



# Stadt Schlieren



## Erfolgskontrolle Stadtentwicklungskonzept

Raumbeobachtung

14. Februar 2014



## **Stadt Schlieren**

Freiestrasse 6  
Postfach  
8952 Schlieren  
[www.schlieren.ch](http://www.schlieren.ch)  
Tel. 044 738 14 11  
Fax 044 738 15 90

## **Stadtentwicklung**

[barbara.meyer@schlieren.zh.ch](mailto:barbara.meyer@schlieren.zh.ch)  
044 738 15 54

## **Bearbeitung**

Nathalie Stumm, Lic. rer. soc. / MAS Nachhaltige Stadtentwicklung  
Barbara Meyer, Dipl. Arch ETH

## **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Vergleich der Pläne 2003, 2008 und 2013**
- 2. Regionaler Vergleich von Zürich-Altstetten bis Killwangen / Würenlos**
- 3. Vergleich Raumbeobachtung Schlieren 2013 mit dem Gesamtplan der räumlichen Entwicklung gemäss dem Stadtentwicklungskonzept von 2005**
- 4. Anhang**

## 1. Vergleich der Pläne 2003, 2008 und 2013

Planpartner AG führt im Limmattal eine Raubeobachtung seit 1995. Schlieren führt seit 2009 eine ähnliche Raubeobachtung auf kommunaler Ebene mit halbjährlicher Aktualisierung. Mit dieser lässt sich die Entwicklungsdynamik besonders gut abbilden und im regionalen Kontext vergleichen.



Abbildung 1, Stadt Schlieren 2003

Ab 1985 entstanden grosse Gebäude, die im Jahr 2003 (Abbildung 1) den Ostteil der Stadt prägten: Post Mülligen, NZZ-Druckerei, Wagi-Shopping, der Garagenbetrieb der Emil Frey AG an der Zürcherstrasse, Wohnsiedlung «Im Hübler», Umnutzung und Erweiterung des Wagi-Areals zu einem Medien- und Biotech-Cluster. Ansonsten entstanden zwischen 1995 und 2003 nur zwei grössere Bauten: ein Wohn- und Geschäftshaus an der Rütistrasse und das Verwaltungsgebäude von Daimler Chrysler an der Bernstrasse 55. Im Stadtzentrum und im Südwesten von Schlieren fand praktisch keine Bautätigkeit statt. 2003 kam die Bautätigkeit praktisch zum Erliegen. Einen speziellen Hintergrund hat die Siedlung an der Hoffurrenstrasse: sie entstand aufgrund einer Zwangseinzonung. Dennoch stand das Stadtzentrum 2003 im Interesse, wie der Erwerb zweier Grundstücke an der Güterstrasse durch die Stadt bezeugt. Hintergrund war die Teilnahme am RZU-Wettbewerb „Attraktive Zentren“, für welchen Schlieren eine städtebauliche Vision für das Zentrum erarbeiten liess. Erwähnenswert sind auch der Neubau der Engstringerbrücke über die Bahngleise mit einer Vertikalverbindung auf das S-Bahn-Perron, die Verlängerung der Rietbachstrasse, und der Werkhof der Stadt, die alle 2003 realisiert wurden.

