

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen

**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten

**Band:** 106 (2019)

**Heft:** 6: Programm Agglo : vom Wuchern zum Wachsen

**Artikel:** Königsdisziplin der Innenentwicklung : Schlieren stellt sich der Transformation seines Bestands

**Autor:** Wezemael, Joris van / Nollert, Markus

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-869673>

#### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 09.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Königdisziplin der Innen- entwicklung

Schlieren stellt sich der Trans-  
formation seines Bestands





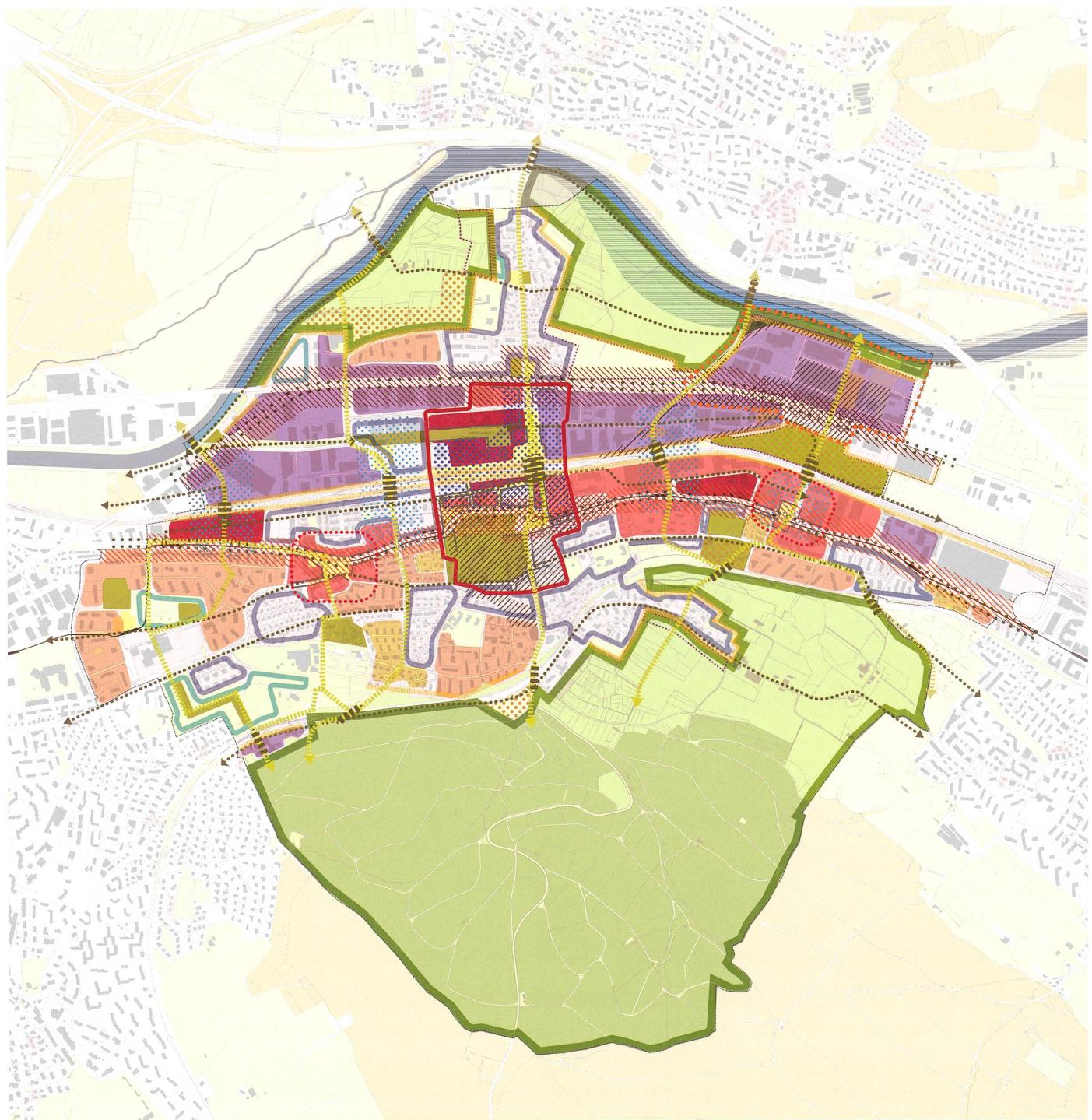
**Mit Arealentwicklungen und strategischer Stadtplanung hat Schlieren viel Aufmerksamkeit und Anerkennung gewonnen. Nun macht sich die Stadt im Limmattal fit für die noch anspruchsvollere Herausforderung der weiteren Entwicklung innerhalb des Bestandes.**

