

Die neue Stadt wächst jenseits der Gleise

Autor(en): **Westermann, Reto**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **23 (2010)**

Heft [6]: **Schlieren blüht auf : neues Zentrum und Wohnen auf den
Industriebrachen**

PDF erstellt am: **11.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-154400>

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern. Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

DIE NEUE STADT WÄCHST JENSEITS DER GLEISE

Die Industrieareale nördlich der Bahnlinie sind Schlierens Baulandreserve. Gestaltungspläne sorgen für einen qualitativ hochstehenden Stadtteil.

Text: Reto Westermann, Foto: Zeljko Gataric

Lymi, Färbi, Gasi – die drei grossen Industrieareale nördlich der Bahngleise haben Schlieren mehr als hundert Jahre lang geprägt (siehe Seite 28). Die Produktion von Leim, Farbe und Stadtgas ist unterdessen Geschichte, doch die drei Areale haben eine neue Zukunft vor sich: Sie bilden die wichtigsten Landreserven für die künftige Entwicklung von Schlieren. Etwas anders liegen die Dinge beim Areal der ehemaligen Wagonfabrik auf der anderen Seite der Bahn. Dort ist die Umnutzung schon fast abgeschlossen. «Wir wollen jedenfalls nicht, dass die Stadt an den Rändern wächst, sondern nach innen verdichtet wird», sagt Barbara Meyer, Projektleiterin Stadtentwicklung. Mit einer Gesamtlänge von fast 2,5 Kilometern, einer Breite von bis zu 500 Metern und der zum Teil sehr zentralen Lage in der Nähe des Bahnhofs und des Stadtzentrums sind die drei ehemaligen Industrieareale nördlich der Bahngleise prädestiniert für diese Entwicklung.

Rechnet man innerhalb dieser drei Areale die für die Siedlungsentwicklung zur Verfügung stehende Fläche zusammen, kommt man auf gut 36 Hektaren – das entspricht 15 Prozent der gesamten Siedlungsfläche Schlierens. Die Nachfrage nach neuem Wohnraum scheint vorhanden zu sein: «Die Wohnungen in den beiden ersten realisierten Mehrfamilienhäusern gingen weg wie warme Weggli», sagt Gianfranco Basso, Projektleiter bei Halter Entwicklungen. Das Unternehmen ist zusammen mit der Geistlich Immobilien zuständig für die Entwicklung des Gebietes «Am Rietpark» nordwestlich des Bahnhofs (siehe Seite 16), das die ehemaligen Färberei- und Geistlich-Areale umfasst. Verantwortlich für die gute Nachfrage ist neben der guten Lage in Bahnhofsnähe auch der erschöpfte Wohnungsmarkt in der Stadt Zürich.

NEUE WOHNUNGEN, NEUER MIX Das Neubaugebiet auf den ehemaligen Arealen von Färberei und Leimfabrik zeigt beispielhaft, wie die Stadt Schlieren die Entwicklung der ehemaligen Industrieareale vorantreibt: Die Neubebauung wird nicht einfach dem Zufall und den geltenden Baugesetzen überlassen. Bereits 2004 haben die Verantwortlichen der Stadt vom Brugger Planungsbüro Metron ein Konzept zur Stadtentwicklung erarbeiten lassen (siehe Seite 4). Es zeigt, wo die Schwächen der Stadt in Sachen Wohnen, Arbeiten und Verkehr liegen und wie sie behoben werden

können. Eine wichtige Prämisse der Schlierener Stadtplaner ist die Steigerung der Wohnqualität: «Schlechten Wohnraum hat es derzeit bei uns leider genügend», sagt Projektleiterin Barbara Meyer. Neue Wohnbauten mit einer entsprechend hohen Wohnqualität sollen deshalb den Wohnstandort stärken und mittelfristig auch für eine bessere Durchmischung der Bevölkerung sorgen. Gleichzeitig soll diese Bautätigkeit höhere Steuereinnahmen generieren.

Um die gesetzten Ziele zu erreichen, setzt die Stadt konsequent auf Gestaltungspläne: «So behalten wir die ganze Zeit die Finger im Spiel», sagt Barbara Meyer. Aufgrund des Stadtentwicklungskonzepts haben die Behörden dabei gleich lange Spiesse wie die Arealbesitzer und können ihre Zielvorstellungen mitverwirklichen. Eine Zusammenarbeit, die in Schlieren gut funktioniert und fruchtbare Resultate bringt, die alleine mit der Anwendung der geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht möglich wären.

