



Stadt  
Schlieren

## Schlieren im Wandel 2005 bis heute

Evaluation des Stadtentwicklungsprozesses



## Vorwort

Umschlagabbildung Vorderseite:  
Auf einer riesigen Industriebrache wurde  
das Quartier am Rietpark erstellt.

Umschlagabbildung Rückseite:  
Die Sägestrasse im Zentrum von Schlieren,  
damals und heute

### Quellen

1. **Stadt Schlieren, Evaluation des Stadtentwicklungsprozesses 2005–2013**, 2014, Urs Brüngger, Wolfgang Letsche, Planpartner AG, Zürich

2. **Statistische Auswertung**, 2013, Dr. Michael Stauffacher, Timo von Wirth, Franziska Herrmann, ETH Zürich, Institut für Umweltentscheidungen

3. **Raumbeobachtung**, 2014, Barbara Meyer, Nathalie Stumm, Stadtentwicklung, Stadt Schlieren

4. **Lebensqualität und Ortsverbundenheit aus Sicht der Schlieremer Bevölkerung**, 2014, Dr. Michael Stauffacher, Timo von Wirth, Franziska Herrmann, ETH Zürich, Institut für Umweltentscheidungen

5. **Stakeholderbefragung**, 2014, Nathalie Stumm, Stadtentwicklung, Stadt Schlieren

6. **Zwischenauswertung der fotografischen und auditiven Langzeitbeobachtung 2005–2020**, 2014, Barbara Meyer, Nathalie Stumm, Stadtentwicklung, Stadt Schlieren

7. **Schlierens Wandel in sozialgeographischer Perspektive**, 2014, Michael Hermann, Mario Nowak, Forschungsstelle sotomo, Geographisches Institut, Universität Zürich

Die Dokumente sind auf der Homepage der Stadt Schlieren abgelegt:  
[www.schlieren.ch](http://www.schlieren.ch), Rubrik Vorhaben, Dokumente

### Impressum

**Herausgeberin**  
Stadt Schlieren  
Abteilung Bau und Planung

**Fotografie**  
Priska Ketterer, Luzern  
Zeljko Gataric Imhoff, Zürich  
Archiv des Ortes, [www.archiv-des-ortes.ch](http://www.archiv-des-ortes.ch)  
Limmattaler Zeitung  
Paul Furrer/Vereinigung für Heimatkunde Schlieren  
Zürcher Hochschule der Künste,  
[www.beobachtung-schlieren.ch](http://www.beobachtung-schlieren.ch)  
Stadt Schlieren

**Gestaltung**  
WBG, AG für visuelle Kommunikation, Zürich

**Litho/Druck**  
Activprint AG, Schlieren

© 2014 Stadt Schlieren  
Abteilung Bau und Planung

### Inhaltsverzeichnis

1	Vorwort
2	Vom Bauerndorf zur Hightech-Stadt
4	Raumbeobachtung: Vom Stillstand zum Aufschwung
5	Das Stadtentwicklungskonzept 2005
8	Raumbeobachtung: Stillstand ab 1995
10	Raumbeobachtung: Bauboom ab 2006 – weiterhin hohe Entwicklungsdynamik
12	Fakten der Stadtentwicklung – so hat sich Schlieren verändert
16	Schlieren ist attraktiver geworden
18	Schlieren hat sich positiv entwickelt – auch für die Wirtschaft
20	Fotografische Langzeitbeobachtung 2005–2020: Zwischenauswertung
22	Aufwertung der Quartiere – mehr Lebensqualität im «alten» Schlieren
24	Hightech-Arbeitsplätze ersetzen die Werkstätten der Industrie
26	Die neuen Quartiere sprechen junge, urbane Menschen an
28	Stadtentwicklung in der Zukunft

Wir blicken auf die letzten 10 Jahre zurück und stellen fest, dass es eine Zeit der grössten Veränderungen seit Jahrzehnten war. Die Erfolgskontrolle der Stadtentwicklung zeigt, dass wir die Weichen mit dem Stadtentwicklungskonzept im Jahr 2005 richtig gestellt haben. Schlieren steht heute deutlich besser da als noch anfangs dieses Jahrtausends: Investoren haben Vertrauen in Schlieren gefasst und engagieren sich im Neubau von Wohn-, Gewerbe- und Mischbauten. Die Stadt ist zum Wohnen und Arbeiten attraktiver geworden. Das beweisen das Bevölkerungswachstum und die Zunahme der Arbeitsplätze.

«Schlieren – wo Zürich Zukunft hat» – so lautet unser selbstbewusster Slogan. Er hat immer noch Gültigkeit: Obwohl bereits ein grosser Teil der Brachen überbaut ist, bietet die Stadt nach wie vor Raum für Entwicklungen. Wir sind stolz auf das, was wir erreicht haben und sind uns gleichzeitig bewusst, dass wir eine grosse Verantwortung für die Stadtentwicklung der nächsten Jahre tragen. Denn es stehen wichtige Entscheidungen an, die das Gesicht der Stadt nachhaltig prägen werden: zum Beispiel die Gestaltung des Stadtzentrums, die Realisierung der Limmattalbahn mit ihren individuellen Haltestellen und die Lösung der Verkehrsproblematik im Zentrum.

Toni Brühlmann-Jecklin, Stadtpräsident



## Vom Bauerndorf zur Hightech-Stadt

**Während Jahrhunderten war Schlieren ein Bauerndorf. Mit der Industrialisierung veränderte sich das Leben der Einwohner grundlegend und das Dorf entwickelte sich in der Nachkriegszeit zur Stadt. Der Niedergang der Industrie führte in den Achtzigerjahren zu einem erneuten Strukturwandel.**

Bis zur Industrialisierung lebten in Schlieren Bauern, Tagelöhner und Handwerker. Noch heute sind Zeugen von damals im Stadtbild zu sehen.

### Mit der Industrialisierung ist die Stadt gewachsen

Die Begradigung und Eindeichung der Limmat von 1876 bis 1912 ermöglichte die Entwicklung industrieller Betriebe in Schlieren. Entlang des Flusslaufs wurden grosse Flächen von bisher landwirtschaftlich wenig wertvollem Riedland nutzbar. In Schlieren machte dies einen Drittel des Gemeindegebiets aus. Es war grösstenteils im Besitz der Bürgergemeinde und wurde zu gesuchtem Bauland, das in der Wirtschaftsmetropole Zürich Mangelware war.

Nach und nach siedelten sich Industriebetriebe in Schlieren an: 1867 die Leimsiederei (später Chem. Fabrik Geistlich Söhne AG). 1898 folgte die städtische «Gasfabrik». 1895 hatte J. C. Geissberger für die industrielle Fertigung seiner Luxusautos 23 ha Land entlang der Bahnlinie gekauft. Daraus wurde 1901 die Schweizerische Wagonsfabrik Schlieren, die «Wagi». 1905 kamen die Färberei Schlieren, 1910 das Aluminiumschweisswerk und 1944 der Kühlschrankhersteller Sibir dazu.

Der Bedarf an Fabrikarbeiterwohnungen löste zu Beginn des 20. Jhs. den Bau von Mietskasernen entlang der Zürcher- und

Bahnhofstrasse aus. Auch im Gaswerkareal entstanden Arbeiter- und Angestelltenwohnungen. Entsprechend wuchs die Bevölkerung Schlierens rasch an. 1888 zählte Schlieren 777 Einwohnerinnen und Einwohner. Bis 1900 verdoppelte sich die Bevölkerungszahl und erreichte im anschliessenden Jahrzehnt das Vierfache. Nach dem Zweiten Weltkrieg erfolgte ein weiterer sprunghafter Anstieg. 1960 erreichte Schlieren die Zehntausendergrenze.

### Die autogerechte Stadt

1969 bis 1974 wurden alle Planungsmassnahmen dem ungehinderten Verkehrsfluss des Autos untergeordnet. Um die Zürcher-/Badenerstrasse auf vier bis sechs Spuren ausbauen zu können, mussten zahlreiche Häuser im Dorfzentrum der Strasse weichen.

Ein weiterer Wachstumsschub führte in dieser Zeit zur Entstehung des Spitalquartiers. 1974, bei 12 324 Einwohnern, wurde das Gemeindeparlament eingeführt. Damit wurde Schlieren auch politisch zur Stadt.