**Joris Van Wezemael, Markus Nollert**

Stellen wir uns Innenentwicklung und kommunale Planung für einen Moment als eine Sportart vor – sagen wir Leichtathletik: Der Leichtathletik-Club Schlieren hat sich nach nationalen Erfolgen zum Ziel gesetzt, neu in der Königsdisziplin zu starten – dem Zehnkampf der Innenentwicklung. In diesem Bild wird die Entwicklung zusammenhängender Areale als vorbereitende Trainingsphase verstanden, die Entwicklung des gewachsenen Bestandes als der eigentliche Wettkampf. Der LC Schlieren kann auf eine beachtliche Entwicklung zurückblicken. Nachdem in den 1990er Jahren wichtige Leistungsträger aus der Industrie den Standort verlassen und grosse Lücken in das Stadtbild gerissen hatten, gelang es dem Club mit einem visionären Trainingsprogramm, den Abstieg in die Bedeutungslosigkeit zu verhindern. Das harte Training zahlte sich schnell aus: Aus dem Underdog ist ein Anwärter auf nationale Spitzensätze in den Disziplinen strategische Stadtentwicklung, Arealentwicklung und Qualitätssicherung durch Wettbewerbe geworden.

#### **Die Stadt weiss, was sie will**

Die positiven Entwicklungen, die heute in Schlieren auf Schritt und Tritt begutachtet werden können, zeigen die Handschrift des ersten, mit Metron Raumentwicklung erarbeiteten Stadtentwicklungskonzepts von 2005 und der konsequent verfolgten Planungspraxis. Das Konzept legte den Schwerpunkt auf die Gestaltung eines attraktiven Zentrums im Hinblick auf die Realisierung der Limmatbahn. Ebenso formulierte es Eckpunkte der Entwicklung für die bestehenden Brachflächen und die öffentlichen Räume.



Kommunaler Richtplan von Schlieren (Entwurf 2018), Syntheseplan.  
Quelle: Stadt Schlieren

Schwerpunkte der integrierten Siedlungs- und Landschaftsentwicklung

- Entwicklung Stadtzentrum, Bahnhof
- Entwicklung Zürcher-, Badenerstr.
- Stadtgänge West, Ost
- Gaswerk-Areal
- Entwicklung Bernstrasse
- Verbindung Siedlung-Landschaft
- Querungen Limmat, Bahnhtrasse

Transformation und Verdichtung des Siedlungsgebietes

- Fertigstellung laufender Vorhaben
- Vorrangige Verdichtungsgebiete
- Transformation Wohnsiedlungen
- Transformation W2-Zonen
- Transformation Arbeitsgebiete
- Strategische Bauzonenreserven
- Ruhige Gebiete ohne baul. Dynamik

Übergeordnete Festlegungen Landschaft

Qualifizierung des Siedlungsgebietes

- Hochhausgebiete
- Hochhausgebiete
- Siedlungsräder gestalten

Kommunale Festlegungen Landschaft

- Vernetzung und Durchwegung
- Öffentlicher Freiraum
- Landschaftsräume
- Urbane Erholungsflächen

■ Revitalisierung Limmat (Kanton)

Dieser Rahmen ermöglichte es der Stadt Schlieren, die aufkommende Dynamik bestmöglich zu nutzen. Und das tat sie mit Beharrlichkeit, Umsicht und Qualitätsbewusstsein, indem sie konsequent auf die Durchführung von Wettbewerben bestand und mit den Investoren klug verhandelte. Mittels städtebaulichen Verträgen schuf sie nördlich der Gleise den Rietpark und kleinere Pocket Parks in Schlieren-West.