Ein Beispiel: Die BZO schreibt Grünflächen für Mehrfamilienhäuser vor, ihre Lage und Grösse ist jedoch dem Bauherrn überlassen, solange er die Mindestflächen einhält. Das Resultat sind oft lieblos begrünte Restflächen rund um die Gebäude ohne grossen Wert für die Bewohner. In einem Gestaltungsplan hingegen können diese Flächen gebündelt werden. Auf diese Weise wurde es möglich, den «Rietpark» zu planen. Einmal fertiggestellt wird er die grüne Lunge des neuen Stadtteils bilden.

SCHLIEREN HAT GELERNT Doch nicht nur Parkanlagen sind in Schlieren das Resultat der Gestaltungspläne. In den ausführlichen Diskussionen zwischen Arealbesitzern und der Stadt können auch wichtige Dinge wie die Lage von Verkehrswegen, die Nutzung der Erdgeschosse oder der Erhalt bestehender Bauten gescheit und baufeldübergreifend gelöst werden. Bei den letzten beiden Punkten konnte Schlieren einiges aus den grossen Umnutzungsprojekten in Zürich Nord, West und Süd lernen. Im Gebiet «Am Rietpark» zum Beispiel ermöglichen überhohe Erdgeschosse mit eingebauten Galeriegeschossen eine flexible Nutzung des Parterres. Ist der Bedarf da, finden Ladengeschäfte Platz; gibt der Markt nicht genügend Kundschaft dafür her, ist auch eine Nutzung als kombinierte Atelier- und Wohnfläche möglich. «Erdgeschossnutzungen sind entschei-

dend fürs Quartierleben», sagt Martin Geistlich von Geistlich Immobilien. Das Unternehmen ist Besitzerin des Areals der ehemaligen Leimfabrik direkt am Bahnhof. Es brauche aber zuerst genügend neue Bewohner, damit ausreichend Laufkundschaft vorhanden sei und sich die Ladenflächen vermieten liessen.

Wichtig für erfolgreiche Erdgeschossnutzungen sind nicht nur passende Räume, sondern auch der Umgang mit den privaten Flächen vor den Gebäuden: Statt Vorgärten sieht der Gestaltungsplan für das Areal «Am Rietpark» einen öffentlichen Raum vor, der bis an die Hausfassaden reicht. Ein weiteres entscheidendes Element ist die architektonische Gestaltung: Jedes Bauprojekt innerhalb des Gestaltungsplanperimeters muss vom Stadtbau-Kollegium beurteilt werden. «Das ermöglicht uns die Schaffung einer qualitativ guten Architektur, die mitentscheidend für das Image der neuen Stadtteile ist», sagt Projektleiterin Barbara Meyer.

ZEITZEUGEN BEWAHREN DIE GESCHICHTE

Und noch etwas haben die Verantwortlichen in Schlieren aus den Zürcher Entwicklungsgebieten gelernt: Die Fabrikareale werden – soweit nicht früher schon geschehen – nicht einfach abgeräumt, sondern es wird zusammen mit den Arealbesitzern festgelegt welche historischen Gebäude erhalten bleiben – als Erinnerung an die Geschichte der Areale, aber auch als Identitätsstifter. Während auf dem ehemaligen Färbi-Areal schon vor vielen Jahren alle Bauten abgebrochen worden waren, soll auf dem Areal der Leimfabrik die Fabrikantenvilla stehenbleiben. Und auf >>

> Ein Wahrzeichen Schlierens, hart an der Stadtgrenze zu Zürich: Das Postbetriebszentrum von Theo Hotz, erbaut als Paketzentrum, umgebaut zum Briefzentrum.



» dem Gaswerkareal dürfte eine ganze Reihe von Zeitzeugen auch künftig an die Geschichte erinnern: Beispielsweise der grosse steinerne Turm und einer der einst vier Gaskessel, aber auch die alten Arbeiterhäuser und die eine oder andere grosse Halle.

