

## Akzeptanz städtischer Dichte in Schlieren



Dr. Joëlle Zimmerli, Zimraum Raum + Gesellschaft  
Müllerstr. 48, 8004 Zürich  
zimmerli@zimraum.ch, 044 586 43 31

# Inhalt

1. EINLEITUNG	3
2. AKZEPTANZ VON WACHSTUM UND DICHTEN	5
2.1 Merkmale der Urbanität	6
2.2 Städtische Lebensqualität	7
2.3 Städtische Identifikation und Präferenzen bei der Wohnlage	8
2.4 Akzeptanz von Bevölkerungswachstum	10
2.5 Umzugsmobilität und Umzugsbereitschaft	11
3. EINSCHÄTZUNG VON ÖFFENTLICHEN RÄUMEN	12
3.1 Gute und schlechte öffentliche Plätze und Parks	13
3.2 Kriterien guter und schlechter öffentlicher Plätze und Parks	19
3.4 Nutzersicht auf den Stadtpark	20
4. EINSCHÄTZUNGEN VON QUARTIERENTWICKLUNGEN	21
4.1 Erwartungen an die Quartiersversorgung	22
4.2 Bedeutung der Nachbarschaft	26
4.3 Beurteilung guter und schlechter Wohnüberbauungen	28
5. PRÄFERENZEN BEI DER WOHNUNGSSUCHE	34
5.1 Wer sucht wo	35
5.2 Wer sucht was	37
5.3 Was muss sein	40
5.4 Nachfrage nach unattraktivem Wohnraum	41
6. ERWARTUNGEN AN AREALENTWICKLUNGEN	43
6.1 Anforderungen an Architektur und Gemeinschaftsräume	44
6.2 Akzeptanz von Erdgeschosswohnungen	46
6.3 Nachfrage nach Parkplätzen	47
6.4 Nachfrage nach gemeinsamen Infrastrukturen	48
6.5 Verwaltung und Bewirtschaftung	49
7. GESTALTUNG DES EIGENEN WOHNOBJEKTS	50
7.1 Interesse an Baugruppen	51
7.2 Rahmenbedingungen für Baugruppen	52
8. ZENTRALE ERKENNTNISSE	53
9. DATENERHEBUNG	57

# **1. EINLEITUNG**

# 1. Einleitung

Schlieren ist in den letzten zehn Jahren um 4'913 Einwohner und in den letzten fünf Jahren um 1'634 Beschäftigte gewachsen. Ein Grossteil des Wachstums hat auf Arealen stattgefunden, die von industrieller zu Wohn- und Dienstleistungsnutzungen transformiert worden sind. Gemäss der Registererhebung 2012 ist der Grossteil der Zuziehenden zwischen 20 und 40 Jahren alt. Fast die Hälfte ist aus der Stadt Zürich nach Schlieren gezogen. Ein weiterer Grossteil ist innerhalb der Limmatstadt umgezogen.

Die Richtplanung des Kantons Zürich sieht weiterhin ein starkes Bevölkerungswachstum in den urbanen Gebieten vor. Die Stadt Schlieren rechnet entsprechend damit, dass die Bevölkerung bis 2030 um 3'600 Einwohner und die Beschäftigten um 1'400 Personen wachsen werden. Das Wachstum soll sich gegenüber der Vergangenheit entschleunigen.

Diese Studie untersucht, wie die dafür notwendige bauliche Verdichtung nicht einfach zu mehr Wohnsiedlungen und Bürokomplexen führt, sondern als Chance für eine höhere Lebensqualität für Schlieren genutzt werden kann. Sie zeigt, wann Wachstum die Stadt aus Sicht ihrer Einwohner lebenswert macht, unter welchen Voraussetzungen Dichte zu mehr Urbanität führt und weshalb unterschiedliche räumliche Qualitäten erhalten werden sollen.

Die Studie basiert auf einer Befragung von 210 Einwohnerinnen und Einwohner der Stadt Schlieren. Die Befragung wurde zeitgleich auch in der Stadt Zürich und Bülach durchgeführt, so dass Vergleichswerte vorliegen.

## **2. AKZEPTANZ VON WACHSTUM UND DICHTEN**

## 2.1 Merkmale der Urbanität

Zum Einstieg in die Befragung konnten die Befragten angeben, was die wichtigsten Merkmale der Urbanität sind.

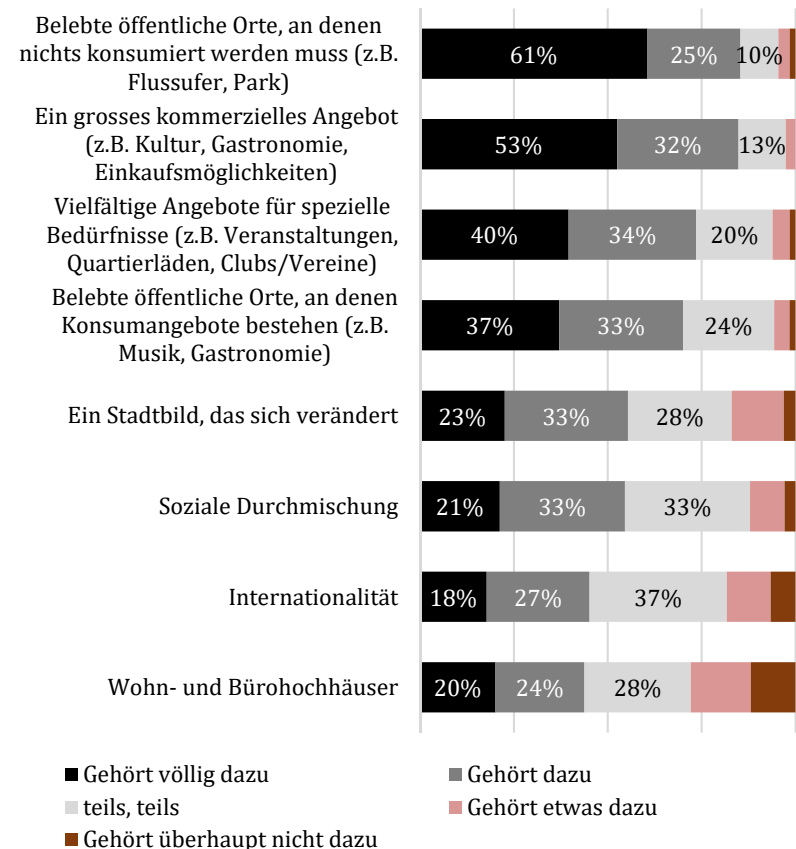
Die wichtigste Eigenschaft von Schlieren als urbaner Lebensort sind belebte öffentliche Räume, an denen nichts konsumiert werden muss.

Diese sind noch wichtiger als ein grosses Kultur-, Einkaufs- und Gastronomieangebot oder vielfältige Angebote für spezielle Bedürfnisse.

Am wenigsten wichtig bewerten die Befragten Hochhäuser und Internationalität als wichtige Urbanitätsmerkmale.

Unentschieden sind sie zur Frage der sozialen Durchmischung. Für eine knappe Mehrheit gehört sie zur Stadt dazu. Ein Drittel ist unentschieden.

### Bewerten Sie bitte, wie wichtig für Sie folgende Eigenschaften für das städtische Leben sind.



## 2.2 Städtische Lebensqualität

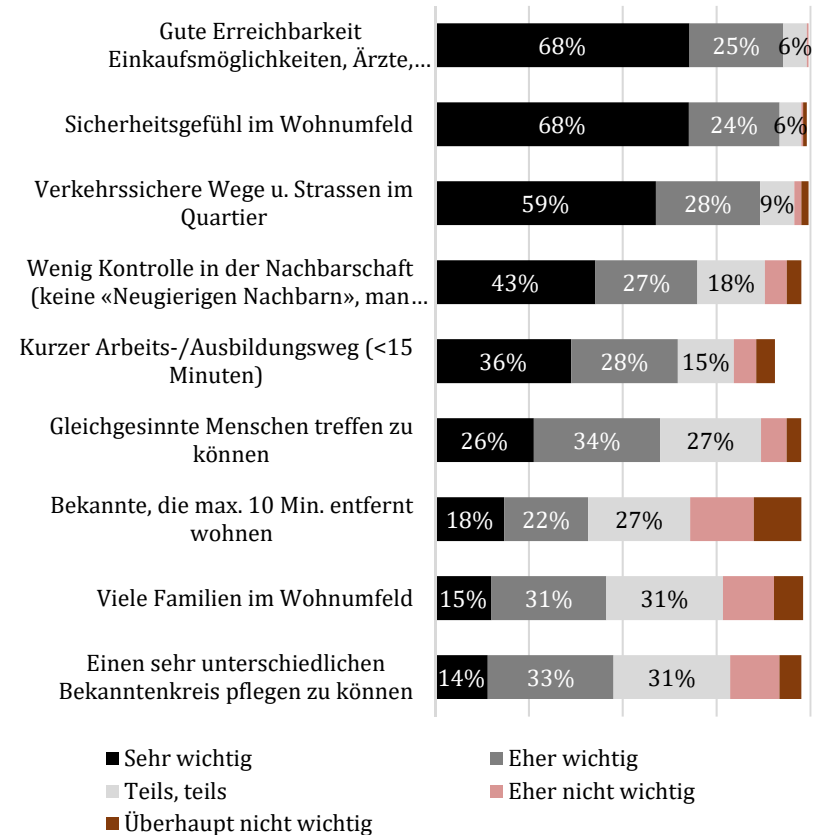
Die Lebensqualitäten in Schlieren hängen mit den städtischen Eigenschaften zusammen.

So machen die «Stadt der kurzen Wege», also die gute Erreichbarkeit von Angeboten und Dienstleistungen, aber auch des Arbeitsplatzes, sowie das sichere Wohnumfeld die Lebensqualität in Schlieren aus. Diese Aspekte stehen für nahezu alle Befragten im Vordergrund.

Wichtig ist auch die Möglichkeit, wenig soziale Kontrolle in der Nachbarschaft zu haben. Dieser Aspekt steht in der Bedeutung deutlich vor der Möglichkeit, in Schlieren auf gleichgesinnte Menschen treffen zu können. «Sich leben lassen» ist also wichtiger als der Zugang zu bestimmten Milieus.

Weniger wichtig für die Lebensqualität in der Stadt ist den Befragten die Überschaubarkeit des sozialen Umfelds, also Bekannte oder viele Familien im Wohnumfeld zu haben. Letzteres ist vor allem für Befragte wichtig, die Kinder haben.

### Wie wichtig sind folgende Aspekte für Ihre Lebensqualität in der Stadt?

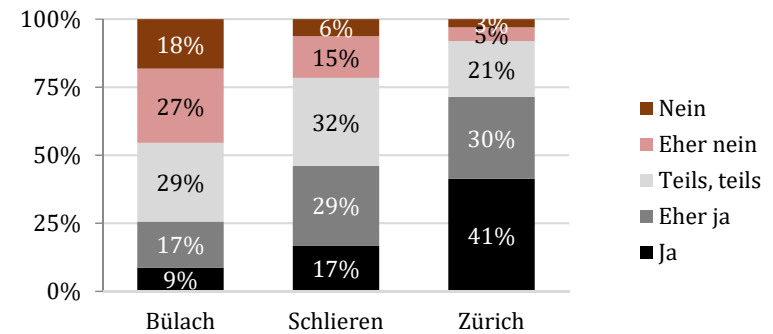


## 2.3 Städtische Identifikation und Präferenzen bei der Wohnlage

Die städtische Identifikation ist in Schlieren relativ ausgeprägt. Fast die Hälfte der Befragten identifiziert sich damit, ein typischer Städter zu sein. Ein weiterer Drittel identifiziert sich teilweise damit.

Damit haben Schlieremer zwar eine geringere städtische Identität als Einwohner der Stadt Zürich, aber eine deutlich stärkere als Einwohner von Bülach. Schlieren ist also eher Wohnort für typische Städter als Bülach.

Würden Sie sich selbst als typischen Stadtbewohner bezeichnen?





## 2.3 Städtische Identifikation und Präferenzen bei der Wohnlage

Wer umzieht, hat meistens klare Vorstellungen, an welcher Lage und in welchem Wohnumfeld er wohnen möchte.

Die relative Mehrheit der Befragten möchte als bevorzugte Wohnlage am liebsten dort wohnen bleiben, wo sie bereits wohnt.

Für ein Viertel steht im Vordergrund, in einem Wohnquartier zu wohnen.

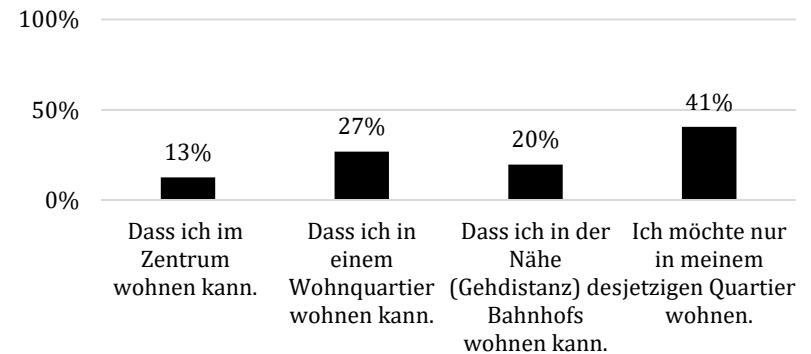
Jede fünfte Person sucht die Nähe zum Bahnhof und damit die gute Pendlermöglichkeit. Die Mobilitätsorientierung in Bezug auf die konkrete Wohnlage am Ort ist also geringer, als die sehr gute Erschliessung von Schlieren vermuten lassen würde.

Der kleinste Anteil der Befragten bevorzugt es, im Zentrum von Schlieren wohnen zu können, also dort, wo das Angebot am grössten und die Dichte und Durchmischung am höchsten ist.