Während man in weiten Teilen des Landes nach wie vor versucht, mit veralteten Trainingsmethoden das Niveau zu halten, haben neue Regeln des nationalen Verbands verschiedene Formen der Siedlungsentwicklung, etwa die früher verbreitete Praxis des Einzonens, auf die Dopingliste gesetzt. Ebenso ist das Entwicklungspotenzial einzelner Disziplinen wie der Arealüberbauung gerade für etablierte Teams nahezu erschöpft. Auch Schlieren stand vor dieser Herausforderung. Wie also weiter?

Während andernorts die Verunsicherung gross ist, hat Schlieren erkannt, dass nachhaltige Erfolge nur mit einem Wechsel in die Königsdisziplin möglich sind: den Zehnkampf der Innenentwicklung. Schlieren geht damit zum zweiten Mal innerhalb von zehn Jahren mutig voran. Auch wenn dies für die Stadt bedeutet, völlig neue Trainings- und Wettkampfstrategien zu entwickeln.

### Präzise Verdichtungsstrategie

Ganz freiwillig war Schlierens stadtplanerische Neuausrichtung nicht. Der Regionale Richtplan für das Limmattal wies einen Grossteil der Quartiere Schlierens südlich der Bahngleise – das heisst, im Bereich des bestehenden Zentrums – als Bereich aus, in dem eine hohe Dichte anzustreben ist – konkret eine Ausnützung von 105% respektive 110%. Hier manifestiert sich der Auftrag des RPG I, die Innenentwicklung zur forcieren. Die derzeitigen Dichten zwischen 30% und 80% lassen erahnen, was dies für die bestehenden Quartiere bedeutet.

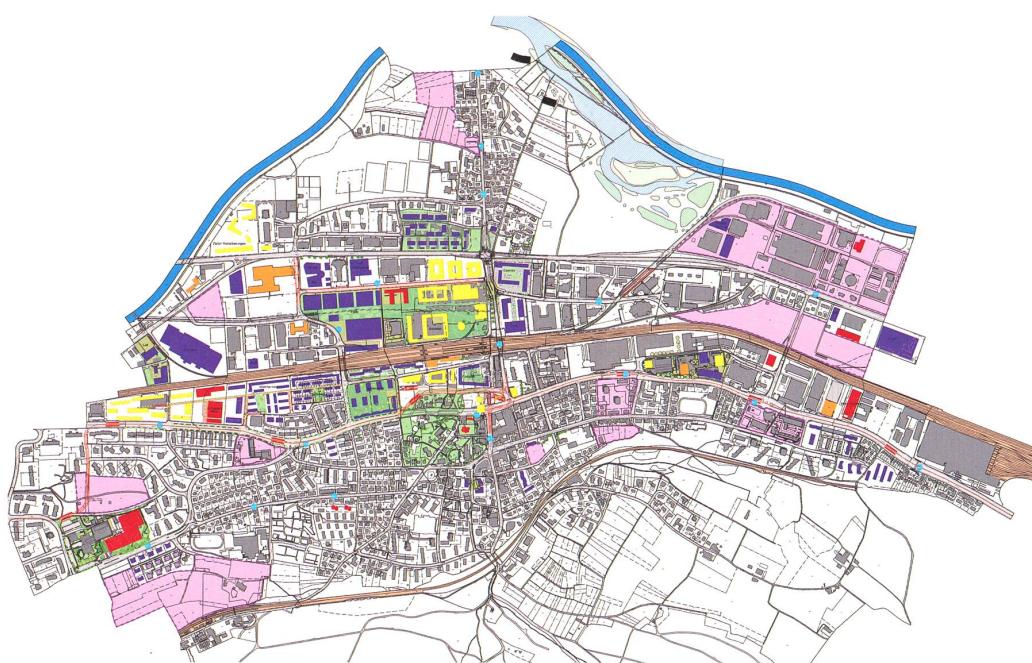
Beachtenswert erscheint aber, wie Schlieren mit dieser Dichte-Schraffur umging: Anstatt sie einfach in die Zonenplanung zu übertragen und grossflächig aufzuzonen – oder dagegen zu opponieren –, schrieb die Stadt ein zweites Stadtentwicklungskonzept aus, das sie mit breiter Bürgerbeteiligung erarbeitete. Es ging darum, den eingeschlagenen Weg der Stadtentwicklung zu überprüfen und die Verdichtung des Bestands in konzeptionelle und strategische Grundsätze für die Gesamtstadt einzubetten.

