrasse, Reitmenstrasse und Reitmenweg

Der Vollständigkeit halber werden hier noch die Betriebe am westlichen Ende des Gebietes aufgezählt.

An der Bernstrasse 77 unterhält die Pfeningner Bau AG seit Jahrzehnten ein Lager mit Betriebsgebäude. 2010 wurden mit dem Quartierplan Reitmen die dahinter liegenden Grundstücke erschlossen. Bereits 2007 liess die Sika Bau AG an der Reitmenstrasse 7 ein Büro- und Lagergebäude erstellen.

An der Reitmenstrasse 5 eröffnete im September 2010 eine Filiale des Lebensmittel-Grosshändlers Lidl die Tore.

Brandstrasse

Wir beginnen mit unserer Aufzählung am östlichen Ende auf der Nordseite. Der Industriebau mit den Nummern 12 – 16 gehört zum Areal der Firma Geistlich. Früher war darin eine Lastwagen-Werkstatt untergebracht. Heute werden die Gebäude als Lagerhallen und Umschlagsplatz genutzt.

Das Schlatter-Hochhaus an der Brandstrasse 24 war und ist ein Wahrzeichen von Schlieren. Es wurde 1965 durch die damalige Schuhgemeinschaft gebaut und später der H. A. Schlatter AG verkauft. 2006 veräusserte sie das markante Ge-

bäude der AXA Versicherungen AG mit Sitz in Winterthur. Die neue Eigentümerin nahm eine umfassende Renovation vor. Heute ist das Haus an verschiedene kleinere und grössere Unternehmen vermietet. Es weist über dem Erdgeschoss ein Zwischengeschoss und 12 Obergeschosse auf.

In der Liegenschaft Brandstrasse 26 befinden sich die Produktionsräume der Schweissmaschinenfabrik Schlatter. Es handelt sich noch um den letzten reinen Industriebetrieb an dieser Strasse.

Der 2012 fertiggestellte Neubau der Cosanum AG hat die Adresse Brandstrasse 28. Das Unternehmen bezeichnet sich als Gesundheitslogistiker und befand sich vorher an der Rütistrasse 14.

Westlich anschliessend finden wir den Schweizer Mercedes-Hauptsitz mit dem Namen Mercedes-Benz Schweiz AG und der Adresse Bernstrasse 55. Er war früher an der Zürcherstrasse, wo sich heute noch das Personenwagen-Zentrum der Mercedes-Benz Automobil AG mit den Verkaufsräumen befindet.

Das Porsche- und VW-Zentrum östlich der Goldschlängistrasse gehört der AMAG Automobile und Motoren AG. Der repräsentative Bau wurde durch Architektin Tilla Theus geplant und wird als „Monolith“ bezeichnet. Der nördliche Teil mit der Adresse Bernstrasse 59 ist Fahrzeugen der Marke Porsche gewidmet. An den Fassaden prangt der Schriftzug „Porsche-Zentrum Zürich“. Es soll eines der modernsten und grössten Porsche-Zentren Europas sein.



Bauhaus – der grösste Baufachmarkt weit und breit.



Hauptsitz der Mercedes-Benz Schweiz AG, Rechtsvorgängerin der heutigen Mieter in dem von den TED Architekten konzipierten Gebäude, das im Eigentum der Allreal steht, war die Daimler Chrysler Schweiz AG. Die Aufnahme ist kurz nach dem Bezug des Neubaus entstanden.



Blick auf die Südseite der Brandstrasse nach Westen: Im Vordergrund befindet sich die Hardrank Garage AG an der Brandstrasse 25, die der ersten Neubaute auf dem Geistlich-Areal Platz machen wird.

und hat eine Fläche von rund 6'000 m². Der südliche Teil hat die Adresse Brandstrasse 34. Hier ist die Marke VW zu Hause. Die beiden Gebäude sind miteinander verbunden. Das Unternehmen wirbt mit 150 Kunden-Parkplätzen.

Auf der Südseite der Brandstrasse stehen noch die Gebäude der Firma Geistlich. In der Nr. 25 westlich des Geistlich-Fabrikareals hat die Hardrank-Garage AG auf Land der Geistlich Immobilien AG ihren Sitz. Gerade an diesem Ort in der Ecke Brandstrasse/Färbiweg soll mit der Umsetzung des Gestaltungsplans Geistlich-Areal begonnen werden. Als erste Etappe ist die Erstellung einer Wohnsiedlung mit 138 Eigentumswohnungen geplant. Das Gebäude wird acht Geschosse umfassen und 25 m hoch sein.

Westlich des Färbiweges wurden südlich der Brandstrasse im Rahmen des Gestaltungsplans Färbi-Areal bereits grössere Bauten erstellt. Bei der Nr. 29–31 handelt es sich um ein Gewerbe- und Wohngebäude. Es enthält auch einen kleineren Gastwirtschaftsbetrieb. Die Liegenschaft Nr. 35–37 hat den gleichen Charakter. Bereits im Bau ist auch die Nr. 41 – ebenfalls

ein Wohn- und Geschäftshaus. Vor allem die Wohnungen, aber auch die Gewerberäume lassen sich anscheinend gut vermieten. Die Eigentümer der Bauten sind sehr zufrieden. Auf der Südseite der neuen Gebäude ist bereits ein erster Teil des Rietparks entstanden – eine sehr gefällige Umgebung.

Gebiet Meuchwis

Das Nutzfahrzeug-Zentrum der Mercedes-Benz Automobil AG befindet sich in den Gebäuden, die seinerzeit durch die ehemalige ASS erstellt wurden. Sie tragen die Bezeichnungen Goldschlängistrasse 19, 19a, 19b und 21a. Geplant ist eine Erneuerung.

Die Hallen im westlichen Teil des Gebietes stammen ebenfalls aus der Zeit der ehemaligen ASS. Sie sind durch die Firma Richi belegt. Geplant ist auch hier eine Neunutzung mit Wohn- und Gewerbebauten. Die Absichten waren bei den ersten Abklärungen für diesen Beitrag im Sommer 2012 noch geheim, weshalb keine weiteren Angaben möglich schienen. In der Limmattaler Zeitung vom 4. August 2012 war dann aber zu lesen:

„Besiedlung könnte sich fortsetzen

Mit dem Bau der Siedlung „amRietpark“ ist es für Halter Entwicklungen noch nicht getan: Die Umnutzung des Schlieremer Industriegebiets zur Schaffung von neuem Wohnraum könnte sich fortsetzen: An der Kreuzung Rietbachstrasse/Bernstrasse plant Halter ein weiteres Wohn- und Geschäftsgebäude, wie Gianfranco Basso, Leiter Entwicklung bei Halter, sagt. „Wir haben der Stadt mit einem Studienauftrag aufgezeigt, dass auch dort qualitatives Wohnen möglich ist.“ Die betreffende Parzelle befindet sich derzeit noch in der Industriezone. Um auf diesem Areal eine Wohnnutzung möglich zu machen, muss ein privater Gestaltungsplan eingereicht und von den Behörden genehmigt werden. Für Halter Entwicklungen bildet dieses Projekt einen wichtigen Baustein bei der Umnutzung des Industrie-Areals: „Dieses Gebäude soll dereinst den optischen und strukturellen Abschluss des neuen Stadtteils gegen Westen bilden“, erklärt Basso.

Am westlichen Ende des Gebietes Meuchwis entlang der Bernstrasse gegenüber dem städtischen Werkhof ist 2011/2012 auf Land der Firma Richi ein Neubau ent-



Industrie- und Gewerbehaus der Weinhandlung Dalla Vedova AG an der Rietbachstrasse 5. Hier hat unter anderem auch die Louis Widmer AG ihren Sitz.

standen. Hier hat die Firma Sabag Baukeramik AG ihren Sitz. Das Gebäude trägt die Bezeichnung Rietbachstrasse 10.

Zu erwartende Auswirkungen

Die Verfasser versuchen, in aller Kürze die hauptsächlichen Auswirkungen der Bautätigkeit in der letzten Zeit aufzuzeigen. Zum Teil sind die Veränderungen bereits eingetreten, zum Teil werden sie erst erwartet. Wir halten uns wieder an die Aufzählung nach Strassen.

Wiesenstrasse

Im östlichen Teil gegen die Goldschlängistrasse wird sich das Erscheinungsbild markant verändern. Es ist zu erwarten, dass der Rietpark bis zur Wiesenstrasse ausstrahlt und zur Aufwertung des Quartiers beiträgt. Die neuen Einkaufsmöglichkeiten könnten wie auch der Park selbst zum Quartierzentrum und Treffpunkt werden.

Im Westteil von der Goldschlängistrasse bis zum Gebäude Nr. 33 dürften in absehbarer Zeit kaum Änderungen eintreten. Zu hoffen ist, die Strasse werde innert nützlicher Frist einer Sanierung unterzogen.



Neubau der AMAG an der Brandstrasse 34, bezogen Ende 2012.



Baugrube nördlich der Goldschlägi-Unterführung mit Blick gegen den Rietpark und die Brandstrasse, aufgenommen im Januar 2013.

Goldschlängistrasse

Nördlich der Unterführung der SBB-Geleise wird sich die Silhouette ebenfalls stark verändern. Vor allem an das Hochhaus wird sich das Auge gewöhnen müssen. Der geplante „Goldschlägiplatz“ dürfte eine Auflockerung bringen und das Gebiet mit den grossen Baukörpern aufwerten.

Rietbachstrasse

An der Rietbachstrasse sind seit der Verlängerung zur Bernstrasse mit Ausnahme der Eröffnung der Bauhaus-Filiale keine nennenswerten Änderungen eingetreten. Das Bauhaus hat ein gewisses Verkehrsvolumen angezogen, das aber vom Strassennetz verkraftet wird. Der im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens verlangte Shuttle-Bus zum Bahnhof verkehrt zwar in kurzen Zeitabständen, wird aber kaum benutzt. Offensichtlich zieht es die Kundschaft vor, im eigenen Wagen vorzufahren.

Brandstrasse

Entlang der Brandstrasse sind die eingetretenen Veränderungen wohl am augenfälligsten. Die Neubauten treten auch hier markant und positiv in Erscheinung. Es ist aber auch neues Leben eingekehrt. Die

Wohnungen scheinen beliebt zu sein. Ihre Bewohnerinnen und Bewohner schätzen die Nähe zum Bahnhof wie auch die Ruhe und die Vorzüge des erst teilweise verwirklichten Rietparks. Bei den Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben ist offenbar ebenfalls eine grosse Zufriedenheit vorhanden. Es haben sich verschiedene neue Firmen angesiedelt, die zum Teil in zukunftsträchtigen Bereichen tätig sind. Unter anderem ist auch der „newtech-Club“ entstanden. Es handelt sich um eine Plattform für nachhaltige Energie- und Gebäudetechnik.

Im positiven Sinn verändert hat sich auch das Erscheinungsbild der Brandstrasse selbst. Obwohl noch rege gebaut wird, sind vor allem im westlichen Teil bereits die im Gestaltungsplan enthaltenen Elemente erkennbar: Parkierung quer zur Fahrtrichtung zwischen Bäumen ist eine der Neuerungen, die das Gesamtbild günstig beeinflussen.

je und ph

Familiensiedlung mit Pioniercharakter

Giardino: Moderne Genossenschaftssiedlung im Quartier Engstringerstrasse

Mit der Überbauung „Giardino“ ist es der Zürcher Baugenossenschaft GEWO-BAG gelungen, im Quartier Engstringerstrasse einen städtebaulichen Akzent zu setzen. 171 Wohnungen umfasst das familienfreundliche Quartier mit den grossen Begegnungszonen, attraktiven Kinderspielflächen, grosszügigen Grünanlagen und dem heiteren Farbkonzept.

Dabei stand die Zukunft der Siedlung zu Beginn der 1990er-Jahre auf Messers Schneide, schlug doch der Genossenschaftsvorstand den Mitgliedern den Verkauf der Siedlung vor.

Die nach dem Zweiten Weltkrieg gebaute Siedlung befand sich in schlechtem Zustand, die kleinen Wohnungen entsprachen nicht mehr den aktuellen Wohnbedürfnissen, und auch der schlechte Ruf des Standortes Schlieren sowie die wirklich hässliche Lärmschutzwand gegen die

Bernstrasse führten zum Verkaufswunsch des Vorstandes. Interessenten waren – auch aus Mieterkreisen – vorhanden, doch die GEWO-BAG-Genossenschafterinnen und -Genossenschafter hatten da auch noch ein Wörtchen mitzureden.

„Wenn schon, denn schon!“

Zum Glück – das darf man aus heutiger Sicht sagen – erreichte der Verkaufsantrag an der Genossenschaftsversammlung nicht die notwendige Mehrheit, und so schrieb der Vorstand im Jahr 2002 einen Wettbewerb für die Neugestaltung des Areals mit sechs Architekturbüros aus. GEWO-BAG-Präsident Fredy Schär erinnert sich, dass damals nach dem Motto „wenn schon, denn schon“ der Vorstand der Überzeugung war, dass ein grosser Wurf gelingen müsse.

Visionär und doch realistisch war der Vorschlag des Ustermer Architekturbüros Nüesch und Partner. Dessen Projekt nahm

die Vorgaben des GEWO-BAG-Vorstandes optimal auf und löste die Aufgabe elegant. Das Quartier wurde aufgrund der schwierigen Lage (Bern- und Engstringerstrasse grenzen das Quartier ab) nicht gegen aussen, sondern nach innen konzipiert. So entstanden im Zentrum des Quartiers grosszügige Grünflächen, Begegnungszonen und Kinderspielflächen, welche neben dem hohen Ausbaustandard und den grosszügigen Wohnflächen die hohe Lebensqualität im Quartier ausmachen.

Verdoppelung der Wohnfläche

Das Projekt des Wettbewerbssiegers schlug vor, den Floraweg ganz und die Feldstrasse teilweise aufzuheben. Alle Parkplätze (ausgenommen jene für Besucherinnen und Besucher) wurden unter Terrain angelegt, so dass genügend Platz für die Siedlung, Kinderkrippe und öffentlichen Raum bestand. Obschon die Anzahl der Wohnungen von 170 lediglich auf knapp 171 stieg, liess sich mit dem neuen

Projekt der effektive Wohnraum nahezu verdoppeln und ermöglichte damit moderne und grosszügige Wohnungen.

Dass das mutige Konzept realisiert werden konnte, hat gemäss GEWO-BAG-Geschäftsführer Lorenz Meng auch mit der Qualität und Entschlossenheit der beteiligten Parteien zu tun: „Sowohl die Behörden – unter der ausgezeichneten Führung von Stadtpräsident Peter Voser – als auch unser Vorstand strebten eine zukunftsorientierte Lösung an, die für Bewohnerinnen, Bewohner und Stadt Pioniercharakter haben sollte. Das war die Voraussetzung für einige wichtige und mutige Entscheide, die Stadt und GEWO-BAG gemeinsam gefällt haben.“ Von grosser Bedeutung für das Gesamtprojekt war auch, dass die GEWO-BAG von der Stadt Schlieren die Liegenschaft Feldstrasse 17/19 im Baurecht übernehmen konnte. Das ermöglichte eine bessere Ausnützung des Areals und eröffnete architektonisch eine bessere Gestaltung der öffentlichen Räume.

Knalleffekt zum Baustart

Passend zur Aufbruch-Stimmung wollte Fredy Schär auch nicht den weitherum üblichen „Spatenstich“. Viel mehr liess er an dessen Stelle zum Auftakt der Abbrucharbeiten spektakulär ein Gebäude sprengen. „Die Symbolik war uns wichtig. Wir wollten mit dem Knalleffekt darauf aufmerksam machen, dass wir die Grenzen des Gewöhnlichen mit dieser Siedlung sprengen.“

Hauptzielgruppe für die Vermietung der neuen Wohnungen waren junge Familien. Junge Leute, die eine Familie gründen, sollten sich im „Giardino“ niederlassen und dann theoretisch ihr Leben lang dort bleiben können. So wurden auch Alterswohnungen und sogar eine Pflegewohnung mit neun Einheiten realisiert.

Grosses Interesse bei der Schlieremer Bevölkerung

Gebaut wurde die Siedlung in zwei Etappen, was ermöglichte, dass ein Teil der Mieter durchgehend in der Siedlung blieb.