### Höchster Ausländeranteil der Schweiz

Immer mehr Lohnarbeiter und Mieter lebten in Schlieren. Sie hatten völlig andere Alltagsstrukturen, Bedürfnisse und politische Ziele als die Landwirte. Sie waren auf Läden angewiesen, organisierten sich in Gewerkschaften, schlossen sich der sozialdemokratischen Partei an und gründeten eigene Musik-, Schützen- und Turnvereine. Viele der frühen Neuzuzüger kamen aus strukturschwachen Gebieten wie der Innerschweiz und aus Italien. Zwischen 1900 und 1910 lag der prozentuale Anteil der Ausländer bei 26%. Nach dem Ersten Weltkrieg nahm dieser Anteil wieder ab, stieg nach dem Zweiten Weltkrieg aber wieder stetig an. 2009 erreichte Schlieren mit 42% den höchsten Ausländeranteil der Schweiz.

### Die Industrie lässt Brachen zurück

Der Niedergang des Industriezeitalters wurde 1974 mit der Umstellung der Gasversorgung von Stadtgas (Brennstoff der Städte, der durch Kohlevergasung hergestellt wurde) auf Erdgas eingeläutet. In Schlieren wird seither Gas nur noch zwischengelagert und verteilt. Ein schwarzer Tag für die Schlieremer Industrie war der 16. Mai 1983, als Schindler Waggon in Pratteln bekannt gab, die Schweizerische Wagons- und Aufzügefabrik Schlieren bis Ende August 1985 schrittweise zu schliessen. Die Schliessung bedeutete das Ende für 740 Arbeitsplätze. Ende 1985 stellte die Färberei Schlieren mit

98 Arbeitsplätzen ihren Betrieb ein. 1987 kündigte das Aluminiumschweisswerk an, den Betrieb zu reduzieren und die Produktion zu verlagern. Kurze Zeit später war die Kühlschrankherstellerin Sibir am Ende. Und schliesslich verlagerte auch die Leimfabrik Geistlich ihre Tätigkeit auf verschiedene Standorte. Dadurch wurden in der Stadt Schlieren innert wenigen Jahren tausende von Quadratmetern Industrieland zur Brache.

### Bauboom und Aufbruchstimmung

Da in Zürich und der Agglomeration nur noch wenig erschlossenes Bauland zur Verfügung stand, konnte Schlieren

den Wirtschaftsaufschwung der letzten Jahre besser nutzen. Besonderer Vorteil Schlierens war, dass das Bauland entlang der Bahnlinie gut erschlossen war.

Mit dem Beginn des Baubooms verzeichnet Schlieren erneut ein rasantes Bevölkerungswachstum. Nebst modernen Wohnhäusern sind aber auch neue Arbeitsplätze entstanden, viele davon im Biotech-, Medizinal- und Cleantech-Bereich.

1985 wurden Gebäude der «Wagi» gesprengt.



## Raumbeobachtung: Vom Stillstand zum Aufschwung

Zwischen 1995 und 2003 erreichte Schlieren praktisch einen Entwicklungsstillstand. Danach setzte der Bauboom ein.

Die grossen Gebäude, die heute noch das Stadtbild prägen, entstanden zwischen 1985 und 1995: die Post Mülligen, die NZZ-Druckerei, das Wagi-Einkaufszentrum und der Garagenbetrieb der Emil Frey AG. Nur eine einzige Wohnüberbauung wurde während dieser Zeit erstellt, nämlich «im Trisler», am westlichen Rand der Stadt – notabene in einer Bauzone, die vom Kanton zwangsverordnet worden war.

Ab 1995 kam die Bautätigkeit praktisch zum Erliegen. Selbst die Pflege der bestehenden Bausubstanz wurde vernachlässigt. Grund für die ausgeprägte Zurückhaltung der Investoren waren unter anderem die negativen Schlagzeilen in den Medien, die das Image der Stadt Schlieren weit über die Grenzen der Region prägten. Im Umfeld der Auto-Occasionshändler, die sich auf den grossen Brachen entlang der Bahngleise niedergelassen hatten, kam es immer wieder zu kriminellen Vorfällen. Die Immissionen des Durchgangsverkehrs, der hohe Ausländeranteil, das unattraktive Stadtbild und das unbefriedigende Wohnangebot trugen dazu bei, dass Schlieren als Wohnort nicht mehr gefragt war.

### Mit dem Stadtentwicklungskonzept die Zukunft anpacken

Der Stadtrat war sich bewusst, dass er ein Steuerungsinstrument für die räumliche Stadtentwicklung brauchte, um für den erwarteten Entwicklungsschub gewappnet zu sein. Die grossen, unüberbauten Areale waren eine Chance für Schlieren, bargen aber auch Risiken in sich. Denn eine unkontrollierte und unkoordinierte Entwicklung hätte es unmöglich gemacht, übergeordnete Ziele zur Aufwertung der Lebensräume und der Lebensqualität erreichen zu können.

2003 erteilte der Stadtrat den Auftrag, ein Konzept auszuarbeiten, um die Entwicklung der Stadt aktiv zu gestalten und die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich bestreiten zu können.

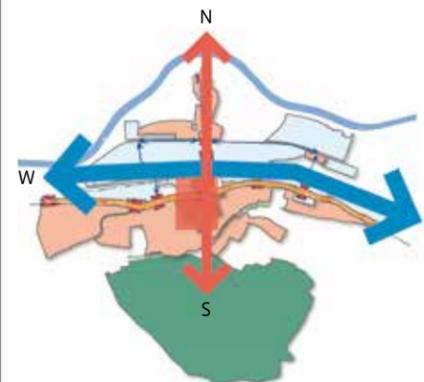
## Das Stadtentwicklungskonzept 2005

Im Stadtentwicklungskonzept hat der Stadtrat das Ziel definiert, die Lebensräume und die Lebensqualität der Stadt konsequent aufzuwerten.

### Schlieren lokal und international

Das stadträumliche Leitbild von 2005 sieht zwei Entwicklungskorridore vor: die Nord-Süd-Achse «Schlieren lokal» und den Ost-West-Korridor «Schlieren international». An der Nord-Süd-verlaufenden Achse von der Limmat bis zum Schlierenberg sind die lokal bedeutsamen Orte wie der historische Dorfkern mit Park, das zentrale Einkaufszentrum «Lilie», der Salmensaal, der Wald, die Limmat sowie der Schlierner Hausberg zu finden. Wesentliche Aufgaben sind hier die Stärkung lokaler Identitäten, die Entwicklung der Quartiere und die Integration der Verkehrsachsen.

Den zweiten Korridor bildet das Ost-West-verlaufende Band zwischen Bernstrasse und Zürcher-/Badenerstrasse. Hier befinden



Das stadträumliche Leitbild setzt auf die lokale Nord-Süd-Achse und den internationalen Ost-West-Korridor. Am Kreuzungsort soll ein neues Zentrum entstehen.

den sich die Standorte internationaler Unternehmen, bedeutende Verkehrswege, Freizeitanlagen sowie Wohnsiedlungen mit multinationaler Bewohnerschaft. Dieser Korridor soll die Arbeitsstadt Schlieren ergänzen und profilieren. Wichtige Aufgaben sind hier die Zentrumsentwicklung, diverse Arealentwicklungen, Clusterbildung (Forschung/Technik und Autohandel/Motormeile) sowie die städtebauliche Integration der Zürcher-/Badenerstrasse.

### Konzeptionelle Aussagen zur Stadtentwicklung in Teilkonzepten

Das stadträumliche Leitbild wird für einzelne Teilbereiche konkretisiert und in Teilkonzepten ausdifferenziert. Diese enthalten die wichtigsten Ziele zu den Bereichen Wohnen, Misch- und Gewerbegebiete, Freiraum und Verkehr.

Im Konzept «Wohnen» werden die Erweiterung und Verbesserung des Wohnungsangebots, der Neubau von qualitätsvollen Wohnungen in den erschlossenen Gebieten entlang der ÖV-Achsen sowie die Schaffung neuer Mischzonen als urbane Wohnquartiere formuliert.

Die einzelnen Bausteine des Zentrums sollen über die Badenerstrasse hinweg verknüpft werden. Hier sind hohe Wohnanteile von mindestens 50% zu sichern.

Ausserdem werden Massnahmen im öffentlichen Raum, der Ausbau der infrastrukturellen Angebote und die Inanspruchnahme innerer Reserven (Schliessung von Baulücken) empfohlen.

Hinsichtlich der im Zonenplan ausgewiesenen Reservezonen für potenzielle Siedlungserweiterungen wird teilweise eine Inanspruchnahme und teilweise eine Zurückstellung angeregt. Das Stadtentwicklungskonzept sieht zudem eine stärkere Zusammenarbeit der Stadt Schlieren mit den Akteuren des Wohnungsmarktes vor. Insbesondere sollen private Bauträger und Genossenschaften bei laufenden Erneuerungs- und Neubauprojekten unterstützt werden. Dringender Handlungsbedarf wird bei den Wohnbauten an viel belasteten Hauptverkehrsstrassen gesehen, wo häufig eine Sanierung der Bausubstanz sowie Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind.