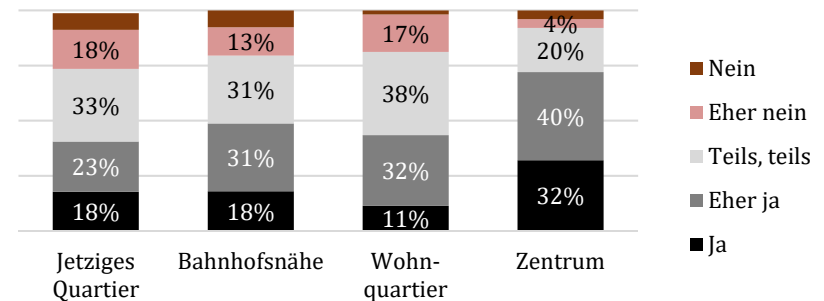
Gespiegelt an der städtischen Identifikation der Befragten suchen diejenigen das Zentrum als Wohnlage, die sich am stärksten als typische Städter fühlen.

Am polarisierten sind die Verwurzelten. Sie fühlen sich sowohl als typische als auch untypische Städter.

Wo setzen Sie bei der Wohnlage die höchste Priorität?



Wo setzen Sie bei der Wohnlage die höchste Priorität? Kombiniert mit städtischer Identifikation



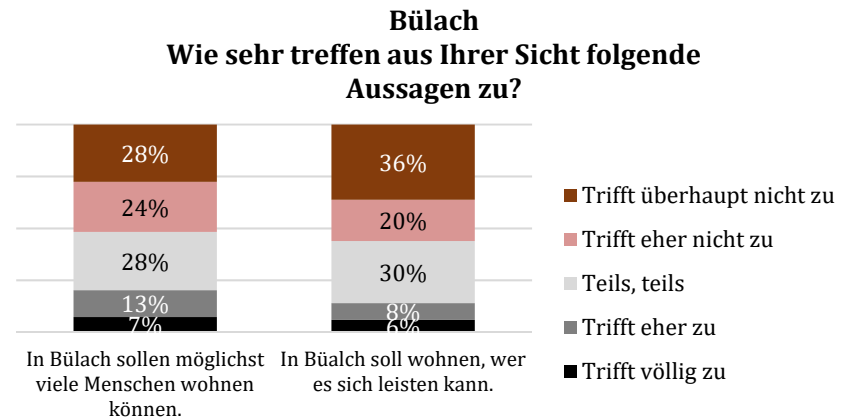
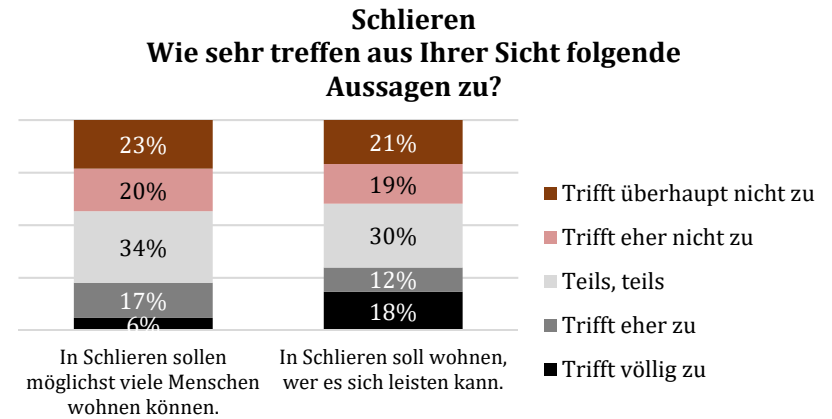
## 2.4 Akzeptanz von Bevölkerungswachstum

Schlieren ist in den letzten Jahren im Gleichschritt mit Städten wie Bülach oder Opfikon stark gewachsen. Das Bevölkerungswachstum wird in der Stadt Schlieren heute kontrovers beurteilt.

Ein Viertel stimmt der Aussage, dass in Schlieren möglichst viele Menschen wohnen können, zu. Eine Mehrheit teilt diese Meinung zumindest teilweise. Ein Viertel lehnt das Bevölkerungswachstum ab.

Kontrovers schätzen die Befragten die Frage ein, ob diejenigen in der Stadt wohnen sollen, die es sich leisten können. Ebenso viele stimmen der Aussage zu wie sie abgelehnt wird.

Verglichen mit Bülach, das ein ähnliches Bevölkerungswachstum wie Schlieren hinter sich hat, ist in Schlieren die Offenheit für das Wachstum grösser. Allerdings unterscheiden sich die Städte in der Einschätzung des qualitativen Wachstums: Schlieren, das lange eine schwache Sozialstruktur aufgewiesen hat, möchte das Wachstum eher bei denjenigen sehen, die zur Verbesserung der Sozialstruktur beitragen.



## 2.5 Umzugsmobilität und Umzugsbereitschaft

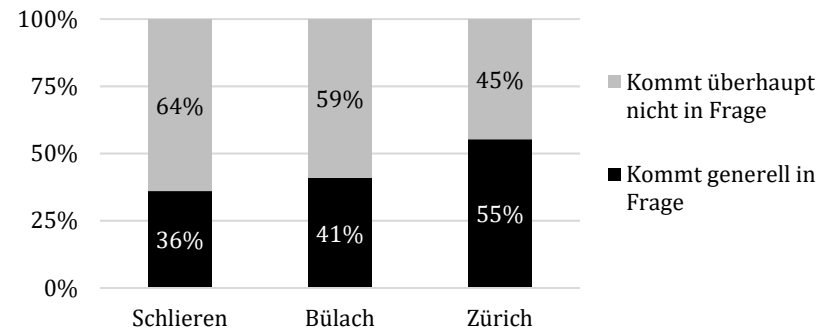
Mit der Frage nach der Umzugsbereitschaft wird die mentale Offenheit für Wohnmobilität abgefragt.

Die deklarierte Sesshaftigkeit der Befragten ist in der Stadt Schlieren relativ ausgeprägt. Ein Umzug kommt lediglich für jede dritte Person in Frage, verglichen mit 41 Prozent in Bülach und über 55 Prozent in der Stadt Zürich.

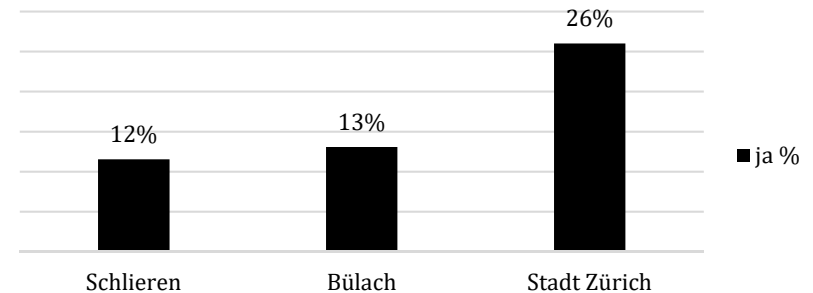
Die Unterschiede zwischen Schlieren und Bülach sind relativ gering. Der grosse Unterschied zu Zürich besteht darin, dass die jungen Einwohner gegenüber den jungen Einwohnern Schlierens sehr viel offener für weitere Umzüge sind.

Die Ergebnisse spiegeln sich auch im realen Suchverhalten der Befragten. In Schlieren und Bülach haben lediglich 12 % in den letzten zwei Jahren nach einer Wohnung gesucht. In der Stadt Zürich sind die Einwohner deutlich mobiler. Mehr als doppelt so viele haben sich in den letzten beiden Jahren nach einer Wohnung umgeschaut.

**Kommt ein Umzug für Sie, ganz unabhängig Ihrer jetzigen Wohnsituation, generell in Frage oder überhaupt nicht?**



**Haben Sie in den letzten zwei Jahren nach einer Wohnung gesucht?**



### **3. EINSCHÄTZUNG VON ÖFFENTLICHEN RÄUMEN**

## 3.1 Gute und schlechte öffentliche Plätze und Parks

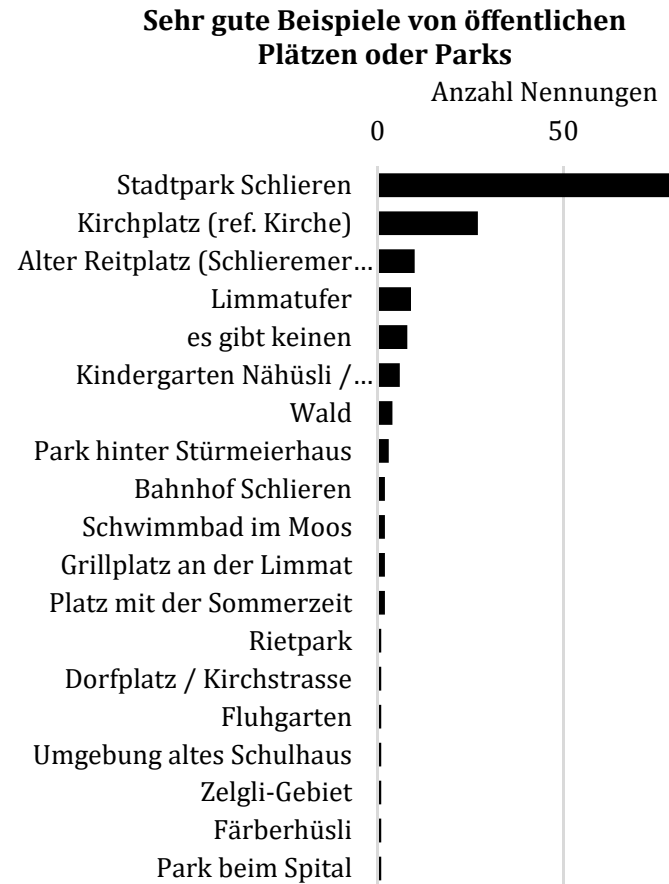
Die Ergebnisse zu den wichtigen Merkmalen der Urbanität haben gezeigt, dass das städtische Leben in den öffentlichen Räumen stattfindet.

Die Befragten hatten die Möglichkeit, gute und schlechte Beispiele von öffentlichen Plätzen und Parks in Schlieren zu nennen.

Es besteht ein hoher Konsens, dass der Stadtpark Schlieren ein gutes Beispiel für einen öffentlichen Freiraum ist.

Als Platz wird der Kirchplatz neben der reformierten Kirche hervorgehoben. Auch genannt werden der alte Reitplatz am Schlieremer Berg sowie die Limmatufer.

Daneben nennen die Befragten eine Reihe von dezentral verteilten Freiräumen: das Schwimmbad im Moos, den Rietpark, das Zelgli-Gebiet, das Färberhüsli, die Umgebung des alten Schulhauses und der Park beim Spital.



## 3.1 Gute und schlechte öffentliche Plätze und Parks

Die Befragten hatten auch die Möglichkeit, schlechte Beispiele von öffentlichen Parks und Plätzen in Schlieren zu nennen.

Dazu wurden allerdings nur wenige Nennungen gemacht. Einige schätzen den Stadtplatz und den Stadtpark als schlecht gelungen ein. Andere auch die Unterführung zwischen Parkside und der Chilbiplatz. Die Begründungen lauten:

- Stadtplatz: Keine Aufenthaltsmöglichkeiten, unübersichtlich, schlecht genutzt, ungepflegt
- Stadtpark: Alkohol- und Drogentreffpunkt
- Parkside / Unterführung: anonym, unsicher, keine Aufenthaltsmöglichkeiten
- Platz an der Ringstrasse: lärmig, schlecht gestaltet

Hinterfragt werden in Schlieren vor allem die mangelnden Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Räumen. Sie sind zwar zentral beim Bahnhof gelegen, laden aber nicht zum Verweilen ein.

### Schlechte Beispiele von öffentlichen Plätzen oder Parks



## 3.2 Kriterien guter und schlechter öffentlicher Plätze oder Parks

Die Befragten hatten die Möglichkeit, die Gründe für die von ihnen genannten guten und schlechten Beispiele von öffentlichen Parks und Plätzen zu nennen.

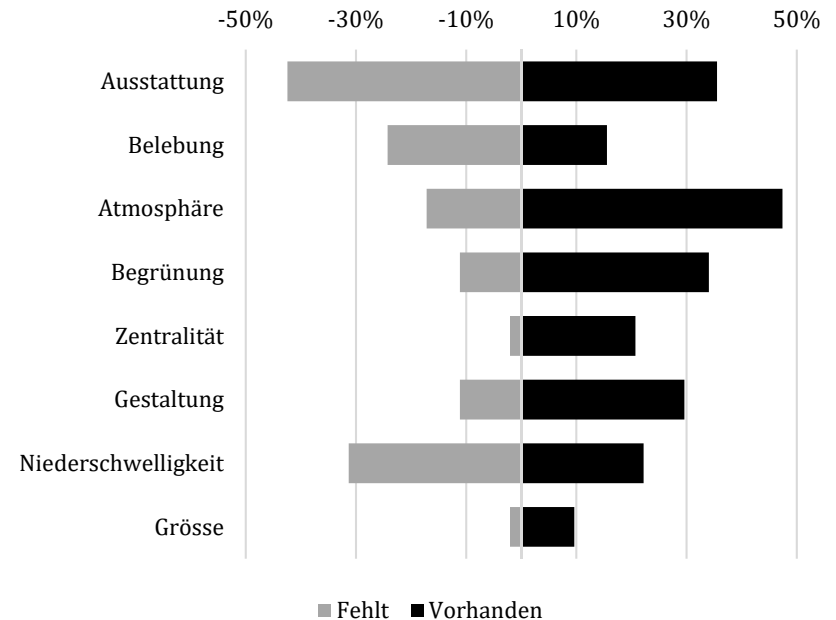
Geschätzt wird an den gut gelungenen Beispielen am häufigsten, dass sie atmosphärisch sind. Daneben spielt die Ausstattung und Begrünung eine sehr grosse Rolle. Die Parks und Plätze bieten gute Aufenthaltsmöglichkeiten. Hervorgehoben wird auch eine gute Gestaltung.