Im Wandel der Zeit. Erstes Bild: Vor Baubeginn; Zweites Bild: 1. Etappe abgeschlossen; Drittes Bild: Überbauung nach Bauabschluss.



Spektakuläre Sprengung setzte ein Zeichen für den Neubeginn der Siedlung.

ben konnte. Letztlich war es gut ein Drittel der ehemaligen Bewohnerinnen und Bewohner, die im Quartier verblieben. Allen anderen Mietern konnte in GEWO-BAG-Siedlungen oder andernorts Ersatz angeboten werden. Die neuen Mieter im Quartier kamen in sehr vielen Fällen aus Schlieren selbst. „Offensichtlich herrschte damals ein grosser Bedarf. Wir haben viele Schliererinnen und Schlieremer als Genossenschafter und Mieter begrüßen dürfen“, meint Lorenz Meng rückblickend. Präsident Fredy Schär ergänzt: „Zudem spürten wir auch die Schaffung neuer Arbeitsplätze in Schlieren, wie beispielsweise im BioTech-Center auf dem ehemaligen Wagi-Areal.“ Kurzum: Die Vermietung war eine Aufgabe der einfacheren Art.

Kompletter Verzicht auf fossile Brennstoffe

Auch energietechnisch beeindruckt die Siedlung. Dank einem Contracting mit dem EWZ Elektrizitätswerk der Stadt Zürich kommt die ganze Siedlung völlig ohne fossile Brennstoffe aus und wird vollumfänglich durch Abwärmenutzung versorgt.

Mehr als 82 Millionen Franken investierte die GEWO-BAG in diese Siedlung. Gut investiertes Geld, sind die Verantwortlichen überzeugt, denen ein gewisser Stolz anzumerken ist. „Allerdings“, fügt Präsident Schär an, „hat auch die Stadt Schlieren Anteil am guten Gelingen. Die Zusammenarbeit mit Stapi Voser, Bauvorstand Perrin und Standortförderer Schweizer war sehr

Siedlung „Giardino“

Bauherrschaft:	GEWO-BAG, Zürich
Architekt/in:	Nüesch & Partner, Uster
Nutzung:	171 Wohnungen (2- bis 5-Zi-Whg) Genossenschaftl. Wohnungsbau
Erstellung/Bezug:	2005 bis 2010

positiv und konstruktiv. Gerne erwähne ich das heute noch, wenn ich mich über andere Standortgemeinden, bzw. deren Behörden ärgern muss.“

cm



Aus dem „Giardino“ ist eine familienfreundliche und grosszügig konzipierte Siedlung geworden.

Brückenfunktion zum Zelgli-Quartier

Rütistrasse: Die letzten zwei Baufelder werden überbaut

Die Stadt Zürich hatte bis 1898 ihr Gaswerk in der Stadt Zürich (1856 bis 1867 auf dem Platzspitz, hinter dem Landesmuseum, und von 1867 bis 1898 an der Limmatstrasse). 1898 wurde das Gaswerk an die Stadtgrenze nach Schlieren verlegt, und dazu hat die Stadt Zürich das Allmend-Land nördlich der Bahnlinie vom Bahnhof bis zur alten Engstringerstrasse von der Gemeinde Schlieren erworben (siehe Geschichte des Gaswerks, Jahrbuch 1995, Seite 6). Das Land war günstig und durch die Bahn erschlossen. Der Gaswerkbetrieb begann 1898 und endete 1974.

Zu den erworbenen Grundstücken gehörten nicht nur die Flächen, die vom Gaswerk selbst für den Betrieb belegt worden waren, sondern weitere Areale als Landreserven, die lange Zeit landwirtschaftlich

genutzt und später dann an verschiedene Firmen vermietet worden sind.

Das Gebiet entlang der Rütistrasse, zwischen Bahnlinie und Bernstrasse, ist in die Industriezone I und die Zentrumzone eingezont. Es wurde durch verschiedene Firmen genutzt, wie durch die Firma Walo Bertschinger (von ca. 1918 bis ca. 1985) für Gastarbeiterbaracken, Tankanlagen, Lagerschuppen und Magazine oder die Firma Holz-Contor für die Lagerung von Holz.

Ab 1975 hat die Stadt Zürich verschiedenen Firmen an der Rütistrasse selbständige und dauernde Baurechte zur Erstellung von Gewerbebauten, vornehmlich für Dienstleistungs- und Handelsunternehmen, während einer Dauer von rund 60 Jahren erteilt. Diese Baurechte werden

in den Jahren ab 2030 ablaufen. Dann wird eine neue Nutzung dieses nahe beim Bahnhof Schlieren gelegenen Gebietes wieder möglich werden. Neben der Stadt Zürich hat es im Gebiet Rütistrasse nur wenige andere Grundeigentümer gegeben (Streule-Skifabrik, MAN-Areal und einige weitere Parzellen).

In diesem Gebiet, unmittelbar an die Bahnüberführung Engstringerstrasse angrenzend, befand sich auch der Fussballplatz, der vom FC Schlieren genutzt wurde. 1982 erfolgte die Verlegung des Fussballbetriebes ins Zelgli. Nachher wurde die Wiese als Weide für Schafe genutzt oder es wurde Getreide darauf gepflanzt.

Auf der gegenüber liegenden Seite befand sich das ehemalige Areal der MAN Nutzfahrzeuge (Schweiz) AG, welche hier



Links das unüberbaute ehemalige MAN-Areal (heute COSMOS), rechts oben der ehemalige Fussballplatz Bahnhof (heute SONY-Gebäude).

Lastwagen verkaufte und wartete. Die Firma verlegte 1994 ihren Sitz nach Otelfingen. Die Gebäude wurden 1995 abgerissen, das Gelände nicht mehr genutzt und sich selbst überlassen. Es verwilderte und war keine Augenweide.

Die Flächen des alten Fussballplatzes und des MAN-Areals sind im Zonenplan 1985 der Zentrumzone zugeordnet worden. Mit diesen Flächen soll eine Verbindung zwischen dem Zentrum auf der Nordseite der Eisenbahnlinie und dem Zelglgebiet geschaffen werden. Diese beiden Areale liegen zudem nahe beim Bahnhof und sind daher sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Der alte Fussballplatz ist im regionalem Verkehrsrichtplan mit der Erstellung einer „Park & Ride“-Anlage belastet worden.

Im Jahre 1996 bewilligte der Stadtrat Schlieren der Winterthur-Versicherungen

(heute AXA Winterthur), auf dem MAN-Areal den Bau eines Einkaufszentrums mit Restaurant, Büros und 83 Wohnungen zu realisieren. Wegen der hohen Zahl von Parkplätzen bekämpfte der VCS (Verkehrsclub der Schweiz) das Projekt, und das Bundesgericht hat die Beschwerde gegen das Bauvorhaben gutgeheissen. Die AXA Winterthur verzichtete schlussendlich auf die Ausführung.

2006 wurde durch die beauftragte Impenia Generalunternehmung AG ein Studienauftrag für eine Wohnüberbauung an drei Architekturbüros erteilt. Das vom Atelier ww Architekten SIA AG, Zürich, erstellte Projekt wurde vom Beurteilungsgremium zur Weiterbearbeitung und zur Ausführung empfohlen. Bei der Realisierung bekam das Projekt den Namen „Cosmos“. Entstanden sind in drei 2009 fertiggestellten Gebäuden mit den Adressen Rütistrasse 1, 1a und 1b, Bernstrasse 33,

35, 37 und 39 sowie Engstringerstrasse 2, 4, 6 und 8 insgesamt 177 Mietwohnungen und 3100 m² Gewerbefläche.

Die Firma Sony (Schweiz) AG (seit 1999 Sony Overseas AG) ist 1987 nach Schlieren gekommen. Sie hat im damals neu erstellten Gewerbegebäude Rütistrasse 10 ihr Domizil bezogen.

Im Jahre 2008 sind Absichten für die Suche nach einem neuen Sony-Hauptsitz bekannt geworden. Die Stadt Schlieren wollte diese traditionelle Firma mit ihrem guten Image, welche auch als gute Steuerzahlerin geschätzt wurde und wird, nicht gerne von Schlieren wegziehen lassen. Die städtische Standortförderung wurde daher aktiv. Innert kürzester Zeit konnte unter der Führung der Colliers International Zürich AG vom Architekturbüro steigerconcept, Zürich, das Bauprojekt MOVO 11 entwickelt werden, welches



Visualisierung Überbauung „Cosmos“, von der Einfahrt Wiesenstrasse in die Engstringerstrasse aus betrachtet.



Wohngebäude Rütistrasse 4, 6, 8 und 10, rechts das „Sony-Gebäude“, das dritte Gebäude ist bereits ausgesteckt, 2012.

der Sony Overseas AG zusagte und zu ihrem Firmenmotto „like no other“ passte. Die Stadt Schlieren konnte das Grundstück „alter Fussballplatz“ von der Stadt Zürich für die Realisierung des Projektes erwerben. Damit war der Grundstein für ein Verbleiben der Sony Overseas SA in Schlieren gesetzt worden.

Als Investor des Bauvorhabens konnte die Gebäudeversicherung des Kantons Zürich gewonnen werden, welche anstelle der Stadt Schlieren in den Grundstückkaufvertrag mit der Stadt Zürich eintrat und zwei Gebäude baute, die im März 2011 fertiggestellt worden sind. Im Gewerbebau Wiesenstrasse 5 entlang der Bahnlinie wurden Räume geschaffen, die von der Sony Overseas AG als Hauptmieterin und von der Zühlke Engineering AG genutzt werden. Auch bereits gebaut ist das Wohngebäude Rütistrasse 4, 6, 8 und 10 mit 72 Wohnungen, die durch die Sony multimedial ausgerüstet worden sind. Ebenfalls befinden sich auf diesem Grundstück 50 Park & Ride-Parkplätze für die Benutzer des öffentlichen Verkehrs. Noch fehlt auf diesem Areal das dritte Gebäude (mit 45 Wohnungen) entlang der Engstringerstrasse, für das die Baubewilligung beantragt worden ist.



Das markante „Sony-Gebäude“, Wiesenstrasse 5, 2012.

Mit dem markanten Glasbau, dem „Sony-Gebäude“, wurde am Bahnhof ein Gebäude mit einer guten Ausstrahlung in das ganze Gebiet Rütistrasse gesetzt. Mit der Erstellung des Gebäudes wurde auch der Platz unter der Brücke zum Sony-Gebäude neu geschaffen. Hier entstand ein einladender Zugang für die Öffentlichkeit ins Gebiet Rütistrasse. Platz und Weg entlang der Bahnlinie sind durch eine rote Wand gegenüber den Immissionen aus dem Bahnbetrieb geschützt.

Mit diesen Bauten wurden einerseits die Brückenfunktion zum Quartier Zelgli erstellt und andererseits auch der Eingang in das Gebiet Rütistrasse mit qualitativ hochstehenden Bauten gestaltet.

pv

Überbauung mit hoher Wohnqualität

Die Bautätigkeit im Hübler dürfte bis auf weiteres beendet sein.

In diesem Beitrag wird das Gebiet entlang der Schulstrasse zwischen der Flöhrebenstrasse und den Bauten am Hüblerweg behandelt. Keine Erwähnung finden die seit vielen Jahrzehnten bestehenden Häuser entlang der Zürcherstrasse und am Hüblerweg. Das „alte“ Quartier Hübler/Mülligen ist im Jahrheft 2005 ausführlich beschrieben.

Mit den zwischen 1971 und 1973 südlich der Schulstrasse durch die Firma Rüdisühli erstellten so genannten „Emo-Blöcken“ – heute im Eigentum der Versicherung AXA Winterthur – war die Bautätigkeit gegen den Bahndamm der Linie Altstetten-Urdorf für viele Jahre abgeschlossen.

Die östliche Grenze zur Überbauung bildete der Fussweg mit dem Namen Rüt-

rain. Am Pestalozziweg befand sich der Bauernhof der Familie Haller. Wurden hier in früheren Jahrzehnten noch Nutztiere gehalten, verlagerte man sich nach und nach auf den Obstbau. Vor der Jahrhundertwende wurde der Betrieb aufgegeben. Die Erben Haller hatten sich entschlossen, ihr umfangreiches Grundeigentum zu verkaufen und damit der Überbauung zuzuführen. Das führte im



Luftaufnahme von Südosten auf das inzwischen überbaute Gebiet. Im Vordergrund steht noch der Bauernhof der Familie Haller am Pestalozziweg; hinten ist das Gaswerk-Areal zu sehen.



Auf diesem von Norden her aufgenommenen Bild sind die neu überbauten Flächen markiert. Im Hintergrund sind landwirtschaftliche Gebäude der ehemaligen Pestalozzi-Stiftung (heute Hof Meyer) zu sehen; am rechten Bildrand befindet sich ein Wohnhaus der „Emo-Überbauung“.

neuen Jahrtausend zu einer fast als stürmisch zu bezeichnenden Entwicklung.

Gebäude zwischen Zürcherstrasse und Schulstrasse

Die ersten Bauten auf einer „Haller-Wiese“ entstanden bereits viel früher. Zwischen Zürcherstrasse und Schulstrasse wurden 1995 auf der mittleren von drei Parzellen die Wohnhäuser Zürcherstrasse 108/110 (heutiger Eigentümer Fundamenta Real Estate AG) und Schulstrasse 81/83 (heutiger Eigentümer Roland Haller) erstellt.

Die an sich ebenfalls baureifen Grundstücke westlich und östlich dieser Bauten blieben über längere Zeit ungenutzt.

2006 erfolgte die Erstellung der Wohnüberbauung Zürcherstrasse 112/114. Die Liegenschaft gehört heute der Schweizerischen Unfallversicherungsanstalt SUVA.

Nur kurze Zeit später, nämlich 2008, ist schliesslich auch die westlich der drei „Haller-Parzellen“ gegen die Flöhrebenstrasse überbaut worden. Die Häuser

tragen die Bezeichnungen Zürcherstrasse 106 und Flöhrebenstrasse 1/3. Sie gehören der Pensionskasse Migros.

Erschliessung/Vorbereitungen für die Gebäude beim Pestalozziweg

Die Schulstrasse hat eine besondere Geschichte. Sie war vor Jahrzehnten nur bis zum Schwimmbad Im Moos ausgebaut. Die Verlängerung nach Osten wurde nach einigen politischen Auseinandersetzungen bewilligt. Später ist die Flöhrebenstrasse als Verbindung zur Zürcherstrasse gebaut worden. Nachdem nun seit einiger Zeit ein Vollanschluss an die Zürcherstrasse vorhanden ist, wurde die Schulstrasse auf der Höhe des Schwimmbad-Eingangs wieder unterbrochen.

Für die Erschliessung des Baulandes der Familie Haller westlich und östlich des Pestalozziweges kam von Anfang an nur die Schulstrasse in Frage. Die Grundeigentümer haben die Einzelheiten in einem privaten Quartierplan geregelt und sind auch für die Kosten aufgekommen.

Mit der Erstellung der verlängerten Schulstrasse und den nötigen Werkleitungen war der Weg für die Überbauung der Grundstücke frei.

Neubauten

Westlich des Pestalozziweges bestand das Ziel darin, an gut erschlossener Lage mit unmittelbarem Zugang zum Erholungsgebiet Schlieremer Berg und guter Anbindung an den öffentlichen Verkehr, Wohnraum für gehobene Ansprüche zu erstellen.

In einem ersten Schritt entstanden an der Schulstrasse 98, 100 und 102 zwischen Rütirain und Pestalozziweg drei Mehrfamilienhäuser in zwei Reihen sowie eine Tiefgarage. Erstellt wurden insgesamt 33 Wohnungen als Arealüberbauung. Der Verkauf erfolgte im Stockwerkeigentum. Die Wohnungen wurden zwischen Mai 2009 und März 2010 bezogen.

Auch die Häuser östlich des Pestalozziweges gegen den Bahndamm enthalten Eigentumswohnungen. Sie wurden in ei-

Das Wagi-Areal im Wandel

Gestaltungsplan „Wagi-Areal Süd“ – ein Meilenstein in der Areal-Entwicklung.

nem zweiten Schritt erstellt. Die Überbauung Schulstrasse 104 bis 118 und Pestalozziweg 5/7 besteht aus insgesamt zehn Mehrfamilienhäusern. Sie sind in vier Reihen angeordnet und verfügen ebenfalls über eine Tiefgarage. Erstellt wurden insgesamt 42 Wohnungen. Der Bezug erfolgte gestaffelt im Sommer 2011 und im Januar 2012.