Das beauftragte Frankfurter Büro Albert Speer + Partner AS+P untersuchte das Stadtgebiet zunächst aus der Perspektive neuer städtebaulicher Qualitäten und der Schaffung und Vernetzung öffentlicher Freiräume. Um der Trennung der Stadt durch lineare Verkehrsinfrastrukturen (vor allem die Bahn) entgegenzuwirken, wird den Querverbindungen für den Langsamverkehr hohe Priorität beigemessen. Diese sollen auch den Zugang aus der dichter werdenden Stadt in die offenen Landschaftsräume am Schlierenberg und im Limmatbogen erleichtern. Ebenso wurden neue Denkweisen und Strukturen eingeführt: So empfiehlt das Stadtentwicklungskonzept, Schlieren in Quartiere zu denken und zu entwickeln, die über je eigene Freiräume und zentrale Einrichtungen verfügen. Zwei neue Stadteingänge sollen das Zentrum flankieren, als Eingangsportale wirken und ein Wachstum urbaner Strukturen entlang der Zürcher- und Badenerstrasse begünstigen.

### Dichte allein ist nicht das Ziel

Einer der Grundpfeiler für die zukünftige Entwicklung Schlierens ist indes die im Stadtentwicklungskonzept integrierte Verdichtungsstrategie. Ihr Grundgedanke ist es, die Transformation des Bestandes nicht gleichmässig auf das Stadtgebiet zu verteilen, sondern an geeigneten Orten, wie beispielsweise entlang der Limmattalbahn, mit höheren Dichten zu operieren als vorgegeben, um dafür andere Bereiche in Ruhe lassen zu können. Mit Testentwürfen für einzelne Kleinquartiere wurden die möglichen Mehrwerte einer Verdichtung – beispielsweise in Form der Qualifizierung öffentlicher und privater Freiräume – illustriert und Anhaltspunkte für eine stadtweite Quantifizierung der möglichen zusätzlichen Geschossflächen, Einwohner und Arbeitsplätze gewonnen.

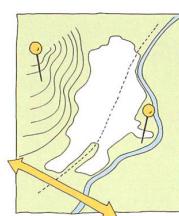
Es zahlte sich aus, das Stadtentwicklungskonzept bereits während seiner Entwicklung mit der Bevölkerung und den kantonalen Vertretern zu diskutieren. An zwei öffentlichen Anlässen konnte insbesondere die Stadtbevölkerung ihre Vorbehalte anbringen und gleichzeitig für das Vorhaben gewonnen werden. Es wurde klar, wie wichtig es sein wird, die Menschen in den kommenden Jahren mitzunehmen. Denn die Ängste der Bevölkerung der betroffenen Quartiere sind gross, und die Integration der neuen Stadtquartiere nördlich der Gleise und ihrer Bewohnerschaft ist noch längst nicht abgeschlossen.