KULTUR AUF DEM GASWERKAREAL Derzeit stecken die 36 Hektaren Fläche auf den drei Arealen in verschiedenen Stadien der Transformation. Am weitesten gediehen sind die Arbeiten im Entwicklungsgebiet «Am Rietpark». Die ersten beiden Wohn- und Gewerbebauten von Galli & Rudolf Architekten sowie Novaron sind bereits bezogen *siehe Seite 16*. Ebenfalls fertiggestellt ist die erste Etappe des neuen Parks. Im Frühling folgt ein weiterer Wohn- und Gewerbebau, der wiederum aus der Feder von Galli & Rudolf stammt. Weitere Bauten befinden sich in der Planungs- oder Vermarktungsphase. Im Bereich der ehemaligen Leimfabrik Geistlich, der Lyimi, starten die ersten Hochbauarbeiten voraussichtlich im Jahr 2011, nach dem Abschluss des derzeit noch laufenden Gestaltungsplanverfahrens. Prägende Elemente der Neubauten auf diesem Areal werden ein Stadtteilplatz an der heutigen Kreuzung von Engstringer- und Brandstrasse und zwei Hochhäuser sein.

Die bereits erstellten Bauten im Entwicklungsgebiet «Am Rietpark» geben einen ersten Eindruck davon, wie sich das «neue» Schlieren in ein paar Jahren präsentieren wird: Die Bauten orientieren sich nicht an der eher kleinteiligen Bebauung des alten Schlierens, sondern nehmen die Massstäblichkeit der früheren Industrie- und Gewerbebauten auf. Durch ihre Dimension und Gestaltung geben sie dem neuen Stadtteil einen urbanen Touch, der einen klaren Gegensatz zum eher dörflich wirkenden alten Schlieren setzt. Ein wichtiges Element, um die gewünschten neuen Bewohnerinnen und Bewohner nach Schlieren zu locken, die im bisherigen Wohnungsangebot nichts Adäquates finden konnten.

Veränderungen passieren derzeit auch im Gebiet entlang der Rütistrasse, direkt angrenzend an das Areal der Leimfabrik. Das Gebiet links und rechts der Rütistrasse gehört zum ehemaligen Gaswerk. Die meisten Parzellen wurden von der Stadt Zürich, der das ganze Areal gehört, schon vor Jahren im Baurecht an verschiedene Nutzer weitergegeben. Vor allem in den Achtzigerjahren entstand so eine disperse Bebauung mit Gewerbehäusern. «Da die Baurechtsverträge noch rund vierzig Jahre lang laufen, sind hier in absehbarer Zeit nur punktuelle Verbesserungen der städtebaulichen Situation möglich», sagt Stadtentwicklerin Barbara Meyer. Das bereits fertiggestellte Wohn- und Gewerbegebäude «Cosmos» am künftigen Stadtplatz ist eines der Elemente, der neue Hauptsitz des Elektronikriesen Sony, der sich derzeit in Bau befindet, gleich gegenüber ein anderes.

Erst angedacht ist hingegen die endgültige Umnutzung des Gaswerkareals. Da bestimmen derzeit noch Zwischennutzungen das Bild. Im Gegensatz zu den ehemaligen Arealen von Färberei und Geistlich, wo Wohnnutzungen das künftige Bild dominieren werden, gehen die ersten Überlegungen auf dem Gaswerkareal in eine andere Richtung. Grund dafür sind die etwas peripherere Lage, die Immissionen durch die nahe Autobahn und die Bernstrasse, die das Gebiet durchschneidet: Dort sollen Firmen aus dem Bereich Kreativwirtschaft sowie Schulen, Kultur, Sport und Freizeit ihren Platz finden. «Wir erwarten, dass sich dort ein Kreativ-Cluster bilden wird», sagt Barbara Meyer. Bereits heute ist das Areal mit Zwischennutzungen wie dem Kletterzentrum sowie mit Ateliers von Kulturschaffenden *siehe Seite 36* teilweise in diesem Bereich positioniert. Bis die endgültigen Umnutzungsarbeiten starten können, wird es aber noch einige Jahre dauern. Denn auch für das Gaswerkareal wird dereinst vermutlich ein Gestaltungsplan die städtebaulichen Leitlinien vorgeben.