Die grossen Reserven in den **Misch- und Gewerbegebieten** sollen etappenweise in Anspruch genommen werden. Dabei muss der Fokus der Entwicklung auf das Durchmischen der Büro-, Dienstleistungs- und Wohnstandorte gelegt werden. Aufgrund der schleppenden Nachfrage im Büro- und Dienstleistungssektor steht die Verdichtung und Qualifizierung der bestehenden Gebiete im Vordergrund.

Im **Zentrum** besteht dringender Handlungsbedarf. Dieser Bereich soll als Ergänzung zum bestehenden Siedlungszentrum und als Verbindung zwischen diesem und dem Bahnhof entwickelt werden. Im weiteren werden gewerblich genutzte Gebiete mit Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial ausgewiesen. Diese Gebiete sollen in Richtung eines Nutzungsschwerpunkts profiliert und verdichtet werden.

Im **Freiraumkonzept** wird die Aufwertung resp. Neuerstellung von Quartierplätzen und Verbindungsräumen, die Schaffung

Die konzeptionellen Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts münden in einen **Gesamtplan**, der die angestrebte Entwicklung zusammenfasst. Dargestellt sind die projektierten Bauten, die Areale mit Potenzial für Neubauten, öffentliche Plätze und Verbindungsräume, öffentliche Parks, Strassenraumaufwertungen und die Funktionen der Verkehrsachsen.

## Bestand

-  Bestehende Bauten
-  Grünanlagen Bestand
-  Wald
-  Landwirtschaft, Kleingärten
-  Limmat, Bäche

## Konzept

-  Projektierte Bauten
-  Neubaupotentielle Baufelder
-  Öffentliche Plätze/Verbindungsräume
-  Öffentlicher Park
-  Private Freiraumstrukturen
-  Öffnung Bachlauf (zu prüfen)
-  Aufgewertete Strassenräume
-  Überörtliche Entlastungsachse/geplant
-  Lokale Entlastungsachse
-  Wichtige lokale Erschliessungssachse

eines neuen Stadtplatzes im Zentrum und die Umgestaltung/Integration der Hauptstrassen thematisiert. Zudem soll als grosser, neuer Freiraum im Limmatbogen ein Sport- und Erholungspark entstehen und in Abstimmung mit der Entwicklung auf dem Geistlich-Areal ein nordseitiger Bahnhofvorplatz geschaffen werden. Des Weiteren sollen Hauptwegeverbindungen für Fussgänger und Radfahrer optimiert werden.

Die vorhandene, sehr gute **ÖV-Erschliessung** durch S-Bahn und Busnetz soll erhalten und langfristig durch die Limmattalbahn und einen zentralen ÖV-Knoten im Bereich des Stadtplatzes gestärkt werden.

Das Teilkonzept zum **motorisierten Individualverkehr** sieht vor, die Bernstrasse als überörtliche Hauptachse zu nutzen und durch diese Verkehrsverlagerung die bisherige Hauptstrasse (Zürcher-/Badenerstrasse) zu entlasten. Durch Rückbau, Umgestaltung und Integration der bisherigen Hauptstrasse sollen das Zentrum und die an die Verkehrsachse angrenzenden Wohngebiete aufgewertet werden. Im Zentrum ist eine deutliche Reduktion des Verkehrsaufkommens geplant. Die Ringstrasse soll zugunsten eines neuen Stadtplatzes mit ÖV-Knoten aufgehoben werden. Zudem soll die Zürcher-/Badenerstrasse künftig verstärkt für den öffentlichen Verkehr und den Langsamverkehr genutzt werden.

In den **Wohngebieten** sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen und die Einführung von Tempo-30-Zonen geplant. Publikumsintensive Einrichtungen sind nur dort zuzulassen, wo eine sehr gute ÖV-Erschliessung vorliegt.

In einem eigenen Kapitel wird das Thema **Hochhäuser** behandelt. Als Hochhaus gelten gemäss Planungs- und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich Gebäude über 25 Meter Höhe. In Schlieren bestehen 2005 bereits sieben Hochhäuser, welche zwi-

schen 28 und 52,5 Meter hoch sind. Zusätzlich zu den Vorschriften des PBG hat Schlieren im Stadtentwicklungskonzept Bereiche entlang der Bahnlinie definiert, in denen Hochhäuser möglich sind.

### 2015 wird ein neues Stadtentwicklungskonzept erarbeitet

Die Erfolgskontrolle zeigt, dass das Stadtentwicklungskonzept in den wesentlichen Punkten umgesetzt worden ist. Einige Ziele, wie zum Beispiel die Idee einer Motormeile, wurden verworfen. Um die zukünftige Entwicklung weiterhin positiv zu steuern, soll 2015 eine Neuauflage des Stadtentwicklungskonzepts erarbeitet werden.



## Raumbeobachtung: Stillstand ab 1995

- bestehende Bauten
- bestehend, erstellt 1995–2003
- im Bau
- bewilligt
- geplant

Die grossen Gebäude, die heute noch den Osten der Stadt prägen, entstanden zwischen 1985 und 1995. Zwischen 1995 und 2005 erreichte Schlieren praktisch einen Entwicklungsstillstand. Danach setzte der Bauboom ein.

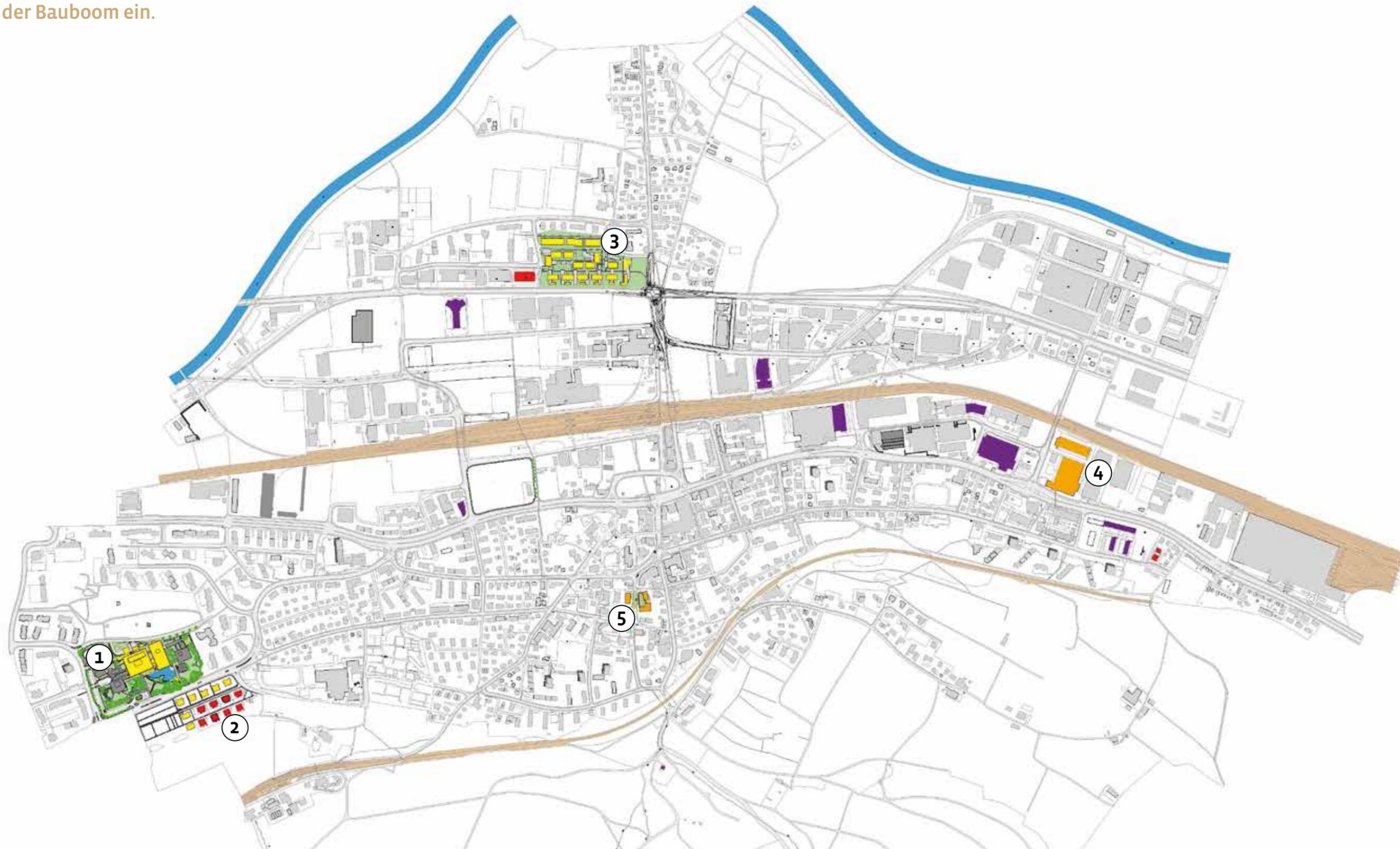
1 Spital Limmattal, Ersatzneubau

2 Im Trisler, Zwangseinzonung

3 Wohnbaugenossenschaft GEWOBAG, Ersatzneubauten

4 Mercedes, Umbau

5 Umgestaltung Sägestrasse und Ersatzneubauten Wohnbaugenossenschaft GBL



## Raumbeobachtung: Bauboom ab 2006 – weiterhin hohe Entwicklungsdynamik

Der Bauboom, der 2006 einsetzte, betraf vor allem den westlichen Teil der Stadt, unmittelbar an der Bahnlinie und auf beiden Seiten:

### 1 Zentrum

Die Entwicklung des Stadtzentrums nahm mit der Überbauung Parkside Schwung auf.