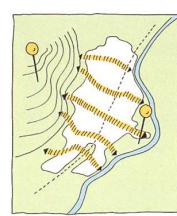
Der Gesamtplan zum Stadtentwicklungs-konzept 2015 – und seine Wirkungsweise

- Siedlungsfläche
- innerstädtische Raumkante
- Testentwurf
- Raumkante in Randlage
- Solitärgebäude
- baulicher Hochpunkt
- Hochhaus Kategorie 1 (>50 m)
- Hochhaus Kategorie 2 (bis 50 m)
- Hochhaus Kategorie 3 (bis 20 m)
- langfristiger Rückbau Hochpunkt

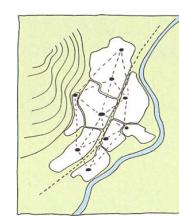
- Querspangen
- Längsverbindungen
- Bahngesungen
- wichtige Querung
- Veloschnellroute
- urbane Grünräume/Parks/Sport
- Plätze/steinerne Stadträume
- Erlebnisraum Landschaft



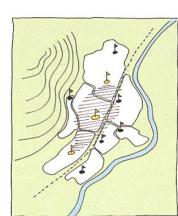
Zwei Landschaftsräume nehmen den Stadtkörper in die Mitte



Fussgänger und Velofahrer erreichen bequem die beiden Landschaftsräume



Denken in Quartieren: Quartierplätze als Orte der Begegnung schaffen



Erweiterung der Kernzone durch zwei neue Freiräume bzw. Stadteingänge

Auch bei der Umsetzung des Stadtentwicklungskonzepts in einen behördenverbindlichen Rahmen bewies Schlieren gutes Gespür für neue Wege. Anstatt die Ergebnisse direkt in einer Revision der Nutzungsplanung umzusetzen, wählte sie das Instrument des kommunalen Richtplans. So konnte sie die strategischen und qualitativen Ziele klar formulieren, aber mit der nötigen Flexibilität ausgestalten und bei der kommenden Umsetzung massgeschneidert reagieren. So erhält zum Beispiel das zentral gelegene Schindler-Areal eine noch höhere Ausnützung von 160 Prozent, im Gegenzug entstehen dort Alterswohnungen und öffentliche Plazas, die den Strassenraum erweitern.

Kein Zehnkämpfer kann mit Schnellkraft allein gewinnen. Genauso darf die Diskussion über Dichte die Debatte um die Transformation des Bestandes nicht alleine dominieren, denn bauliche Dichte ist ein Mittel, nicht das Ziel. Ziel ist die Qualität der Freiräume, der Landschaft, des Wohnens und Arbeitens, die Aufenthaltsqualität und die Behaglichkeit. Studien haben gezeigt, dass Menschen nicht vor Dichte geschützt werden müssen, sondern vor mangelnder Qualität. Nachverdichtung wird dort akzeptiert, wo bestehende Qualitäten bewahrt, Defizite beseitigt und neue Qualitäten – aus Bewohnersicht – geschaffen werden. Um dies zu erreichen, müssen einige Elemente konventioneller Planungspraxis in Frage gestellt werden.

Erstens: Das Verhältnis von Architektur und Raum muss neu gedacht werden. Die Objekt- und Parzellenfokussierung in Planung und Architektur ist das Problem und nicht die Lösung. Denn der Einsatz von Ausnützungsziffern und Grenzabständen schafft systematisch aufgelockerte Siedlungsformen. Die Planung von Qualität in sinnhaft zusammenhängenden Siedlungsräumen muss nicht vom gebauten Volumen, sondern systematisch und konsequent von den Freiräumen her gedacht, begründet und entwickelt werden. Die Planung von Lesbarkeit, Atmosphäre, Aufenthaltsqualität stösst mit dem heutigen Planungsinstrumentarium an ihre Grenzen.