Aktuelle Situation und Auswirkungen
Mit der Erstellung der beschriebenen Häuser dürfte die Bautätigkeit in diesem Quartier bis auf weiteres abgeschlossen sein.

Die Neubauten fügen sich gut in die Umgebung ein. Entstanden ist eine gepflegte Überbauung mit hohem Wohnwert und guter Verkehrserschliessung. Den Bewohnerinnen und Bewohnern stehen grosszügige Spiel- und Ruheflächen zur Verfügung.

Ihr Weg zum Erholungsgebiet Schlieren-berg südlich der Bahnlinie ist sehr kurz.

Das Erscheinungsbild der Schulstrasse wirkt im Ostteil auf den ersten Blick etwas besonders, wurde doch eine siedlungsorientierte Gestaltung gewählt. Sie trägt den Bedürfnissen der Anwohnerschaft Rechnung und wertet das Stadtbild auf.

je und ph



Überbauung mit grosszügigen Spiel- und Ruheflächen.



Wohnhaus mit Lärmschutz an der Zürcherstrasse.



Blick auf die neuen Wohnhäuser mit dem Briefzentrum im Hintergrund.

Obwohl sich der Entscheid seinerzeit schon seit längerem abgezeichnet hatte, löste die Bekanntgabe der Wagi-Schliessung durch den Schindler-Konzern im Jahr 1983 Proteste und Bestürzung aus. Aus heutiger Sicht kann die Tragik allerdings relativiert werden. Das Areal entwickelt sich prächtig.

Sehr viel mehr und höher qualifizierte Arbeitsplätze als zuvor wurden seit den 1980er-Jahren auf dem Wagi-Gelände angesiedelt. Das Areal verändert sich laufend und gewinnt an Attraktivität.

Neben diversen Gewerbebetrieben haben sich das BioTech-Center mit nationaler Ausstrahlung, moderne Fernsehstudios und vieles mehr angesiedelt. Und die Zukunft des Areals hat mit der Umsetzung des 2009 genehmigten Gestaltungsplanes „Wagi-Areal Süd“ bereits begonnen.

Ein Blick zurück

Im Wesentlichen verkaufte der Schindler-Konzern das gesamte Areal an vier Käufer. Im Osten (Richtung Zürich) kaufte die Merbag (Mercedes-Benz), im Westen kaufte der Dietiker Unternehmer Werner Ungricht zusammen mit der Zürcher Kantonalbank. Die Neue Zürcher Zeitung sicherte sich für das neu zu bauende Druckzentrum ebenfalls einen attraktiven Baugrund, den grössten Teil aber kaufte der Innerschweizer Unternehmer und Investor Leo Krummenacher (vgl. Interview ab Seite 60), der für diesen Zweck die GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG gründete.

Ende August 1985 erfolgte die Schliessung der „Wagi“ unter lautstarkem Protest der Arbeitnehmer und der Bevölkerung. Allerdings siedelten sich dann sehr schnell diverse kleinere Betriebe auf dem Areal an. Es war eine bewegte Zeit, mussten die grösstenteils in schlechtem Zustand befindlichen Gebäude doch abgebrochen oder unter Zeitdruck saniert werden. Wohl der erste Neubau entstand im Auftrag von Werner Ungricht. Als Erstmieterin in seinem Neubau an der Grabenstrasse 1–3 konnte er damals die ETH



Das Wagi-Areal im Wandel: Oben eine Aufnahme aus den 1970er-Jahre, in der Mitte die legendäre Sprengung des Turms am 6. August 1985 und unten eine Flugaufnahme um 2007.



Die vier rot eingezeichneten Hochhäuser werden – neben den grosszügigen Grünanlagen – das künftige Bild des Wagi-Areals Süd prägen. Das Gebäude Wagistrasse 12 wird 2012/2013 erstellt.

mit ihren Labors begrüssen. Auf dem zentralen Werkareal, das innert kürzester Zeit eingeebnet worden war, entstand Ende der 1980er-Jahre das neue Druckzentrum der Neuen Zürcher Zeitung.

Das Areal, auf dem heute der Wagi-Märt steht, kaufte nach der Wagi-Schliessung die Mercedes bzw. Merbag und nutzte damals die grossen alten Halbrundhallen als Neu- / Occasionswagenlager. Das Areal wurde um die Jahrtausendwende weiterverkauft und dann der Wagi-Märt mit einer Verkaufsfläche von ungefähr 7'500 Quadratmetern und eine Tankstelle mit Gastankstation gebaut und eröffnet.

Eine wichtige Funktion auf dem Wagi-Areal übernahm während Jahrzehnten der Schlieremer Architekt und frühere Stadtrat Peter Gysling. Er machte sich nach dem Verkauf des Areals im Jahr 1984 selbständig und hat seither seine Büros an der Grabenstrasse im Wagi-Areal. Er übernahm verschiedene Beratungsmandate und hat bis heute mit zahlreichen Auftraggebern – insbesondere mit Leo Krummenacher, dem grössten Investor – das Gebiet entscheidend mitgeprägt. In all den Jahren war er ein wichtiger Be-



Wagi-Süd: Ein urbanes Quartier mit hochmodernen Labors entsteht (Visualisierung).

rater und Begleiter von Leo Krummenacher, dem „Mister Wagi“. Wie hat er den Hauptinvestor des Wagi-Areals in dieser Zeit erlebt? „Leo Krummenacher ist eine beeindruckende Persönlichkeit. Er ist entscheidungs- und risikofreudig, kann aber Situationen hervorragend einschätzen. Sein unternehmerisches „Gspüri“ und sein antizyklisches Verhalten sind wohl die Grundpfeiler seines Erfolges“, blickt Peter Gysling (70) zurück, der bald endgültig in den wohlverdienten Ruhestand gehen wird.

Viele Neubauten entstanden in den 1990er-Jahren

In den 1990er-Jahren entstanden diverse Neubauten auf dem Areal. Anfangs des Jahrzehnts an der Wagistrasse 4 und 6 und einige Jahre später das grosse Gebäude an der Wagistrasse 23, dem Sitz

der GHZ Gewerbe- und Handelszentrum Schlieren AG. Gegen Ende der 1990er-Jahre folgten die drei Geschäftshäuser Wagistrasse 25, 27 und 27a sowie Wagistrasse 29, wo die Garage Brogli AG ein neues Domizil gefunden hat.

Eine markante visuelle Veränderung bewirkte entlang der Zürcherstrasse das Gebäude an der Wagistrasse 14, das 2006 fertiggestellt wurde.

„Trotz all dieser Bauten“, erinnert sich Peter Gysling, „hinkten wir der Nachfrage eigentlich permanent hinterher.“ Das führte schon um die Jahrtausendwende zu Planungsideen für eine Neugestaltung des Kernstückes im Wagi-Areal. Nach jahrelangen und für beide Seiten (Stadt Schlieren und GHZ AG von Leo Krummenacher) nicht immer einfachen Vorberei-

Gestaltungsplan Wagi Süd

Bauherrschaft:	GHZ AG, Schlieren
Architekt/in:	SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen / Peter Gysling Architekten+Planer, Schlieren
Nutzung:	Laborbauten/ Geschäftsräume
Erstellung/Bezug:	ab 2012

tungen wurde schliesslich im Jahr 2009 vom Schlieremer Parlament der Gestaltungsplan „Wagi-Süd“ verabschiedet.



Es gibt sie noch – die alten Zeitzeugen im Wagi-Areal. Hinter historischen Fassaden hat sich ein bunter Mix aus Kleingewerben etabliert.



Das erste von vier Hochhäusern ist gebaut (Foto Januar 2013). Drei weitere solche Bauten sollen im Wagi-Areal folgen.

Dieser attraktive Gestaltungsplan basiert auf vier elfstöckigen modernen Geschäftshäusern, die durch urbane, öffentlich zugängliche Erholungsflächen verbunden werden. Die multifunktionalen Gewerbegebäude sollen den dringend benötigten Raum für Forschung und Entwicklung schaffen. Die Verantwortlichen des Bauherrn GHZ sind sehr optimistisch, dass die Räumlichkeiten vermietet werden können: „Die einmalige Verkehrslage Schlierens, die zukunftsorientierten Unternehmen in unmittelbarer Nachbarschaft, aber auch der boomende Wirtschaftsstandort Schlieren“, so GHZ-CEO Walter Krummenacher, „sind entscheidende Vorteile.“

Im grosszügig konzipierten Areal werden in Zukunft vielen dort arbeitenden Menschen moderne Arbeitsplätze zur Verfügung stehen. Die attraktiven begrünten Aussenanlagen und das grosse, derzeit in

Entstehung befindliche Restaurant werden aber auch von der Schlieremer Bevölkerung genutzt werden können.

Anfangs 2013 konnte bereits mit dem Innenausbau des ersten Hochhauses an der Wagistrasse 12 begonnen werden. Die GHZ-Verantwortlichen sind zuversichtlich, dass innert den nächsten zehn Jahren das ganze Projekt abgeschlossen werden kann. Bereits heute steht fest, dass mit den neuen und modernen Räumlichkeiten und Labors der BioTech-Cluster weiter ausgebaut und gefestigt wird.

Auf der Strasse von Zürich Richtung Schlieremer Stadtzentrum wird dieses Gebiet neben dem NZZ-Gebäude ein weiterer markanter Blickfang werden. Insbesondere die ästhetisch sehr ansprechenden Fassaden der Hochhäuser werden die Aufmerksamkeit auf sich ziehen.

Wagi-Areal hat Zukunfts-Potenzial

Kein Zweifel, das Wagi-Areal hat sich in den letzten 25 Jahren sehr positiv entwickelt. Es ist für sehr viele Menschen ein attraktiver Arbeitsort mit hervorragender Anbindung an den öffentlichen Verkehr geworden, und die Entwicklung geht im Sauseschritt weiter. Insbesondere die Neubauten und Arealgestaltung im Rahmen des Gestaltungsplanes „Wagi Süd“ werden dem ganzen Gebiet neuen Auftrieb geben. Das hätte sich 1984 in dieser Form wohl kaum jemand vorstellen können.

Allerdings bietet das Areal auch längerfristig grosses Potenzial. Viele der älteren Gebäude werden von Mietern mit langjährigen Verträgen genutzt. Gestalterische Möglichkeiten werden also auch noch künftige Generationen haben.

cm

Einen Ort der Begegnung geschaffen

Sägestrasse/Rotstiftweg: Grosse Veränderungen innert 15 Jahren

Das zentrale Gebiet Sägestrasse/Rotstiftweg hat in den vergangenen 15 Jahren ein völlig neues Gesicht erhalten. Nach der Ablehnung des Alters- und Quartierzentrums „Dorf“ durch die Schlieremer Stimmberechtigten im Jahr 1996 und dem Brand des Bauernhauses Sägestrasse 6 im Herbst 2000 war der Weg frei für eine Neugestaltung. Diverse neue Wohngebäude, besonders aber die Neugestaltung der Sägestrasse als Begegnungszone – eine Kooperation zwischen Stadt und der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Limmattal (GBL) – haben das Quartier aufgewertet und zu einem sehr beliebten Wohngebiet gemacht.

Innerhalb von knapp fünfzehn Jahren änderte sich das Bild des Gebietes Sägestrasse/Rotstiftweg komplett. Viele neue Bewohnerinnen und Bewohner (in vielen

Fällen auch Schlieremer, die innerhalb der Stadt umzogen) liessen sich im alten Dorfzentrum nieder. 37 Eigentumswohnungen und 55 Mietwohnungen (davon 44 GBL-Genossenschaftswohnungen) wurden von 1998 bis 2008 gebaut.

Lange Zeit geschah baulich im Gebiet Sägestrasse/Rotstiftweg/Freiestrasse so gut wie gar nichts. Erst gegen Ende der 1990er-Jahre änderte sich dies. Die Gewerbebau BKS AG Schlieren baute an der Hofackerstrasse 9 acht Eigentumswohnungen und am Rotstiftweg 2 elf Mietwohnungen. Kurz darauf folgten weitere elf Eigentumswohnungen an der Freiestrasse 15 und das Doppelteinfamilienhaus am Rotstiftweg 7 und 9 sowie in den Jahren 2003/04 die elf Eigentumswohnungen am Rotstiftweg 2 und eine Wohnung in der Alten Trotte, die unter kantonalem Denkmalschutz steht. Dank der guten Zu-

sammenarbeit zwischen der Stadt Schlieren und dem kantonalen Denkmalschutz wurde diese Wohnnutzung ermöglicht.

Neubau als Ersatz des Bauernhauses an der Sägestrasse 8

An der Sägestrasse begann die „bauliche Neuzeit“ mit dem Abriss des über 300 Jahre alten Bauernhauses mit der Nummer 8. Diese Liegenschaft der Familie Weidmann war in sehr schlechtem Zustand und musste abgebrochen werden. Ueli Weidmann und drei weitere Eigentümer kauften das Land, rissen das baufällige Gebäude ab und bauten es in ähnlichem Stil für den Eigenbedarf wieder neu auf.

Die wichtigsten Veränderungen brachten aber der Siedlungsneubau der GBL und die damit verbundene Strassengestaltung mit sich. Es entstand damit die erste Be-



Das Gebiet Sägestrasse aus der Vogelperspektive. Bild um das Jahr 2004. Das Bauernhaus Sägestrasse 6 war bereits abgebrannt. Im markierten Bereich hätte das Alters- und Quartierzentrum Dorf für 18,545 Mio. Franken entstehen sollen. Der Schlieremer Souverän lehnte dies aber am 10. März 1996 mit 1680 Nein- zu 1063 Ja-Stimmen deutlich ab. Der Stadtrat hatte die Vorlage aufgrund einer Initiative erarbeiten müssen.



Nach Abschluss der Bauarbeiten wurde 2008 das grosse Sägestrasse-Fäscht gefeiert. Ueli Weidmanns 22 Meter hoher Kletterbaum war an diesem schönen Fest die grosse Attraktion.

gegnungszone der Stadt Schlieren, in der grundsätzlich die Fussgänger den Vortritt haben.

Als im Herbst 2000 das grosse Bauernhaus an der Sägestrasse 6 völlig niederbrannte, eröffnete dieses traurige Ereignis allerdings auch neuen Gestaltungsspielraum. Die GBL erkannte sofort die Chance und wandte sich an den Schlieremer Stadtrat, um über mögliche Zukunftspläne in diesem Perimeter zu sprechen.

Das war für die GBL sehr wichtig, weil sich die 1948 gebauten Wohnbauten an der Sägestrasse 1 bis 8 in einem schlechten Zustand befanden und mit einem vertretbaren Aufwand nicht mehr zu sanieren waren. Diese Liegenschaften gehörten ursprünglich zur Wohnbaugenossenschaft Limmat (WBGL), die im Jahre 2000 durch Fusion in der GBL aufgegangen war.

Die GBL hätte gerne die ganze Fläche westlich der Sägestrasse bis zum Rotstiftweg im Baurecht übernommen, doch der Stadtrat entschied letztlich, dass die letzte Parzelle zum Rotstiftweg hin der BKS AG zugesprochen wurde, welche die von der Stadtregierung erwünschten Eigentumswohnungen baute. Somit konnte die GBL

zusätzlich zu den bestehenden Gebäuden auf der Westseite der Sägestrasse zwei neue Blöcke (Sägestrasse 6 und 6a) bauen.

Im Rahmen des darauf folgenden Projekts, welches das Ergebnis eines von der Stadt und der GBL gemeinsam durchge-

führten Architektur-Wettbewerbes war und auch schon das Thema der Platzgestaltung umfasste, wurden die alten bestehenden Gebäude durch zwei neue Mehrfamilienhäuser ersetzt. Die Generalversammlung der GBL sprach sich im Mai 2003 fast einstimmig für das Gesamtvor-



Im Herbst 2000 brannte das Bauernhaus an der Sägestrasse 6 komplett ab. Dies machte den Weg frei für eine neue Gestaltung des ganzen Quartiers.

haben mit insgesamt 44 Wohnungen und zwei Unterniveaugaragen aus. Gerne hätte die GBL auch das alte Haus der Familie Frey an der Sägestrasse 11 gekauft und in die Planung einbezogen, doch konnten sich die Parteien über den Kaufpreis nicht einigen, so dass diese Liegenschaft noch heute steht und nicht so recht ins Gesamtbild passen will.