### 2 Schlieren West

Südlich der Bahngleise und westlich des Zentrums begann sich ab 2006 das Wohnquartier Schlieren West zu entwickeln. Grosszügige Reiheneinfamilienhäuser, Eigentumswohnungen und attraktive Mietwohnungen in zeitgemässen Typologien wurden erstellt. Die Freiraumstruktur mit einer alles verbindenden, autofreien Allee und daran anschliessenden Parks bewährt sich. Aufgrund des raschen Bevölkerungszuwachses wird in Schlieren West ein neues Schulhaus erstellt.

### 3 Quartier am Rietpark

Nördlich der Bahngleise entsteht das neue Quartier am Rietpark mit vielfältigen Nutzungen. In den beiden Gestaltungsplänen ist ein durchgehender Park festgelegt, der die verschiedenen Überbauungen untereinander und mit dem Bahnhof verbindet. Während das Färbi-Areal im Westen bereits vollständig überbaut ist, beginnt die Entwicklung auf dem Geistlich-Areal mit seiner idealen Lage gegenüber dem Bahnhof erst.

### 4 Wagi-Areal

Ein weiterer Schwerpunkt ist das Wagi-Areal, auf dem ein Biotechcluster entstanden ist. Inzwischen werden hier wieder über 800 Personen beschäftigt.

### 5 Bahnhof Nord

Das Zentrum zieht sich über die Bahnlinie hinweg. Auch nördlich des Bahnhofs sind hohe und dichte Bauten mit vielfältiger Nutzung entstanden.

### 6 Industriezone Reitmen

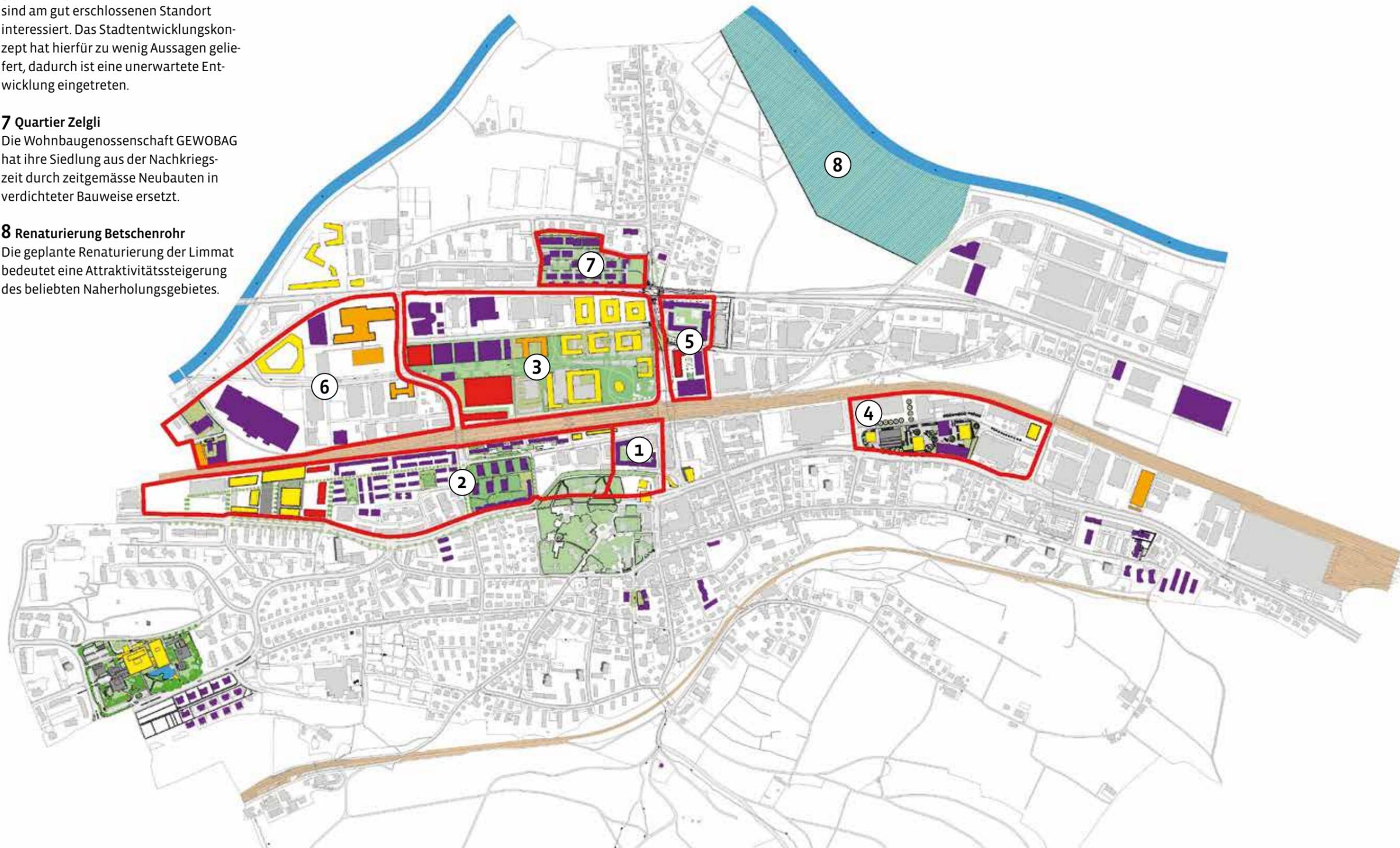
In der peripheren Industriezone Reitmen haben sich verkehrsentensive Einrichtungen niedergelassen. Weitere Fachmärkte sind am gut erschlossenen Standort interessiert. Das Stadtentwicklungskonzept hat hierfür zu wenig Aussagen geliefert, dadurch ist eine unerwartete Entwicklung eingetreten.

### 7 Quartier Zelgli

Die Wohnbaugenossenschaft GEWOBAG hat ihre Siedlung aus der Nachkriegszeit durch zeitgemässe Neubauten in verdichteter Bauweise ersetzt.

### 8 Renaturierung Betschenrohr

Die geplante Renaturierung der Limmat bedeutet eine Attraktivitätssteigerung des beliebten Naherholungsgebietes.

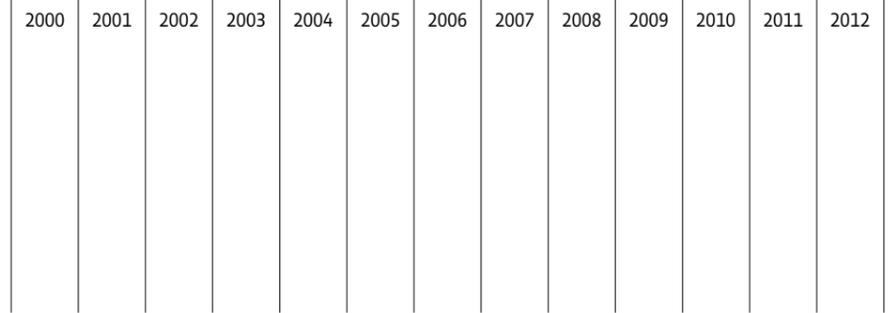


Zwischen 2006 und 2013 sind viele Projekte realisiert oder geplant worden. Die weiterhin hohe Entwicklungsdynamik widerspiegelt sich in geplanten Projekten, die mittel- und langfristig realisiert werden sollen. Die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist durch Ersatzneubauten und die Umnutzung von Industriearealen weit fortgeschritten.