Bis dahin werden die Arbeiten im Bereich «Am Rietpark» wohl schon beinahe beendet sein und Schlieren einen Teil der gewünschten neuen Bewohner bringen: Die im vergangenen Jahr bereits fertiggestellten und bis 2013 noch geplanten Wohnungen bieten Platz für rund 3000 neue Bewohner, dazu dürften rund 1700 zusätzliche Arbeitsplätze kommen. Spätestens dann wird sich das heute noch grösstenteils brachliegende Areal nördlich des Schlieremer Bahnhofs als neuer Stadtteil präsentieren, und Lyimi, Färbi und Gasi werden Wörter sein, die die neuen Bewohner nur noch vom Hörensagen kennen.

NEW TECH CLUB: CLEANTECH-CLUSTER AM RIETPARK Im Neubau an der Brandstrasse 33 hat sich der New Tech Club, ein unabhängiges transdisziplinäres Zentrum für nachhaltige Energie- und Gebäudetechnologie eingerichtet. Der New Tech Club ist ein Zusammenschluss von Unternehmen aus der Privatwirtschaft und der öffentlichen Hand. Er will den Wissensaustausch von Unternehmen, Entwicklern, Managern und Investoren fördern, die sich für die Weiterentwicklung und Verbreitung nachhaltiger Energie- und Bautechnologie einsetzen.
> www.newtechclub.ch

19 AM RIETPARK, 2. ETAPPE, BAUFELD «A3», 2012 Brandstrasse 39–43
> Im Sockelgeschoss des winkelförmigen Gebäudes sind Verkaufs- und Präsentationsflächen vorgesehen, mit einer Raumhöhe von bis zu 6,5 Metern. Die Wohnungen hingegen sind alle im Hochbau untergebracht. Die 2. Bauetappe orientiert sich typologisch an den Gebäuden der 1. Etappe. Entstehen werden hier 50 Mietwohnungen mit 2½ bis 4½ Zimmern. Diese erstrecken sich teilweise über die ganze Gebäudetiefe oder über zwei Geschosse.
> Bauherrschaft: Credit Suisse Real Estate Property Plus, ein Immobilienfonds der Credit Suisse
> Architektur: Galli & Rudolf Architekten, Zürich
> Landschaftsarchitektur: Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich
> Anlagekosten (BKP 0–9): ca. CHF 30 Mio.
> www.amrietpark.ch

20 AM RIETPARK, GESTALTUNGSPLAN GEISTLICH, 2010 Engstringerstrasse, Brandstrasse, Wiesenstrasse
> Das Geistlich-Areal umfasst den östlichen Teil des neuen Stadtquartiers «Am Rietpark» mit dem Park als verbindendem Element. Entwickelt und realisiert werden jedoch beide Teile eigenständig.
> Bauherrschaft: Geistlich Immobilien, Schlieren
> Gestaltungsplan: Planpartner, Zürich, EM2N Architekten, Zürich
> Landschaftsarchitektur: Schweingruber Zulauf Landschaftsarchitekten, Zürich
> Anlagevolumen (BKP 0–9): ca. CHF 500 Mio.
> www.amrietpark.ch

21 AM RIETPARK, 1. ETAPPE, BAUFELD «A4», 2009 Brandstrasse 33–37
> Der Neubau umfasst eine Vielzahl unterschiedlicher Wohnungen: Wohnateliers und Atriumwohnungen im Innenhof, 2½-Zimmer-Wohnungen mit Loggia am Park oder 3½-Zimmer-Maisonettes. Zusammen mit dem benachbarten Haus 29–31 bildet das Gebäude eine markante Silhouette aus hohen und niedrigen Teilen – ein Muster, das sich mit den nächsten Bauetappen fortsetzen wird.
> Bauherrschaft: Immobiliengesellschaft Immosip, Zürich, eine Gesellschaft des Immobilienfonds «Anfos», vertreten durch UBS Fund Management (Switzerland), Basel
> Architektur: Galli & Rudolf Architekten, Zürich
> Anlagekosten (BKP 0–9): ca. CHF 30 Mio.