Erste Begegnungszone in der Stadt

Die Stadt Schlieren erkannte schnell die Gelegenheit, an zentraler Lage ein Quartier deutlich aufzuwerten und entschied sich nach gründlichen Vorabklärungen für die Schaffung der ersten Begegnungszone in der Stadt.

Dieser Entscheid hatte für die Anwohnerinnen und Anwohner gleich mehrere sehr erfreuliche Folgen. Der attraktiv gestaltete Raum rund um den Quartierplatz mit dem hierhin versetzten alten Dorfbrunnen wurde schnell belebt. Die früher

zur Umfahrung der Salmenkreuzung als Schleichweg missbrauchte Sägestrasse wurde quasi über Nacht von diesem Schleich- und Umfahrungsverkehr befreit, und plötzlich spielten wieder Kinder auf der Sägestrasse, Anwohnerinnen treffen sich zum gemütlichen Schwatz, und nun grüsst man sich auch wieder an der Sägestrasse.

Hier standen einst die ersten Häuser von Schlieren, und hier lässt es sich auch wieder hervorragend leben. Die grosse Besucherzahl am Sägestrasse-Eröffnungsfest im Jahr 2008 und auch am legendären Schlierefäscht 2011 zeugen davon, dass das ehemalige Dorfzentrum wieder ein beliebter Begegnungsort geworden ist.

Dass in diesem Gebiet auch sehr gerne gewohnt wird, durften Vermieter und Verkäufer der neuen Liegenschaften feststellen. Das Interesse war überall sehr gross, Verkauf und Vermietung waren für

Siedlung „Sägestrasse“

Bauherrschaft:	Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmat GBL
Architekten:	Hans J. Keller, Stallikon / Roos Architekten, Rapperswil
Nutzung:	44 Wohnungen (2- bis 4-Zi-Whg) Genossenschaftlicher Wohnungsbau
Erstellung/Bezug:	2005 bis 2008

die beauftragten Stellen eine sehr einfache Aufgabe.

cm



Neubauten entstanden an der Sägestrasse auch neben dem Feuerwehr-Depot (Haus Sägestrasse 18).

Geschätzte Wohnlage im Trisler

Bewegte Geschichte prägte die Entwicklung der gelungenen Überbauung.

Die Überbauung im Trisler hat eine ganz besondere Geschichte. Die erste Baute – das Doppel­einfamilienhaus Hof­furenstrasse 10 und 12 – ist aufgrund einer Planungslücke bereits 1987 entstanden. Die Baubewilligung musste erteilt werden, weil die zur Sicherung der Planungsfreiheit – lange Zeit war von der Freihaltung des Gebietes die Rede – verfügte Planungszone aus­ge­laufen war und nicht mehr verlängert werden konnte. Die Mehrfamilienhäuser entlang der Urdorferstrasse und südlich der Trislerstrasse wurden erst durch eine 1999 verfügte Zwangsein­zonung des Regierungsrates möglich.

Gemäss Zonenplan von 1953 befindet sich ungefähr die Hälfte des Gebietes südlich der Urdorferstrasse zwischen der Einmündung der Kesslerstrasse und der Grenze zu Urdorf bis hinauf zum SBB-Gleis Altstetten-Zug in der Wohnzone W 2 ½. Einzige Ausnahme ist der Bauernhof der Familie Meier im Schürrain. Über lange Jahre hinweg denkt aber niemand ernsthaft an die Überbauung des Areals. Ein erster Plan des Gemeindeingenieur-Büros Sennhauser, Werner und Rauch aus dem Jahr 1967 schlägt die Linienführung für



Blick auf das weitgehend unüberbaute Gebiet Trisler/Hofuren. Am oberen Bildrand befindet sich die Station Urdorf, in der linken Bildhälfte das Doppel-Einfamilienhaus Hoffurenstrasse 10/12 und am linken Bildrand das Oberstufenschulhaus Kalktarren.

eine neue Hoffurenstrasse quer durch das ganze Gebiet vom heutigen östlichen Ende bis über die Gemeindegrenze nach Urdorf vor. Im gleichen Jahr erkundigt sich die Schulpflege beim damaligen Gemeinderat, wann mit dem Bau der projektierten Hoffurenstrasse begonnen werde. Man benötige das erste Teilstück bis zur Parkplatzeinfahrt bereits bei Baubeginn

des Schulhauses Kalktarren als Zufahrt. Im Herbst 1967 bewilligt die Gemeindeversammlung einen Kredit von 150'000 Franken zuzüglich Teuerung für dieses erste Teilstück der Hoffurenstrasse. Es wird in der Folge zügig gebaut, dient aber lediglich als Zufahrt zum Schulhaus sowie zu den Parkplätzen und den Veloständern.

1969, 1971 und 1973 erstellt das private Ingenieurbüro Egger aus Zürich im Auftrag von privaten Grundeigentümern Entwürfe für einen Quartierplan. Er soll aus dem zerstückelten Grundeigentum auf der grossen Fläche baureife Parzellen machen und die Erschliessung regeln. Das Verfahren kommt aber nicht recht vom Fleck. 1980 sistiert der Stadtrat das Vorhaben und schreibt die der Stadt als Grundeigentümerin bisher entstandenen Kosten ab.

Zonenplanung

Bei der Revision der Nutzungsplanung im Jahr 1985 bezeichnet der Gemeinderat das ganze Gebiet Hofuren als Reservezone. Das bedeutet bis auf Weiteres ein Bauverbot. Ein Teil der Grundeigentümer ficht diesen Entscheid mit Rekurs an. Darauf weist der Regierungsrat die Stadt Schlieren an, drei Hektaren zusätzliches Baugebiet zu bezeichnen. Stadtrat und



Die Bauten der fertiggestellten Siedlung fügen sich gut in die Umgebung ein und bieten einen hohen Wohnwert (Januar 2013).

Gemeinderat erfüllen diesen Auftrag und nehmen auch im Trisler Einzonungen vor. Gegen den Entscheid kommt aber das Referendum zustande. In der Folge lehnt das Volk die Einzonungen 1994 an der Urne ab. Auch dieser Beschluss wird durch Grundeigentümer mit Rekurs angefochten. Das Rechtsmittel ist wieder erfolgreich – die Einzonungsverpflichtung bleibt bestehen. Der Stadtrat beantragt im November 1996 erneut die Bezeichnung von 3,16 ha Bauland im Trisler entlang der Urdorferstrasse. Der Gemeinderat entscheidet aber, nicht auf die Vorlage einzutreten. Damit geht der Rechtsstreit weiter. Eine von der kantonalen Baudirektion angesetzte letzte Frist für die Einzonung von Bauland verstreicht ungenutzt. Schlussendlich nimmt der Regierungsrat im August 1999 aufsichtsrechtlich folgende Einzonungen vor:

- 0,6 ha Zone W3 0.60 mit Zulassung von mässig störendem Gewerbe und Gestaltungsplanpflicht entlang der Urdorferstrasse

- 1,4 ha Zone W2 0.45 südlich der heutigen Trislerstrasse

Dieser Beschluss wird nicht mehr angefochten und erhält Rechtskraft.

Sonderfall Doppel­einfamilienhaus Hofurenstrasse 10/12

Während der Auseinandersetzungen über die Zonenplanung stellt ein Grundeigentümer 1984 das Gesuch, die Erstellung von sieben Doppel­einfamilienhäusern an der Hoffurenstrasse zu bewilligen. Der Stadtrat hatte aber vorsorglich den Erlass einer Planungszone im Sinn von § 346 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes erwirkt. Die im Januar 1985 ausgesprochene Bauverweigerung wird von den Rekursinstanzen geschützt. Hingegen stellt die Baurekurskommission im September des gleichen Jahres fest, mit dem Ablauf der Planungszone – die längstmögliche Dauer von fünf Jahren war abgelaufen – befindet sich das Land in der Bauzone W 2 ½. Aufgrund dieser Rechtslage muss am 12. Februar 1987 das Doppel­einfamilienhaus Hoffurenstrasse 10/12 bewilligt werden.

Erschliessung/Vorbereitungen

Nach der nun definitiven Einzonung im August 1999 beschliessen die Grundeigentümer, ein privates Quartierplanverfahren durchzuführen. Es wird im Frühjahr 2000 eingeleitet. Schon im Januar 2001 genehmigt der Stadtrat den privaten Quartierplan, und drei Monate später liegt die Genehmigung durch die kantonale Baudirektion vor. Ende Mai 2001 gibt die kantonale Baudirektion auch grünes Licht zum Gestaltungsplan für die Grundstücke zwischen Urdorferstrasse und Trislerstrasse.

Die Stadt und die Reformierte Kirchgemeinde sind als Grundeigentümerinnen am Verfahren beteiligt. Ihre Parzellen liegen im nördlichen Teil des Gebietes entlang der Urdorferstrasse. Stadtrat (2'140 m²) und Kirchenpflege (1'150 m²) entschliessen sich zum gemeinsamen Verkauf der Grundstücke und machen eine Ausschreibung. Erworben wird das Land durch ein Konsortium mit dem Namen Bauträger Hofuren.



In einem ersten Schritt entstehen die Häuser Trislerstrasse 1 – 15 mit Eigentumswohnungen, bezogen 2004. Das Foto zeigt die Häuser südlich der neu erstellten Trislerstrasse im Rohbau.

Die Erstellung der Trislerstrasse als Quartierserschliessung erfolgt 2006. Die Kosten haben die Grundeigentümer zu tragen.

Bauten

Im nördlichen Teil des Baugebietes entlang der Urdorferstrasse entstehen mit den Nummern 87 bis 95 insgesamt fünf Mehrfamilienhäuser. Sie werden im Rahmen des bereits erwähnten Gestaltungsplans erstellt. Südlich der Trislerstrasse werden zehn Mehrfamilienhäuser gebaut. In den Gebäuden Trislerstrasse 1 bis 15 befinden sich Eigentumswohnungen. Die Häuser Trislerstrasse 17 und 19 sowie Urdorferstrasse 87 bis 95 enthalten Mietwohnungen.

Insgesamt werden als Mietobjekte in sieben Mehrfamilienhäusern 52 Wohnungen mit vier Zimmern erstellt. Acht Mehrfamilienhäuser enthalten insgesamt 44 Eigentumswohnungen mit drei bis fünf Zimmern. Der Bezug der Häuser Trislerstrasse 1 bis 15 erfolgt im Sommer 2004; die Wohnungen an der Urdorferstrasse



Markante Architektur und gelungene Lösung für den Lärmschutz gegen die Urdorferstrasse.

87 bis 95 und an der Trislerstrasse 17/19 werden zwei Jahre später im Sommer 2006 bezogen.

Aktueller Zustand

Die Bautätigkeit im Trisler ist abgeschlossen. Die Siedlungsstruktur mit klaren kubischen Körpern und grosszügigen Grünflächen an einer ruhigen Quartierstrasse darf als gelungen bezeichnet werden. Die Bewohnerinnen und Bewohner der Häuser schätzen die gepflegte Wohnlage mit guter Verkehrserschliessung.

Die ursprünglich einmal vorgesehene direkte Fussgänger-Verbindung zum Bahnhof Urdorf wäre an sich immer noch wünschbar, wurde aber vom Stadtrat aus Kostengründen fallen gelassen.

Auswirkungen (Strassen, Grünanlagen)

Die Bauten fügen sich gut in die Landschaft ein. Von der ursprünglich einmal befürchteten Beeinträchtigung der Aussicht aus den Spitalzimmern auf das Landwirtschaftsgebiet südlich der Urdorferstrasse spricht heute niemand mehr.

je und ph



Blick nach Osten durch die Trislerstrasse mit der Überbauung auf der Seite.

Ziel: Ein attraktives Stadtzentrum

Was lange währt, wird

Zentrum steht für Mittelpunkt. Für eine Stadt ist der Mittelpunkt der Ort, an dem sich die Einkaufsgeschäfte, Restaurants oder Veranstaltungsorte, die Kirchen, die öffentlichen Gebäude, der Bahnhof und die Umsteigeorte der Busse befinden sowie die wichtigsten Verkehrswege ineinander münden und sich kreuzen. Attraktive Zentren stiften eine Identifikation für die Bevölkerung. In älteren und grösseren Städten sind die historischen Stadtkerne die Zentren.

Es war und ist ein sehr anspruchsvoller und zeitaufwändiger Prozess, um in Schlieren ein attraktives und lebendiges Zentrum zu realisieren. Doch werfen wir zuerst einen Blick zurück.

Zentrumsentwicklung in Schlieren

Nach und nach hatte sich aus dem ehemaligen Bauerndorf ein Gebiet herausgebildet, das im Sinne der oben aufgeführten Definition als Zentrum bezeichnet werden konnte. Es umfasste in der Haupt-

sache vom Bahnhof her die Bahnhof- und Uitikonstrasse bis zur Salmenkreuzung sowie das Kreuzungsgebiet mit Badener- und Zürcherstrasse. Über die Entwicklung des Zentrums von Schlieren wurde im Jahrheft 2005 ausführlich berichtet.

Schon seit 1959 war mit dem Bevölkerungswachstum von Schlieren die Neugestaltung des Zentrums ein dauerhaftes politisches Thema. Viele Planungen erfolgten, nicht alle wurden realisiert. Der „grosse Wurf“ für eine Neugestaltung des Zentrums gelang nicht. Geplant und gebaut wurde das Zentrum in Teilschritten, die auch heute noch nicht abgeschlossen sind.

Nachfolgend eine Auflistung mit den wesentlichen Projekten und Planungsschritten für das Zentrum:

1961:Planungswettbewerb (im Plan rot umrandet)

Richtlinien für die künftige bauliche Gestaltung mit Integration der Gemeindeverwal-

tung und des Kirchgemeindehauses der Reformierten Kirchgemeinde.

1962: Planung Zentrum-West (grün umrandet)

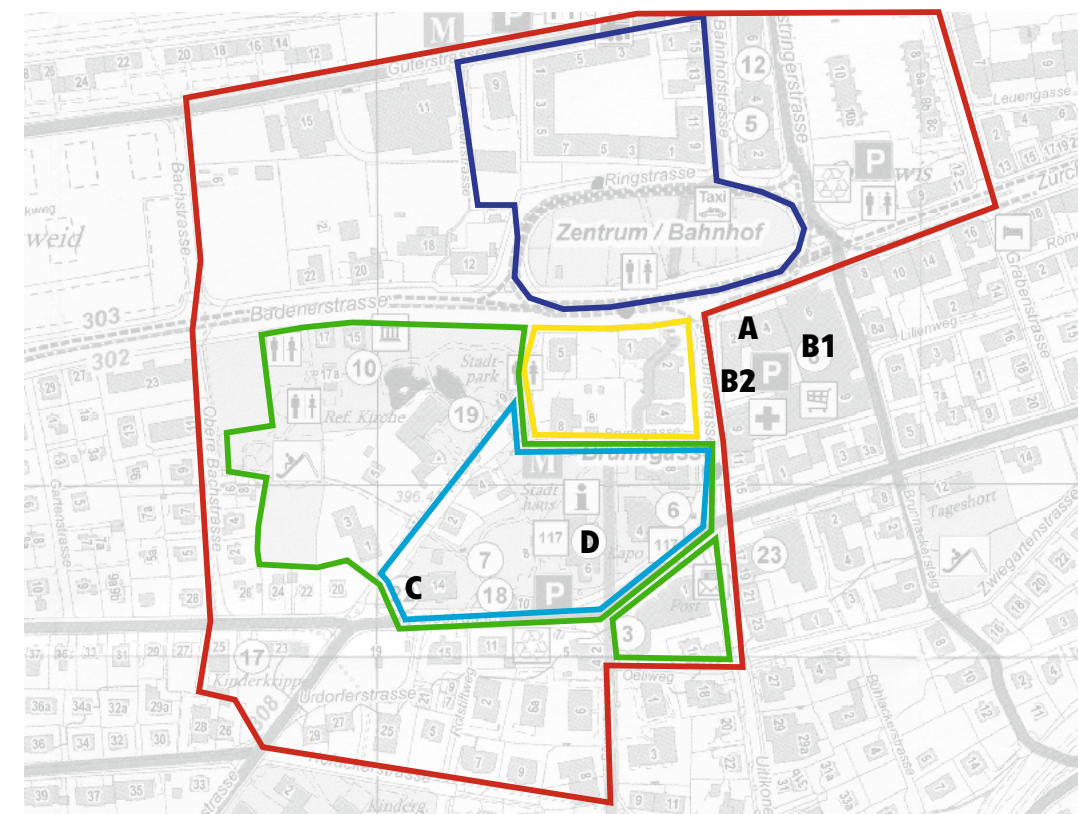
Architekt: Benedikt Huber. Neugestaltung des Gebietes mit Gemeindehaus und Kirchgemeindehaus aufgrund des Planungswettbewerbes 1961. 1970 wurde die Planung eingestellt.

