

# @schlieren



## Wie wohnt man in Schlieren?

Goldschlägi-Areal mit 105 Wohnungen beim Bahnhof Schlieren (Bild: Walter Artho)

Eine Wohnung gehört zum elementarsten Grundbedarf. Verknappt sich das Angebot, muss man mehr Wohnungen bauen – eventuell mit Hilfe drastischer Markteingriffe.

«Der Staat und die Gemeinden fördern die Bereitstellung von preisgünstigen Mietwohnungen für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen, soweit ein Mangel besteht.» So steht es im ersten Paragraph des Gesetzes über die Wohnbau- und Wohneigentumsförderung vom 7. Juni 2004. Warum aber sollen Steuergelder dazu verwendet werden, preisgünstige Mietwohnungen zu fördern? Es gibt ja schliesslich auch kein Gesetz, um preisgünstige Motorboote für Personen mit geringem Einkommen und Vermögen zu fördern. Oder preisgünstige Autos.

### Wohnen müssen alle

Im Unterschied zu Motorboot oder Auto kann niemand auf eine Wohnung verzichten. Reicht das Geld nicht, muss man eine billigere suchen. Und wer keine findet, geht zum Sozialamt. Das wird bald mal teuer für den Staat. Günstige Wohnungen zu fördern ist billiger, als

teure Wohnungen zu bezahlen. Besteht denn ein Mangel an günstigen Wohnungen? In Schlieren sind gerade mal 41 Wohnungen im Angebot (siehe Seite 3), darunter auch sehr teure. Die anderen rund 9000 Wohnungen sind besetzt. Mit einem derart kleinen Angebot verfügbarer Wohnungen kann der Markt nicht spielen. Das kantonale Wohnbauförderungsgesetz ist daher auch für Schlieren sinnvoll.

### Vorbild Stadt Zürich

Die Stadt Zürich hat systematisch Wohnungen dem freien Markt entzogen und sogar in der Gemeindeordnung festgelegt, dass ein Drittel aller Mietwohnungen sogenannte Kostenmieten haben sollen. Die Mieten solcher Wohnungen decken den laufenden Unterhalt, die Verwaltung und langfristig den Erhalt der Substanz, schliessen also Rückstellungen für Renovationen und Modernisierungen zur Anpassung an die aktu-

ellen Bedürfnisse mit ein. Eine darüber hinausgehende Rendite ist bei diesen Wohnungen nicht vorgesehen.

### Schlieren setzt auf Wachstum

Schlieren verzichtet auf derartige Massnahmen und setzt vorerst auf Neubauten. Wenn die Entwicklung aber jener in Zürich folgt – nichts spricht bisher dagegen –, wird auch die Stadt Schlieren preisgünstige Wohnungen aktiv fördern müssen. Damit niemand wegen der Miete aufs Sozialamt muss.

Pascal Leuchtmann ■

### «Ein Bau-Ende ist nicht in Sicht»

Interview mit Barbara Meyer, Projektleiterin Stadtentwicklung bei der Stadt Schlieren.

## Kolumne



Stadtpräsident  
Toni  
Brühlmann-Jecklin  
(SP)

*Will man eine Gemeinde in Bezug auf Lebensqualität, Standortattraktivität und Entwicklungspotential beurteilen, spielt der Wohnungsmarkt eine dominante Rolle. Kein Wunder! Ein Dach über dem Kopf gehört zu den elementarsten Grundrechten für uns Menschen. Die Art, wie ich wohne, hat einen zentralen Einfluss auf meine allgemeine Zufriedenheit und trägt auch bei zum friedlichen oder vielleicht mal weniger friedlichen Zusammenleben. Weil Wohnraum nicht im Überfluss vorhanden und gleichzeitig so begehrt ist, entsteht ein Markt, bei dem die verschiedensten Interessen aufeinanderprallen. Bewohnerinnen und Bewohner stellen Ansprüche, welche die Vermieter gegen gutes Geld befriedigen. Dagegen ist so lange nichts einzuwenden, wie keine Seite überfordert. Auch in Zeiten grosser Wohnungsknappheit dürfen die Mieten nicht in den Himmel wachsen. Als sich Schlieren zu Beginn des 20. Jahrhunderts vom Bauerndorf zum Industriestandort entwickelte, entstanden nebst den Direktorenvillen auch viele Arbeiterwohnungen. Im wirtschaftlichen Boom der Nachkriegsjahre wurden in kurzer Zeit viele eher günstige Familienwohnungen erstellt. In Schlieren wohnen war erschwinglich. Mit dem Niedergang der produzierenden Industrie, der Schliessung von Wagi, Gasi und Geistlich ging auch der Wohnungsbau zurück. Die Qualität der bestehenden Wohnungen sank – mit entsprechendem Einfluss auf die soziale Durchmischung. Dass Schlieren wohnbaumässig aus dem Domröschenschlaf erwachte, dass Investoren die Chancen erkannten und mittlerweile viele Menschen aus nah und fern in die neuen Wohnungen eingezogen sind, das erfüllt uns mit Stolz. Wir dürfen aber nicht ruhen und müssen mit allen Mitteln für hohe Lebensqualität sorgen, auch ausserhalb der eigenen vier Wände.*