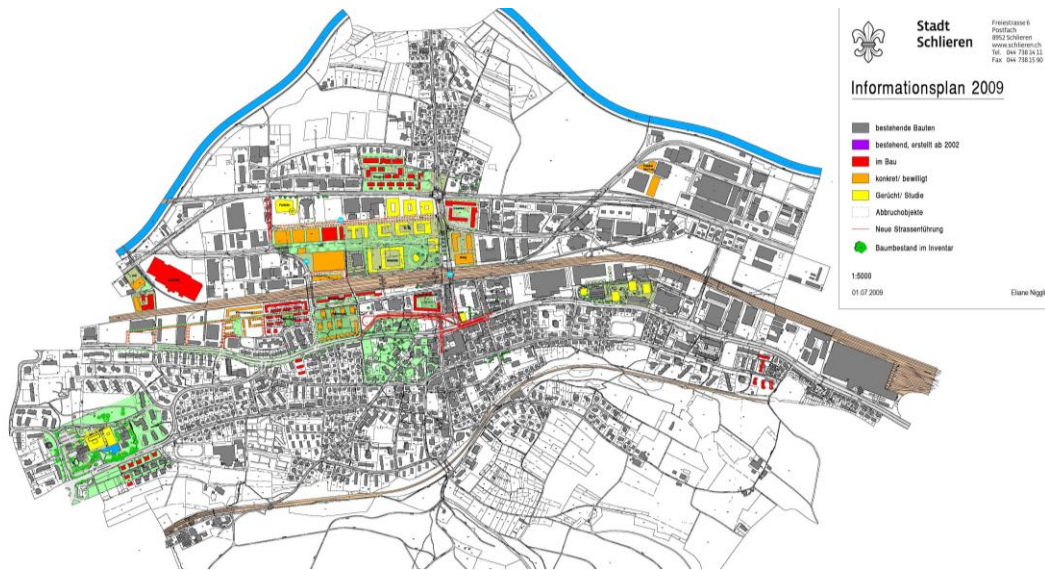


Abbildung 2, Stadt Schlieren 2009

Im Jahr 2009 (Abbildung 2), sechs Jahre später, sind drei grosse Entwicklungsschwerpunkte zu erkennen:

- nördlich der Bahngleise die Areale Färbi und Geistlich mit einem Parkband und zwei angrenzenden Grossüberbauungen östlich der lokalen Achse Engstringerstrasse. Für das Färbi-Areal gibt es einen privaten Gestaltungsplan von 2005, während auf dem Geistlichareal 2007 ein städtebaulicher Studienauftrag als Grundlage für den 2010 festgesetzten Gestaltungsplan durchgeführt wurde. Das Färbi-Areal ist bereits in Realisierung, während für das Geistlich-Areal lediglich ein Testprojekt besteht.
- südlich der Bahngleise und westlich des Zentrums das neue Wohnquartier Schlieren West mit einer Langsamverkehrsachse und mehreren Kleinparks. Hier wurde 2009 ein öffentlicher Gestaltungsplan erlassen. Die Wohnsiedlungen Pfaffenwies, Goldschlägi und Storchennest sind bereits realisiert, weitere sind geplant. Die Entwicklung verläuft vom Stadtzentrum nach Westen.
- das Stadtzentrum mit dem neuen Bahnhofsquartier, der Verlegung der Badenerstrasse, dem Stadtplatz mit geplanten Hochbauten links und rechts, und die Linienführung der Limmattalbahn. 2005 wurde dazu ein städtebaulicher Studienauftrag durchgeführt.

An der Rietbachstrasse im Nordwesten der Stadt wurde 2008 ein Fachmarkt mit 18'000 m<sup>2</sup> realisiert. Ein Werkhof und ein autoaffiner Grossverteiler haben sich dazugesellt. Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist das Wagi-Areal, auf dem mittels eines Gestaltungsplans von 2009 ein Biotech- und Mediencluster im Entstehen ist. Im Osten der Stadt wurden verschiedene Wohnsiedlungen an der Schulstrasse realisiert, weitere sind in Planung. Hier wird nach Bau- und Zonenordnung geplant.