Eher selten wird die Belebung als positives Kriterium genannt.

Auf der negative Seite wird die mangelnde Ausstattung und Niederschwelligkeit – also schlechte Zugänglichkeit – genannt. Kritisiert wird auch die mangelnde oder falsche Belebung: Es sei öde oder man fühlt sich wegen Alkoholikern nicht wohl.

Verglichen mit der Stadt Zürich übernehmen die guten Beispiele öffentlicher Räume in Schlieren keine Treffpunktfunktion. Sie laden vor allem als Rückzugsorte oder grüne Orte mit hoher Verweilqualität ein.

Wieso ist dieser Stadtplatz oder Stadtpark aus Ihrer Sicht gut oder schlecht?



### 3.3 Nutzersicht auf den Stadtpark

Im Hinblick auf die Erweiterung des Stadtparks konnten die Befragten Ideen nennen, was dort passiere soll.

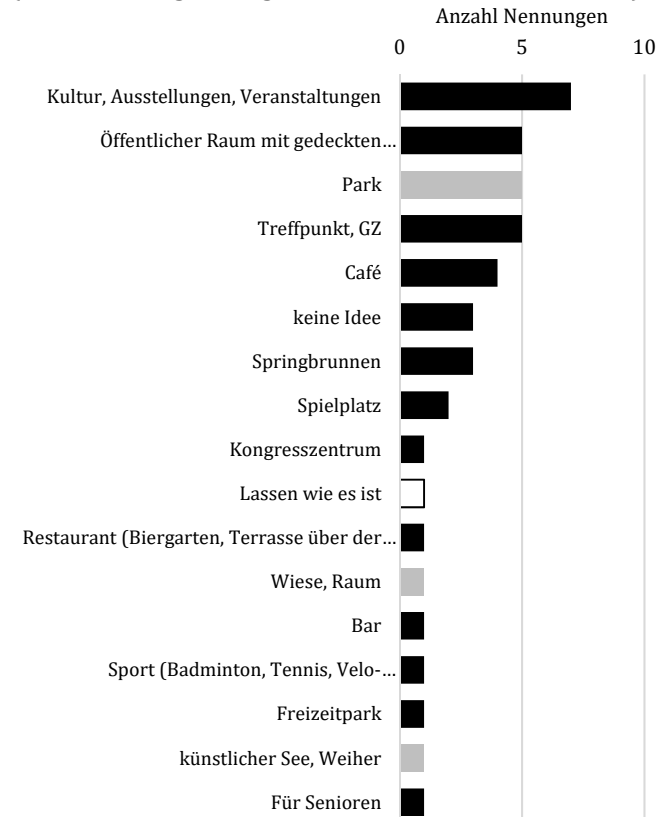
Die Ideen sind auf viele verschiedene Themen verstreut. Am häufigsten werden Kultur, Ausstellungen und Veranstaltungen als wünschenswerte Nutzungen genannt.

Passend zur Kritik an den mangelnden Aufenthaltsmöglichkeiten in öffentlichen Räumen werden gedeckte Angebote zum Verweilen gewünscht. Auch erwünscht sind Treffpunkte oder ein Gemeinschaftszentrum oder ganz einfach ein Park.

Als Aufenthaltsattraktoren werden gastronomische Angebote, Wasser (Springbrunnen, Weiher), Sport oder ein Spielplatz genannt. Der Stadtpark soll so ausgestattet werden, dass die Bevölkerung Gründe hat, sich hier aufzuhalten.

#### Im Zentrum von Schlieren entsteht ein neuer grosser Stadtpark. Was soll aus Ihrer Sicht dort passieren und angeboten werden?

(schwarz = Angebote, grau = Freiräume, weiss = Erhalt)





## **4. EINSCHÄTZUNGEN VON QUARTIERENTWICKLUNGEN**

## 4.1 Erwartungen an die Quartiersversorgung Gelebte Realität

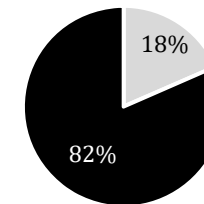
Die Ergebnisse zu den städtischen Lebensqualitäten haben deutlich gemacht, dass ein gutes Versorgungsangebot der wichtigste Bestandteil des städtischen Lebens ist.

Wenig überraschend schätzen in Schlieren mehr als 80 Prozent der Befragten Versorgungsangebote, die sie in der näheren Wohnumgebung nutzen können.

Das Angebot scheint die Bedürfnisse der Mehrheit zu befriedigen. Knapp zwei Drittel vermissen keine weiteren Angebote in der Wohnumgebung.

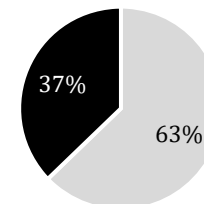
Unter denjenigen, die Angebote vermissen, ist der Anteil Pensionierter besonders hoch.

**Gibt es Angebote, die Sie in Ihrer näheren Wohnumgebung regelmässig nutzen und besonders schätzen (z.B. Einkaufen, Freizeit)?**



- Schätzt / nutzt keine Angebote
- Schätzt regelmässig genutzte Angebote

**Welche Angebote fehlen Ihnen in Ihrer näheren Wohnumgebung?**



- Es fehlt kein Angebot
- Es fehlen Angebote in der näheren Wohnumgebung

## 4.1 Erwartungen an die Quartiersversorgung

### Regelmässig genutzte und fehlende Angebote in der Wohnumgebung

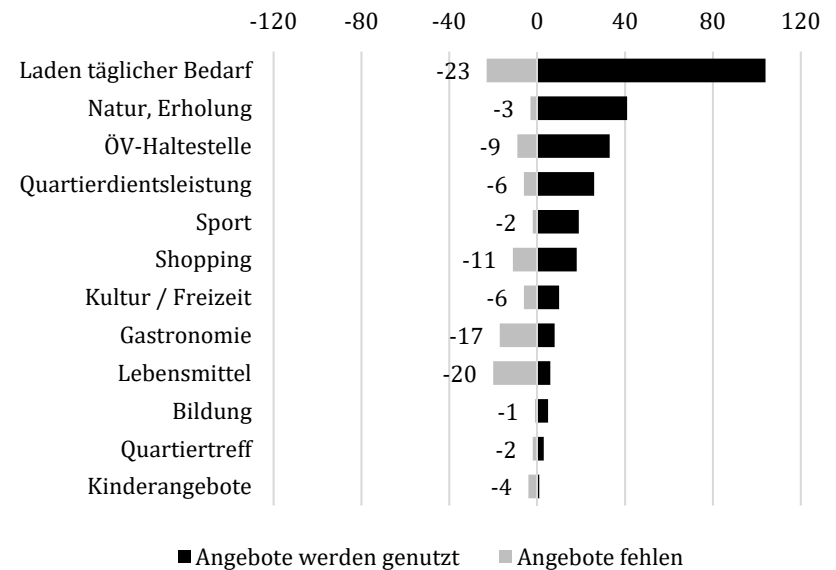
Besonders geschätzt werden in der näheren Wohnumgebung Läden für den täglichen Bedarf. Zu den wichtigen Versorgungsangeboten gehören auch die Nähe zur Natur oder zu Erholungsangeboten oder zu Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.

Auf der anderen Seite werden Läden für den täglichen Bedarf sowie bestimmte Lebensmittelläden und gastronomische Angebote auch am ehesten vermisst, wenn sie nicht vorhanden sind.

Auffallend ist, dass kulturelle und gastronomische Angebote gar nicht zu den wichtigen Versorgungsangeboten in der näheren Wohnumgebung gezählt werden.

Das gesellige Zusammenleben muss also nicht unbedingt direkt vor der Haustüre stattfinden. Der Kultur und Freizeit kann auch im Zentrum von Schlieren oder anderenorts nachgegangen werden.

**Geschätzte und fehlende Angebote in der näheren Wohnumgebung**



## 4.1 Erwartungen an die Quartiersversorgung Vermisste Angebote in der Wohnumgebung

Zu den Versorgungsangeboten, die in Schlieren vermisst werden, zählen ganz allgemein Läden, Metzgereien oder Bäckereien, Lebensmittelgeschäfte, aber auch Bushaltestellen oder Cafés.

Gewünscht werden auch eine Reihe von spezifischen Angeboten wie ein Schwimmbad, handwerkliche Läden, mehr Kultur, Kino und Musik oder Kinderangebote.

Es wird nochmals deutlich, dass in Schlieren generell wenig Bedürfnis nach kulturellen und gastronomischen Angeboten besteht, dass aber Erwartungen an ein vielfältiges und hochwertiges Einkaufsangebot vorhanden sind.



## 4.1 Erwartungen an die Quartiersversorgung Schwach ausgebildetes Quartierverständnis

Die Befragten konnten in eigenen Worten beschreiben, in welchem Quartier von Schlieren sie wohnen. Dass Schlieren über keine eigentlichen Quartiere verfügt, zeigen die Antworten. Diese sind fast so breit gestreut, wie Personen befragt wurden. Meistens nannten die Befragten entweder eine markante Strasse im Umfeld, oder sie teilten Schlieren in Himmelsrichtungen auf.

Stadtteile, die sich abzeichnen, sind das Spitalquartier, das Zentrum, Schlieren West und Schlieren Ost, das Zelgli, der Schlierenberg, der Kesslerplatz und die Schulstrasse.



## 4.2 Bedeutung der Nachbarschaft

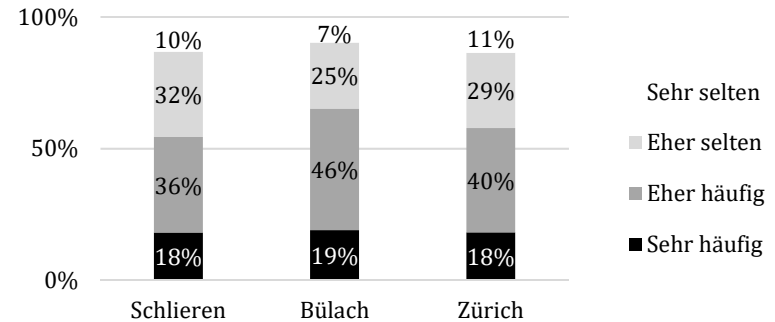
### Intensität der Kontakte und Bedürfnis nach Kontakten

Das Quartierleben zeichnet sich auch durch nachbarschaftliche Kontakte aus. Wie intensiv Kontakte gelebt werden und welches Bedürfnis nach nachbarschaftlichen Kontakten bestehen, zeigen die folgenden Ergebnisse.

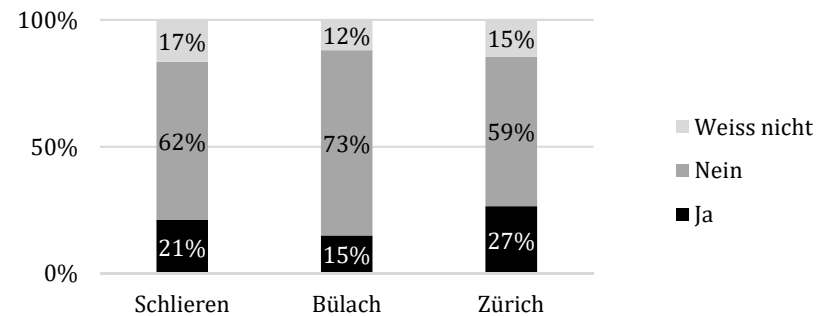
Etwa die Hälfte der Befragten in Schlieren haben eher oder sehr häufig Kontakte mit Nachbarn und Quartierbewohnern, die andere Hälfte eher oder sehr selten. Damit ist die Intensität der Kontakte vergleichbar mit den Ergebnissen aus der Stadt Zürich und etwas geringer als in Bülach.

Die Einwohner von Schlieren sind mehrheitlich zufrieden mit der Situation. Nur jede fünfte Person hat ein Bedürfnis nach mehr Kontakten. Dies steht im Kontrast zur Stadt Zürich, wo Nachbarschaftskontakte eher vermisst werden. Die Einwohner von Schlieren richten sich mit ihrem nachbarschaftlichen Leben ein und sind zufrieden damit.

**Wie häufig haben Sie Kontakte mit Ihren Nachbarn und Quartierbewohnern? im Städtevergleich**



**Wünschen Sie mehr Kontakte mit Ihren Nachbarn und Quartierbewohnern? im Städtevergleich**



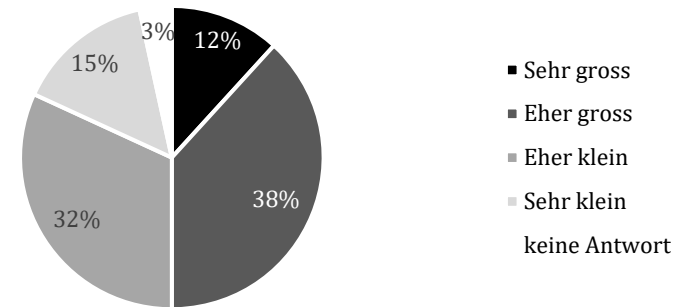
## 4.2 Bedeutung der Nachbarschaft Teilnahme bei Quartierveranstaltungen

Nachbarschaftskontakte können mit Quartierveranstaltungen gefördert werden.