- bestehende Bauten
- erstellt ab 2002
- im Bau
- bewilligt
- geplant, Studie

# Fakten der Stadtentwicklung – so hat sich Schlieren verändert

- Gemeinde Schlieren
- Gemeinde Dietikon
- Gemeinde Opfikon
- Gemeinde Zürich
- Region Limmattal
- Kanton Zürich



Die Auswertung statistischer Werte zeigt, dass das rasante Bevölkerungswachstum in verschiedenen Bereichen zu Veränderungen geführt hat. Schlieren übt eine grosse Sogwirkung auf junge Erwachsene aus. 30% der Neuzuzüger sind zwischen 20 und 29 Jahre alt. Im Kanton Zürich zählt Schlieren

für Neuzuzüger aus dieser Altersgruppe zu den beliebtesten Wohnorten. Da junge Erwachsene im Durchschnitt deutlich weniger Einkommen generieren als ältere, hat der demographische Verjüngungseffekt zunächst einen dämpfenden Einfluss auf die Entwicklung des Pro-Kopf-Einkommens.

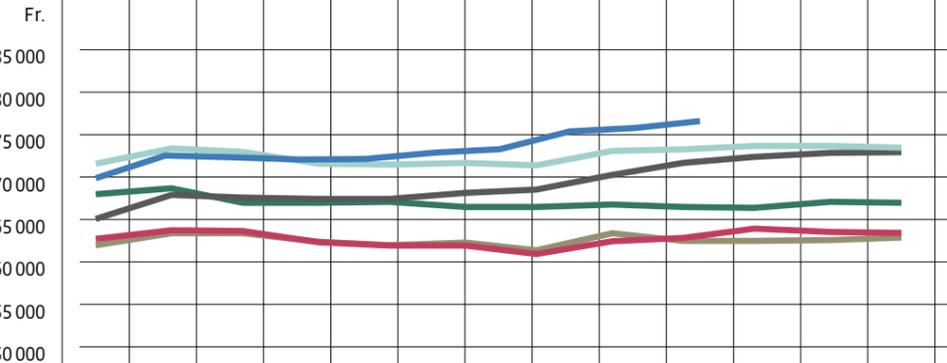
Die aktuelle Nettozuwanderung führt faktisch zur Bildung von Besteuerungspotenzialen, die zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden können. Dies bedingt allerdings, dass die jungen Erwachsenen, die nach Schlieren ziehen, als ältere Erwachsene nicht aus der Gemeinde abwandern.

**Veränderung der Einwohnerzahl** (in % gegenüber dem Vorjahr)  
Nach geringen Einwohnerverlusten in den Jahren 2003 und 2005 ist die Einwohnerzahl Schlierens seit 2006 gewachsen. Die Bevölkerung ist in Schlieren seit 2007 schneller als in allen anderen Gemeinden des Kantons Zürich gewachsen. Der Einwohnerzuwachs lag 2012 um 1,8 Prozentpunkte über dem kantonalen Durchschnitt.



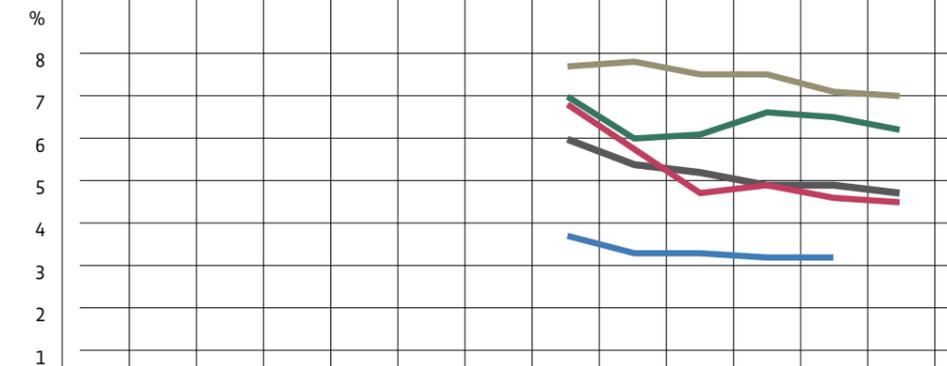
Quelle: Kanton Zürich, Statistisches Amt, Stand März 2013

**Entwicklung des steuerbaren Einkommens natürlicher Personen** (75%-Quantil in Fr.; ein Viertel der Steuerpflichtigen liegt über, drei Viertel unter diesem Wert)  
Das durchschnittliche Einkommen hat sich insbesondere in den höheren Einkommensbereichen seit 2006 kontinuierlich erhöht. Insgesamt konnte das durchschnittliche steuerbare Einkommen nicht verbessert werden. Sowohl der regionale Einkommens-Durchschnitt (62 700 Franken) als auch der kantonale Mittelwert (65 200 Franken) lagen über demjenigen Schlierens.

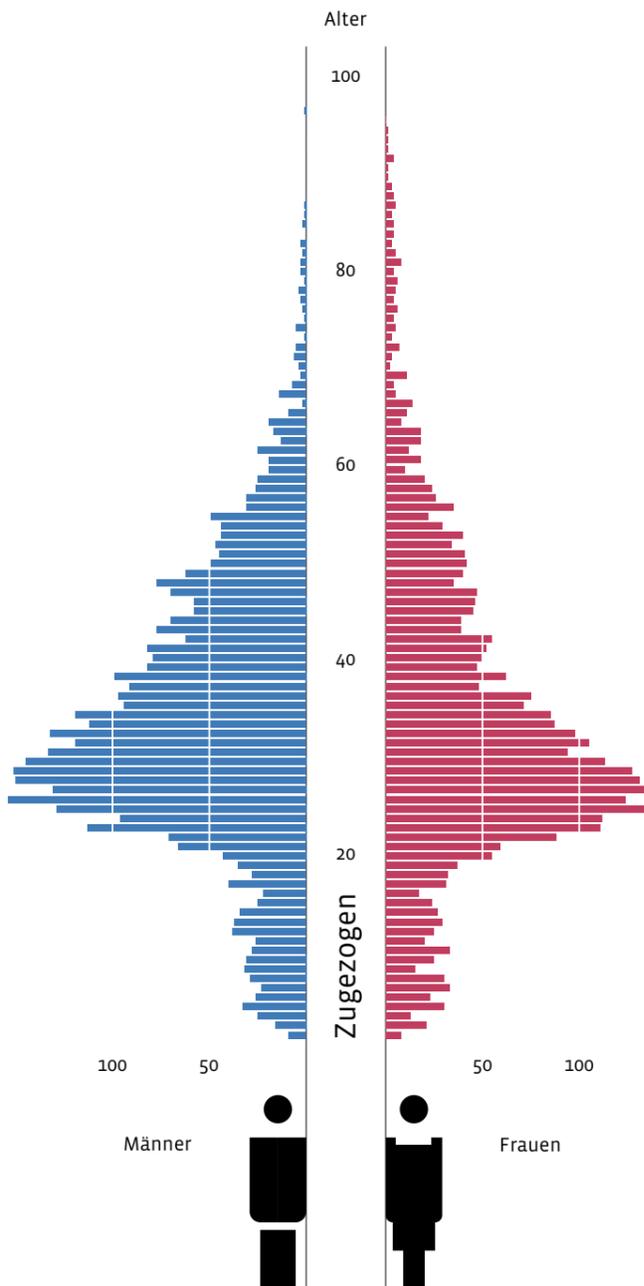
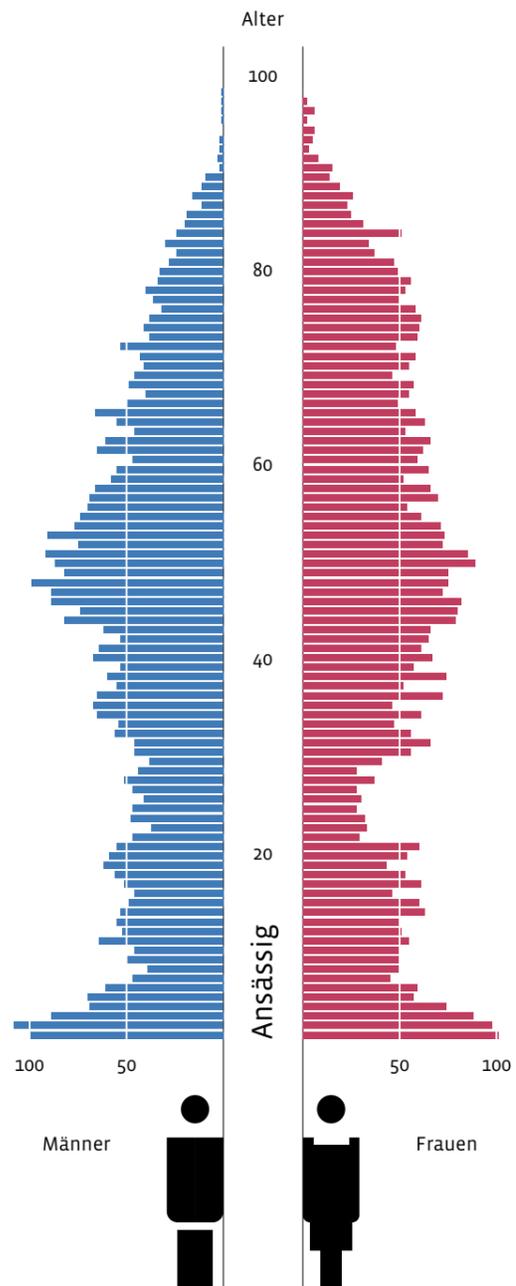