## «Ein Bau-Ende ist nicht in Sicht»

Momentan werden in Schlieren sehr viele Wohnungen gebaut. Mit welchen Massnahmen die Stadt die Wohnqualität hochhalten will, erläutert Barbara Meyer, Projektleiterin Stadtentwicklung bei der Stadt Schlieren.

### Wie gross ist der Anteil des gesamten Stadtgebiets, der schwergewichtig dem Wohnen dient?

Das kommt darauf an, wie man das definiert. Gemäss regionalem Richtplan ist weniger als die Hälfte der Gemeindefläche Siedlungsgebiet. Der Rest ist Wald, Freihaltezone oder Landwirtschaft. Im Siedlungsgebiet gibt es 35% reine Wohnzone, 25% Mischzone, 30% Arbeitsplätze und 10% für öffentliche Bauten und Anlagen. Zurzeit gibt es auch in den Mischzonen und im Zentrumsgelände einen sehr hohen Wohnanteil. Das kann sich aber je nach Marktlage ändern. Nach Gebäudevolumen berechnet beträgt der gesamte Wohnanteil nur 35%.

### Was unternimmt die Stadt Schlieren, um den bestehenden Wohnraum mengenmässig zu erhalten?

Der bestehende Wohnraum wird nicht geschmälert durch die Stadtentwicklung, die wir seit 2005 betreiben. In den Entwicklungsgebieten wie Schlieren West oder Am Rietpark werden neue Wohnungen geschaffen. Anderswo, zum Beispiel im GEWOBAG-Areal, sind Ersatzneubauten mit der gleichen Anzahl Wohnungen wie vorher entstanden. Diese sind aber grösser und entsprechen den heutigen Ansprüchen.

### Wie fördert die Stadt «bezahlbare Wohnungen»?

Bisher hat die Stadt bezahlbare Wohnungen nicht explizit gefördert. Der Fokus liegt eher auf der Erstellung von Wohnraum, der auch gehobenen Ansprüchen des Mittelstands entspricht. Die Stadt betreibt keine aktive Bodenpolitik in dem Sinne, dass sie Liegenschaften gezielt zur Abgabe im Baurecht an Genossenschaften oder für eigene Wohnbautätigkeit kauft. Dies

wäre bei der momentanen Lage des Bodenmarkts schwierig. Die Stadt Schlieren besitzt, vermietet und verwaltet ca. 50 Wohnungen und 12 Sozialwohnungen.

### Werden die Wohnungen in Schlieren bald teurer?

Bis jetzt sind die Wohnungsmieten in Schlieren noch nicht auf Stadtzürcher Niveau. Eine «Gentrifizierung», also eine Umstrukturierung hin zu teureren und edleren Wohnungen mit einer Verdrängung der einkommensschwächeren Bewohner, könnte aber schon noch kommen. Das hängt von der Entwicklung in

Zürich ab. Diese beobachten wir sehr genau. Gegensteuer kann eine Gemeinde jedoch nur geben, wenn sie eine aktive Bodenpolitik betreibt, d.h. Land im Baurecht an Genossenschaften abgibt oder Liegenschaften dem Markt entzieht.

### Wie viele neue Wohnungen kann man in Schlieren noch bauen, bis ganz Schlieren gebaut ist? Ist dieses «Bau-Ende» schon in Sicht?

Das kann noch lange dauern. Wir haben grössere Flächenreserven im Siedlungsgebiet: Schlieren West, Geistlich-Areal, Ifang, Färberhüsli, Unterrohr, Meuchwies, Hofuren, westlich Zelgli, Bodenreben usw. Zudem ist die Nachverdichtung zunehmend ein Thema. Das geht mehrstufig. Zuerst werden die Flächenreserven im Rahmen der



Barbara Meyer erklärt den Zonenplan

bestehenden Bau- und Zonenordnung (BZO) überbaut. Wenn das nicht reicht, sind auch im Rahmen einer BZO-Revision Aufzonungen möglich, zum Beispiel entlang des Trassees der Limmattalbahn. Auch Neuzuzüger innerhalb des Siedlungsgebiets könnten ein Thema werden, wenn die Bodenpreise und damit die Mieten zu stark steigen. Ein Bau-Ende ist also nicht in Sicht, ist aber ab einem gewissen Punkt eine Frage des politischen Willens.