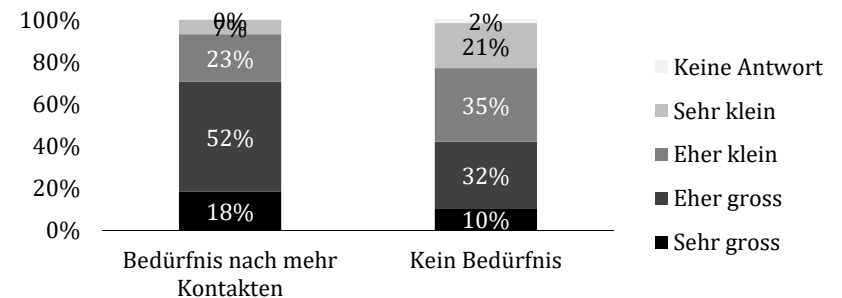
Etwa die Hälfte der Befragten von Schlieren schätzt die Wahrscheinlichkeit als eher oder sehr gross ein, an solchen Veranstaltungen teilzunehmen. Die andere Hälfte interessiert sich weniger dafür.

Quartierveranstaltungen ziehen auch eher Personen an, die ein Bedürfnis nach mehr Kontakten mit Nachbarn haben. Sie haben also ein gewisses Potenzial, die Bildung von erwünschten nachbarschaftlichen Netzwerken zu unterstützen.

Wie gross ist die Wahrscheinlichkeit, dass Sie an Quartierveranstaltungen teilnehmen?



Wahrscheinlichkeit zur Teilnahme an Quartierveranstaltungen nach Bedürfnis nach mehr Kontakten



## 4.3 Beurteilung guter und schlechter Wohnüberbauungen

### Beispiele

Mit der Siedlungsentwicklung nach innen werden mehr grössere Bebauungen realisiert. Die Befragten hatten die Möglichkeit, Beispiele von gut und schlecht gelungenen Siedlungen in Schlieren zu nennen. Dabei konnten sie sowohl neue als auch alte Beispiele bringen.

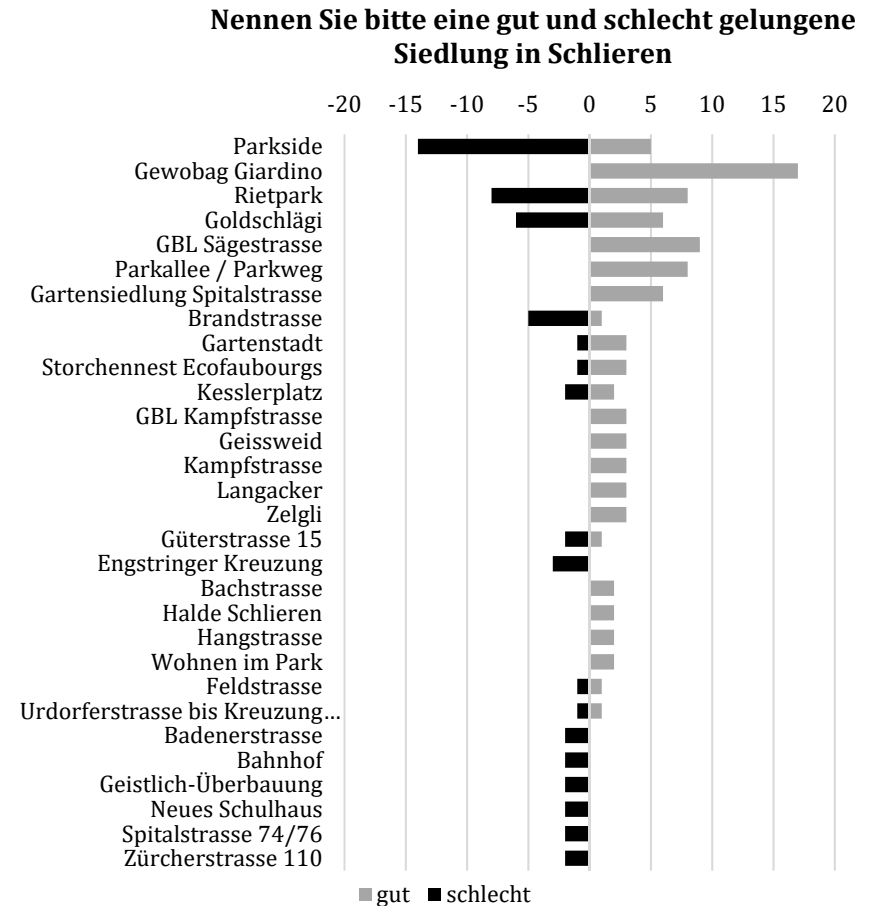
Unter den Befragten zeigt sich sowohl ein klarer Favorit in Bezug auf eine gut als auch schlecht gelungene Bebauung.

Als uneingeschränkt gut wird die vor zehn Jahren realisierte Siedlung Giardino der Gewobag genannt.

Mehrheitlich als schlecht gelungen wird das Parkside beim Bahnhof Schlieren eingeschätzt. Hier sind die Meinungen allerdings geteilt. Es finden sich auch Befürworter der Siedlung.

Als gute Beispiele genannt werden auch die Siedlung der GBL an der Sägestrasse, die Parkallee sowie die Gartensiedlung Spitalstrasse.

Sehr kontrovers eingeschätzt – also sowohl positiv als auch negativ – werden der Rietpark sowie die farbige Goldschlägi. Wenig beliebt ist zudem die Brandstrasse.





## 4.3 Beurteilung guter und schlechter Wohnüberbauungen

### Kriterien

Die als gut beurteilten Siedlungen werden in erster Linie wegen ihrer grünen Umgebung und der Aussenraumgestaltung geschätzt. Wichtige Kriterien sind die Durchlässigkeit, Grosszügigkeit und Offenheit der Siedlungen sowie die Ruhe und Rückzugsmöglichkeiten, die sie bieten.

Die schlecht beurteilten Siedlungen werden vor allem wegen der Architektur und dem Städtebau oder wegen ihrer mangelnden Durchlässigkeit, ihrer Grösse und fehlenden Körnung kritisiert.

Das Beispiel Goldschlägiplatz zeigt, dass kontroverse Beispiele wegen ihres «Äusseren» (hässlich, kalt, gross) abgelehnt oder wegen ihrer «inneren Werte» (ruhig, gemischtes Angebot, sozial durchmischt) geschätzt werden.

Kontroverse Einschätzung Goldschlägiplatz:

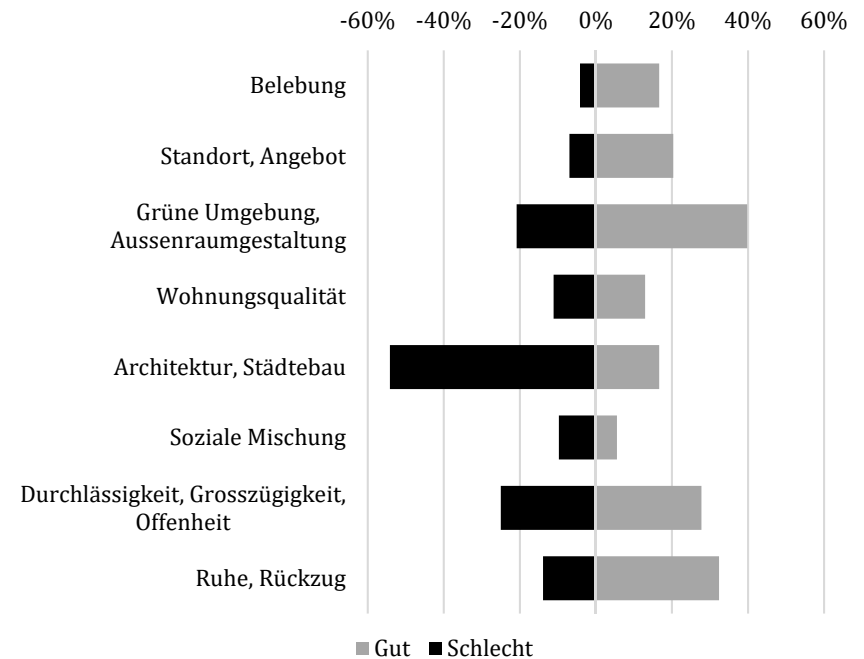
Negativ

- Hässlich, anonym
- kalter Beton mit Betonplatz, keine Grünflächen
- zu grosse Häuser mit zu vielen Einheiten, lange Häuserreihen parallel zur Strasse mit Abschirmmauer

Positiv

- Baulich gut gegen Zuglärm gelöst, Lärmabschirmung, ruhig
- Wenigstens sind grosse Häuserblocks gebaut worden, unterschiedliche Innenhöfe, viel Raum
- gut durchmischt, Restaurant, Drogerie

Weshalb ist diese Überbauung aus Ihrer Sicht gut oder schlecht gelungen?



## **5. PRÄFERENZEN BEI DER WOHNUNGSSUCHE**

## 5.1 Wer sucht wo Gesuchte Wohnlagen

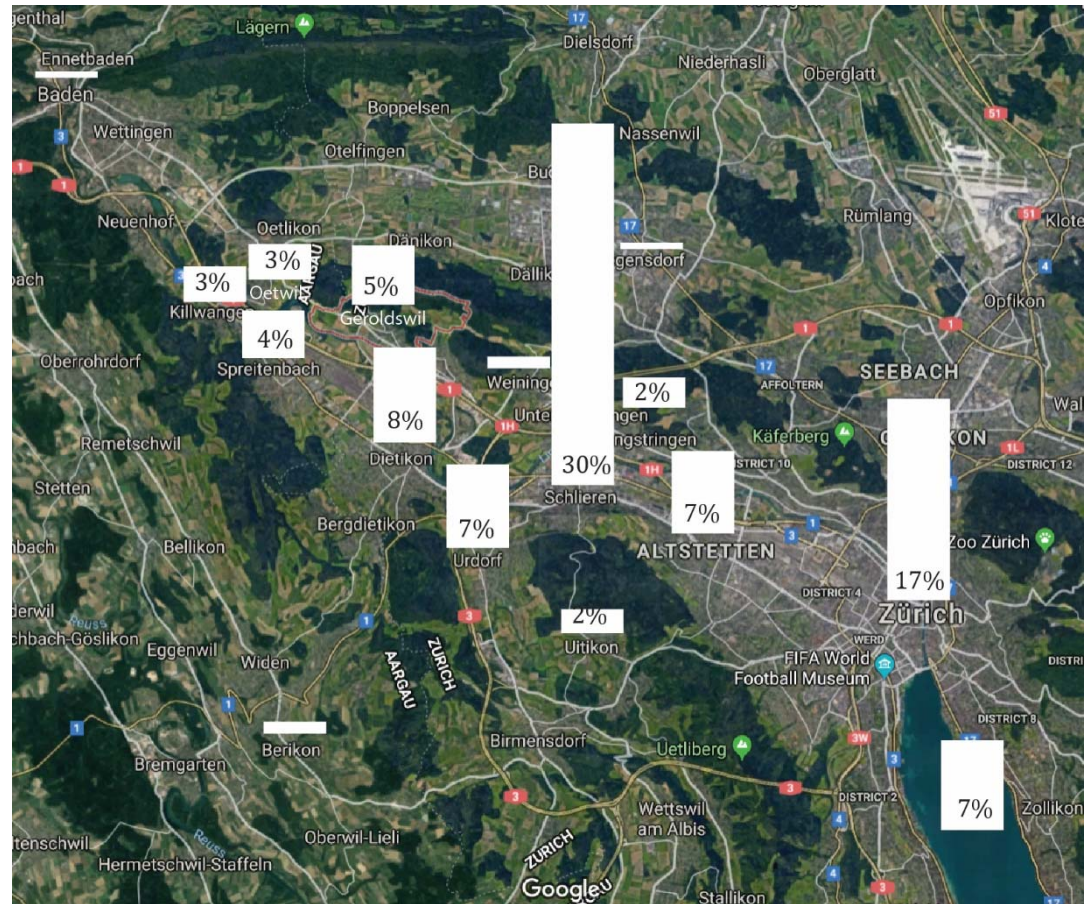
Die Befragten hatten die Möglichkeit, eine Wohnungssuche zu simulieren. Als erstes sollten sie angeben, wo sie nach einer Wohnung suchen würden.

Die Wohnungssuchenden teilen sich in drei Typen auf: etwa ein Drittel ist sesshaft und würde innerhalb von Schlieren umziehen.

Ein weiterer Drittel würde innerhalb des Limmattals suchen, also beispielsweise in Dietikon, Urdorf, Geroldswil, Spreitenbach, Killwangen oder Oetwil.

Das letzte Drittel würde es in Richtung Zürich ziehen, entweder nach Altstetten, in die Stadt generell oder an den Zürichsee.

Damit ist das Suchverhalten der Schlierermer vergleichbar mit demjenigen der Einwohner der Stadt Zürich. Dort würde ebenfalls ein Drittel im selben Kreis suchen, also am Wohnort bleiben. Der Rest sucht in einem benachbarten Kreis oder sonstwo in der Stadt Zürich.



## 5.1 Wer sucht wo

### Gebündelte Präferenzen

Bei der Wohnungssuche müssen immer Kriterien gegeneinander abgewogen werden. Die Befragten sollten deshalb frei nennen, welche Prioritäten sie bei der Wohnungssuche setzen.