Zweitens: Strassen stellen nicht nur den Grossteil unserer öffentlichen Räume; sie bilden das Kontinuum der Siedlung. Von ihnen aus nehmen wir Bauten, Plätze, Situationen wahr. Dem hat die bisherige Planungspraxis viel zu wenig Aufmerksamkeit geschenkt. Bis heute wird der Verkehr technokratisch bevorzugt, und in allen Disziplinen fehlt die städtebauliche Perspektive. Dabei gäbe es schon heute In-

strumente wie Baulinien oder die Vorgabe einer geschlossenen Bauweise, die für die Innenentwicklung neu interpretiert werden könnten und sollten.

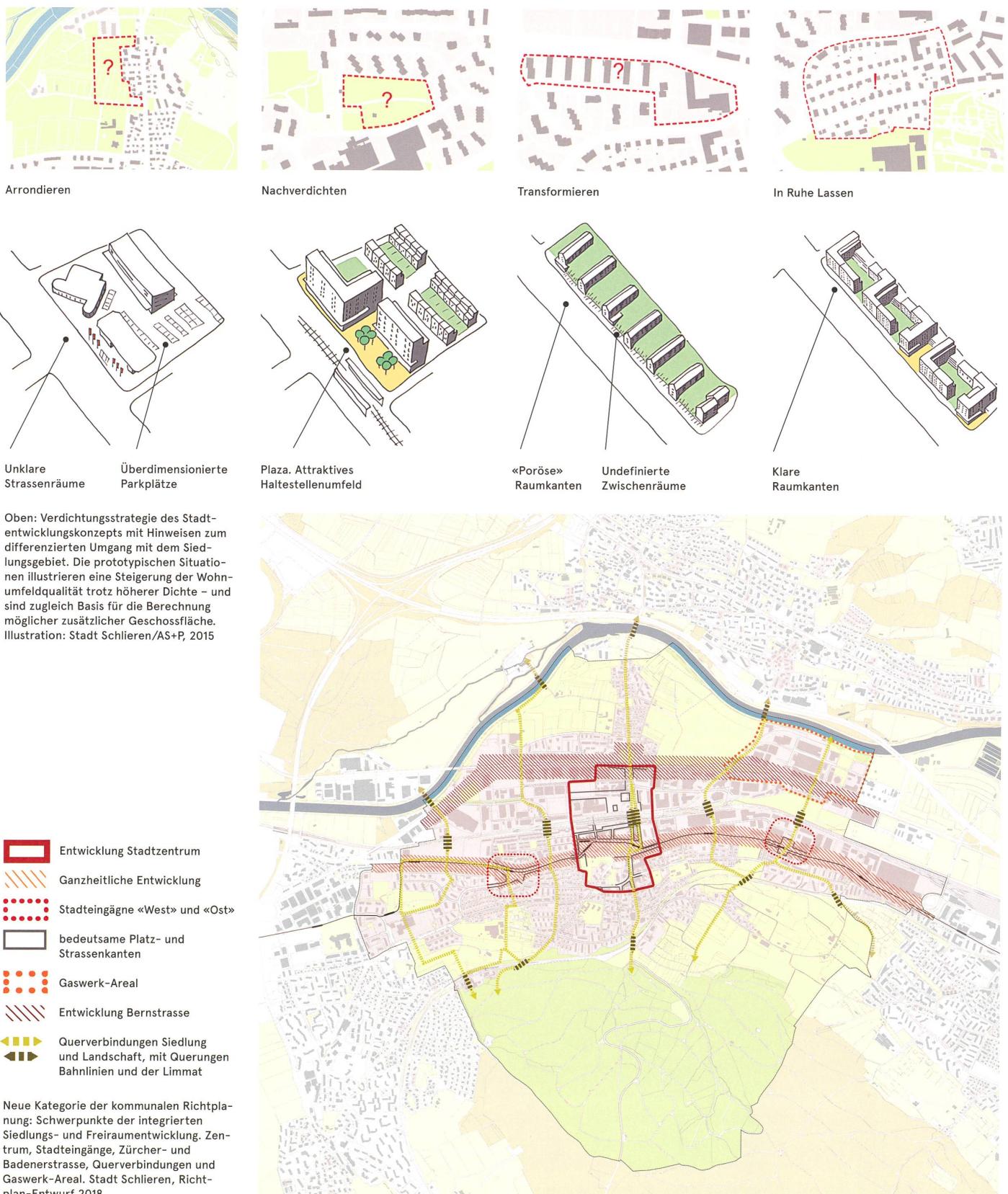
Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung und Freiraum hat Schlieren genau diesen Perspektivenwechsel vollzogen und seinen Fokus primär auf die Nutzungsmischung und -dichte, die öffentlichen Räume und den Städtebau ausgerichtet (vgl. den Debattenbeitrag in wbw 1/2–2019). Im Richtplan wurde eigens hierfür ein neues Handlungsfeld geschaffen: Die «Schwerpunkte der integrierten Siedlungs- und Freiraumentwicklung» formulieren zentrale Aufgaben wie die Weiterentwicklung der Zürcher-/Bäderstrasse inklusive ihrer ersten Bautiefe, die integrierte Fertigstellung des Zentrums oder die neuen Stadteingänge. Wer den öffentlichen Raum gewinnt, entscheidet den Wettkampf für sich.