Abbildung 3, Stadt Schlieren 2013

Im Jahr 2013 (Abbildung 3), weitere vier Jahre später, ist von den Bauprojekten für das Stadtzentrum nur das Bahnhofsquartier realisiert. Zügig vorangeschritten ist die Realisierung des Färbi-Areals (Fertigstellung voraussichtlich 2015), während das Geistlich-Areal noch nicht in der Realisierungsphase angekommen ist. Auf der anderen Seite der Bahngleise in Schlieren West wurde die Siedlung Gartenstadt fertiggestellt. Die nachhaltige Siedlung Ecofaubourgs ist 2013 im Bau. Das Schulhaus Schlieren West ist 2013 noch in Planung, ebenso das westlich davon gelegene Areal. 2013 wurde im Osten der Stadt ein einziges grösseres Projekt genehmigt, drei weitere werden gegenwärtig geprüft (Wagi-Areal). An der Schulstrasse wurde 2010 eine weitere Wohnsiedlung fertiggestellt.

Zusammenfassend lässt sich die Entwicklung zwischen 2003 und 2013 wie folgt beschreiben:

- 2003 waren kaum Projekte realisiert oder geplant (keine bis geringe Entwicklungsdynamik), 2009 waren dagegen plötzlich viele Projekte in Planung und einige auch bereits realisiert (hohe Entwicklungsdynamik) und 2013 waren viele Projekte entweder bereits realisiert oder deren Realisierung in naher Zukunft geplant sowie einige weitere Projekte in mittel- bis langfristiger Planung (weiterhin hohe Entwicklungsdynamik).
- Die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist durch Ersatzneubauten und durch Umnutzung von Industriearealen schon weit fortgeschritten.
- Die Entwicklung betraf vor allem den westlichen Teil der Stadt unmittelbar beidseits der Eisenbahnlinie.

Es stellt sich die Frage, ob Städte und Quartiere, deren Position im sozialgeographischen Raum sich 2013 deutlich von der von 2003 unterscheidet, nicht auch eine grosse Fluktuation, d.h. eine hohe Rate von Zu-, Um- und Wegzügen aufweisen. Dies würde im Falle von Schlieren für eine hohe migrationsbedingte Bevölkerungsdynamik sprechen.