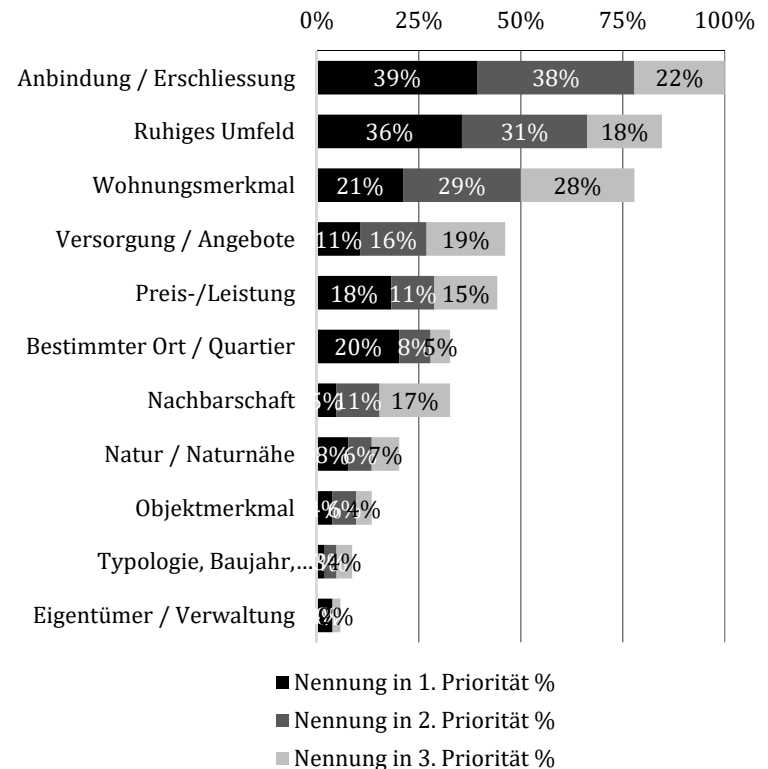
Die gute Anbindung und Erschliessung nennen alle entweder als erste, zweite oder dritte Priorität. Die gute Anbindung gehört schliesslich zu den Merkmalen, für die sich Schlieren auszeichnet.

Fast alle Befragten achten zudem in erster bis dritter Priorität auf ein ruhiges Umfeld. In Schlieren wird also nicht in erster Linie ein «lebendiges» Wohnumfeld gesucht, sondern das ruhige Wohnen geschätzt.

Für Dreiviertel der Befragten spielen bei der Suche bestimmte Wohnungsmerkmale eine wichtige Rolle in erster bis dritter Priorität. Beispielsweise die Verfügbarkeit eines Lifts, eine moderne, komfortable oder renovierte Wohnung, die Verfügbarkeit eines Balkons oder eine sonnige, helle Wohnung.

Für eine Minderheit sind das Versorgungsangebot, das Preis-/Leistungsverhältnis, dass ein bestimmtes Quartier bevorzugt wird oder auf die Nachbarschaft geachtet wird wichtige Suchprioritäten.

Nennungen in 1., 2. und 3. Priorität



## 5.2 Wer sucht was Wohnform

Die Mehrheit der Befragten würde bei der Wohnungssuche nach einer Mietwohnung Ausschau halten.

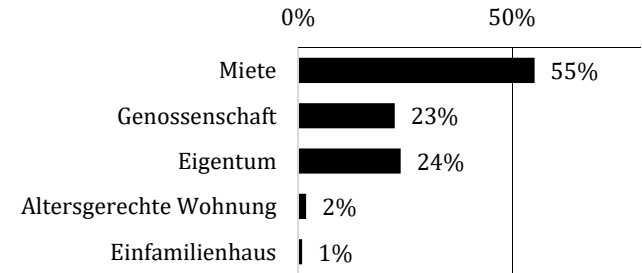
Je ein Viertel würde einweder eine Genossenschaftswohnung oder nach Eigentum suchen.

Vereinzelt wird auch die altersgerechte Wohnung genannt oder das Einfamilienhaus.

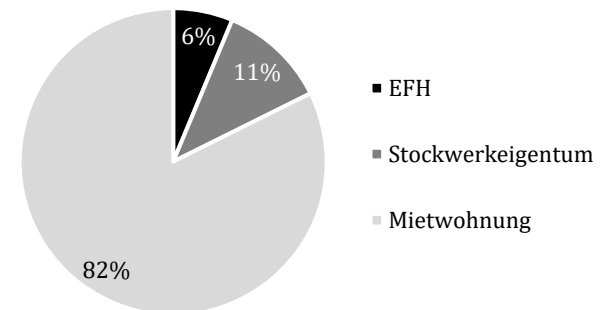
Verglichen mit dem tatsächlichen Wohnungsbestand in Schlieren ist das Interesse an Eigentum deutlich grösser als das Angebot. Lediglich elf Prozent des Wohnungsbestands sind Eigentumswohnungen. Es besteht also eine nicht gestilltes Bedürfnis nach solchen Wohnungen.

Ähnlich verhält es sich mit der Nachfrage nach Genossenschaftswohnungen, die deutlich grösser ist als das Angebot im Bestand.

**Wenn Sie, aufgrund einer Kündigung oder weil Sie Ihr Eigentum verkaufen möchten, eine Wohnung suchen müssten, wonach würden Sie suchen?**



**Eigentumsform, Schlieren 2014**



Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2018

## 5.2 Wer sucht was

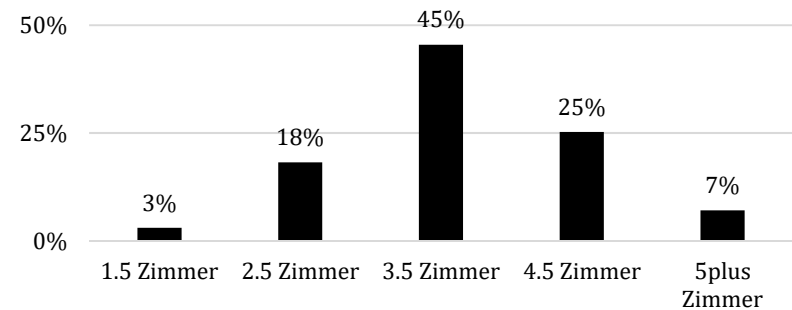
### Minimale Zimmerzahl und Wohnfläche

Fast die Hälfte der Befragten würde bei der Wohnungssuche nach einer Wohnung mit mindestens 3.5 Zimmer suchen. Diese Wohnungsgrösse wird von Alleinwohnenden und Paaren gesucht.

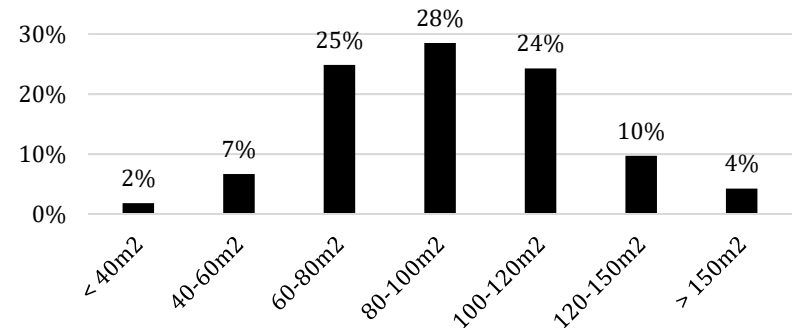
Etwa jede fünfte Person sucht nach einer kleineren Wohnung und ein Drittel nach Wohnungen mit mindestens 4.5 bis sogar 5 Zimmer. Wohnungen mit 2.5 Zimmern werden teilweise auch von Paaren gesucht. Wohnungen mit 4.5 Zimmer werden etwa hälftig von Paaren und Familien gesucht.

Die Raumansprüche sind sehr unterschiedlich. Je ein Viertel der Befragten würde nach Wohnungen mit 60 bis 80m<sup>2</sup>, 80 bis 100m<sup>2</sup> oder 100 bis 120m<sup>2</sup> suchen. Das bedeutet, dass viele Personen auch bei Wohnungen mit zwei Zimmern eine Grösse von über 60 bis 80m<sup>2</sup> erwarten. Damit setzen die Einwohner von Schlieren höhere Ansprüche an die Wohnungsgrösse als die Einwohner der Stadt Zürich.

**Minimale Anzahl Zimmer**



**Minimale Wohnfläche**



## 5.2 Wer sucht was

### Maximaler Miet- und Kaufpreis

Die Zahlungsbereitschaft für Miet- und Eigentumswohnungen ist bei den Befragten deutlich ausgeprägt.

Gut ein Drittel der Befragten ist bereit, maximal 1500 Franken für eine Mietwohnung zu bezahlen.

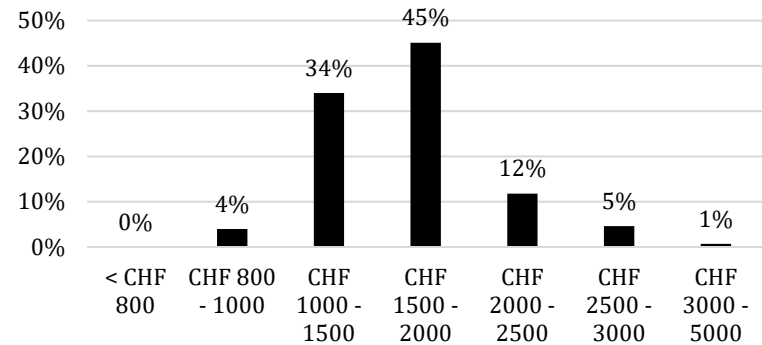
Etwa die Hälfte würde 1500 bis 2000 Franken zahlen. Eine Minderheit von knapp 20% würde mehr als 2000 bis zu 3000 Franken zahlen.

Damit gibt es eine breite Masse, die eine eher geringe bis mittlere Zahlungsbereitschaft aufweist, sowie eine Minderheit, die auch deutlich mehr ausgeben würde.

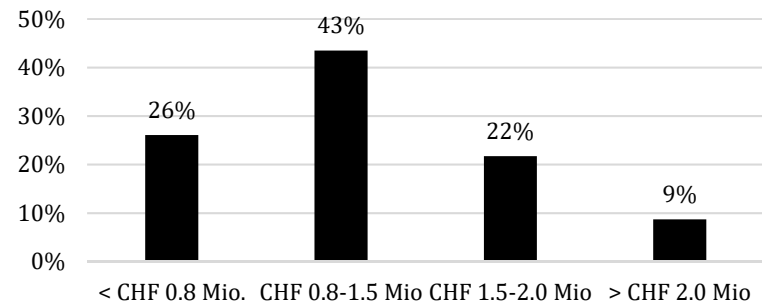
Die Zahlungsbereitschaft im hohen Preissegment ist deutlich kleiner als in der Stadt Zürich.

Bei den Eigentumswohnungen ist etwa die Hälfte der Befragten bereit, 0.8 bis 1.5 Million Franken zu bezahlen. Ein Viertel setzt den maximalen Preis tiefer, ein Drittel setzt ihn höher. Auch wenn die Zahlungsbereitschaft geringer ist als in der Stadt Zürich, ist die Bereitschaft auf höhere Preise offensichtlich vorhanden – wenn das Angebot stimmt.

**Maximaler Mietpreis**



**Maximaler Kaufpreis**





## 5.3 Was muss sein Minimale Wohnstandards

Die Wohnungsausstattung ist nur ein Kriterium, das bei der Entscheidung für eine Wohnung bestimmend ist. Auf begehrten Wohnungsmärkten sind andere Kriterien meist wichtiger, so dass die Ausstattung genommen wird, wie sie ist.

Gemäss den Antworten der Befragten könnte eine Mehrheit auf aufwändige Küchengeräte verzichten. Küchen müssen also nicht zwingend vollausgestattet sein, damit sich Interessierte für eine Wohnung entscheiden.

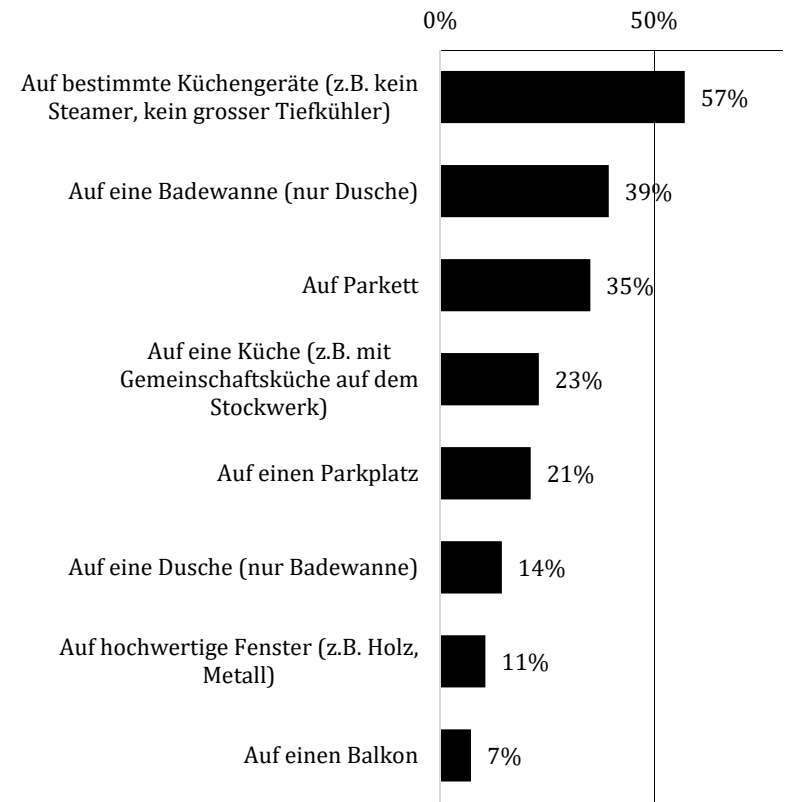
Fast die Hälfte könnte auch auf eine Badewanne verzichten und nur mit einer Dusche leben. Umgekehrt will nur eine Minderheit auf eine zusätzliche Dusche zum Bad verzichten.

Ein gutes Drittel der Befragten legt keinen Wert auf Parkettböden und fast jede vierte Person könnte sogar auf eine Küche verzichten. Wer also Wohnungen mit einfachem Standard anbieten will, reduziert die Küche auf eine Kochnische.

Der Verzicht auf eine Küche ist sogar verbreiteter als der Verzicht auf einen Parkplatz. Nur jede fünfte Person würde bei der Wohnungssuche auf einen solchen verzichten.