### Ist ein Schlieren mit 30'000 Einwohnern möglich?

Theoretisch ja, aber wie gesagt eine Frage des politischen Willens. Limitierend für die Entwicklung ist die Verkehrsinfrastruktur. Aber es braucht auch Schulraum, Sport- und Erholungsgebiet, Erholungsangebote und öffentliche Dienste. Und schliesslich muss die Integration der Neuzuzüger bewältigt werden können.

### Welche Platzansprüche müssen neben dem Wohnungsbau in der Stadtplanung besonders berücksichtigt werden?

Wir brauchen einen angemessenen Anteil an Arbeitsplätzen. Diese Gebiete müssen sorgfältig und aktiv gestaltet werden und sollten zum Beispiel möglichst wenig Mobilität generieren. Logistik-Unternehmen sind daher nicht gefragt. Die Standortförderung bevorzugt wertschöpfungsintensive Arbeitsplätze mit einer hohen Arbeitsplatzdichte an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen. Beispiele sind etwa der Biotech- und Mediencluster auf dem Wagi-Areal oder der Cleantech-Cluster im Quartier Am Rietpark. Auch ein vielfältiges Detailhandelsangebot im Zentrum und die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs in den Quartierzent-

ren ist anzustreben. Mit der Wohnbautätigkeit muss auch die öffentliche Infrastruktur Schritt halten.

### Welche Aspekte ausserhalb der Wohnung machen eine Wohnlage attraktiv? Welche stadtplanerischen Massnahmen könnten da getroffen werden?

Gemäss Immo-Barometer NZZ/Wüest&Partner gilt die folgende Reihenfolge: 1. Sympathisches Quartier, 2. Einkaufsmöglichkeiten, 3. Kinderfreundliche Umgebung, 4. Öffentlicher Verkehr, 5. Grünflächen in der Nähe. Für uns Planer heisst das, dass wir die Siedlungsentwicklung und die Verkehrserschliessung aufeinander abstimmen, neue Quartiere autoarm erschliessen und die Quartierinfrastruktur fördern. Im Quartier Rietpark haben wir zum Beispiel überhohe Erdgeschosse verlangt, um Läden und Gastroangebote zu ermöglichen.

### Haben die Bauherren denn selber kein Interesse an einem sympathischen Quartier?

Doch schon! Aber manchmal ist es ihnen zu teuer, zum Beispiel ein grosszügiger nördlicher Bahnhofsausgang, welcher das ganze angrenzende Gebiet aufwerten würde. Es braucht Überzeu-

gungsarbeit, damit Investoren über ihre Hochbauprojekte hinaus einen Beitrag an den öffentlichen Raum leisten. Wo planungsbedingte Mehrwerte generiert werden, sollen die Grundeigentümer gemäss revidiertem Raumplanungsgesetz einen Teil davon an die Öffentlichkeit zurückgeben, zum Beispiel in

Form eines öffentlichen Parks, Platzes oder einer attraktiven Wegverbindung. Die Stadt kann nur im frühen Planungsstadium Forderungen stellen, etwa im Rahmen eines Gestaltungsplans.

### Wo sollte denn die Stadt noch zusätzliche Massnahmen ergreifen?

Die Naherholungsgebiete sind mit ÖV sowie Fuss- und Velowegen noch zu wenig erschlossen. Hier besteht Handlungsbedarf.

Interview: Walter Artho  
Pascal Leuchtmann



Hochhaus am Goldschlägiplatz (Bild: Walter Artho)

## Wenig freie Wohnungen

Mitte Dezember waren auf der Webplattform comparis.ch 41 Schlierener Wohnungen zum Mieten und 5 Wohnungen zum Kaufen ausgeschrieben. Das sind nicht viele, insbesondere auch im Vergleich zur Nachbarstadt Dietikon. Dort waren zur gleichen Zeit 114 Wohnungen zum Mieten und 16 Wohnungen zum Kaufen ausgeschrieben.

Bei den ausgeschrieben Wohnungen bewegten sich die Monatsmieten zwischen 1250 Franken (3-Zimmer-Wohnung 65 m<sup>2</sup>) und 4630 Franken (Loft-Atelier 175 m<sup>2</sup>). Im neu erstellten Hochhaus am Goldschlägiplatz (siehe Bild) kostet eine 4,5-Zimmer-Wohnung mit 100 m<sup>2</sup> im 12. Stock beispielsweise 2745 Franken monatlich und eine 3,5-Zimmer-Wohnung mit 82 m<sup>2</sup> im 14. Stock 2380 Franken.

# Neue urbane Qualität

Schlieren muss eine neue städtebauliche Qualität erhalten, damit es den Einwohnerinnen und Einwohnern wohl ist.