1961: Eröffnung der neuen „Linde“ und der ZKB (Gebäude A)

Das neunstöckige „Linde“-Hochhaus setzt ein markantes Wahrzeichen ins Zentrum (Zürcherstrasse 2 + 4, Uitikonstrasse 1).

1966: Eröffnung Einkaufszentrum „Lilie“ (Gebäude B 1)

Anstelle des ehemaligen Restaurants „Lilie“. Unter anderem zog das Warenhaus „Oscar Weber“ von der Bahnhofstrasse hierher. Er wurde später von „Jelmoli“ übernommen (Zürcherstrasse 6).



1969-1974: Neugestaltung der Badener- und Zürcherstrasse, Kreisel im Zentrum

Siehe hienach und im Jahrheft 2006 ab Seite 25.

1971: Planung Gemeinschaftszentrum (Gebäude C)

Eine „Paritätische Studiengruppe beider Kirchgemeinden und der Politischen Gemeinde“ hat 1971 die Planung für ein Gemeinschaftszentrum aufgenommen. Im Mai 1972 wurde ein Bericht verfasst und ein Antrag an die Behörden verabschiedet.

1973: Planung Zentrum Schlieren mit dem Gemeindehaus (hellblau umrandet)

Aus dem Bericht des Gemeinderates zur Einladung zur Gemeindeversammlung am 26. März 1973: „Schlieren soll ein Gesicht erhalten, Schlieren braucht ein Gemeindehaus, Schlieren braucht einen zentralen Dorfpark.“ Die Gemeindeversammlung hat aus den vorgelegten fünf Vorschlägen eine Variante für die Weiterbearbeitung ausgewählt.

Für die Planung des Gemeindehauses wurde zuerst von 25'000 Einwohnern ausgegangen. Für das Gemeindehaus wurde das Projekt „Agora“ von Architekt Viktor Langenegger, Zürich, zur Weiterbearbeitung ausgewählt.

1974: Eröffnung des stark vergrösserten Einkaufszentrums „Lilie“ Gebäude B 2

Umbau des Gewerbe- und Ladengebäudes Zürcherstrasse 6 in das Einkaufszentrum „Lilie“ mit vielen Fachgeschäften und einer Selbstbedienungs-Poststelle (Zürcherstrasse 6 und Uitikonerstrasse 9).

1978: Einweihung neues Stadthaus (Gebäude D)

1977 bewilligten die Stimmberechtigten 6 Mio. Franken für den Bau des Gemeindehauses inklusive Land. 1978 wurde das Gemeindehaus, nun neu Stadthaus genannt, in Betrieb genommen. Dazu mehr im Jahrheft 2008 ab Seite 10 (Freiestrasse 6).



Luftaufnahme auf die Ringstrasse und den Bahnhof Schlieren, ca. 2004.

1980: Gestaltung Dorfzentrum, Tiefgarage beim Stadthaus

An der Gemeindeabstimmung vom 8. Juni 1980 wurde ein Kredit von 5,447 Mio. Franken angenommen, mit dem die Tiefgarage mit öffentlichem Schutzraum beim Stadthaus gebaut und das Dorfzentrum (mit Dorfpark) gestaltet werden konnte. Weitere Infos zum Dorfpark im Jahrheft 2008, ab Seite 68.

1982: Arealüberbauung Brunngasse (gelb umrandet)

Die Grundeigentümer vereinbarten untereinander die Grenzbereinigung und Arealüberbauung (Uitikonerstrasse 2 + 4, Badenerstrasse 1).

1984: Gemeinschaftszentrum Stürmeierhuus (Gebäude C)

Am 5. Februar 1984 wurde der Kredit für die Erstellung des Gemeinschaftszentrums bewilligt. 1986 wurde das Zentrum eröffnet. Zum Bau des „Stürmeierhuus“ siehe Jahrheft 2008 ab Seite 16 (Freiestrasse 14).

1990: Städtebauliches Konzept über die Grundstücke der PTT und Dr. J.W. Meyer (dunkelblau umrandet)

Acht Teams wurde der Auftrag für ein städtebauliches Konzept erteilt. Das Projekt mit dem Namen „Zweiter Schichtwechsel“ wurde zur Weiterbearbeitung empfohlen. Realisiert wurde jedoch kein

Bauvorhaben. Die betroffenen Grundstücke der PTT und der Erben Dr. J.W. Meyer wurden später der Stadt Schlieren und der Fincasa AG, einer Gesellschaft der Halter Generalunternehmungen AG, verkauft.

1998: Umfassende Erneuerung Einkaufszentrum „Lilie“ (Gebäude B1/B2)

Das Gebäude Zürcherstrasse 6 wird abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt. Der Coop belegt neu die Verkaufsflächen des Warenhauses Jelmoli und richtet ein Coop Center ein (Zürcherstrasse 6 und Uitikonerstrasse 9).

Mit den realisierten Projekten verschiebt sich das ursprüngliche Zentrum von Schlieren von der Achse Bahnhof- und Uitikonerstrasse mit den unmittelbar angrenzenden Gebieten an der Badener- und Zürcherstrasse in das Gebiet Uitikonerstrasse, Freiestrasse und Brunngasse. Schlieren erhielt neu an öffentlichen Einrichtungen das heutige Stadthaus, den Stadtpark und das Gemeinschaftszentrum „Stürmeierhuus“. Mit dem Einkaufszentrum „Lilie“ kamen zudem viele neue Geschäfte in diesen Zentrumsbereich.

Ausbau Badener- und Zürcherstrasse

Der Ausbau der Badener- und Zürcherstrasse war ein massiver Eingriff in das damalige Zentrum.

Am 29. Juni 1967 wurde vom Regierungsrat das Projekt für den Ausbau der Badener- und Zürcherstrasse als Zufahrtstrasse zur Nationalstrasse 1 genehmigt und ein Kredit von 31 Mio. Franken bewilligt. Der Beitrag von Schlieren daran wurde mit 26 Prozent festgelegt. Weitere von Schlieren gewünschte Bauwerke im Zusammenhang mit diesem Strassenausbau (Fussgängerunterführungen, Beleuchtungen, Verlegen von Gas- und Wasserleitungen) mit einem Kreditbetrag von 1'357'340 Franken wurden an der Urnenabstimmung vom 30. Juni 1968 von den Stimmberechtigten mit 920 Ja und 440 Nein angenommen. Mit diesem Ausbau sollten die alltäglichen Staus wegfallen, die sich aus der starken Zunahme des Motorfahrzeugverkehrs nach dem Zweiten Weltkrieg ergeben hatten. Die ausgebaute Strasse wurde von der grossen Mehrheit der Einwohner gewünscht.

Mit dem Ausbau ist 1974 eine vier- und mit den Einspurbereichen bis sechsspürige Strasse durch das Zentrum von Schlieren entstanden, welche das ehemalige Dorfzentrum zerschnitten hat. Viele Gebäude, welche das alte Zentrum prägten, wurden abgerissen. Die Gebiete angrenzend an die Uitikonerstrasse wurden zum neuen Zentrumsgebiet. Die ehemaligen und nun von den Wohngebieten durch die Strasse abgeschnittenen Zentrumsgebiete an der Bahnhofstrasse „verkümmerten“. Unter anderem entschieden die Verantwortlichen, die Poststelle beim Bahnhof zu schliessen und neue Räume an der Ecke Uitikoner-/Freiestrasse zu beziehen.

Leere Mitte – nur ein Durchgangsort?

Was ursprünglich bewusst zur Verbesserung im Zentrum gedacht und gewollt war, wurde bald wieder zum Ärgernis und in Frage gestellt. Die viel Raum einnehmenden Strassenflächen und der nach wie vor steigende Verkehr belasteten das Zentrum weiter.

Dazu folgende kurze und prägnante Beurteilung des Zentrums durch Ruedi Weidmann in der Architekturzeitschrift tec21 Nr. 9/2006: „Wer in Schlieren, der west-

lichen Nachbargemeinde von Zürich, aus dem Bus steigt, findet sich in einem äusserst merkwürdigen Ortszentrum wieder. 13'000 Leute sollen hier leben. Aber wo? Eine öde Wiese wird von einem Strassenring umrundet, einige Kleinbauten stehen wie vergessen im Verkehrslärm zwischen Abzweigespuren und Strassenstummeln. Die wohnlichen Teile liegen hinter Lärmschutzwänden und Industriearealen versteckt.“

Negativ wahrgenommene Medienberichte im „Tages-Anzeiger“ und im Schweizer Fernsehen belasteten die Einwohner von Schlieren emotional stark. Für viele, die den Ort mit der Bahn oder auf den Strassen durchfuhren, war und blieb Schlieren als Transitstadt hässlich.

Das Bedürfnis für die Schaffung eines attraktiven Zentrums, das alle wichtigen Einrichtungen umfasst, war schon seit mehreren Jahren gross. Damit konnte der Weg des Wandels zu einem positiven Image für Schlieren in Angriff genommen werden.

Zentrumsentwicklung ab 2000

Aufgrund dieser Schilderungen wäre es falsch zu behaupten, Schlieren habe kein Zentrum. Aber zu Zentrumsgebieten gehören auch der Bahnhof und die Bushaltestellen.

Gewünscht war ein Stadtzentrum mit Lebensqualität. Einkaufen im Zentrum, nicht am Stadtrand, war wichtig. Die Flächen für Motorfahrzeuge sollten zugunsten der sich zu Fuss bewegenden Menschen reduziert werden. Attraktivität, Vielfalt, Öffentlichkeit, Lebendigkeit und Schlieremer Identität waren die Ziele für das Zentrum. Die Planung der „Reparatur“ des Zentrums wurde umsichtig angegangen. Um ein attraktives Ergebnis zu erreichen, sind die folgenden Aktivitäten von Bedeutung:

2002: Architekt und Städteplaner Dietmar Leyk erstellt die Studie „Schlieren als Wissenschaftsstandort“, welche eine Vision für die Gestaltung des Stadtzentrums enthält. Diese Studie wurde der Bevölkerung im Oktober 2002 vorgestellt. „Super, mu-

tig und sogar tabulos“ war der Titel in der Limmattaler-Zeitung zu den Reaktionen über die grosszügige und zukunftsweisende Zentrumsplanung.

2002: Die Stadt Schlieren nimmt am Wettbewerb der RZU Regionalplanung Zürich und Umgebung zum Thema „Attraktive Zentren“ teil. Das aufgrund der geschilderten Studie „Schlieren als Wissenschaftsstandort“ von Architekt Dietmar Leyk weiter entwickelte Projekt unter der Bezeichnung „Schlieren Zentrum“ wurde gut aufgenommen und mit dem 4. Preis und einer Prämie von 10'000 Franken ausgezeichnet, aber eher als unrealistisch betrachtet: „Es ist ein grosser, wohl zu grosser Wurf“, so die Jury damals.

2002: Die Firma Wüest & Partner AG wurde mit der Ausarbeitung einer Standort- und Marktanalyse mit Nutzungskonzept beauftragt. Im Schlussbericht sind auch Strategien zur Aufwertung des Zentrums von Schlieren zu finden.

2002: Im Leitbild der Stadt Schlieren (2002–2010) ist unter anderem als Ziel aufgenommen worden: „Schlieren erhält ein attraktives Zentrum“. Damit wurde auch deutlich zum Ausdruck gebracht, dass sich der Stadtrat stark dafür einsetzen will.

2003: Von den Erben Dr. Edwin Epprecht und den Erben Dr. J.W. Meyer sowie von der Post konnten die Grundstücke im Zentrum durch die Stadt Schlieren und die Fincasa AG, eine Tochtergesellschaft der Halter Unternehmungen AG, erworben werden. Damit waren nur noch die Stadt und die Fincasa AG Grundeigentümer im nicht überbauten Gebiet zwischen Badenerstrasse und Bahnhof. Dies vereinfachte die weitere Entwicklung entscheidend.

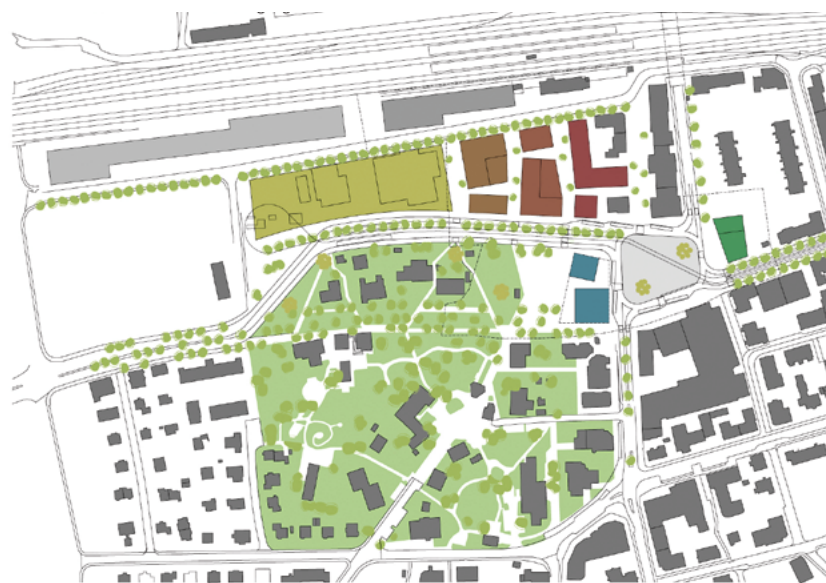
2003: Stadt Schlieren, Fincasa AG und Halter Generalunternehmung AG bildeten eine Einfache Gesellschaft mit dem Ziel, eine gemeinsame Planung durch einen städtebaulichen Studienauftrag und die Neunutzung der Zentrumsparzellen zu erreichen.

2004: Die Stadt und die Halter Generalunternehmungen AG haben den Studienauftrag „Zentrumsentwicklung Schlieren“ in Auftrag gegeben. Südlich vom Bahnhof soll sich auf einem Gebiet von ungefähr 51'000 Quadratmetern ein lebendiges und attraktives Zentrum entwickeln. Es soll ein Ort der Begegnung, der Identifikation und des Verweilens geschaffen werden. Neun Teams haben am Studienauftrag mitgewirkt. Das im Januar 2005 gekürte Siegerprojekt des Planungsteams weberbrunner architekten ag, Zürich, Kuhn Truninger GmbH, Zürich (heute: Kuhn Landschaftsarchitekten GmbH), und asa AG, Uster, sah die Verlegung der Badenerstrasse nach Norden vor und hat in der neuen Mitte für einen Stadtplatz, einen Stadtsaal und für die Vergrößerung des Stadtparks Raum gewonnen. Zum Bahnhof hin wird die Möglichkeit zur baulichen Nutzung durch die Halter AG geschaffen. Eine optimale Entflechtung der öffentlichen und privaten Interessen (siehe Pläne rechts).

2005: Der Stadtrat beschliesst, aufgrund des Siegerprojektes des Planungsteams weberbrunner architekten, Zürich, Kuhn Truninger GmbH, Zürich und asa AG, Uster, mit der Planung im Zentrum weiterzufahren.

2005: Der Stadtrat hat das Stadtentwicklungskonzept Schlieren genehmigt. Dieses Stadtentwicklungskonzept wurde in den Jahren 2003 und 2004 erarbeitet. Der Bevölkerung wurde Gelegenheit gegeben, sich dazu zu äussern. Damit hat der Stadtrat als verwaltungsanweisendes Planungsinstrument eine Vorstellung über die bauliche Entwicklung geschaffen. Auch zum Zentrum sind vertiefte Aussagen darin enthalten.