Quelle: Kanton Zürich, Statistisches Amt, Stand März 2013

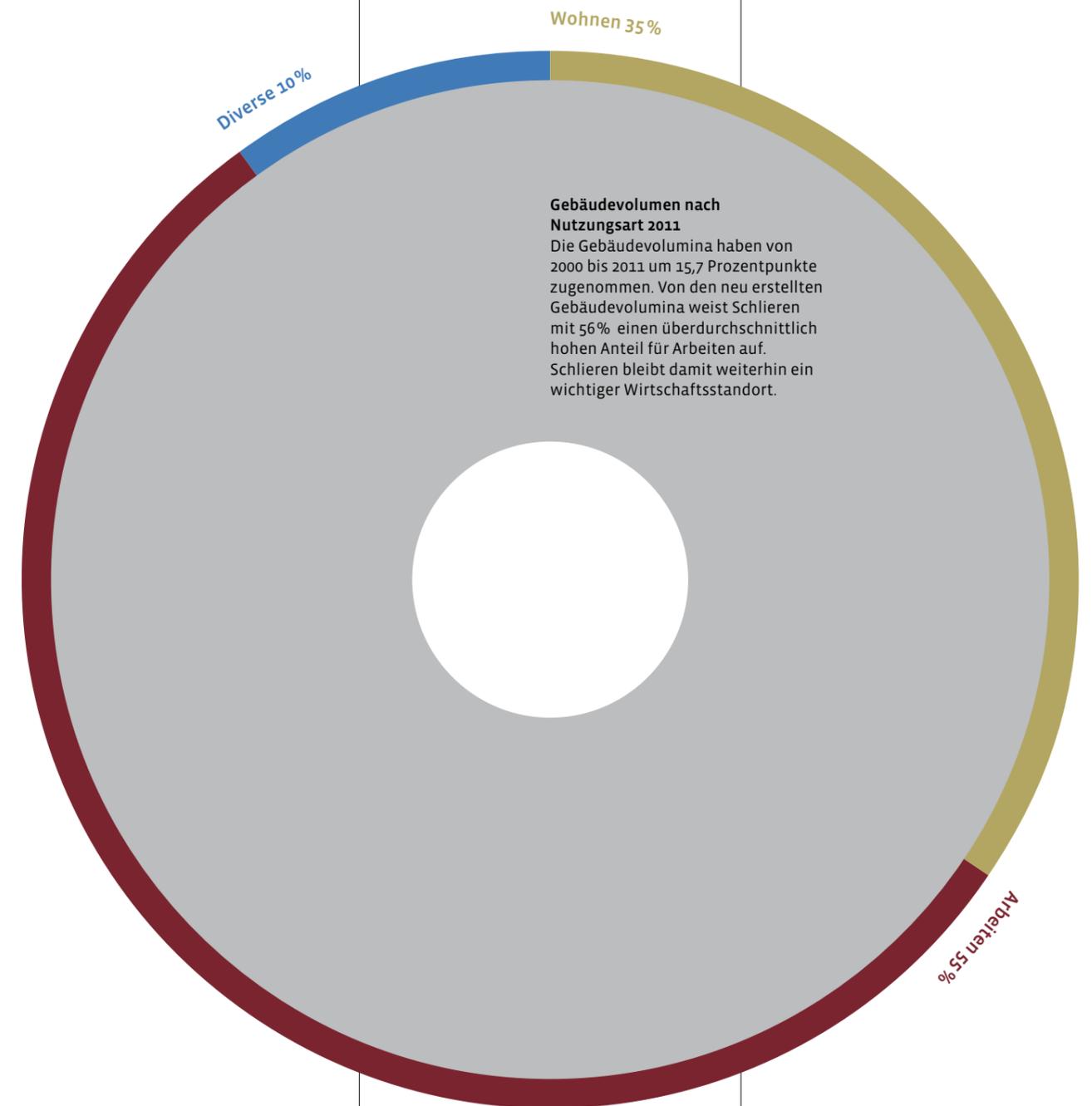
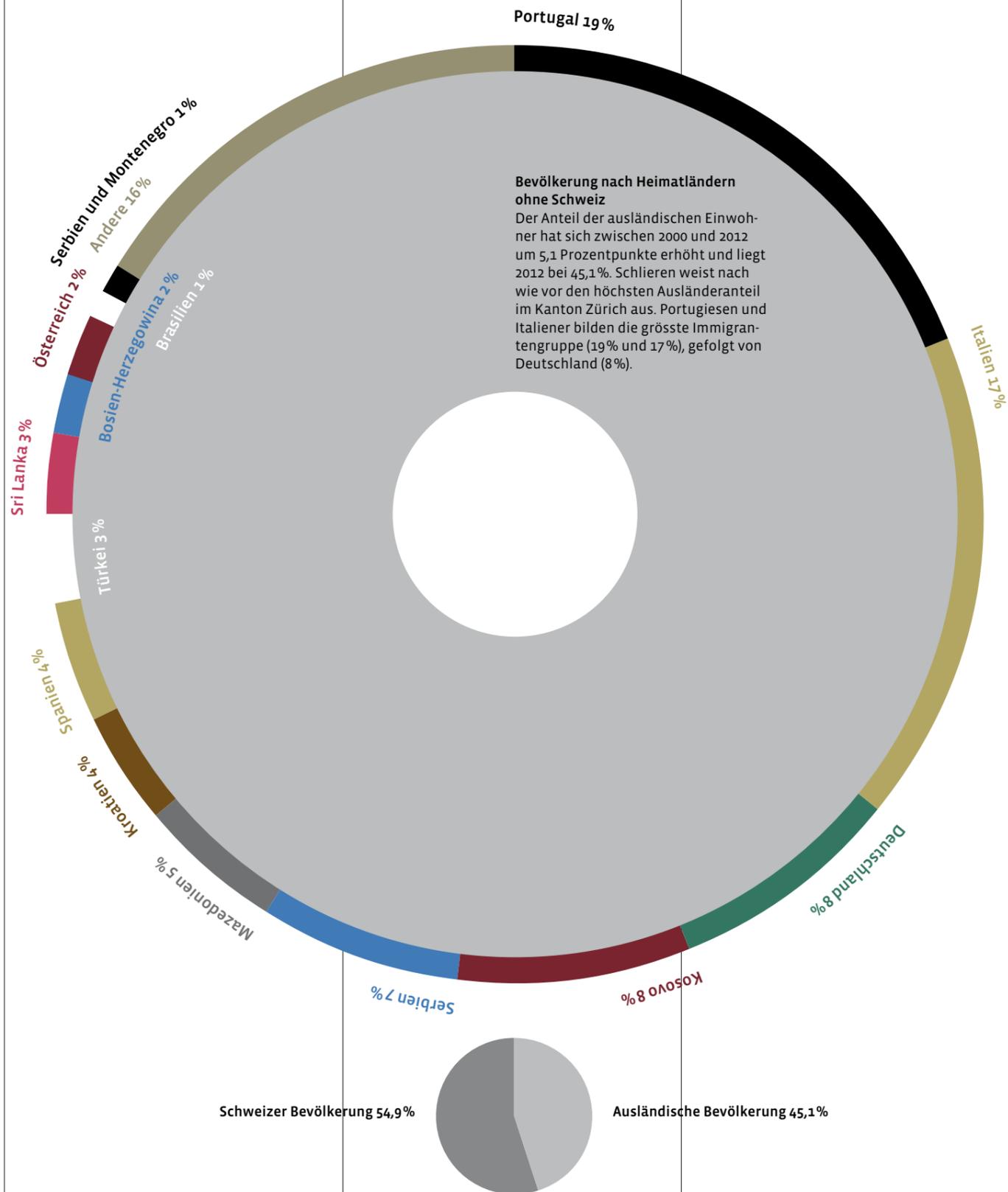
**Entwicklung der Sozialhilfequote** (in %)  
Die Sozialhilfequote hat sich von 2007 bis 2011 um 2,2 Prozentpunkte verringert. Zwar liegt Schlieren damit im Jahr 2011 immer noch über dem kantonalen Durchschnitt von 3,2%. Allerdings verringerte sich die Sozialhilfequote in Schlieren mit 2,2 Prozentpunkten deutlicher als der kantonale Rückgang im gleichen Zeitraum (-0,5 Prozentpunkte).