### **Innenentwicklung ist ein Ausdauersport**

Im Zehnkampf entscheidet oft die abschliessende Langstrecke über Sieg und Niederlage. Ob nach anstrengenden Wettkampftagen noch genügend Energie vorhanden ist, wird auch für die Königsdisziplin der Innenentwicklung entscheidend sein. Die Transformation bestehender Quartiere wird wesentlich länger dauern als bisherige Planungsverfahren. Es gibt also viele Zwischenstadien der Realisierung, die für sich Bestand haben müssen. Dafür braucht es Ausdauer in Form von politischem und gesellschaftlichem Rückhalt bei Verhandlungen, Planungs- und Partizipationsprozessen. Es braucht vor allem robuste Konzepte und Setzungen, die es erlauben, während der Implementierung flexibel auf Opportunitäten wie etwa Eigentümerschaften, die Hand bieten, reagieren zu können.

Gerade der gesellschaftliche Rückhalt wird aber nur zu erreichen sein, wenn die Teilhabe der Eigentümer sowie der Bevölkerung bei der Umsetzung der Transformation an prominenter Stelle steht. Teilhabe bedeutet aber nicht nur, alle Akteure mitzunehmen: Es wird zukünftig auch darum gehen, wie sich Einzelinteressen zu einer für alle erstrebenswerten Lösung kombinieren lassen oder ob diese im Interesse einer tragfähigen Lösung zurücktreten müssen. Wahrscheinlich lässt sich die Herausforderung Innenentwicklung nicht erfolgreich annehmen, solange Eigentumsrechte unantastbar bleiben.

Zur Ausdauer gehören auch die finanziellen Mittel. Schlieren hat schon jetzt weit mehr in planerische Verfahren investiert als ein Grossteil der Schweizer



Städte und Gemeinden. Der Wettkampf in Form von partizipativen Entwurfsverfahren für Kleinquartiere oder städtebaulichen Wettbewerben, aber auch die aktive Bodenpolitik, zu der sich Schlieren bekannt hat, lassen sich nicht mit den bisherigen Mitteln im Planungsressort finanzieren. Um so wichtiger erscheint es, dass der Kanton Zürich die vom Bund geforderte Mehrwertabschöpfung als neue kommunale Finanzierungsquelle nun auch umsetzt.