Schlieren ist diejenige Schweizer Stadt, die zurzeit am stärksten wächst. Wohnen im Jahr 1900 erst 1670 Personen in Schlieren, so sind es heute rund 18'000. Die SP Schlieren hat deshalb die Schlieremer Bevölkerung im November zu einem Fachreferat über «Urbanisierung und Urbanität» eingeladen.

Lukas Kueng, Architekt und wissenschaftlicher Mitarbeiter am Institut für Städtebau der ETH Zürich, zeigte an praktischen Beispielen die Veränderungsprozesse auf, denen ehemals ländliche Gebiete in Stadtnähe unterworfen sind. Treibende Kräfte dafür sind Globalisierung, Industrialisierung und starkes Bevölkerungswachstum. Landwirtschaftsgebiete müssen in der Folge Wohn- und Gewerbebezonen sowie Verkehrsflächen weichen.

## Identität schaffen

«Das Limmattal ist von der Urbanisierung besonders stark betroffen. In dieser Stadtglomeration braucht es neue Zentren, in denen es den Menschen wohl ist und wo man sich begegnen kann», meinte Kueng. In Schlieren brauche es nicht nur ein einziges grosses Zentrum, sondern auch mehrere kleinere.

Wenn eine Stadt ansprechend gestaltet ist, dann können die Einwohnerinnen und Einwohner sich mit ihrer Stadt identifizieren, ein Heimatgefühl entwickeln, und sich verwurzeln. Anstelle anonymer Vorstadtsiedlungen braucht es Stadträume, die Identität schaffen – wie die historisch gewachsenen Innenstädte, aber in modernem Baustil.

Eine sorgfältige Gestaltung der Stadt agglomeration sei dringender denn je, meint Professor Jürg Sulzer. Sulzer präsidiert das nationale Forschungsprogramm «Neue urbane Qualität» und schreibt in einem NZZ-Artikel, dass der Städtebau früher Traditionen berücksichtigt habe: «In der Zeit vor der Moder-

ne des 20. Jahrhunderts wäre es kaum einem Baumeister in den Sinn gekommen, ein neues Haus zu bauen, ohne sich zuvor ein Bild zu machen über die Proportionen und Fassadengestaltung der bereits bestehenden Gebäude.» Weil aber dieses städtebauliche Verständnis über «Bauen im Ensemble» verloren gegangen ist, fordert Sulzer, dass Neubauten nicht mehr selbstgefällig als beziehungslose Einzelbauten inszeniert werden. Die Siedlungsräume müssen in erkennbare Ortsbilder umgewandelt werden. Ein Ort mit urbaner Qualität bietet den Menschen gemäss nationalem Forschungsprogramm auch Begegnungs- und Aufenthaltsqualität.

## Traum einer schönen Stadt

Die SP Schlieren hat die Notwendigkeit einer neuen urbanen Qualität in Schlieren erkannt und setzt sich dafür ein. So hat sie 2011 bei der Schlieremer Bevölkerung eine Umfrage zur Lebensqualität durchgeführt und daraus entsprechende Initiativen abgeleitet, zum Beispiel Postulate zur Sicherheit am Bahnhof Schlieren und zu Nutzungsideen für das Zentrum von Schlieren. Weiter hat sie parteiübergreifend einen Wochenmarkt mit Märt Kafi angestossen. Die SP Schlieren setzt sich auch für attraktive Naherholungsräume sowie ein durchgehendes und sicheres Fuss- und Velowegnetz ein. Fussgänger sollten sich dabei oberirdisch bewegen können und nicht in Unterführungen und unterirdische Haltstellen verbannt werden.

Nicht nur die politischen Parteien sind beim Umbau von Schlieren zu einer Stadt mit neuen urbanen Qualitäten gefordert, sondern insbesondere auch der Stadtrat, die Fachleute aus der Verwaltung sowie Investoren und Architekten. Der Traum von einer schönen Stadt sollte von allen geträumt und in die Realität umgesetzt werden. Es gibt in Schlieren bereits gute Ansätze dafür, zum Beispiel die Überbauung an der Sägestrasse.

Béatrice Miller / Walter Artho ■

Gemeindewahlen  
9. Februar 2014



## Markus Bärtschiger

in den Stadtrat

## Toni Brühlmann-Jecklin

in den Stadtrat  
und als Stadtpräsident

## Liste 2

fürs Gemeindeparlament

## Impressum

Auflage: 9000 Exemplare  
Herausgeberin: SP Schlieren  
Stationsstrasse 19b, 8952 Schlieren  
044 730 01 61  
praesidentin@spschlieren.ch  
Redaktion: Béatrice Miller, Walter Artho,  
Pascal Leuchtmann

Parolen zu den Abstimmungen,  
weiterführende Links zu den Artikeln  
sowie die Website des Stadtpräsidenten:

[www.spschlieren.ch](http://www.spschlieren.ch)

[www.stapi-toni.ch](http://www.stapi-toni.ch)