Quelle: Kanton Zürich, Statistisches Amt, Stand März 2013



Fakten der Stadtentwicklung –  
so hat sich Schlieren verändert





## Schlieren hat sich positiv entwickelt – auch für die Wirtschaft

Um die Meinung der Wirtschaft zur Stadtentwicklung zu erheben, wurde eine Befragung bei den wichtigsten Vertretern der Wirtschaftsorganisationen Schlierens durchgeführt. Die Stakeholder gaben der Stadt gute Noten. Schlieren hat sich seit 2005 positiv verändert.



Bestnoten erhielt Schlieren bei der Welt-offenheit, der Sicherheit, dem Wohnungsangebot, der Lebensqualität und dem Kinderbetreuungs-Angebot. Ganz klar ein Manko ist für die Wirtschaftsvertreter das fehlende Angebot an Kongresslokalitäten. Als einer der wichtigsten Gründe für die Standortwahl Schlieren wird die Nähe zu Zürich genannt. Aber auch das Preisniveau von Land bzw. Immobilien, die Verfügbarkeit an geeigneten Räumlichkeiten und die Nähe zur Autobahn wurden

als wichtige Standortvorteile aufgezählt. Für die Wirtschaft ist denn auch die Erreichbarkeit mit dem Auto die wichtigste Stärke Schlierens. Andererseits beurteilen die Stakeholder das Image als grösste Schwäche der Stadt.

Die Stadtentwicklung wird im Bereich Wohnen eindeutig positiv bewertet. Die Attraktivität des Wohnangebots hat sich erhöht, die Umnutzung von Industriegebieten zu Misch- und Wohngebieten



hat sich bewährt, Siedlungserneuerungen erfolgten in guter, zeitgemässer Qualität, und dank baulichen und gestalterischen Massnahmen bei den Strassen wurde die Wohnqualität gefördert.

Die intensiven Bemühungen der Standortförderung um die Ansiedlung von Firmen aus den Bereichen Forschung und Dienstleistung sowie von umweltfreundlich produzierenden Unternehmen sind anerkannt.



Dass sich die Stadt generell positiv verändert hat, wird der Aufwertung der Quartiere, der positiven Veränderung des Bevölkerungsmixes und den Verkehrsberuhigungsmassnahmen zugeschrieben.

Nach Meinung der Wirtschaftsvertreter ist die Fortsetzung der Stadtentwicklung im Hinblick auf die Imagekorrektur dringend nötig. Dabei wird besonders Wert auf die Erhaltung der guten Erreichbarkeit gelegt.

Die alten Gebäude an der Bahnhofstrasse mussten der Überbauung Parkside im Jahr 2010 weichen. Der markante Neubau mit der rot-braunen Klinkerfassade vereint verschiedene Nutzungen unter einem Dach und macht ihn durch erhöhte Dichte und Mischnutzung zu einem Stück Stadt. Im Erdgeschoss sind rund 20 Läden untergebracht, darunter die Migros, einige Restaurants und diverse Fachgeschäfte. Darüber befinden sich Büros sowie 99 Wohnungen.  
(Fotos: Webcam der Stadt Schlieren und Priska Ketterer, Luzern)

## Fotografische Langzeitbeobachtung 2005–2020: Zwischenauswertung

© Fotografische Langzeitbeobachtung Schlieren,  
Zürcher Hochschule der Künste  
www.beobachtung-schlieren.ch

	2005	2007	2009	2011	2013
Nördlich des Bahnhofs entstand zwischen 2007 und 2009 die Wohnüberbauung Cosmos (AXA Winterthur). Auf einer landwirtschaftlich genutzten Parzelle wurde zwischen 2009 und 2011 die Büro- und Wohnüberbauung Sony erstellt.					
In Schlieren West in Bahnhofsnähe entstand 2008 eine markante Wohnüberbauung mit blauen Balkonen und einer roten Rückseite zur Bahnlinie (Migros Pensionskasse). 2010 wurde die Wohnüberbauung Gartenstadt realisiert (Alfred Müller AG). In einem Gebäude dieser Überbauung (Bachstrasse 1) hat die Stadt eine Pflegewohngruppe eingerichtet und bietet pflegerisch-betreutes Wohnen an.					
Ab 2006 riss die Wohnbaugenossenschaft GEWOBA ihre Altbauten im Zelgli ab und erstellte neue Gebäude mit geräumigeren und zeitgemässen Wohnungen in verdichteter Bauweise.					
Auf dem Schlieremer Berg scheint auf den ersten Blick alles beim Alten geblieben zu sein. Doch bei genauerem Hinsehen erkennt man, wie die Erweiterung und Modernisierung des landwirtschaftlichen Betriebes den Blick auf die gegenüberliegende Talseite verbaut.					
Die Zürcher Hochschule der Künste beobachtet in einer fotografischen Langzeitdokumentation während 15 Jahren die Stadtentwicklung von Schlieren. Alle zwei Jahre wird an 63 Standorten eine Fotografie mit demselben Blickwinkel und demselben Bildausschnitt unter ver-	gleichbaren Bedingungen erstellt (Wetter, Lichtverhältnisse, ohne Menschen). Die Fotoserien sollen zeigen, wie sich die im Stadtentwicklungskonzept vorgeschlagenen Massnahmen auf den Lebensraum auswirken. Dabei werden Aspekte der Stadtentwicklung sichtbar, die für die	ästhetische und emotionale Qualität von Räumen ausschlaggebend sind.  In der Halbzeit des Forschungsprojektes wurden 25 Serien ausgewertet. Sie stellen massive Veränderungen den diskreten, sich langsam und kontinuierlich abspie-	lenden Veränderungen gegenüber. Die unterschiedliche Geschwindigkeit parallel ablaufender Veränderungsprozesse wird sichtbar. Die Fotoserien zeigen zudem, wie stark auch kleinere Eingriffe den Charakter, die Atmosphäre und die Qualität von Lebensräumen verändern.	Eine Auswertung von Bildern kann keine Grundlagen für absolute Aussagen liefern. Es lassen sich aber Tendenzen erkennen: Insgesamt wird Schlieren als städtischer, geordneter und fortschrittlicher wahrgenommen. Die 25 Orte wirken vertrauter, erholsamer, vielfältiger und einladender.	Dieselbe Orte können allerdings auch internationaler, anonymer, unzugänglicher und gewöhnlicher wahrgenommen werden.

## Aufwertung der Quartiere – mehr Lebensqualität im «alten» Schlieren

Die Stadt hat, gemäss den Zielsetzungen des Stadtentwicklungskonzeptes, diverse Projekte in den Quartieren umgesetzt, um den öffentlichen Raum aufzuwerten und die Lebensqualität zu verbessern.

1



1

An der Sägestrasse liess die Gemeinnützige Baugenossenschaft Limmattal (GBL) die sanierungsbedürftigen Wohnbauten abreißen. Sie erstellte eine attraktive Überbauung. Im Stadtentwicklungskonzept ist die Sägestrasse als wichtiger Teil der lokalen Nord-Süd-Achse bezeichnet worden. Deshalb wurde zur Aufwertung des öffentlichen Raums die Strassengestaltung in die Gesamtkonzeption integriert. 2008 erhielt die Stadt für die Umgestaltung der Sägestrasse die Auszeichnung Flaneur d'Or von Fussverkehr Schweiz, dem Fachverband für FussgängerInnen.



2

2

Der öffentliche Raum vor dem traditionsreichen Restaurant Salmen präsentiert sich heute mit einem Baumdach aus Kastanien.

3

Der an die Sägestrasse angrenzende Stadthausplatz wurde mit einer langen Sitzbank ausgerüstet.

4

In allen Wohnquartieren gilt heute Tempo 30. Die verkehrsberuhigenden Massnahmen führten zu einer Aufwertung des öffentlichen Raumes.



3



4

## Hightech-Arbeitsplätze ersetzen die Werkstätten der Industrie

### Biotechnologie statt Eisenbahnwaggons

Bis 1985 wurden auf dem Wagi-Areal Eisenbahnwaggons hergestellt, seit 1998 entwickeln am selben Ort Forscherinnen und Forscher neue Mittel und Therapien für medizinische Anwendungen.