### Erfolge messbar machen

Für die Zukunft dieses Zehnkampfes wird es auch darum gehen, bisherige Defizite in der Trainings- und Wettkampfpraxis zu beheben und Innovationen in der Ausrüstung klug einzusetzen. Mit neuen Instrumenten wird es künftig einfacher sein, die eher mangelfehlte Wirkungsanalyse planerischer Massnahmen zu verbessern und in dynamischer Weise die Zielerreichung sicherzustellen. Neue digitale Verfahren sind in der Lage, bislang nur intuitiv erahnte Daten wie die effektiven Wege und Verhaltensweisen der Raumnutzerinnen und Raumnutzer zu erkennen, mit traditionellen Daten zur gebauten Umwelt zu kombinieren und so für Raummanagement, datenbasierte Infrastrukturplanung oder das Monitoring erfolgter Massnahmen zu verwenden. 3D-Modelle ermöglichen es Behörden, Bürgerinnen und Bewohnern, sich ohne Expertenwissen in ihrem Quartier zu orientieren: Fakten, Massnahmen und Visionen können so einfach, jederzeit zugänglich und verständlich dargestellt und breit diskutiert werden.

Doch auch das Wettkampfreglement bedarf der Innovation. Denn die Innenentwicklung ist für alle Beteiligten mit sehr hoher Unsicherheit und grossen Risiken behaftet. Trotz aller Fortschritte auf der Ebene des Bundes braucht es neue Anreize für die Innenentwicklung. Die Verfahrenssicherheit muss erhöht werden, indem die Behörden wieder mehr Verantwortung etwa in Form von belastbaren Zwischenentscheiden übernehmen oder für die Innenentwicklung mit Instrumenten wie Rahmengestaltungsplänen verlässliche Planungsleitlinien bereitstellen. Ansonsten weist der Einstieg in die Entwicklung des gewachsenen Bestandes für Eigentümer, Entwickler, Nachbarn zu hohe Hürden auf. Es wird spannend sein, in den nächsten Jahren in Schlieren zu beobachten, wie eine Vorreiterin der Siedlungsentwicklung in die Königsdisziplin vorstösst. Sicher ist, dass dies einen langen Atem braucht. —

*Joris Van Wezemael* ist Partner bei der Imhof Van Wezemael Odinga AG für Innenentwicklung in Luzern. Zuvor war er Mandatsleiter einer Anlagestiftung der Pensimo Gruppe und Professor für Stadtgeographie und Raumentwicklung an der Universität Freiburg. *Markus Nollert* ist Inhaber des Bureau für Raumentwicklung. Zusammen leiten sie die *Spatial Transformation Laboratories* am Institut IRL an der ETH Zürich.

### Résumé

### Du perdant au challenger Schlieren passe à la discipline reine

Dans les années 2000, après le départ de grandes industries et l'apparition de problèmes sociaux, Schlieren faisait figure de perdante dans les environs proches de Zurich. Mais grâce au concept de développement urbain conçu avec Metron, la ville a pris elle-même son développement en main. Elle a négocié avec succès avec les investisseurs, a pris soin d'instaurer de nouvelles zones vertes et a organisé son centre de manière complètement nouvelle en prévision de l'arrivée du tram. Le deuxième concept de développement urbain de 2014 (AS+P) doit répondre à de nouveaux défis: il s'agit désormais de densifier le bâti existant, dans le centre surtout, et de créer ainsi une nouvelle qualité dans l'espace urbain. Le plan directeur communal donne la direction sans donner carte blanche pour des projets concrets: densifier reste une question à négocier pour que l'espace public en profite aussi.

### Summary

### From Underdog to Challenger Schlieren moves into the supreme discipline

Following the departure of the large industries, around 2000 Schlieren, along with all its social problems, was regarded as an underdog in the immediate surroundings of the city of Zurich. But by means of an urban development concept produced together with Metron in 2005, the town took charge of its own development. It negotiated successfully with investors, created new green areas and reorganised its centre completely in anticipation of the introduction of a tram line. The second development concept from 2014 (AS+P) addresses new challenges: now the aim is to increase the density of existing settled areas, above all in the centre, and in the process to create a new quality in urban space. The communal structure plan indicates the direction to be followed without favouring any specific projects: increased density remains a matter for negotiation, so that public space can also profit.