22 AM RIETPARK, 1. ETAPPE, BAUFELD «A5», 2009 Brandstrasse 29–31
> Im anthrazitfarbenen Neubau findet man vier verschiedene Varianten von Geschosswohnungen mit 2 bis 4½ Zimmern. Dabei stand der Loftgedanke Pate: mit durchgehenden Wohn- und Essräumen und einer klaren Trennung von den Schlafbereichen.
> Bauherrschaft: Faerbi Immobilien, Zürich
> Architektur: Novaron Architektur, Diepoldsau/Zürich
> Landschaftsarchitektur: Andreas Geser, Zürich
> Anlagekosten (BKP 0–9): ca. CHF 20 Mio.

23 AM RIETPARK, GESTALTUNGSPLAN FÄRBI, 2005 Brand- / Goldschlägi- / Wiesenstrasse, Färbiweg
> Als Herzstück des neuen Stadtteils verbindet der Rietpark die beiden Teile: das Färbi-Areal und das Geistlich-Areal. Der Park ist ein 600 Meter langes, grünes Band, das über Wege mit dem Bahnhof Schlieren verbunden wird. Städtebauliche Struktur, Wegführung, Signaletik, Beleuchtungskonzept und Vermarktung werden über das ganze Areal abgestimmt. Die Entwicklung und Realisierung der einzelnen Baufelder erfolgt jedoch eigenständig.
> Auftraggeberin: Halter Entwicklungen, Zürich
> Architektur: Galli & Rudolf Architekten, Zürich
> Landschaftsarchitektur: Andreas Geser, Zürich
> Organisation Studienauftrag: Planpartner, Zürich
> Studienauftrag mit Präqualifikation: 2003
> Anlagevolumen (BKP 0–9): ca. CHF 350 Mio.



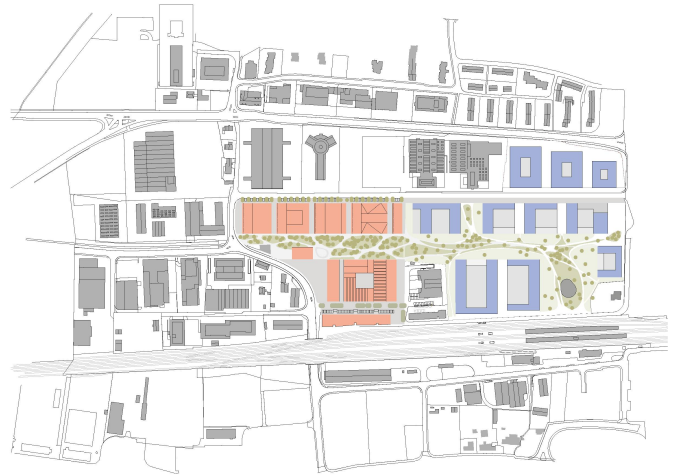
<20_Der Ostteil des Stadtteils «Am Rietpark» ist das frühere Geistlich-Areal.



^19_Als 2. Etappe des Stadtteils «Am Rietpark» entsteht der Neubau Brandstrasse 39-43 (Baufeld A3) von Galli & Rudolf Architekten.



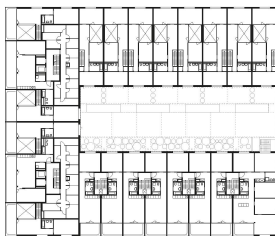
^21_Blick aus dem ersten Fragment des Rietparks auf den Neubau Brandstrasse 33-37 (Baufeld A4) von Galli & Rudolf Architekten. Foto: Dominique Marc Wehrli



^20, 23_Im neuen Stadtteil «Am Rietpark» verschmelzen die beiden ehemaligen Industrieareale Färberei und Geistlich.

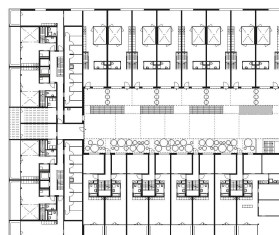


<21_Brandstrasse 33-37 (Baufeld A4): Wohnungszugänge im Innenhof des 1. Obergeschosses. Foto: Dominique Marc Wehrli



<21, 22_Brandstrasse 33-37 (Baufeld A4, links) und Brandstrasse 29-31 (A5, rechts): Grundriss 2. Obergeschoss.

>21, 22_Brandstrasse 33-37 (Baufeld A4, links) und Brandstrasse 29-31 (A5, rechts): Grundriss 1. Obergeschoss.



^22_Der dunkle Neubau Brandstrasse 29-31 (Baufeld A5) stammt von Novaron Architekten.