## 2. Regionaler Vergleich von Zürich-Altstetten bis Killwangen / Würenlos

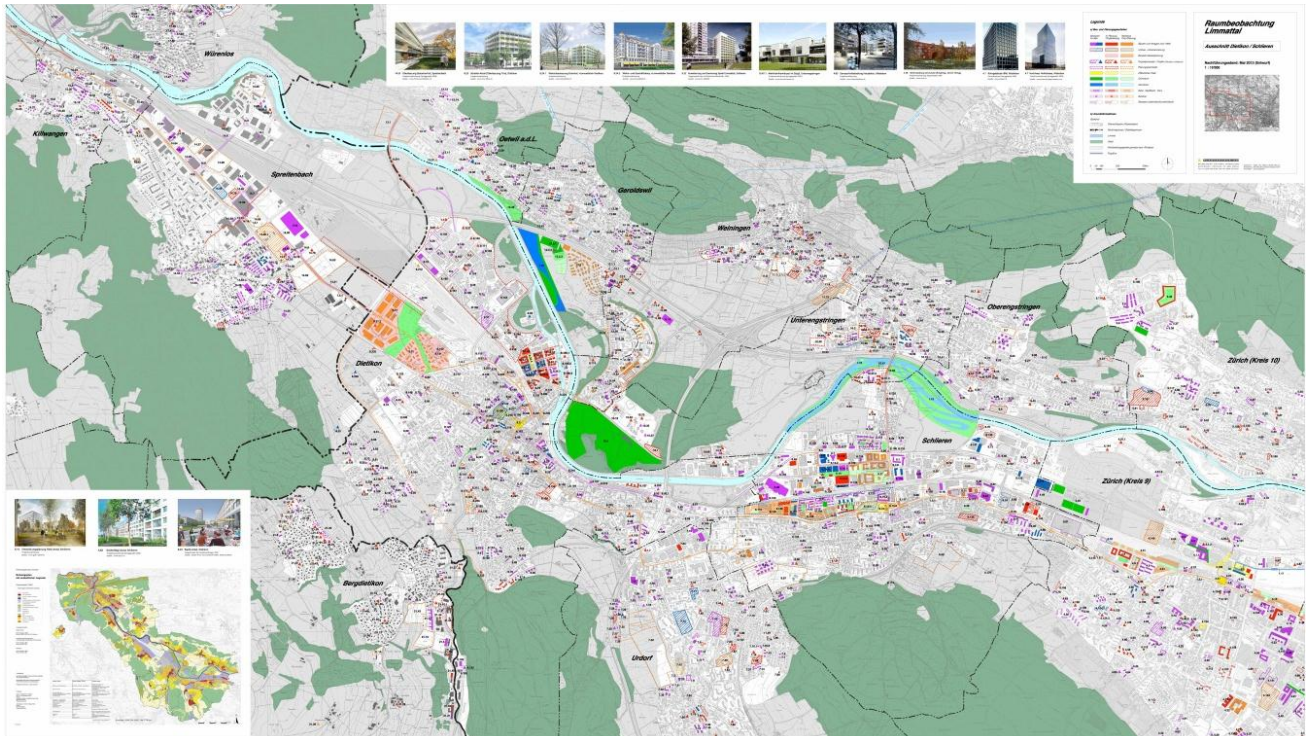


Abbildung 4, Limmattal, Ausschnitt Spreitenbach / Dietikon / Schlieren / Zürich Altstetten, 2012

Es zeigt sich, dass die räumliche Entwicklung in Schlieren auch im Vergleich mit den Nachbargemeinden in den letzten Jahren ziemlich dynamisch verlaufen ist (Abbildung 4). Wird der Fokus nur auf die grösseren Projekte gerichtet, fällt dies besonders auf. Im Bezirkshauptort Dietikon scheint die Zahl der Baurealisierungen seit 1995 niedriger zu sein (bzw. die Zahl der Realisierungen, die 2012 noch im Gang waren). Allerdings sind die Flächen, für die im Jahr 2012 Pläne vorlagen, bedeutender als in Schlieren, was bestätigt, dass 2012 ehrgeizige Bestrebungen einsetzten. Die Stadt Schlieren scheint im Vergleich zu Dietikon voraus zu sein, ebenso im Vergleich zu Spreitenbach, wo sich im Jahr 2012 kein einziges Projekt im Bau befand. Im Vergleich zu Zürich Altstetten fällt auf, dass die räumliche Entwicklung in Schlieren viel konzentrierter im Einzugsbereich des Bahnhofs verläuft.

### 3. Vergleich Raubeobachtung Schlieren 2013 mit dem Gesamtplan der räumlichen Entwicklung gemäss dem Stadtentwicklungskonzept von 2005