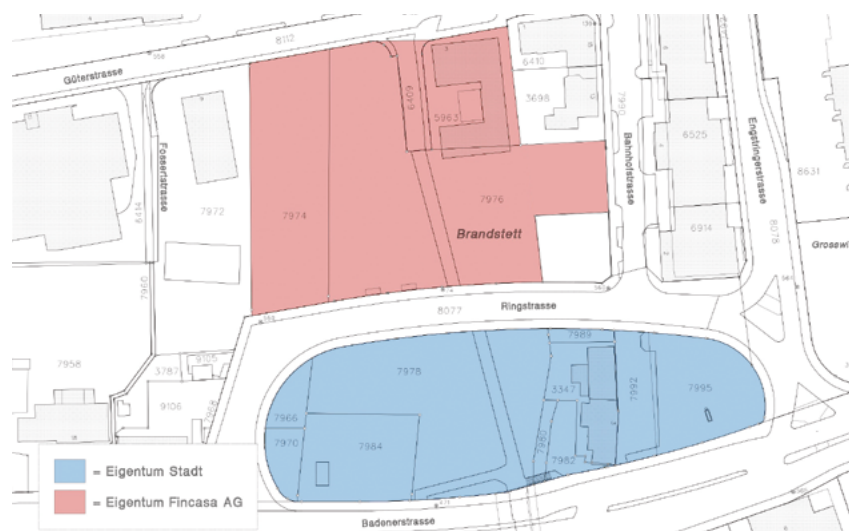
2006: Auf der Basis des Siegerprojektes wurden durch die Halter Generalunternehmungen AG im Januar 2006 ein Rahmenplan und im Februar 2007 ein Vorprojekt für ein konkretes städtebauliches Konzept und die Überbauung des Bahnhofquartiers, dem Gebiet zwischen dem Kreisell und Bahnhof, erstellt. Der Rahmenplan bildete auch die Grundlage



Siegerprojekt „Zentrumsentwicklung Schlieren“, 2005, mit Verkehrskreisell, Verkehrsumlagerung und grosszügiger Erweiterung des Stadtparks.



Grundstücke im Zentrum, Eigentumsverhältnisse vor der Umlegung.



Bereinigte Eigentumsverhältnisse, ausgerichtet auf die öffentlichen und privaten Interessen.



Wohn- und Geschäftsgebäude Bahnhofstrasse 2 (Drogerie Locher) mit dem Wendepunkt des 2er-Trams, um 1952



An der Ringstrasse mit Blick gegen die Bahnhofstrasse mit der Haltestelle des Trolleybus Nr. 31, um 1990.



Gebäude „Parkside“, Südseite Ringstrasse 1, 3, 5 und 7, mit den Haltestellen der Busse, 2013.

für den im Februar 2006 beurkundeten Landumlegungsvertrag und die Übertragung der Ausnutzung zwischen der Stadt Schlieren und der Fincasa AG, der 2006 vom Parlament genehmigt wurde. Damit wurden dann auch die Grundlagen für die private Überbauung zwischen Ringstrasse und Bahnhof geschaffen. Die Landumlegungen sind in den Plänen dargestellt.

2009: Vollzug der Landumlegungen aufgrund des 2006 beurkundeten und genehmigten Landumlegungsvertrages und Spatenstich für die Überbauung „Parkside“.

Erste Überbauung im Zentrumsteil zwischen Ringstrasse und Bahnhof

Im Herbst 2006 wurde für die Überbauung „Parkside“ das Baugesuch eingereicht. Im Mai 2009 wurde mit den Bauarbeiten begonnen. Bauherren der Überbauung sind die Luzerner Pensionskasse (LUPK) und die J.F. Jost AG. Im Erdgeschoss befinden sich rund 20 Geschäfte, darunter ein Migros Center und eine Bankfiliale der UBS AG sowie darüber 99 Wohnungen. Im August 2011 konnten die Lokalitäten und Wohnungen an der Ringstrasse 1, 3, 5 und 7, Neue Fossertstrasse 1, 3 und 5, Bahnhofstrasse 9 und 11 sowie Güterstrasse 3 und 5 bezogen werden.

Zukunft des Zentrums

Die Richtpläne für ein attraktives Zentrum liegen vor. Die Realisierung hat jedoch erst begonnen.

Noch nicht endgültig getroffen sind die verbindlichen Entscheidungen über die Gestaltung des Stadtplatzes und die Erweiterung des Stadtparks.

Für die Gestaltung des Stadtplatzes, der auch die zentrale Haltestelle für die projektierten Limmattalbahn sein soll, wurde ein partizipatives Verfahren gewählt. Im Januar 2010 wurde das Projekt für den neuen Stadtplatz vorgestellt. Rund 50 Personen haben an drei Abenden Ideen formuliert und Vorschläge entwickelt.

Geplante Haltestelle „Stadtbahn Limmattal“ auf dem Stadtplatz

Ob eine Stadthalle an den Stadtplatz zu liegen kommt, ist noch nicht entschieden. Ebenso ist über eine mögliche Überbauung des alten Gemeindeplatzes an der Ecke Zürcher-/Engstringerstrasse noch kein Entscheid gefällt worden.

Ebenfalls liegen auch die Entscheidungen des Kantons Zürich über die Verlegung der Hauptstrasse im Sinne des Siegerprojektes für die Zentrumsgestaltung und die Erstellung des Kreisels um den Stadtplatz noch nicht vor. Immerhin haben die zuständigen Ämter des Kantons positiv Stellung genommen und in Aussicht gestellt, zu gegebener Zeit die notwendigen Anträge zu unterstützen.

Von Bedeutung für das Zentrum sind auch die Planungen um den Bahnhof Schlieren. Für die unüberbaute Fläche des ehemaligen Güterschuppens wurde im Juli 2012 ein Studienauftrag abgeschlossen. Zuletzt sind auch die Bahnhofsanlagen dem Wachstum der Bevölkerung von Schlieren anzupassen.

Mit dem Bau der Bahnhofüberbauung „Parkside“ ist ein Teilschritt zu einem erweiterten attraktiven Zentrum erfolgt. Weitere Schritte müssen noch folgen. Die übrigen Grundstücke im Zentrumsbereich gehören der Stadt Schlieren und dem Kanton Zürich. Die Veränderungen im Sinne des 2005 durchgeführten Studienauftrages sind in die Wege geleitet. Politische Entscheide mit den entsprechenden Kreditbewilligungen fehlen noch. Die Zielvorstellungen der Behörden und auch der Bevölkerung für ein lebendiges und attraktives Zentrum sind klar. Daher dürfen zum jetzigen Zeitpunkt positive Entscheide erwartet werden.

pv



Bahnhofplatz Schlieren 1932, in der Mitte das dreistöckige Gebäude der ehemaligen Poststelle, ganz links angeschnitten das ehemalige Restaurant Bahnhof.



Bahnhofplatz Schlieren 2013, Nordseite der Überbauung „Parkside“ anstelle des alten Postgebäudes.



Visualisierung projektierter neuer Stadtplatz mit der Überbauung „Parkside“ auf der linken Seite.

Von Paketen zu Briefen

Briefzentrum Mülligen: Eines der grössten Einzelgebäude der Schweiz.

Der Aufschwung ab 2000 ist nicht nur durch neue Überbauungen sichtbar, sondern auch in der Umnutzung eines bestehenden markanten Gebäudes. An der Grenze zur Stadt Zürich, im Ortsteil Mülligen, steht das riesige Gebäude Zürcherstrasse 161 der Schweizerischen Post. Auf diesem Gebiet von rund 70'000 Quadratmetern befanden sich vor dem Bau des Postzentrums Fussball- und Tennisplätze.

Architekt dieses Gebäudes ist der bekannte Theo Hotz, welcher viele moderne Bauten in der Schweiz, bevorzugt mit Beton und Glas, geplant und gebaut hat. Er realisierte mit dem 1985 eröffneten Paketverteilzentrum ein Gebäude mit rund einer Million Kubikmeter umbautem Raum, das eines der grössten Bauwerke in der Schweiz darstellt.

Die damalige PTT (Post Telefon Telegraf) und die SBB erstellten zu jener Zeit die notwendigen Infrastrukturbauten für Grundversorgungen im öffentlichen Inte-

resse. Die kantonalen und kommunalen Bauvorschriften mussten grösstenteils nicht beachtet werden. Das riesige Gebäude „erdrückt“ die Wohngebäude auf der anderen Seite der Zürcherstrasse, und die Bewohner haben nun den Blick nicht mehr auf den Grünraum, sondern an die hohe Fassade. Das neue Aluminium-Gebäude hatte in Schlieren nicht viele Freunde. Heute stellt es bereits ein geschütztes Baudenkmal dar.

Seit der Neuorganisation der Paketverteilung 1999 blieb das Gebäude teilweise ungenutzt.

Das Grundstück gehört zur Zone „öffentliche Bauten“. Damit sind die Nutzungsmöglichkeiten für Dritte ohne Umzonung eingeschränkt.

Die Stadt Schlieren hatte grosse Bedenken, dass daraus eine trostlose „Bauruine“ ohne konkrete Nutzungs-Perspektiven entstehen könnte.

Im Jahre 2005 hat die Schweizerische Post entschieden, die Briefverarbeitung zu modernisieren. Es sollten in der Schweiz drei Briefpostverarbeitungszentren entstehen mit den Standorten Eclépens, Härkingen und Schlieren.

Das ehemalige Paketverteilzentrum sollte zum Briefzentrum 8010 Zürich-Mülligen umgenutzt werden (schade ist, dass der Name der Standortgemeinde nicht im Namen des Zentrums enthalten ist). Noch im gleichen Jahr wurde mit den Umbauarbeiten begonnen. Für rund 400 Millionen Franken wurde das Innere für die neue Nutzung komplett umgebaut. Die unter Schutz stehende Aluminiumfassade durfte nicht angetastet werden.

Im Herbst 2007 hat mit dem Briefzentrum Zürich-Mülligen das erste und grösste der drei Briefpostzentren in der Schweiz den Betrieb aufgenommen. Hier werden mit 1'200 Mitarbeitenden täglich rund sieben Millionen Postsendungen oder 45 Prozent der gesamten Briefpost der Schweiz



Luftaufnahme des umgebauten Briefzentrums, um 2008.

Wichtige Infrastrukturentwicklungen

Die Anpassungen der städtischen Infrastruktur mit Bildern veranschaulicht

und die gesamte internationale Briefpost weitgehend automatisiert verarbeitet.

Im Dachbereich des Gebäudes sind Wärmepumpen installiert. Mit dem Abwasser der nahe gelegenen Abwasserreinigungsanlage Werdhölzli stellt das EWZ Elektrizitätswerk der Stadt Zürich Wärme und Kälte für das Briefzentrum und den Energieverbund Schlieren her. In Schlieren

werden an diesem Leitungsnetz hauptsächlich alle neuen Bauten auf der nördlichen Seite der Zürcher- und Badenerstrasse für den Bezug von Heizwärme angeschlossen.

Auf dem Dach des Zentrums wurde im Oktober 2012 mit 8'000 Quadratmetern Solarzellen eine der grössten Photovoltaikanlagen der Schweiz erstellt. Diese

Anlage wird rund 1'300 Megawattstunden Strom liefern, womit der Energie-Jahresbedarf von ca. 370 Haushalten gedeckt werden kann. Mit dieser Umnutzung erhielt das Gebäude wieder eine sinnvolle Nutzung mit Zukunft. Ein weiterführender Bericht zum Briefzentrum findet sich im Jahrbuch 2010 (ab Seite 63).

pv



*Oben:
Briefzentrum von der
Südseite.*



*Links:
Flugaufnahme damaliges
Paketzentrum, noch mit der
Bahnanlage rechts unten,
um 1992.*

Mit der intensiven Bautätigkeit gingen auch Neuerungen im Zuständigkeitsbereich der öffentlichen Hand einher. Im Sektor Infrastrukturen wurden Neubauten, An- oder Umbauten, zum Teil sogar Rückbauten und Abbrüche realisiert.

Als wichtige Änderungen sind hier zu nennen: der Abbruch der alten Kerichtwagen-Garage unter der SBB-Brücke an der Engstringerstrasse und die Erstellung eines neuen zentralen Werkhofes an der Bernstrasse 72, die Erstellung eines Kinderhortes mit Minergiestandard an der Schulstrasse, der Erweiterungsbau am Stadthaus und schliesslich der Ersatzbau für die abgebrannte Waldhütte im Trubler.

Notwendig wurden die Abbrüche der Brandobjekte Sägestrasse 6 und Jugendhaus an der Badenerstrasse, des Hauses „Schwanen“ an der Brunngasse und des Schulpavillons als 37-jähriges Provisorium an der Oberen Bachstrasse.

Viele Strassen und Plätze mussten den neuen Bedürfnisse angepasst werden. Zum Teil entstanden sogar neue Verbindungen. Hervorzuheben sind hierbei der Ausbau der Brücke über die SBB-Geleise beim Bahnhof mit Bushaldebuchten und direkten Perronzugängen mit Liften und Treppe, der Ausbau mit Neugestaltung der Kreuzung Bern-/Engstringerstrasse, die Spurreduktion der Zürcher- und Badenerstrasse mit gleichzeitigem Einbau

von Transportleitungen des Energieverbundes der EWZ Elektrizitätswerk der Stadt Zürich sowie die Erweiterung der Einmündungen Flöhreben- sowie Storchstrasse, die Öffnung der Rietbachstrasse auf die Bernstrasse und die Sanierung des Salmenplatzes. Verbunden mit all diesen und weiteren Tiefbauprojekten bot sich die Gelegenheit für verschiedenste neue Aussenraumgestaltungen. Zu den augenfälligen Veränderungen im Strassenbild gehören auch die Massnahmen im Bereich der Verkehrsberuhigung, Verkehrsumlagerung und Temporeduktion durch Einführung von Tempo 30-Zonen. Die folgenden Illustrationen sollen helfen, einige dieser Veränderungen zu veranschaulichen.

jcp



Sporthalle Unterrohr (1998), genossenschaftlich erfolgreich organisiert und betriebenes Projekt.



Trublerhütte 2 (2008) als Ersatz der abgebrannten Vorgängerin, Holzbau ausschliesslich aus Hölzern aus dem Schlieremer Wald.



Hortgebäude Schulstrasse (2009), erstes zertifiziertes Minergiegebäude der Stadt Schlieren.



Neu gestalteter Stadthausplatz.



Neue Verbindungen – neue Namen – neue Strassentafeln.



Schwimmbad „Im Moos“ nach der Sanierung 2010/11 unter Auflagen der kantonalen Denkmalpflege.



Einmündung in die 2005 verkehrsberuhigte Rohrstrasse.



Neuer Werkhof an der Bernstrasse (2003) in Holzbauweise.



Freiraumgestaltung an der Kreuzung Bern-/Engstringerstrasse nach deren Sanierung 2005/06.



Urdorferstrasse mit Verkehrsberuhigungsmassnahmen.



Neuanlage Sitzplatz Lachernweg Nord (2009).



Direktzugänge ab den Bahnsteigen 2 und 3 zu den Brückenhaltstellen der ZWV-Buslinien nach der Brückensanierung 2004.

„Der Standort Schlieren ist super“

Interview mit dem langjährigen Kantonsplaner Christian Gabathuler

Christian Gabathuler ist ein ausgewiesener Fachmann in der Raumplanung. Als Kantonsplaner war er von 1992 bis 2009 für die Raumplanung des Kantons Zürich verantwortlich. Er hat eine äusserst spannende Zeit miterlebt und kann auch die Entwicklung Schlierens bestens beurteilen.

Herr Gabathuler, welche Beziehung haben Sie zur Stadt Schlieren?

Christian Gabathuler: Ich habe in den 1970er-Jahren sieben Jahre in Zürich-Altstetten, also nahe bei Schlieren gewohnt, gehöre jetzt aber zu den „Vertriebenen“. Ich lebe schon lange mit meiner Familie in Maschwanden, quasi an der Verbindung Innerschweiz – Schlieren. Die Entwicklung Schlierens habe ich von der Wagi-Schliessung an sehr interessiert verfolgt.

