

# Marktlage : im Kreis der Kinderschuhe

Autor(en): **Müller, Bettina**

Objektyp: **Article**

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

Band (Jahr): **18 (2005)**

Heft [5]: **So baut man eine Stadt: Neu-Oerlikon**

PDF erstellt am: **21.09.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-122671>

## **Nutzungsbedingungen**

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

## **Haftungsausschluss**

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

# Im Kreis der Kinderschuhe

Text: Bettina Müller

Neu-Oerlikons Entwicklung zeigt, dass der Wohnungsbau bei den Investoren nach wie vor auf grosses Interesse stösst, und dass Zürich den grössten Anteil der schweizweiten Bauinvestitionen aufweist. Ein Blick auf die Standort- und die Marktsituation lässt nachvollziehen, warum sich ein grosser Teil der Zürcher Bautätigkeit der vergangenen Jahre hier abspielte.

• Oerlikon bildet, zusammen mit den Quartieren Affoltern und Seebach, Zürichs flächengrössten und einwohnerstärksten Stadtkreis, den Kreis 11. Vier Kilometer von der City entfernt, bildet Oerlikon ein Subzentrum. Rund um den Marktplatz und den Verkehrsknotenpunkt (Sternen) findet man alles, was man fürs Leben braucht. Neben dem ehemaligen Standort weltweit tätiger Industriefirmen hat vor allem die gute Lage zwischen der City und dem Flughafen Kloten zu dieser Entwicklung beigetragen. Dennoch zeigt sich auch hier, dass die Einkaufszentren auf der grünen Wiese das Kleingewerbe bedrängen und deshalb einzelne Läden – aber auch das Warenhaus Jelmoli – ihren Betrieb beziehungsweise Standort aufgeben mussten.

## Alt- und Neu-Oerlikon

Direkt an die Nordseite des Bahnhofs grenzt Neu-Oerlikon, das als nicht zugängliche Industriestadt lange Zeit auch für die Oerliker ein blinder Fleck auf dem Stadtplan war. Neu-Oerlikon übernimmt keine Zentrumsfunktionen, sondern bildet ein neues, eigenes Stadtquartier, das sehr gut erschlossen ist – zusammen mit dem Bahnhof, der nach dem Zürcher HB der wichtigste Knotenpunkt des öffentlichen Verkehrs in der Agglomeration Zürich ist.

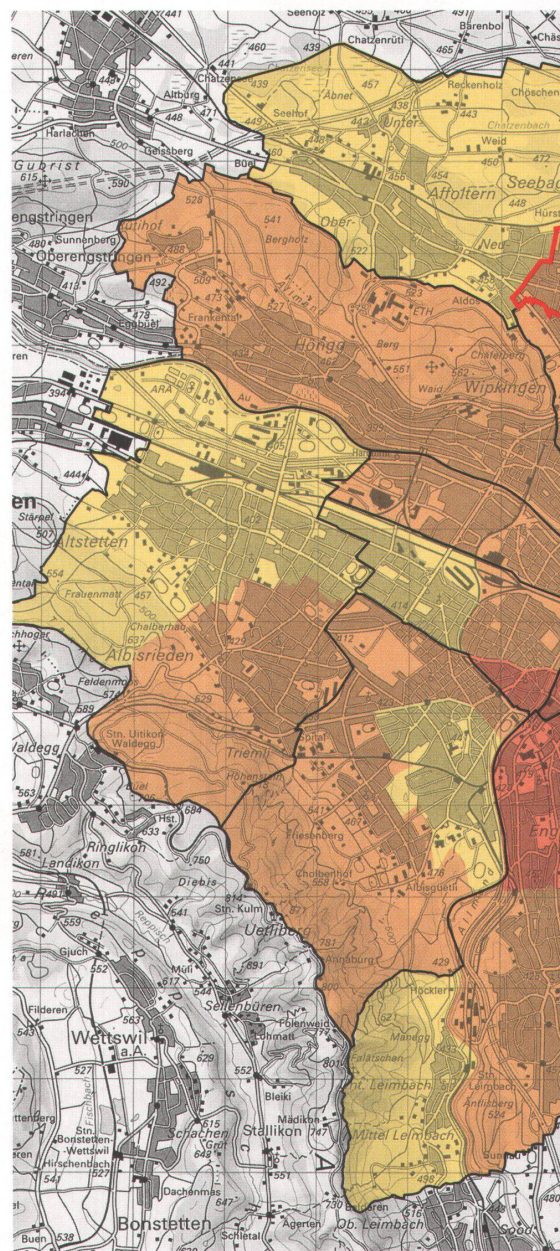
Vom Bahnhof Oerlikon aus erreichen die rund 100 000 Einwohner der Region Zürich Nord zwölfmal pro Stunde in nur gerade sechs Minuten Fahrzeit den Hauptbahnhof, siebenmal pro Stunde den Flughafen; dies entspricht einem Taktfahrplan, wie ihn die verschiedenen Traminien einzig während den Stosszeiten anbieten, und mit der Glatalbahn (1. Etappe im Bau) wird der öffentliche Verkehr noch weiter ausgebaut. Trotz der Trennung von Neu- und Alt-Oerlikon durch das Gleisfeld kann man die Lage Neu-

Oerlikons gesamtstädtisch als zentral bezeichnen und mit derjenigen des äusseren Seefelds oder des Escher-Wyss-Quartiers vergleichen. Zentralität misst sich heute nicht mehr nur in realen Distanzen; die Fahrzeit hat die Oberhand über die Klassierung der Zentrumsnähe erhalten.