Das wichtigste Kriterium einer Wohnung ist aber der Balkon: Nur sehr wenige würden freiwillig auf einen privaten Aussenraum verzichten, wenn sie nicht müssen.

### Worauf können Sie bei einer Wohnung, ganz generell, verzichten?





## 5.4 Nachfrage nach unattraktivem Wohnraum

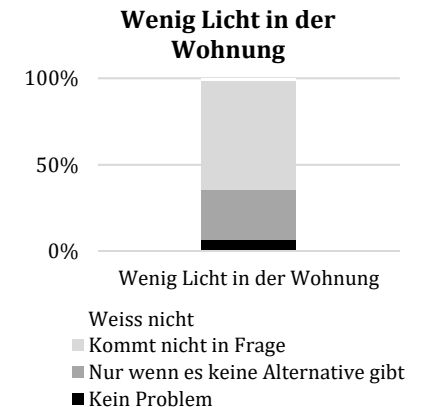
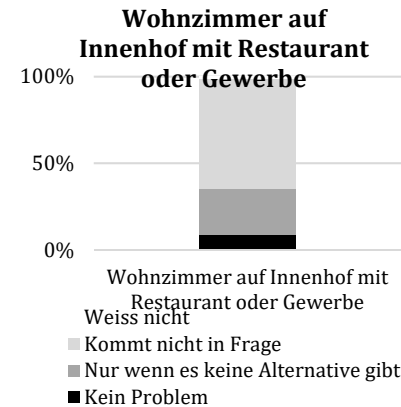
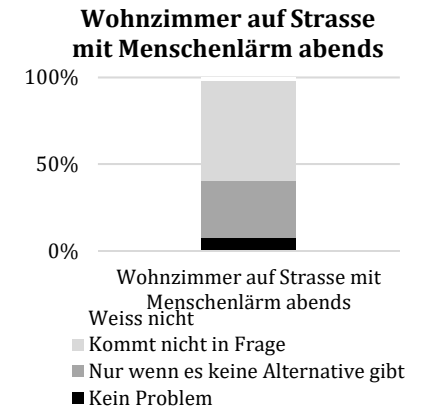
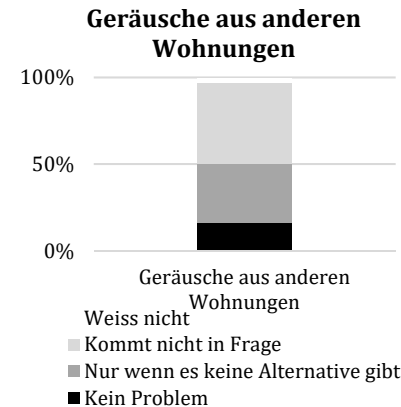
### Geräusche, Licht und Lärm

Städte zeichnen sich durch eine hohe Nutzungsdichte auf. Wohnungen an Zentrumsanlagen befinden sich häufig an stark befahrenen Strassen. Und wo Menschen gesellig zusammentreffen, entsteht Stimmenlärm. Dies wirkt sich auf die Ruhe in den Wohnungen aus.

Die Befragten hatten die Möglichkeit zu beurteilen, welche Wohnungen mit bestimmten Lärmbelastungen sie wählen würden. Sie hatten die Möglichkeit, diese auf keinen Fall zu wählen, nur dann, wenn es keine Alternative gibt oder sie ohne Problem zu akzeptieren.

Die Ergebnisse zeigen, dass die Einwohner von Schlieren insgesamt sehr lärmsensibel sind. Nicht einmal Geräusche aus anderen Wohnungen sind ein mehrheitsfähiger Lärm. Gerade einmal die Hälfte würde solchen tolerieren, wenn es keine Alternative gibt.

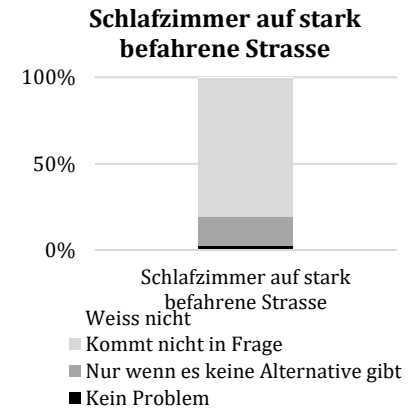
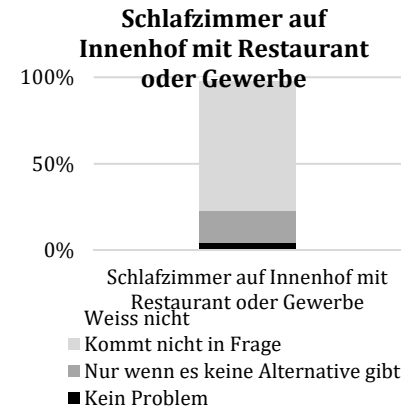
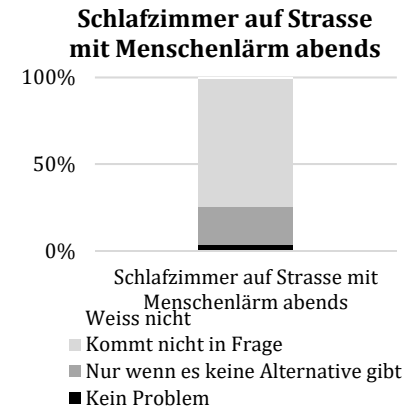
Noch geringer ist die Toleranz gegenüber Strassenlärm durch Menschen oder Lärm aus einem Innenhof durch Restaurants oder Gewerbe. Hier findet sich keine Hälfte mehr, die solchen Lärm toleriert.



## 5.4 Nachfrage nach unattraktivem Wohnraum Lärm

Am geringsten ist die Toleranz gegenüber Lärm stark befahrener Strassen. Nur ein Drittel bis ein Viertel der Befragten würde solchen annehmen, wenn es keine Alternative gibt. Dabei wird das Wohnzimmer auf befahrene Strassen noch eher akzeptiert als das Schlafzimmer.

In Schlieren sind also Strassenwohnlagen eher akzeptierte Übel als eine Gegebenheit, die vorbehaltlos hingenommen wird. Damit weisen die Einwohner von Schlieren eine deutlich geringere Toleranz gegenüber «unattraktivem» Wohnraum auf als die Einwohner der Stadt Zürich.



## **6. ERWARTUNGEN AN AREALENTWICKLUNGEN**

## 6.1 Anforderungen an Architektur und Gemeinschaftsräume

### Erscheinungsbild, Garten, Erdgeschossnutzung

Die Beurteilung von gut und schlecht gelungenen Siedlungen als Teil des Erscheinungsbildes einer Stadt ist das eine, die Beurteilung der Wohn- und Lebensqualität in Bebauungen in Bezug auf die eigenen Bedürfnisse das andere.

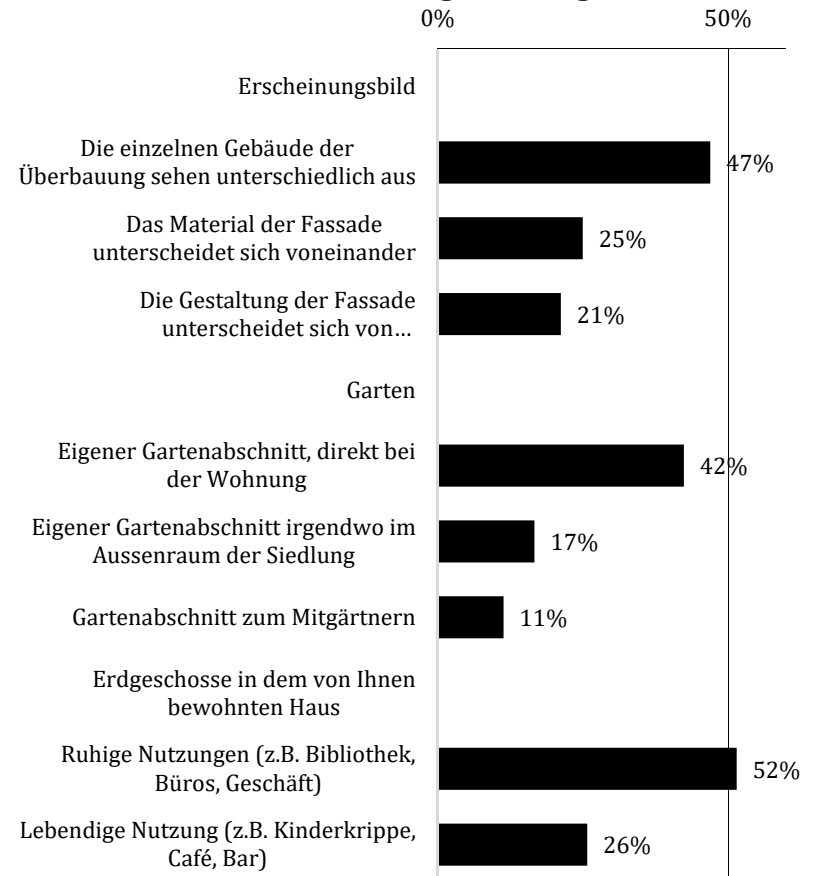
Die Befragten erhielten die Möglichkeit, ihre persönlichen Präferenzen für bestimmte Wohnüberbauungen anzugeben, in der sie selbst leben würden.

Ein wichtiger Aspekt in Bezug auf das Erscheinungsbild ist, dass sich einzelne Gebäude der Überbauung unterscheiden sollen. Dieser Aspekt ist für viele Befragte wichtiger, als dass sich Materialität oder Gestaltung unterscheiden. Einem typologisch abwechslungsreichen Städtebau wird also mehr Rechnung getragen als einer individualisierten Architektur.

Was die Belebung von Überbauungen betrifft, so wünscht eine Mehrheit ruhige Nutzungen im Haus. Immissionsreiche Nutzungen wie Kinderkrippen oder gastronomische Angebote sind im eigenen Haus weniger gefragt. Lebendige Nutzungen sind vor allem in Wohnquartier weniger erwünscht.

Wichtig ist auch der private Garten, der sich vorzugsweise direkt bei der Wohnung befindet oder alternativ irgendwo im Aussenraum der Siedlung angeordnet ist. Gemeinschaftliche Gärten sind nur von einer Minderheit erwünscht.

#### Was ist oder wäre Ihnen bei grösseren Wohnüberbauungen wichtig?



## 6.1 Anforderungen an Architektur und Gemeinschaftsräume

### Gemeinschaft und öffentliche Räume auf dem Areal

Was das Gemeinschaftsleben in grösseren Bebauungen betrifft, sind vor allem Räume, die für private Feste genutzt werden können, erwünscht. In grossen Bebauungen sollen also nicht ausschliesslich Wohnungen angeboten werden.

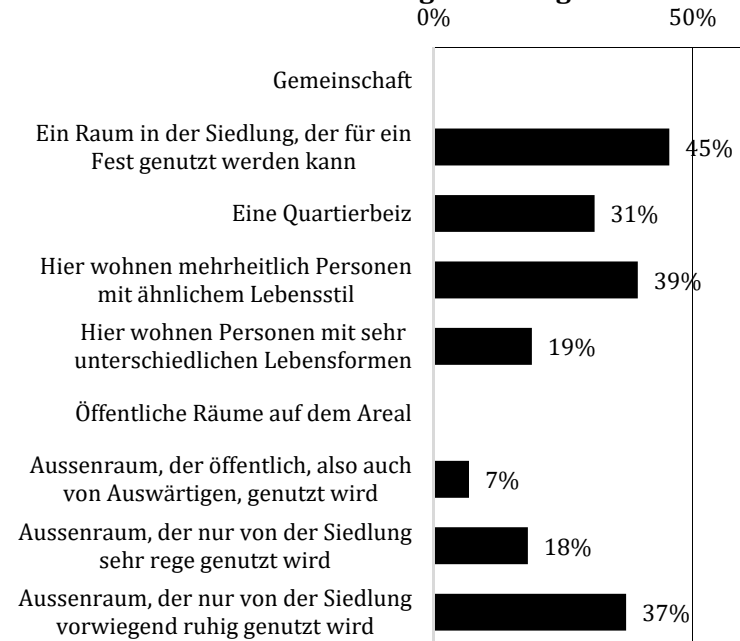
Ein Grossteil der Befragten bevorzugt es, in einem Umfeld mit Personen zu wohnen, die mehrheitlich einen ähnlichen Lebensstil pflegen. Die Durchmischung mit vielen unterschiedlichen Lebensformen entspricht dem Bedürfnis einer Minderheit. Grössere Bebauungen sollen sozial überschaubare Umfelder schaffen.

Der Aussenraum ist für viele Einwohner von Schlieren ein zentrales Merkmal hoher Wohn- und Siedlungsqualität, wie die Ergebnisse zu den gut gelungenen Bebauungen gezeigt haben. Aussenräume sollen mehrheitlich der Siedlung zur Verfügung stehen, also einen siedlungsöffentlichen Charakter haben, und vorwiegend ruhig genutzt werden.

Eine Minderheit – geprägt von Familien mit Kindern – ist an rege genutzten Aussenräumen interessiert.

Die Öffnung von Aussenräumen einer grösseren Bebauung für die Öffentlichkeit, wie es an innerstädtischen Lagen Sinn machen kann, ist aus Sicht der befragten Einwohner in Schlieren kaum gefragt. Aussenräume in grösseren Wohnüberbauungen sollen also vor allem eine Funktion für die Bewohner übernehmen oder klare Abgrenzungen zulassen.