Das im Jahr 2003 als Interessensgemeinschaft gegründete Biotech Center Zurich (heute **BIO-TECHNOPARK® Schlieren-Zürich**) zählt über 40 Mitgliederorganisationen, darunter 33 Start-ups sowie mehr als 10 Institute und Forschungsgruppen der Universität Zürich und des Universitätsspitals Zürich. Mehr als 800 hoch qualifizierte Wissenschaftlerinnen und Wissenschaftler aus der ganzen Welt sind hier beschäftigt. Beachtung erhielt der BIO-TECHNOPARK durch den Verkauf des jungen Start-ups Glycart an Roche für 235 Millionen Franken im Jahr 2005 und durch die Übernahme von ESBATech durch Novartis für rund 600 Millionen Franken im Jahr 2009.

Das Areal befindet sich in einer ständigen Weiterentwicklung, um für die expandierenden und neuen Firmen Raum zu schaffen. Es ist geplant, in den nächsten Jahren eine Campus-ähnliche Umgebung zu gestalten, die den Austausch zwischen den Mitarbeitenden untereinander fördert und eine Öffnung zum umgebenden Quartier ermöglicht.



Auf dem ehemaligen Areal der Schweizerischen Wagons- und Aufzügefabrik Schlieren ist ein bedeutender Life-Science-Standort entstanden.

### Cluster unterstützen die Stadtentwicklung – und umgekehrt

In einem neuen Gebäude an der Brandstrasse im Quartier am Rietpark hat sich der **newtechClub** entwickelt. Der Verein ist eine unabhängige Plattform für die Förderung von nachhaltigen Energie- und Gebäudetechnologien im Grossraum Zürich. Die Stadt Schlieren unterstützt die Entwicklung des newtechClusters und will hier weitere Start-ups ansiedeln.

Mit der Gründung des **Vereins Start Smart Schlieren** konnte die Stadt Schlieren einen weiteren Erfolg in der Standortförderung verzeichnen. Nach diversen Ansiedlungen innovativer Startup-Firmen aus dem MedTech-Bereich an der Rütistrasse soll dieser Cluster weiter ausgebaut werden.

Die Standortförderung hat zum Ziel, den Werkplatz Schlieren zu stärken, neue Arbeitsplätze zu schaffen und die Beziehungen zwischen Wirtschaft und Stadt zu pflegen. Ausserdem werden Unternehmen, die sich in Schlieren niederlassen wollen, speziell betreut.



oben: Innenhof beim Bio-Technopark® Schlieren-Zürich.

unten: In den Räumlichkeiten des newtechClub wirken bereits verschiedene Firmen im Bereich nachhaltiger Energie- und Gebäudetechnologien, welche die komfortable Infrastruktur gerne nutzen.

## Die neuen Quartiere sprechen junge, urbane Menschen an



Der Rietpark nördlich der Bahngleise verbindet die neuen Überbauungen untereinander und mit dem Bahnhof.

Überbauung der Migros Pensionskasse an der Güterstrasse.



Schlieren West ist ein familienfreundliches, autoarmes Quartier.



Überbauung der Migros Pensionskasse an der Güterstrasse, Rückseite.

## Stadtentwicklung in der Zukunft

**Die Stadtentwicklung Schlierens ist in den nächsten Jahrzehnten herausgefordert. Doch die Chancen sind gross, die urbane Lebensqualität zu steigern.**

Schlieren war und ist eine Gemeinde, in der überdurchschnittlich viele status-tiefe und einkommensschwache Personen zuhause sind. Laut der Analyse von Michael Hermann und Mario Nowak (Forschungsstelle sotomo am Geographischen Institut der Universität Zürich) sind es zwei Kräfte, die dafür sorgen, dass Schlieren mit dieser Situation weiterhin zu kämpfen haben wird. Erstens wird auch in Zukunft ein Teil der Schlieremer Einwohner in den weniger dicht besiedelten Westen des Limmattals ziehen, wenn die finanziellen Verhältnisse den

Erwerb von Wohneigentum erlauben. Zweitens ist Schlieren eine Art Überlauf-becken, in das Personen ziehen, die sich die teuren zentralen Lagen in der Stadt Zürich nicht mehr leisten können. Die Wachstumsdynamik der letzten Jahre hat jedoch genügend Gegenkräfte freigesetzt, um den Substanzverlust zu kompensieren. Dazu kommt, dass die starke Zuwanderung eine ebenso starke Verjüngung der erwachsenen Bevölkerung mit sich gebracht hat. Damit wird ein Teil der Einkommenspotenziale der neuen Einwohnerinnen und Einwohner erst in Zukunft realisiert, wenn die jungen Erwachsenen älter werden und in höhere Lohnklassen aufsteigen. Voraussetzung dafür ist, dass diese Menschen in Schlieren bleiben. Das ist die Herausforderung der Stadtentwicklung der nächsten Jahrzehnte.

### Die räumliche Stadtentwicklung legt die Basis für die Zukunft

Die urbane Entwicklung der Stadt in den letzten Jahren hat bei jungen Zuzügerinnen und Zuzügern Anklang gefunden. Die neuen Bewohner bringen urbane Lebensstile mit – gerade was das Mobilitätsverhalten sowie die Rollen- und Familienmodelle betrifft. Die Fachleute sind sich einig: Der Druck auf die Stadt Zürich lässt deren Kernzonen wachsen, vom Industriequartier zum Albisriederplatz, nach Altstetten und schliesslich über die Stadtgrenzen hinaus nach Schlieren. Damit wird Schlieren selber immer zentraler und urbaner und als Wohnstandort attraktiver. Die aktuelle dynamische Bevölkerungsentwicklung bietet die Chance, Schlieren auf ein solideres Fundament zu stellen. Ein Fundament, das auch trägt, wenn die Bevölkerungsentwicklung dereinst an Dynamik verlieren wird. Für die räumliche Stadtentwicklung bedeutet dies, den eingeschlagenen Weg fortzusetzen.

Mit der Sanierung und Erneuerung alter Bausubstanz hat Schlieren in allen Quartieren noch Entwicklungspotenzial. Die Limmattalbahn wird zu einem urbaneren Stadtbild beitragen. In Schlieren West wird ein neues Schulhaus erstellt, das in diesem Gebiet einen markanten Ort bilden und für das Quartierleben eine grosse Bedeutung haben wird.

Für das Zentrum ist die zukünftige Verkehrsführung und die Gestaltung des Stadtplatzes von grosser Bedeutung. Durch die Verlegung der Strasse könnte der Stadtpark erweitert werden.



### Ausblick

Schlieren ist heute nach einer jahrelangen Phase des «Hier passiert nichts mehr» und nach den folgenden Jahren der stürmischen Entwicklung in einer neuen Epoche angelangt: Der grösste Teil der bestehenden Bauzonen ist heute überbaut, die Brachen sind fast verschwunden. Nun gilt es eine qualitative Innenentwicklung voranzutreiben. Die Entwicklung eines bereits gewachsenen Umfeldes ist höchst anspruchsvoll. Es müssen weit mehr Leute angehört werden als beim Bauen auf der grünen Wiese. Die Vorstellungen der Bevölkerung, Planer, Investoren und der Politik sind nicht immer kongruent. Gegenseitiges Misstrauen muss abgelegt werden. Das braucht Zeit! Viele Gespräche müssen geführt werden. Wir müssen klären, wie wir bestehende Werte, Bebauungen und die entsprechende Baukultur bewahren, aber auch weiterentwickeln können – neben den Chancen, die sich hier auftun, sind auch die Folgekosten einer baulichen Verdichtung für Schlieren zu diskutieren.

Gleichzeitig müssen wir die Wertschätzung für den öffentlichen Raum erhöhen. Besonders wichtig ist die Gestaltung des Zentrums. Dies ist die Visitenkarte der Stadt. Wenn uns dies gelingt, wird Schlieren seine Erfolgsgeschichte weiter-schreiben.

Markus Bärtschiger, Stadtrat  
Ressortvorsteher Bau und Planung

1



**1** Visualisierung Stadtplatz mit Haltestelle Limmattalbahn.

**2** Von der geschickten Verkehrsführung und der Gestaltung der Umgebung hängt es ab, wie sich Schlieren weiter entwickelt. Durch die Verlegung der Strasse kann der Stadtpark zusätzliche Flächen gewinnen.

2





Stadt Schlieren  
Freiestrasse 6  
8952 Schlieren  
[www.schlieren.ch](http://www.schlieren.ch)

Schlieren – wo Zürich Zukunft hat