1992 haben Sie die Aufgabe des Kantonsplaners übernommen, welche Situation haben Sie damals vorgefunden?

Da ich mich im privatwirtschaftlichen Bereich bereits vorher intensiv mit Raumentwicklungsfragen befasste, war mir die Situation natürlich bestens bekannt. Das Limmattal wurde in den 1990er-Jahren als problematische Region erlebt und in Planerkreisen gar als „Magen-/Darmtrakt der Stadt Zürich“ bezeichnet, durch den die Probleme der Stadt ausgelagert werden sollten. Nach dem Niedergang der Industriebetriebe hat es Schlieren verpasst, die frei werdenden Areale zielgerichtet neu zu nutzen. Negative Entwicklungen wie beispielsweise der überbordende Auto-Occasionshandel konnten in dieser Zeit leider nicht verhindert werden.

Ein spezifisches Schlieremer Problem?

Absolut nicht. In dieser wirtschaftlich schwierigen Zeit der 1990er-Jahre herrschte vielerorts eine fast lethargische Stimmung. Es fehlte in vielen Städten und Gemeinden an Selbstvertrauen und Gestaltungswillen. Im Limmattal war die Situation allerdings sehr bedenklich. Die Beurteilung Schlierens in der Aussenwahrnehmung war damals sehr negativ. Die Ausländersituation und Verkehrsproblematik dominierten. Man muss aber auch



Christian Gabathuler

erwähnen, dass selbst in der Stadt Zürich in dieser Zeit – ich denke beispielsweise an Zürich-West – sehr wenig gestalterische Aktivitäten vorhanden waren. Die Baudirektion sah sich damals gedrängt, aufsichtsrechtlich eine Bau- und Zonenordnung für die Stadt Zürich zu erlassen – nicht zur Freude der Stadtbehörden.

Was war ihr „Rezept“ gegen diese Passivität?

Schon damals propagierte ich mit Nachdruck die Siedlungsentwicklung nach innen. Stichworte dazu sind Umstrukturierung von Industrie-Brachen und Nachverdichtung. Die bereits überbauten Gebiete sollten zielgerichtet besser und intensiver genutzt werden. In dieser Zeit wurde leider oft zögerlich und kleinlich geplant. Etwas mutlos wurde vielerorts agiert. „Nöd bitzele, mached's grad rächt“, pflegte ich gerne zu sagen. Ein im negativen Sinn gutes Beispiel war das Glatttal. In der Krise wurde in vielen Gemeinden zu wenig gemacht, und beim Aufschwung wurde dann die Region von der rasanten Entwicklung überrascht.

Macht das Limmattal das besser?

Das Limmattal kann einerseits von den Erfahrungen im Glatttal profitieren, und andererseits war der Siedlungsdruck gegen Ende des letzten Jahrhunderts sehr klein. Die Weichen konnten deshalb – beispiels-

weise bei der unbedingt notwendigen Limmattalbahn – zeitgerechter gestellt werden. Dies war enorm wichtig. Mit der Limmattalbahn können verkehrspolitische und raumplanerische Ziele besser realisiert werden. Aufgrund der hohen Standortqualität sind Investoren natürlich interessiert, entlang der Bahnlinie zu bauen. Ich hoffe sehr und bin auch überzeugt, dass die Limmattalbahn ein wichtiges Element in der Raumentwicklung Limmattal wird.

Und wie beurteilen Sie den Stimmungswechsel in Schlieren?

In Schlieren erlebte ich die Erarbeitung des Stadtentwicklungskonzeptes als Wendepunkt von der eher lethargischen Stimmung zu einer proaktiven und selbstbewussten Haltung. Endlich war ein entschlossener Gestaltungswille zu spüren. Entscheidende Bedeutung kommt der Rückentwicklung des Durchgangsverkehrs und der Zentrumsgestaltung zu. Mit diesen Massnahmen wird eine wertvolle Basis für die weitere Stadtentwicklung geschaffen. Das Stadtentwicklungskonzept kam zwar etwas spät, war aber in der Folge und ist bis heute sehr wertvoll. Interessant ist diesbezüglich die Bevölkerungsentwicklung. Von 1960 bis ins Jahr 2000 wuchs die Bevölkerung um ungefähr 3000 Personen. In den wenigen darauffolgenden Jahren war nochmals ein solches Wachstum zu

verzeichnen. Natürlich wächst Schlieren auch, weil der freie Wohnungsmarkt in Zürich sehr begrenzt ist. Ich bin aber überzeugt, dass Schlieren künftig immer positiver beurteilt werden wird.

Worauf gründet Ihr Optimismus?

Als Kantonsplaner habe ich die Erfahrung gemacht, dass es in den Gemeinden Leute braucht, die Visionen haben und ihre Ziele mit Entschlossenheit verfolgen. Die Gestaltungsmöglichkeiten sind grösser, als vielerorts vermutet wird. In Schlieren habe ich das miterlebt. Raumentwicklung muss mutig und entschlossen, aber immer kontrolliert vorstatten gehen. In den letzten zehn Jahren wurde dies in Schlieren sehr gut gemacht. Allerdings kam den Verantwortlichen natürlich entgegen, dass aufgrund der vorhergehenden Stagnation viele Brachen zur Verfügung standen, wo gezielte Stadtentwicklung überhaupt noch möglich war.

Und wie soll es Ihrer Meinung nach weitergehen?

Die Schlieremer Behörden brauchen keine Tipps von mir, aber ich bin der Überzeugung, dass mit dem mutigen Stadtentwicklungskonzept ein wichtiges Instrument geschaffen wurde, das eine verbindliche Leitschnur bleiben muss. Für das Funktionieren der Stadt ist die Verkehrssituation entscheidend. Die Reduktion des Durchgangsverkehrs ist von grösster Bedeutung und hat weitreichende Folgen. Schlieren muss sich auf seine Stärken konzentrieren. Der Standort mit der Anbindung an den öffentlichen Verkehr ist super, die Naherholungsgebiete sind ausgezeichnet, müssen erhalten und deren Zugänglichkeit verbessert werden. Wenn der Gestaltungswille der letzten zehn Jahre anhält, können die Schlieremerinnen und Schlieremer der Zukunft freudig entgegenblicken.

Interview: cm

Der Kantonsplaner

Der Kantonsplaner ist Chef des Amtes für Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich. Akzente für die Raumentwicklung werden nicht nur mit dem kantonalen Richtplan, den Sachplänen des Bundes oder Nutzungsplänen gesetzt. Es sind vor allem auch die einzelnen konkreten Planungen und Vorhaben, welche in der Summe die Richtung der räumlichen Entwicklung bestimmen. Angesichts der Bedeutung sowie der Komplexität dieser Aufgaben kommt einer frühzeitigen, interdisziplinären Zusammenarbeit und dem zeitgerechten Einbezug aller Akteure besonderes Gewicht zu. Seit 2009 wird das Amt von Wilhelm Natrup wahrgenommen. Seine zentrale Aufgabe ist, Antworten auf die Frage zu finden, wie das Bevölkerungswachstum und Wirtschaftswachstum aufgefangen und gleichzeitig die Lebensqualität im Kanton Zürich bewahrt werden kann.



Der Bewältigung der Verkehrsprobleme misst Christian Gabathuler für die weitere Entwicklung der Stadt Schlieren grosse Bedeutung zu.

„Eine sehr positive Ausgangslage“

Interview mit Dr. Donald A. Keller, ehemaliger Direktor RZU

Als Direktor der Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU hat Dr. Donald A. Keller von 1994 bis heute die raumplanerischen Entwicklungen im Grossraum Zürich genau beobachtet, begleitet und auch geprägt. „Überdurchschnittlich häufig“ hat er in dieser Zeit mit der Stadt Schlieren zu tun gehabt. Wir haben ihn nach seiner Beurteilung der Schlieremer Stadtentwicklung befragt.

Herr Dr. Keller, was haben Sie für eine Beziehung zur Stadt Schlieren?

Donald A. Keller: Auf jeden Fall eine besondere. Als ich mich für meine Stelle bei der RZU im Jahr 1993 bewarb – damals wurde die Stelle noch als „Technischer Leiter“ bezeichnet – fand das erste Gespräch beim damaligen RZU-Präsidenten Heiri Meier im Schlieremer Stadthaus statt. Ich erinnere mich, dass ich meine liebe Mühe hatte, den Weg vom Bahnhof über den Kreisel bis zum Stadthaus zu finden.

Partner der RZU sind die Regionen, die Stadt und der Kanton Zürich. Wie gestalteten sich die Kontakte zu Schlieren?

Die Kontakte zu den Gemeinden entstehen situativ und sind meist von spezifischen Projekten geprägt. Auffallend war aber, dass ich im Vergleich zu den anderen 69 Gemeinden überdurchschnittlich viel mit Schlieren zu tun hatte. Schon vor meinem Stellenantritt beschäftigte sich die RZU regelmässig mit Schlieren. So gab es beispielsweise 1987 eine Studie für eine Park&Ride-Anlage, das Einwohnerfassungsvermögen wurde analysiert und eine Entwicklungsstudie zur Aufwertung des Schlieremer Zentrums durchgeführt.

Trotzdem geschah lange sehr wenig...

Ich hatte in meinen ersten Jahren bei der RZU tatsächlich den Eindruck, dass wichtige Probleme bestanden, Fragen aufgeworfen und verschiedene Vorschläge unterbreitet wurden. Allerdings geschah dann sehr wenig bis gar nichts. Das war nicht nur, aber auch spezifisch in Schlieren so. Generell herrschte in den 1990er-Jahren eine planerisch depressive Stimmung, Mobilität wurde grundsätzlich



Dr. Donald A. Keller

negativ beurteilt, und die wirtschaftliche Situation – Stichwort Immobilienkrise – machte allen zu schaffen.

Was gab den Ausschlag für den Umschwung in Schlieren?

Mein subjektiver Eindruck ist, dass der sehr emotionale Streit um die Kreuzung Engstringer-/Bernstrasse ein Auslöser war. Diese Auseinandersetzung drohte zu eskalieren. Wir wurden gebeten, eine Mediation durchzuführen, was uns ganz gut gelang und für die Stadt Schlieren auch sehr wichtig war. Kurze Zeit später – es war wohl im Jahre 2001 – fand der „Runde Tisch“ erstmals statt. Ich meine mich zu erinnern, dass dieser von den Parteipräsidenten initiiert wurde. Unter anderem sollte geklärt werden, wo die Zuständigkeit für die Stadtplanung liegen sollte. Am 19. Juni 2002 führte der Stadtrat dann einen Workshop zum Thema Stadtentwicklung durch, den ich als Startschuss für die darauf folgende Entwicklung erlebte.

Die RZU schrieb 2002 einen Wettbewerb aus, bei dem es darum ging, mit der Stärkung der Stadtzentren ein Gegengewicht zu den immer stärker werdenden Einkaufszentren zu schaffen. Wie haben Sie den Schlieremer Beitrag in Erinnerung?

Schlieren machte mit und war damals wohl etwas enttäuscht über den vierten Rang. Der Beitrag war der Jury zu visionär, und ich erinnere mich, dass wir der Meinung waren, dass das Projekt in der Bevölkerung nicht genügend verankert sei. Allerdings hat mir gefallen, dass die Schlieremer einen „grossen Wurf“ wagten. Ich bin beeindruckt, dass einige wesentliche Elemente realisiert wurden und die Chancen sehr gut stehen, dass die Zentrumsgestaltung, wenn auch in reduziertem Rahmen, realisiert wird. Übrigens wurden im Jahre 2006 die Wettbewerbsprojekte nochmals analysiert und überprüft. Dabei zeigte sich, dass die Schlieremer mit dem Stadtentwicklungskonzept eine klare Vision gefestigt hatten und mit grosser Entschlossenheit und Gestaltungswillen an der Realisation arbeiteten. Ich glaube, dass der Wettbewerb mit ein Anstoss für die weitere Stadtentwicklung war.

Das klingt alles ziemlich positiv.

Absolut, so sehe ich das auch. Die starke Rolle Schlierens in der Stadtentwicklung wird auch dadurch dokumentiert, dass wir im Jahre 2010, beim alle vier Jahre stattfindenden Einführungskurs in die Raumplanung, Schlieren als beispielhaftes Muster für eine weitsichtige Stadtplanung verwendeten.

Wie beurteilen Sie die weitere Entwicklung von Schlieren?

Der Verkehr hat für jede Stadtentwicklung eine Schlüsselfunktion. Der Schlieremer Plan, den Verkehr in der Stadt zu reduzieren, die Limmattalbahn durchs Zentrum zu führen und den Verkehrskreis im Zentrum zu verbessern, ist ohne Zweifel der richtige Weg. Es ist erfreulich und auch aussergewöhnlich, dass im Zentrum Platz für eine Zentrumsgestaltung vorhanden ist. Diese Chance sollte Schlieren unbedingt nutzen.

In Schlieren ist die Fähigkeit, das Wissen, das Know how und – ganz wichtig – die Entschlossenheit vorhanden, um die Stadt zu gestalten. Wenn die Verantwortlichen der Stadt das weiterhin so professionell machen, wird Schlieren von dieser Entwicklung in Zukunft stark profitieren. Schlieren hat eine sehr positive Ausgangslage.

Interview: cm

Regionalplanung Zürich und Umgebung RZU

Die RZU ist ein Dachverband, zu dem sich die Stadt Zürich, die sechs angrenzenden Planungsregionen und der Kanton Zürich zusammengeschlossen haben. Sie besteht seit 1958 als politisch unabhängiger Verein. Das RZU-Gebiet umfasst die Stadt Zürich und die 70 Gemeinden der Regionen Limmattal, Furttal, Glattal, Knonaueramt, Pfannenstil und Zimmerberg mit gesamthaft rund 918000 Einwohnern und 622000 Beschäftigten.

Die RZU ist ein Kompetenzzentrum in Fragen der räumlichen Entwicklung und setzt sich für eine nachhaltige, lebenswerte und konkurrenzfähige Agglomeration Zürich ein. Sie führt im Gesamtinteresse liegende Projekte durch, unterstützt die Raumplanungstätigkeiten ihrer Mitglieder und fördert ihre Koordination.

Nach 19-jähriger Tätigkeit als Direktor der RZU tritt Dr. Donald A. Keller im Frühling 2013 in den beruflichen Ruhestand.



Gerade wegen der rasanten baulichen Entwicklung im Tal hält Donald A. Keller die Erhaltung der Naherholungsgebiete für ein zentrales Anliegen in den nächsten Jahrzehnten.

„Die Zukunft des Wagi-Areals“

Interview mit Leo Krummenacher, Unternehmer und Investor

Die Schliessung der „Wagi“ zu Beginn der 1980er-Jahre war für Schlieren – ob schon sich dieser Schritt schon längere Zeit abzeichnete – ein Schock. Wie sollte es mit dem grossen Areal mitten in der Stadt weitergehen? Der Unternehmer und Investor Leo Krummenacher engagierte sich in der Folge und bis heute mit Weitblick und Hartnäckigkeit für die Weiterentwicklung des Areals. Was war und ist sein Antrieb? Ein Gespräch mit „Mister Wagi“.

Herr Krummenacher, wie kommt's, dass ein Innerschweizer Unternehmer eine so wichtige und zentrale Rolle bei der Entwicklung des Schlieremer Wagi-Areals einnahm?

Leo Krummenacher: Das begann eher zufällig. In den 1980er-Jahren nahm ich regelmässig an einem Frühstücks-Stamm teil, dem auch mein Freund Ueli Sigg, damals Konzernleitungsmitglied bei Schindler, angehörte. Als ich eines Morgens von der Wagi-Schliessung in Schlieren las, fragte ich ganz beiläufig, ob auf dem Areal auch ein Gewerbehäus oder -zentrum denkbar sei. Ich staunte nicht

schlecht, als ich bereits am nächsten Tag vom Immobilien-Verantwortlichen der Schindler die telefonische Anfrage erhielt, ob ich das gesamte Areal kaufen möchte. Das war eigentlich nicht mein Plan, aber meine Neugier war geweckt, und ich vereinbarte einen Ortstermin zur Besichtigung des Areals.

In welchen Bereichen waren Sie vorher tätig?