## Voraussetzungen für schnelles Bauen

Nachdem in Zürich jahrelang eine bescheidene Bautätigkeit herrschte, kamen in den vergangenen Jahren jährlich rund 900 neue Wohnungen auf den Markt. Innerhalb der letzten drei Jahre stieg die Zahl sogar auf rund 1200 pro Jahr, was etwa 0,6 Prozent des Wohnungsbestandes entspricht und den Legislatorschwerpunkt «10 000 Wohnungen in 10 Jahren» übertrifft. Trotzdem ist diese Bautätigkeit im Schweizer Vergleich als tief zu werten.

Mehr als 40 Prozent der neuen Wohnungen der letzten drei Jahre entstanden im Stadtkreis 11, nicht ganz die Hälfte davon in Oerlikon, durchschnittlich waren es hier jährlich 210 Wohnungen. Weshalb aber fand der Grossteil der jüngsten Neubautätigkeit im Norden von Zürich und wa-



rum gerade in Neu-Oerlikon statt? Einerseits gab es hier noch Landreserven beziehungsweise einen ganzen Stadtteil mit Umnutzungspotenzial und weit fortgeschrittener Planung. Andererseits wurde in Neu-Oerlikon der Realisierungsprozess der Umstrukturierung am Ende der Neunzigerjahre durch die allgemein positive wirtschaftliche Entwicklung begünstigt. Zusammenschlüsse von Grossfirmen trugen dazu bei, dass kurzfristig eine grosse Anzahl von Büroarbeitsplätzen gefragt war, die vorerst als Zwischenutzung in den alten Büro- und Industriegebäuden der ABB untergebracht werden konnten und anschliessend in die nahegelegenen Neubauten (Dinocenter) und (Cityport) umgesiedelt wurden. Ein weiterer Grund sind die fertigen Projektpakete, die den Investoren in Neu-Oerlikon angeboten wurden. Sie wiesen teilweise bereits gesicherte, langfristige Bindungen zu Mietern auf.

Die Verfügbarkeit und die positive wirtschaftliche Entwicklung führte dazu, dass die Umstrukturierung des gesamten Gebiets, für die 20 bis 30 Jahre vorgesehen war, heute bereits zu rund zwei Drittel abgeschlossen ist. Bis Mitte

2006 werden auch die mittleren Felder links und rechts der Binzmühlestrasse bezogen sein, mit 1500 Wohnungen für über 3000 Einwohner. Einzig die Randgebiete im Südwesten und Südosten liegen derzeit brach. Neben Neu-Oerlikon gibt es in Zürichs Norden die Entwicklungsgebiete Leutschenbach, Affoltern und Glattpark. Werden die dortigen Projekte realisiert, kommen in den nächsten vier Jahren weitere 3000 Wohnungen auf den Markt, zusätzlich 450 Wohnungen in den angrenzenden Gemeinden Wallisellen, Regensdorf und Opfikon. Tendenziell wird sich die Bautätigkeit in der Stadt in den kommenden Jahren nach Affoltern verlagern, denn hier liegen die letzten grossen Landreserven Zürichs. Annähernd die Hälfte der derzeit geplanten Wohnungen in Zürich Nord wird in den kommenden vier Jahren in Affoltern entstehen.

## Viel Wohnraum – wenig Image

Von 1999 bis 2003 sind im Kreis 11 rund 2000 neue Wohnungen entstanden, mehr als ein Drittel davon im Gebiet von Neu-Oerlikon. Die Leerwohnungsziffer hat nicht zugenommen, was heisst, dass die neuen Wohnungen auch vermietet wurden. Das durchschnittliche Niveau der Angebotspreise für Mietwohnungen erreichte 2004 im Quartier Oerlikon rund 260 Franken pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, was der unteren Grenze des mittleren Niveaus in der Stadt entspricht, jedoch über dem mittleren Wert für den Kreis 11 liegt. Dies spiegelt die Tatsache wieder, dass der Kreis 11 zwar allgemein in Bezug auf die Wohnlage einen eher schlechten Stellenwert hat, er aber durchaus mit dem städtischen Durchschnitt mithalten kann.

Das Wohnungsangebot in Neu-Oerlikon mit vorwiegend mittleren bis grossen Wohnungen (3 bis 5 Zimmer) richtet sich vorab an junge Familien. Der Bau von Schule, Kindergarten und qualitativ vollen Aussenräumen ging jedoch nicht so schnell voran wie der Wohnungsbau, sodass sich das Zielpublikum mit zahlreichen kinderlosen Personen mischte. Betrachtet man die Geschwindigkeit, mit der das gegenwärtige Neu-Oerlikon entstanden ist, und vergleicht diese mit der Lebensdauer eines Gebäudes (rund 100 Jahre), so ist offensichtlich, dass das Quartier noch richtig in den Kinderschuhen steckt. Nach der Pubertät, also in rund zehn bis fünfzehn Jahren, wird man ernsthaft von einem eigenen Charakter von Neu-Oerlikon sprechen können. •

Bettina Müller ist dipl. Architektin ETH und arbeitet bei Wüest & Partner, Zürich

Jährliche Angebotspreise von Mietwohnungen in Zürich (2002 – 2004)

- unterdurchschnittlich: Leimbach, Alt-Wiedikon, Hard, Altstetten, Affoltern, Seebach, Schwamendingen-Mitte, Hirzenbach
- durchschnittlich: Wollishofen, Friesenberg, Sihlfeld, Langstrasse, Gewerbeschule, Escher-Wyss, Unterstrass, Albisrieden, Höngg, Wipkingen, Oerlikon, Saaten
- überdurchschnittlich: Rathaus, Hochschulen, Lindenhof, City, Enge, Oberstrass, Fluntern, Hottingen, Hirslanden, Witikon, Seefeld, Mühlebach, Weinegg

Quelle und Planbearbeitung: Wüest & Partner, Zürich

Karte: Vermessungsamt der Stadt Zürich