#### Was ist oder wäre Ihnen bei grösseren Wohnüberbauungen wichtig?



## 6.2 Akzeptanz von Erdgeschosswohnungen

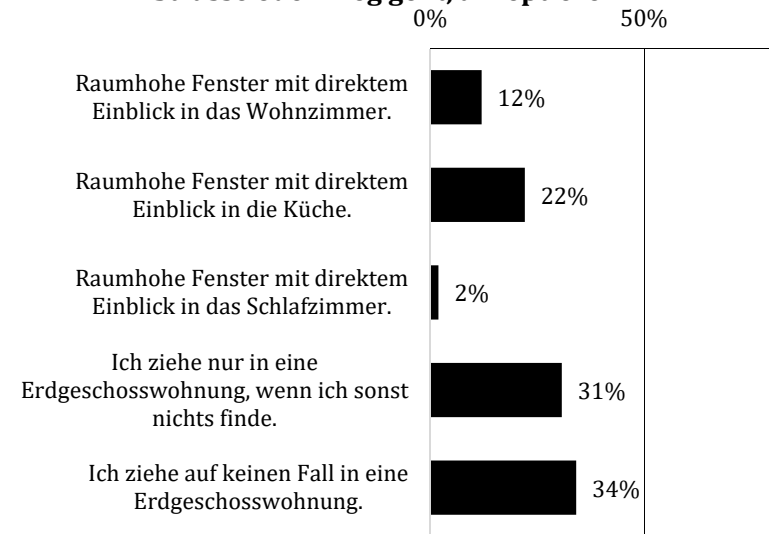
In vielen grösseren Bebauungen wird bis in das Erdgeschoss gewohnt. Welche Nachfrage Erdgeschosswohnungen generell haben und was nicht in Frage kommt, zeigen die folgenden Ergebnisse.

Jede dritte befragte Person würde grundsätzlich nicht in eine Erdgeschosswohnung ziehen, aus welchen Gründen auch immer. Ein weiterer Drittel zieht nur in eine Erdgeschosswohnung, wenn es auf dem Wohnungsmarkt keine Alternativen gibt. Das Erdgeschosswohnen ist also generell wenig beliebt.

Experimente mit zu viel Einsichten in Erdgeschosswohnungen an öffentlich frequentierten Strassen oder Wegen werden zudem kaum akzeptiert. Nur für jede vierte Person kommt es in Frage, im Erdgeschoss raumhohe Fenster mit direktem Einblick in die Küche zu haben. Eine kleine Minderheit akzeptiert raumhohe Fenster mit Einblick ins Wohnzimmer. Ein exponiertes Schlafzimmer kommt hingegen für (fast) niemanden in Frage.

Bei der Gestaltung von Erdgeschosswohnungen muss also grosser Wert auf die Einhaltung der Privatsphäre gelegt werden, damit sie nicht nur von denjenigen gemietet werden, die keine Wahl haben, sondern auch denjenigen eine Wohnqualität bieten, die das Erdgeschosswohnen schätzen.

### Welche Aspekte würden Sie an einer Erdgeschosswohnung, die auf eine öffentliche Strasse oder Weg geht, akzeptieren?



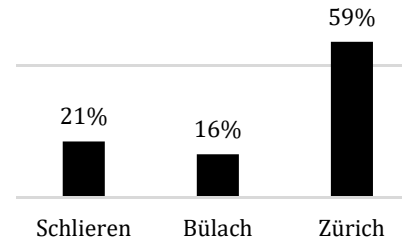
## 6.3 Nachfrage nach Parkplätzen

Die individuelle Mobilität hat in Schlieren einen grossen Stellenwert. Nur jede fünfte Person könnte ganz generell bei einer Wohnung auf einen Parkplatz verzichten. Dies bedeutet – positiv betrachtet – dass die Parkplatzzahl auf bis zu 0.8 Parkplätze pro Wohnung gesenkt werden kann. Auf der anderen Seite ist die Verzichtsbereitschaft sehr viel geringer, verglichen mit der Stadt Zürich.

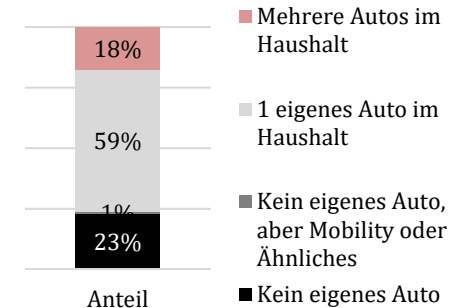
Eine Aufschlüsselung nach Autobesitz gibt einen Hinweis auf die Gründe für den grossen Unterschied. In Schlieren verzichtet nur auf ein Auto, wer kein solches besitzt. In Zürich hingegen verzichten auch sehr viele Einwohner auf einen eigenen Parkplatz, die ein Auto besitzen. Die Bereitschaft, das Auto in der blauen Zone zu parkieren und einen Weg bis zur Wohnung auf sich zu nehmen, ist damit in Schlieren sehr viel geringer als in der Stadt Zürich.

Aufschlussreich ist, dass in Schlieren Pensionierte eher auf einen Parkplatz verzichten als Erwerbstätige.

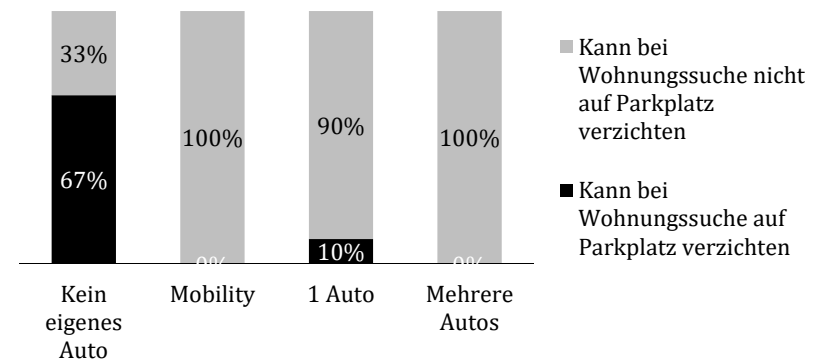
**Können Sie bei einer Wohnung, ganz generell, auf einen Parkplatz verzichten?**



**Wie nutzen Sie das Auto?**



**Autobesitz und Parkplatzverzicht**



## 6.4 Nachfrage nach gemeinsamen Infrastrukturen

Alle Befragten, die alleine wohnen, wurden gefragt, welche gemeinsam nutzbaren Innen- und Aussenräume sowie Infrastrukturen sie in einem Haus mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen teilen würden.

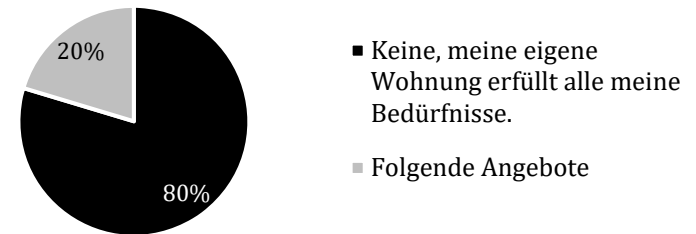
Eine sehr grosse Mehrheit von 80 Prozent ist der Ansicht, dass ihre Wohnung alle Bedürfnisse erfüllt. Nur jede fünfte Person würde Infrastrukturen und Räume teilen. Dies sind nur halb so viele wie in der Stadt Zürich.

In einer offenen Frage konnten die Befragten einbringen, was sie teilen würden. Fast die Hälfte würde auf eine eigene Waschmaschine in der Wohnung verzichten und Waschküche und Trockenraum mit den anderen Parteien teilen. Je dritte Person, die zum Teilen bereit ist, würde den Garten oder den Velokeller und Garage mit anderen teilen.

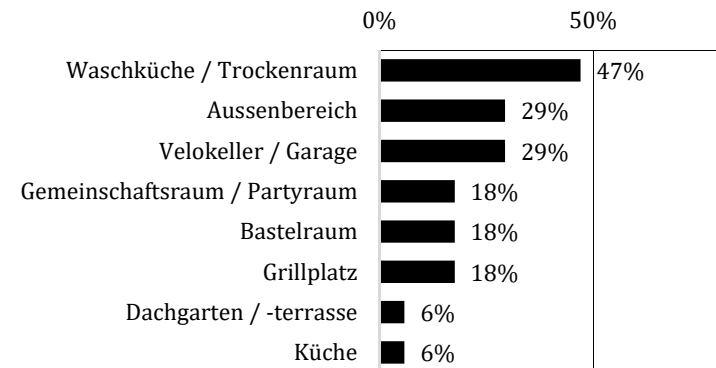
Einzelne Ideen sind ein Gemeinschaftsraum, Bastelraum, Grillplatz, Dachterrasse oder Küche.

Die Ergebnisse legen nahe, dass Alleinwohnende in Schlieren wenig Bedürfnis nach einem «Sharing-Konzept» im Haus haben, das über die üblichen im Alltag notwendigen Infrastrukturen hinausgeht.

**Wenn Sie alleine wohnen, welche gemeinsam nutzbaren Innen- und Aussenräume sowie Infrastrukturen würden Sie in einem Haus mit mehreren Miet- oder Eigentumswohnungen teilen?**



### Gemeinsam nutzbare Infrastrukturen





## 6.5 Verwaltung und Bewirtschaftung

Die Befragten konnten sich auch zu den bevorzugten Kommunikationsformen mit der Hausverwaltung äussern.

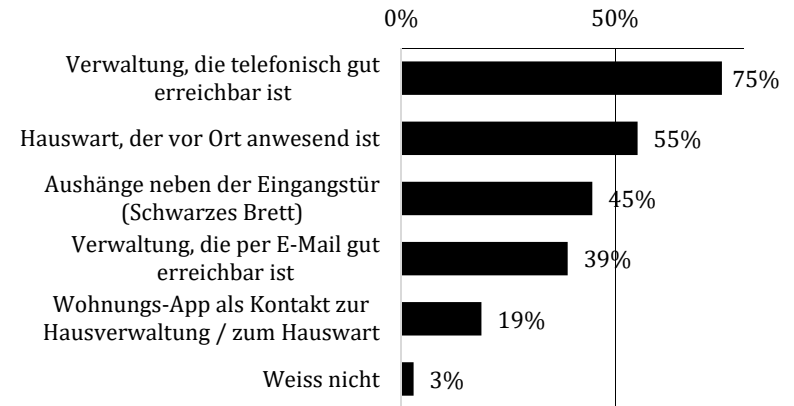
Für die grosse Mehrheit ist der telefonische Kontakt die wichtigste Schnittstelle zur Verwaltung. Für mehr als die Hälfte spielt auch ein Hauswart vor Ort eine grosse Rolle. Auch das traditionelle Schwarze Brett am Eingang hat für fast die Hälfte nicht ausgedient.

Die Kommunikation per E-Mail wird von etwa 40% der Befragten bevorzugt. Nur 20 Prozent wünschen sich eine Wohnungs-App als Kontakt zur Hausverwaltung. Moderne Kommunikationsmittel, die aktuell von Liegenschaftsverwaltung zur effizienteren Bewirtschaftung entwickelt werden, stossen also auf wenig Gegenliebe.

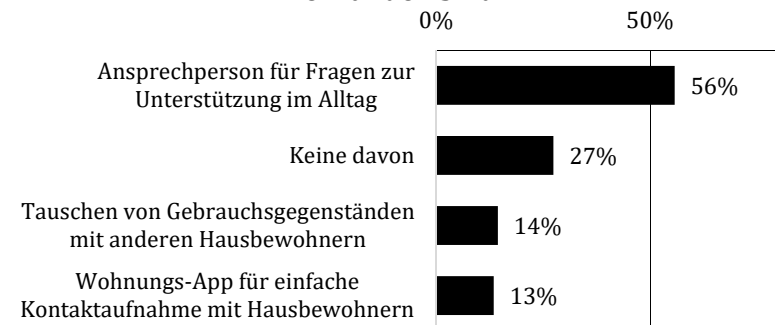
Dienstleistungen der Hausverwaltung, die über die reine Bewirtschaftung hinausgehen, werden in einer Dimension nachgefragt. Etwas mehr als die Hälfte würde eine Ansprechperson für Fragen zur Unterstützung im Alltag schätzen.

Kommunikationsmittel zur Kontaktaufnahme mit anderen Hausbewohnern oder Austauschplattformen für Gebrauchsgegenstände innerhalb der Liegenschaft oder Überbauung finden hingegen wenig Anklang.

### In Bezug auf die Hausverwaltung: Welche Kommunikationsformen bevorzugen Sie?



### Welche Dienstleistungen der Hausverwaltung nutzen Sie, oder würden Sie nutzen, wenn sie vorhanden sind?



## **7. GESTALTUNG DES EIGENEN WOHNOBJEKTS**

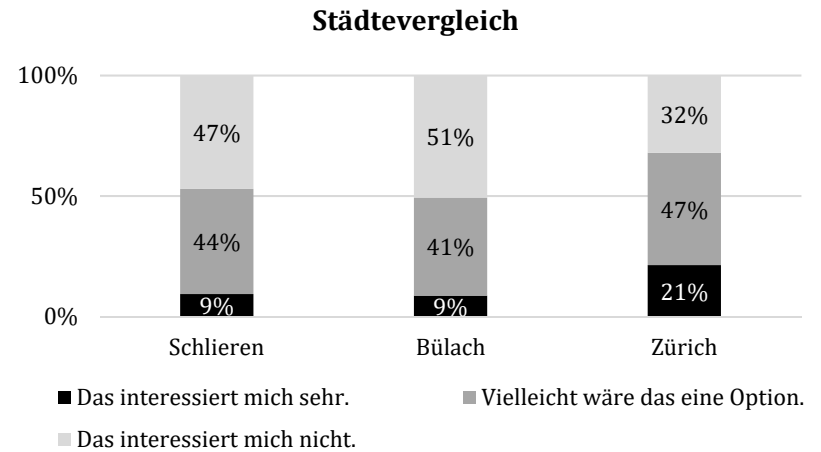
## 7.1 Interesse an Baugruppen

Baugruppen bestehen aus Privatpersonen, die zusammen eine Liegenschaft («Stadthaus») planen und bauen. Die Liegenschaft kann entweder im Miteigentum oder als (neu gegründete) Genossenschaft entwickelt werden.