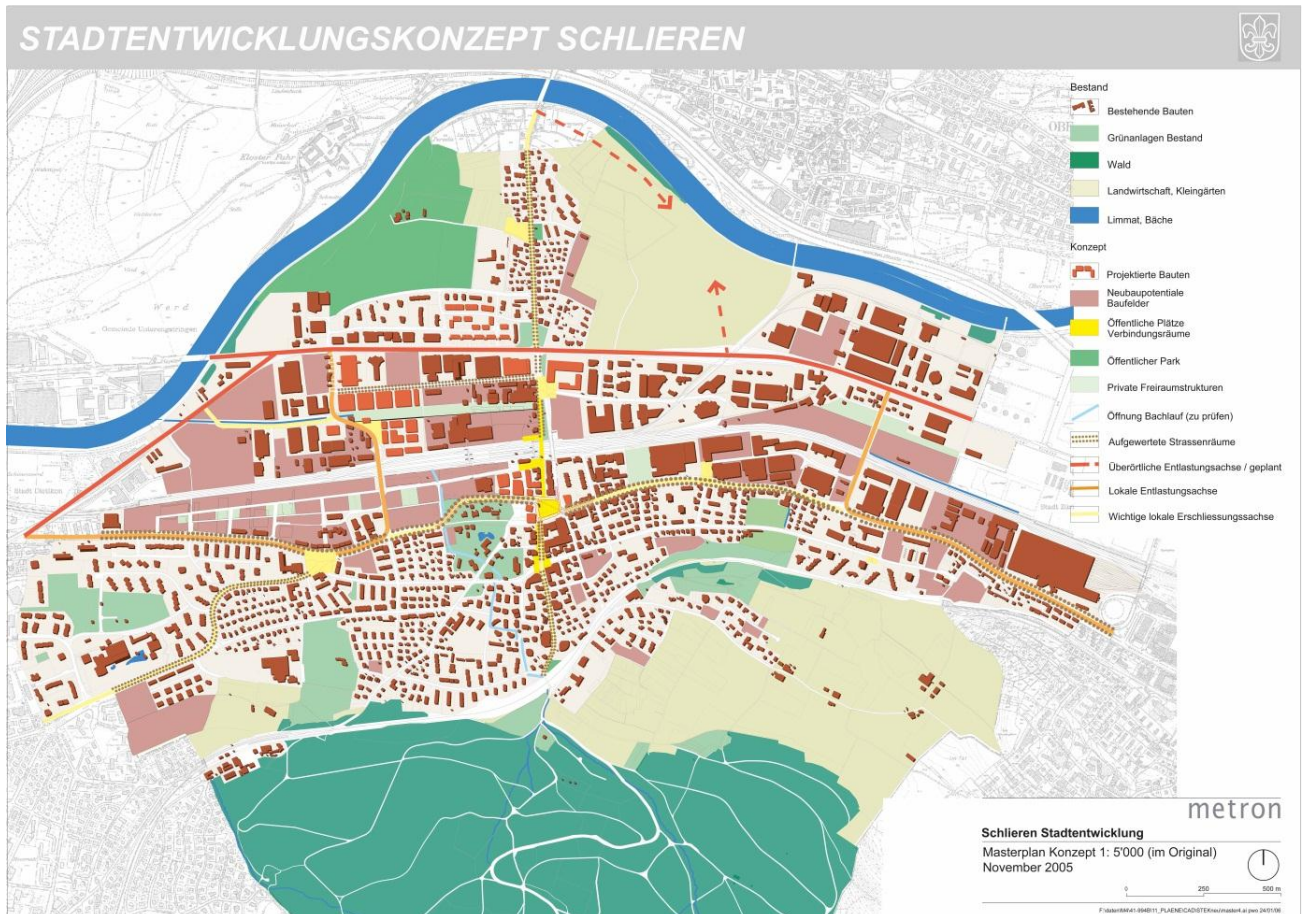


Abbildung 5, Masterplan Schlieren, STEK 2005

#### Wo eine Entwicklung eingetroffen ist:

Die 2005 ausgewiesenen Areale mit Neubaupotential stimmen erstaunlich gut mit der tatsächlich eingetroffenen baulichen Entwicklung überein. Auf ca. 70 % der Potentialflächen ist heute eine bauliche Entwicklung eingetroffen oder konkret geplant. Die Gestaltungsplangebiete Schlieren West, Färbi-Areal, Geistlich-Areal und Wagi-Areal wurden auf Potentialflächen festgesetzt. Die kleineren Potentialflächen an der äusseren Schulstrasse sind inzwischen gemäss Bau- und Zonenordnung vollständig überbaut. Die Potentialfläche Reitmen nördlich der Bahnlinie wurde zum Standort eines Fachmarkts, eines Werkhofs und eines autoaffinen Grossverteilers, was nicht nur als positive Entwicklung zu werten ist.