Ich hatte ein weltweit tätiges Unternehmen für Industriebauten und Haustechnik mit bis zu 110 Mitarbeitenden und habe daneben eine Fabrik für die Produktion von Isolierplatten aufgebaut.

Erinnern Sie sich an Ihren ersten Eindruck vom Wagi-Areal?

Irgendwie faszinierte mich das Grundstück auf Anhieb. Allerdings war unschwer zu erkennen, dass schon einige Zeit nichts mehr investiert worden war. Die Gebäude waren nicht isoliert und in einem bedauernden Zustand. Es war offensichtlich, dass sehr viel Arbeit getan werden musste. Trotzdem muss ich aus heutiger Sicht einräumen, dass ich den Aufwand

damals unterschätzt habe. Tausende von Problemen galt es in den darauffolgenden Jahren zu lösen, aber die Möglichkeiten in diesem weitherum grössten zusammenhängenden Areal faszinierten mich.

Woher nahmen Sie den Mut, ja zur Investition in Schlieren zu sagen? Immerhin litt Schlieren damals unter einem schlechten Ruf, die Wirtschaftslage war schlecht und der Investitionsbedarf riesig.

Mut brauchte das nicht. Ich habe in meinem Leben viel gemacht und viele Risiken in Kauf genommen. Einen Grundsatz habe ich aber immer befolgt: Der schlechtestmögliche Ausgang eines Projektes, also der worst case, durfte für mich keine existenzielle Bedrohung darstellen. So war es auch beim Wagi-Areal. Ich konnte das Risiko kalkulieren und es deshalb auch eingehen. Trotzdem gab es natürlich Leute, die der Meinung waren, ich hätte wohl den Verstand verloren. Doch solche Reaktionen waren für mich schon immer Herausforderungen.

Hatten Sie damals schon konkrete Visionen, was Sie mit dem Areal machen wollten?

Sehr viele Ideen waren schon in meinem Kopf, doch natürlich muss auch die Nachfrage für ein Angebot vorhanden sein. Stolz bin ich beispielsweise auf den Aufbau der modernen TV-Studios, aber die bekannteste Erfolgsgeschichte ist natürlich der BioTech-Cluster.

Schlieren gehört heute zu den wichtigsten BioTech-Standorten der Schweiz, und Sie sind nicht nur Vermieter für diese Firmen, sondern haben viele dieser Firmen auch beim Aufbau unterstützt. Wie kam es dazu?

Kontakte zur ETH und zur Uni Zürich führten relativ früh zum Bau von Labors im Gebäude an der Wagistrasse 18, das mittlerweile abgerissen wurde. Der Bedarf an Räumen und Labors, aber auch an Investitionskapital wuchs ständig und so entwickelte sich der Cluster permanent. In dieser Branche liegen Erfolg und Misserfolg nahe beieinander. Heute arbeiten 32 BioTech-Firmen auf dem Areal und dieser Bereich wird mit Sicherheit weiter ausgebaut, da es sich ohne Zweifel um eine Zukunftsbranche handelt.

Trotzdem gibt es auch viele private Mieter auf Ihrem Areal.

Das war mir von Anfang an sehr wichtig. Ein guter Mix gibt Konstanz und Sicherheit. Wir haben viele erfolgreich tätige Unternehmen aus Handwerk und Industrie bei uns. Heute liegt der Anteil dieser Mieterschaft bei rund 50 Prozent des gesamten Areals.

Als 49-jähriger Mann starteten Sie ins Abenteuer Wagi-Areal. Welche Gefühle haben Sie, wenn Sie heute – 28 Jahre später – zurückblicken?

Ich habe in diesen fast drei Jahrzehnten mit viel Herzblut gearbeitet, und die Verbundenheit mit dem Standort Schlieren ist sehr gross. Es war eine Herkules-Aufgabe. Aber es war natürlich nicht nur mein Verdienst. Ein sehr wichtiger Begleiter und Berater war der Architekt und ehemalige Schlieremer Stadtrat Peter Gysling. Heute

bin ich sehr glücklich, dass meine beiden Neffen Walter und Ruedi Krummenacher ins Unternehmen eingestiegen sind. Walter als CEO und Ruedi als Bauingenieur sind kompetente Fachleute und Garanten für eine erfolgreiche Zukunft des Unternehmens. So kann ich es etwas ruhiger nehmen und eher im Hintergrund strategisch wirken. Diese Stadt liegt mir mittlerweile sehr am Herzen. Wenn wir auch im Laufe der Zeit manche Interessenskonflikte mit den Stadtbehörden auszutragen hatten, fühlte ich mich immer fair behandelt. Aus meiner Perspektive hat die Stadt in der Zeit des ehemaligen Stadtpräsidenten Peter Voser grosse und mutige Schritte in die Zukunft gemacht. Schlieren ist heute in einer guten Position und wird sich sicher gut weiterentwickeln.

Und die Zukunft des Wagi-Areals?

Die ist schon im Bau. Der vom Gemeinderat 2009 gutgeheissene Gestaltungsplan „Wagi Süd“ für das Gebiet zwischen dem NZZ-Gebäude und dem Wagi-Shopping wird ein modernes und erfolgreiches Quartier mit vier Hochhäusern. Wir hoffen, dass dieses Grossprojekt bis ungefähr 2022 abgeschlossen werden kann. Es wird für die Stadt Schlieren mit Sicherheit eine weitere Bereicherung sein und dem erfolgreichen BioTech-Cluster die Chance geben, sich weiter zu entwickeln.

Interview: cm



Mit der Entwicklung des Wagi-Areals hat sich Leo Krummenacher als Unternehmer und Investor selbst eine Herkules-Aufgabe gestellt. Die grosse Aufgabe ist aber auf sehr gutem Weg, und die Stadt Schlieren hat schon in vielfältiger Form profitiert.

Fakten & Zahlen

Für den Zeitraum von 2000 bis 2010 (Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
BEVÖLKERUNG											
Einwohnerbestand	12'775	13'039	13'128	13'252	13'211	13'278	12'753	14'165	15'212	16'103	16'685
Zuzüge und Geburten	1'417	1'494	1'542	1'277	1'534	1'282	1'392	1'746	1'664	2'352	2'160
Wegzüge und Todesfälle	1'350	1'321	1'332	1'279	1'348	1'302	1'284	1'301	1'245	1'250	1'423
WOHNUNGSBAU											
Bestand in Mehrfamilienhäusern	6'101	6'117	6'142	6'153	6'225	6'202	6'204	6'187	6'316	6'873	7'257
Bestand in Einfamilienhäusern	406	408	408	408	410	413	407	396	448	461	507
Total	6'507	6'525	6'550	6'561	6'635	6'615	6'611	6'583	6'764	7'334	7'764
Leerbestände	33	27	3	10	33	25	38	38	6	1	13
BAUTÄTIGKEIT											
Gebäudevolumen total (in 1'000m ³)	7'976	7'986	8'082	8'168	8'294	8'332	8'355	8'439	8'455	8'776	9'152
Anteil Wohnen in %	31.7	31.7	31.4	31.1	31.0	31.3	31.0	31.4	31.3	31.1	33.2
BAUINVESTITIONEN (in Millionen Franken)											
	18	72	44	59	57	89	89	118	114	146	112
BAUZONEN											
Landverbrauch (in ha)	2	-2	1	2	0	1	5	6	2	0	6
Baulandreserve (in ha)	57	59	58	56	56	55	50	44	42	42	36
LANDPREISENTWICKLUNG (Preis Fr./m ²)											
	664		728		742		842		978		1'140

Zukunftsperspektiven

Ein vorsichtiger Blick in die Zukunft der Stadt Schlieren.

Mit diesem Jahrheft haben wir versucht, die rasante Veränderung und Entwicklung Schlierens in den vergangenen 15 Jahren zu dokumentieren. Diese stürmische Entwicklungsphase ist aber längst nicht abgeschlossen.

Entwicklung geschieht, der Prozess findet unausweichlich und andauernd statt. Die gegenwärtige Entwicklungsdynamik hält an und ist durch kommunal getroffene Massnahmen kaum zu bremsen. Umso wichtiger ist es, die Entwicklungen im Rahmen der politischen Möglichkeiten zu begleiten und zu steuern.

Den vorhandenen Planungsspielraum optimal nutzen

Es ist legitim und konsequent, dass vorhandenes Bauland genutzt wird. Die verschiedenen Ansprüche sollen dabei bestmöglich unter einen Hut gebracht werden. Dies ist nicht immer einfach, weil viele definierte und übergeordnete Planungsvorgaben zu beachten sind.

Die Stossrichtung gibt das kantonale Raumordnungskonzept vor. Es sieht Schlieren wie Dietikon als Zentrumsgebiete von kantonaler Bedeutung. Aus übergeordneter Sicht bilden die beiden Städte als Entwicklungsgebiete bzw. als Regionalzentren kulturelle und wirtschaftliche Schwerpunkte und weisen ein hohes städtebauliches Potenzial auf.

Allerdings ist die Akzeptanz für weiteres Siedlungswachstum in der Bevölkerung gesunken, wie neueste Vorstösse und Abstimmungsergebnisse verdeutlichen. Als mögliche Alternative bleibt die Siedlungsentwicklung nach innen. Somit steht Schlieren vor einer zusätzlichen Herausforderung, denn damit sind die gestellten Anforderungen zum Erreichen einer hohen Siedlungsqualität markant gestiegen.

Vorausschauende Nutzungsplanung und aufmerksames Verhalten im Baubewilligungsverfahren sollen die Handlungsweise der Behörden vermehrt unterstützen. Dies bedeutet unabdingbar eine Überprüfung, Überarbeitung, Anpassung und Neuauflage der heute gültigen und angewendeten Instrumente.

Naturräumen und Naherholungsgebieten Sorge tragen

Für die Erarbeitung der Grundlagen der kommunalen Planung wird eine regionale Zusammenarbeit und Feinabstimmung zunehmend von grosser Bedeutung. Dies betrifft besonders die Strukturierung des Siedlungsgebietes und der Verkehrsinfrastrukturen. Dabei muss aber immer auch der Blick auf die ganzheitliche Sicherung der Naherholungs- und noch vorhandenen Naturräume gerichtet werden.

Die letzten Baulücken werden sich schliessen, Brachen neuen Nutzungen zuge-

führt, das Stadtbild wird sich weiterhin verändern. Verschiedene Projekte sind in Planung und dürften weiterhin zu einer starken Bautätigkeit führen. In den Gebieten Unterrohr, Meuchwis und in Schlieren West wird noch viel gebaut werden.

Die Limmattalbahn als regional verbindendes Element?

Mit Schulhaus, Stadthalle, Alterszentrum und Spital stehen grosse Projekte sozusagen vor der Tür. Auch politisch wird für Gesprächsstoff auf lange Sicht gesorgt sein. Die Realisierung von Stadt- und Kulturplatz, Raumgestaltungen, Ausbau der Infrastruktur sowie Neukonzipierung der Ortsdurchfahrt mit Verkehrsumlagerung auf die Bernstrasse sind grosse Herausforderungen, welche auf die Stadt Schlieren warten. Und nicht zuletzt dürfte auch die Limmattalbahn ein die Region verbindender „roter Faden“ im Limmattal werden.

jcp und cm



bisher erschienene Jahrhefte

1954	Die Orts- und Flurnamen der Gemeinde Schlieren	Gustav Fausch (vergriffen)
1955	Vom Schlieremer Wald	Dr. Emil Surber (vergriffen)
1957	Die Schlieremer Schule im Wandel der Zeiten	Hugo Brodbeck, Heinrich Wipf und Hans Brunner
1959	Schlieren vor 100 Jahren	Dr. Emil Surber und Heinrich Meier
1961	Das Tragerbuch aus dem Jahre 1759	Rolf Grimm (vergriffen)
	Grosse Überschwemmung und Hochwasser im Limmattal am 14. und 15. Juni 1910	Eduard Böhringer und Albert Vollenweider-Schuler
	Lebensfragment eines alten Schlieremers	Heinrich Wipf
	Rudolf Hollenweger von Schlieren, Lehrer in Blumenau, Brasilien	Heinrich Meier-Rütschi
1963	Rückblick auf die ersten 10 Jahre des Bestehens der Vereinigung für Heimatkunde Schlieren	Heinrich Meier-Rütschi (vergriffen)
	Bürgernutzen vor 100 Jahren	Dr. Hans Heinrich Frey
	Die Aufhebung des Bürgernutzens in Schlieren	Heinrich Meier-Rütschi
	Der 1. Juni 828, ein Markstein in der Geschichte von Schlieren	Rudolf Grimm
1965	Die grosse Schulreise von 1833	Rudolf Grimm
1967	Kilch und Gmeind zu Schlieren unter dem Spital zu Zürich 1379 – 1824	Hans Höhn
1970	Die Inventarisierung der kulturhistorischen Objekte, I. Teil	Peter Ringger
1972	Die Inventarisierung der kulturhistorischen Objekte, II. Teil	Peter Ringger und Jean-Claude Perrin
1975	Aus den Anfängen der Schlieremer Industrie	Hans Bachmann, Walter Bösch, Ursula Fortuna und Peter Ringger
1977	Gerichtsbüchli von Schlieren	Eingeleitet von Ursula Fortuna
1979	Die Öffnung von Schlieren	Dr. Ursula Fortuna
1981	Die Pfarrbücher von Schlieren, Ehen 1622–1875	Dr. Ursula Fortuna
1992	Ein Schlieremer erlebt Amerika	Kurt Scheitlin
1993	Aus der Geschichte der Gemeinde Schlieren zwischen 1914 und 1939	Heiri Meier
1994	Von der «Lymhütte» zum chemischen Unternehmen – Ed. Geistlich Söhne AG	Philipp Meier und Heinrich Geistlich (vergriffen)
1995	Das Kohlengaswerk der Stadt Zürich in Schlieren 1898–1974	Max Kübler (vergriffen)
1996	Wir Kinder vom «Negerdorf»	Heidi und Kurt Scheitlin
	Landwirtschaftlicher Verein Schlieren, gegründet 1893	Rudolf Weidmann
1998	Schlieren während des Zweiten Weltkriegs	Heiri Meier und Kurt Frey
1999	Leben und Wirken des Dr. Robert Egli, des langjährigen Arztes und Wohltäters	Eduard Böhringer
	Von Tüchlern, Rutengängern, Wasserschmökern und Schiebern.	
	Die Geschichte der Wasserversorgung von Schlieren	Karl Stoller
2000	Schlierens Orts- und Flurnamen	Dr. Alfred Egli
2001	Der Schlieremer Wald im Wandel der Zeit	Kurt Frey und andere Autoren
2002	«Feuer und Wasser» – Die Limmatkorrektur 1876-1912	Philipp Meier
	Die Geschichte der Feuerwehr Schlieren	Robert Binz und Angehörige der Feuerwehr

2003	3 Jubiläen: 50 Jahre Vereinigung für Heimatkunde Schlieren	Paul Furrer und Heiri Meier
	25 Schlieremer Jahrhefte	Heiri Meier und Kurt Frey
	Schlieren – 200 Jahre beim Kanton Zürich	Peter Suter
	Schlieremer Dorfgeschichte	Heiri Bräm und Rudolf Weidmann
	Schlierens 300-m-Schiessanlagen	Robert Binz
2004	Die Schule Schlieren im erneuten Wandel 1950–2000: Beiträge von ehemaligen Behörden- und Verwaltungsmitgliedern, Lehrkräften und Schülern	
2005	Schlieremer Quartiere, Rückblick und Erinnerungen	verschiedene Autoren
2006	Schlieren in den ersten Nachkriegsjahrzehnten	Heiri Meier
2007	Gotteshäuser und Wirtshäuser in Schlieren	Kurt Frey, Robert Binz, Philipp Meier
2008	Schlieren zwischen 1960 und 1990	Heiri Meier
2009	Ent-Sorgen	Peter Suter und andere Autoren
2010	Als die Post nach Schlieren kam	Kurt Frey, Peter Hubmann und andere Autoren
2011	ubi bene, ibi patria – Geschichten aus der Immigration	Philipp Meier
2012	Von der Selbstversorgung zur Selbstbedienung	Kurt Frey, Peter Schnüriger, Peter Suter
2013	Mit Schwung ins neue Jahrtausend	Jack Erne, Peter Hubmann, Charly Mettier, Jean-Claude Perrin, Peter Voser