Baugruppen fristen in der Schweiz ein Nischendasein. Dennoch ist das Interesse an dieser Eigentumsform beachtlich: Die Hälfte der befragten Einwohner von Schlieren kann sich eine solche Wohnform vorstellen.

Ein starkes Interesse bekunden etwa zehn Prozent. Je jünger die Befragten sind, desto mehr interessieren sie sich für Baugruppen.

Baugruppen finden in der Stadt Zürich allerdings einen deutlich grösseren Anklang als in den Kleinstädten Schlieren und Bülach. In der Stadt Zürich sind kollektiv entwickelte Wohnprojekte kulturell stärker verankert als in den beiden Kleinstädten.



## 7.2 Rahmenbedingungen für Baugruppen

Das wichtigste Kriterium für die Teilnahme an Baugruppen ist gemäss den Befragten, dass sie bei den Wohnungsgrundrissen mitgestalten können. Für fast zwei Drittel wäre dies eine wichtige Rahmenbedingung.

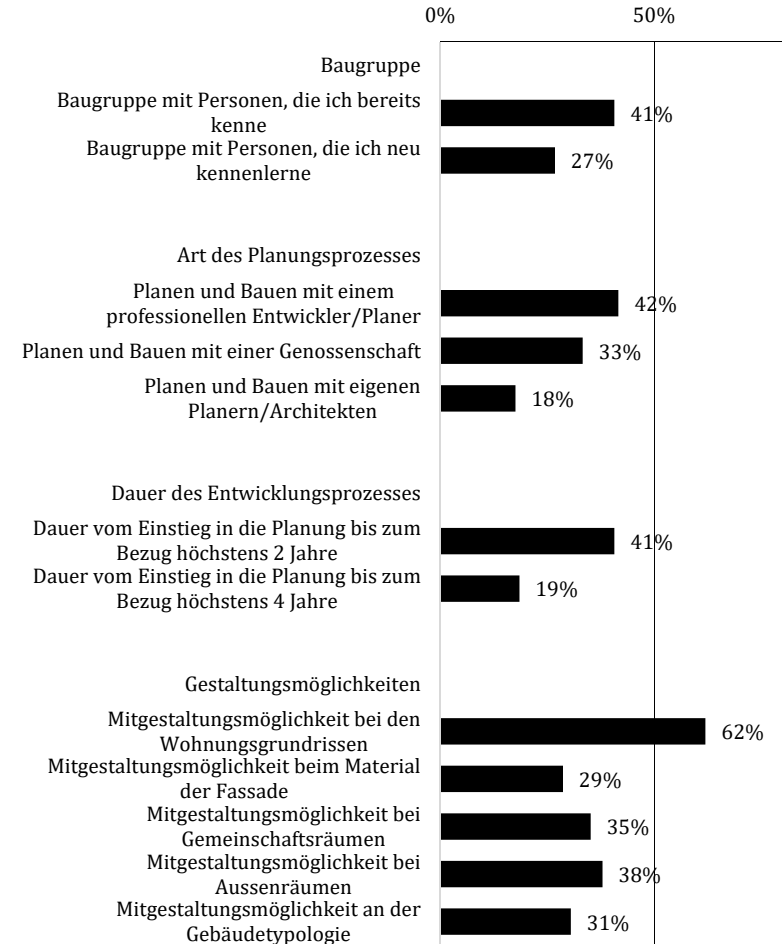
Die Befragten bevorzugen es eher, mit Personen eine Baugruppe zu bilden, die sie bereits kennen. Ein nicht unbeträchtlicher Anteil würde aber auch eine Baugruppe mit Personen gründen, die sie erst kennenlernen.

Wichtig ist für viele, dass die Dauer vom Einstieg in ein solches Projekt bis zum Wohnungsbezug nicht mehr als zwei Jahre dauert. Dies setzt voraus, dass ein Entwickler eine Vorinvestition macht und die Privatpersonen in der Phase der Ausarbeitung des Vorprojekts einbezieht.

Diesbezüglich bevorzugen die Befragten das Planen und Bauen mit einem professionellen Entwickler gegenüber der Zusammenarbeit mit einer Genossenschaft oder gar einem eigenen Architekten.

Wichtig wäre mehr als einem Drittel der Interessierten, bei Fragen zur Gestaltung der Aussenräume und Gemeinschaftsräume oder gar der Gebäudetypologie und Fassadengestaltung mitreden zu können.

Welche Rahmenbedingungen würden für Sie passen?



## **8. ZENTRALE ERKENNTNISSE**

## Schlieren – Quartier der Limmattstadt oder Stadtteil von Zürich?

Schlieren definiert eine räumliche Schnittstelle. Die Stadt ist sowohl ein Quartier der Limmattstadt als auch ein nicht eingemeindeter Kreis der Stadt Zürich. In Schlieren leben Menschen, die das «Dorf» als Alternative zu den kleineren und grösseren Nachbargemeinden der Limmattstadt schätzen. Die Kleinstadt ist aber auch Wohnort von Städtern, die Schlieren als Fortführung des Kreis 9 mit den Quartieren Albisrieden und Altstetten betrachten: Ein Dorf, neben dem sich ein dynamisches Industriegebiet entwickelt hat. Ähnlich dem Kreis 9 befindet sich Schlieren in einer starken Wachstumsdynamik. Der Strukturwandel betrifft primär das ehemalige Industriequartier.

Und ähnlich wie im Kreis 9 stellt sich die Frage, unter welchen Voraussetzungen das ehemalige Industriequartier kleinräumige Qualitäten entwickelt, die Wohnquartiere baulich verdichtet werden, ohne ihre Dorf- und Grünraumqualitäten zu verlieren und wie ein Zentrum entsteht, das sowohl die Einwohner des alten als auch neuen Schlierens nutzen.

Schlieren besitzt keine kleinräumigeren Quartiereinheiten als «Alt- und Neu-Schlieren», mit denen sich die Einwohner identifizieren. Wichtig ist eine dezentrale Alltagsversorgung in Gehdistanz aller Einwohner. Eine Verdichtung von Kultur-, Gastronomie-, Freizeit- und Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum bietet die Chance, Alt- und Neu-Schlieren zusammenzubringen.

Die Nutzungsverdichtung schafft kurze Wege und bietet Anlass zum Verweilen. Zur Identifikation mit der Stadt können auch dezentral verteilte Freiräume wie der alte Reitplatz, die Limmatufer oder das Färberhüsli beitragen, die von überall her wegen ihrem spezifischen Profil aufgesucht werden.

Der Stadtpark ist heute ein grün geprägter Rückzugsort. Soll er in Schlieren eine katalysierende Rolle zur Zentrumsbildung übernehmen, muss er als Treffpunkt funktionieren, also mit einem breiten Angebot an kommerziellen und nicht kommerziellen Aufenthaltsmöglichkeiten versehen werden.

Schritte zu einer integrierten Stadtentwicklung sind :

- Bevölkerungswachstum im neuen und alten Schlieren ermöglichen, damit sowohl «verdrängte» Zürcher als auch eingefleischte Limmattstädter ein Angebot finden.
- Einkaufs- und Freizeitorte im Zentrum konzentrieren, damit dieses zum Verweilen und zu Erlebnissen einlädt.
- Spezialisierte Dienstleistungsangebote oder Sportinfrastrukturen in den transformierten Industriearealen ansiedeln, die auch Einwohner des alten Schlierens versorgen und in das neue Schlieren einbinden.
- Dezentrale Freiräume mit spezifischen Eigenschaften auf dem Stadtgebiet und im Erholungsgebiet pflegen, die zum städtischen Ganzen beitragen.

## Wie wird Schlierens Zukunft urbaner?

Für die Einwohner von Schlieren hat Urbanität mit öffentlichen Räumen zu tun hat, in denen sie sich ohne Konsumzwang aufhalten können, mit einem breiten kommerziellen Freizeit- und Einkaufsangebot und mit vielfältigen Angebot für spezielle Bedürfnisse. Schlieren steht unter Druck des sehr viel grösseren Angebots in der Stadt Zürich. Wer Zeit hat, nimmt den (kurzen) Weg auf sich und versorgt und vergnügt sich in der Grossstadt.

Schlieren kann an verschiedenen Enden anknüpfen, um das eigene Profil zu stärken: die Kleinstadt verfügt aus dem dörflichen Erbe über ein vielfältiges Musik- und Kulturvereinsangebot. Solange sich diese Angebote erneuern und öffentliche Plattformen zur Inszenierung haben, erhalten alte und neue Einwohner Gelegenheiten, die Stadt zu erleben.

Das industrielle Erbe trägt dazu bei, dass traditionelle Unternehmen noch heute im Rahmen der Arealtransformationen in soziale Wohlfahrt investieren. Beispielsweise, indem sie einen Mehrwert in Form eines breiten Wohnungsangebots schaffen. Nicht nur industrielle Eigentümer sollen sich zum «urbanen Mehrwert» verpflichten und individuelle, kleinteilige anstatt grobmassstäbliche, monotone Stadtstrukturen und Angebote schaffen.

Weitere Schritte zu einem urbaneren Schlieren sind:

- Nutzerinteressen in die Planung von öffentlichen Angeboten und Räumen einbeziehen. Einwohner und Anwohner sind wichtige Gruppen, die über die Akzeptanz öffentlicher Investitionen entscheiden. Auf der inhaltlichen Ebene ist der Einbezug von «Belebern» in die Planung und Entwicklung zentral, also der Betreiber und Anbieter, die Angebote schaffen.
- Den Masstab der industriellen Erben übernehmen und bei Arealentwicklungen im Rahmen von Zielvereinbarungen und städtebaulichen Verträgen festhalten, dass ein variantenreiches Angebot vom wertschöpfungsschwachen zum wertschöpfungsstarken Ende entsteht. Ersteres bringt den «Urbanen Mehrwert», letzteres die Rendite. Schliesslich gewinnt auch das Hochwertige mit dem «Urbanen Mehrwert» an Wert.
- Voraussetzungen dafür schaffen, dass neben der Verfügbarkeit von öffentlichen Räumen auch Bewilligungen für deren (temporäre) Nutzung erteilt werden und dass Detailhandel, Freizeitanbieter und Gastronomen Zugang zum öffentlichen Raum haben.

# Wie bleibt Schlieren konkurrenzfähig in der Limmatstadt?

Schlieren ist nicht nur Wohnort derjenigen, die aus der Stadt Zürich gedrängt werden oder den Sprung in die Stadt noch nicht geschafft haben. In Schlieren wohnen auch viele, welche die Qualitäten der Vorortgemeinde suchen und diese mit umliegenden Gemeinden wie Dietikon, Urdorf, Geroldswil, Spreitenbach, Killwangen oder Oetwil vergleichen. Wenige suchen die «urbane Nutzungsdichte» des Zentrums als Wohnumfeld, viele schätzen die durchgrüneten und durchlässigen Wohnquartiere.

Schlieren bleibt in der Limmatstadt konkurrenzfähig, wenn ihre Wohnqualitäten geschärft werden. Zusätzlicher Wohnraum im unmittelbaren Zentrum oder in Quartieren mit hohem Anteil an Arbeitsplätzen soll durchaus städtische Dichte bieten – sowohl baulich als auch von der Nutzungsmischung her. In transformierten Arealen, in denen hauptsächlich gewohnt wird, und in den bestehenden Quartieren sollen hingegen die Bedürfnisse derjenigen erfüllt werden, die sich typisch durchgrünte Wohnquartiere wünschen. Das bedeutet, möglichst wenig geschlossene Siedlungskörper zu realisieren. Der grüne Aussenraum in den Wohnsiedlungen dient dabei sowohl als Gemeinschaftsfläche als auch als siedlungslandschaftlicher «Puffer» oder auch «sozialer Abstand» zwischen den Nachbarn.

Das dörfliche Schlieren entwickelt sich weiter, wenn:

- Auch in den transformierten Wohnarealen Durchlässigkeit, Kleinkörnigkeit und dörfliche Strukturen gefördert werden.
- Eigentümerprozesse in Wohnquartieren angestossen werden, damit auch hier neuer Wohnraum entsteht, gleichzeitig die Durchlässigkeit der Aussenräume erhalten wird und die Eigentümer von den Synergien einer gemeinsamen Erschliessung profitieren können.
- Deutliche städtebauliche Verdichtungen an sehr gut erschlossenen Lagen im Einzelfall geprüft und über qualitätssichernde Verfahren ermöglicht werden.



## **9. DATENERHEBUNG**

# Datenerhebung

Diese Studie leistet einen empirischen Beitrag zu räumlich und gesellschaftlich differenzierten Einstellungen zu baulicher Dichte. Sie beruht auf einer standardisierten schriftlichen Befragung, die im Juni 2017 in Schlieren durchgeführt wurde. Angeschrieben wurden 1'500 zufällig ausgewählte Personen in Schlieren. 210 Personen (14%) haben geantwortet.

In der Befragung sind Männer, Schweizer sowie Personen im Pensionsalter übervertreten. Die Ergebnisse müssen in diesem Kontext interpretiert werden.

# Impressum

Dr. Joëlle Zimmerli  
Zimraum Raum + Gesellschaft  
Müllerstr. 48  
8004 Zürich

zimmerli@zimraum.ch  
www.zimraum.ch  
Tel: 044 / 586 43 31

Datenerfassung: ESPAS Zürich

Das Büro Zimraum hat die Studie als Forschungsarbeit ohne  
Fremdfinanzierung durchgeführt.

16. April 2018

Titelbild: Joëlle Zimmerli