#### Wo keine Entwicklung eingetroffen ist:

Die benachbarte Potentialfläche Meuchwies soll daher nach dem Willen der Stadt als Mischgebiet entwickelt werden. Dazu muss zuerst der regionale Richtplan angepasst werden. Gleiches gilt für die 2005 nicht als Potentialfläche ausgewiesene Areal Unterrohr. Hier soll hochwertiges Wohnen am Wasser entstehen. Die Potentialfläche im östlichen Limmatbogen am Lachernweg liegt gemäss kantonalem Richtplan nicht im Siedlungsgebiet und kann daher auch nicht eingezont werden. Die Potentialfläche auf dem Gaswerkareal wurde bisher nur



teilweise überbaut mit gewerblich-industriellen Nutzungen, da aufgrund des Zonenplans und der Richtpläne die Wohnnutzung nicht möglich ist und das Areal weit ab vom Zentrum liegt. Die grosse Potentialfläche südlich der Arbeiterkolonie Gaswerk gehört der Stadt Zürich und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Da das langgestreckte Areal die Bahnlinie in Südexposition hat, ist auch hier eine Wohnnutzung schwierig zu realisieren und entsprechend niedrig ist der Entwicklungsdruck. Die Potentialflächen westlich der Post Mülligen wurden bisher noch nicht entwickelt. Grund dafür sind evtl. häufige Handwechsel und damit verbunden zu hohe Bodenpreise. Auch die inneren Reserven südlich der Schulstrasse und auf dem Schlieremer Berg wurden bisher nicht überbaut. Teilweise braucht es dazu eine Zonenplanrevision (Reservezonen), teilweise betreffen die Potentialflächen wichtige Freiräume im Siedlungsgebiet, die man bewusst freihält (Schärerwiese mit Hort). Die Fläche zwischen S-Bahn-Station Urdorf und dem Spital Limmattal ist eine Reservezone und daher noch nicht überbaut. Wenn eine Einzonung notwendig werden sollte, dann bietet sich diese gut mit ÖV erschlossene Lage an.

**Wo eine Entwicklung ausserhalb der Potentialflächen eingetroffen ist:**

Auf dem 2005 nicht als Potentialfläche ausgewiesenen Areal Unterrohr im westlichen Limmatbogen soll hochwertiges Wohnen am Wasser entstehen. Dazu muss der regionale Richtplan angepasst und ein Gestaltungsplan erlassen werden. Die Vorarbeiten dazu sind erfolgt.

**Stand der Realisierung der im Stadtentwicklungskonzept 2005 ausgewiesenen projektierten Bauten, Plätze und Freiraumstrukturen:**

Das Bahnhofsquartier „Parkside“, das Färbi-Areal, die Porsche –Niederlassung an der Brandstrasse, die Genossenschaftssiedlung „Giardino“ im Zelgli-Quartier und die Wohnüberbauung „Cosmos“ an der Engstringerkreuzung sind inzwischen realisiert. Der Stadtplatz, die Stadthalle und das Hochhaus am Stadtplatz sind noch nicht realisiert, ebenso die beiden Gebäude westlich der Engstringerkreuzung und an der Rietbachstrasse.

Die öffentlichen Plätze und Verbindungsräume auf der lokalen Achse zwischen Freiestrasse und Bernstrasse sind alle in Planung oder realisiert (Bahnhofgebiet im Agglomerationsprogramm Limmattal). Die Zürcher-/Badenerstrasse wurde von 4 auf zwei Spuren für den MIV reduziert. Mit dem Bau der Limmattalbahn ab 2017 wird sie siedlungsorientiert gestaltet. Der Goldschlägi-Platz auf dem Färbi-Areal ist realisiert. Eine Pendenz besteht noch beim Kesslerplatz. Die Freiraumstrukturen in den Entwicklungsgebieten Schlieren West und Färbi-/Geistlichareal konnten planerisch gesichert werden und werden etappenweise realisiert.

**4. Anhang**

- Informationsplan 2003
- Informationsplan 2009
- Informationsplan 2013
- Raumbesichtigung Limmattal Ausschnitt Dietikon / Schlieren
- Stadtentwicklungskonzept Schlieren 2005, Masterplan