

# Die Gelegenheit beim Schopf gepackt

Autor(en): **Hönig, Roderick**

Objekttyp: **Article**

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

Band (Jahr): **30 (2017)**

Heft [12]: **Regensdorf plant seine neue Mitte**

PDF erstellt am: **17.05.2024**

Persistenter Link: <https://doi.org/10.5169/seals-731067>

## **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.

# Die Gelegenheit beim Schopf gepackt

**21,5 Hektaren, 15 Grundeigentümer, eine Gemeinde. Regensdorf zeigt, wie kooperative Planung geht, die weit über die Stadt hinausstrahlt.**

Text:  
Roderick Hönig

Man könnte fast sagen, Regensdorf hat dieses Entwicklungsgebiet zufällig entdeckt. Erst auf der Suche nach Verbesserungen der «Problemzone» Watterstrasse erkannten die Behörden das Potenzial des Industrie- und Gewerbegebiets nördlich der Gleise. Mit 21,5 Hektaren ist es das grösste Entwicklungsgebiet des Kantons ausserhalb der Stadt Zürich. Als die Behörde 2009 eine Testplanung für die Watterstrasse ansties, erweiterte sie diese um eine Entwicklungsplanung des Gebiets nördlich des Bahnhofs Regensdorf-Watt. Wahrscheinlich war zu dem Zeitpunkt nicht allen Beteiligten klar, dass damit ein städtebauliches Generationenprojekt mit Ausstrahlung weit über die Gemeinde hinaus angestossen wurde.

Die Ziele wurden schon damals hochgesteckt: Bis ins Jahr 2040 will Regensdorf dank der Transformation dieses Areals in einen gemischten Ortsteil zum Regionalzentrum für das ganze Furttal werden. Auf rund 25 000 Einwohner und 12 000 Arbeitsplätze will das Gebiet anwachsen. Heute sind es 18 500 Einwohner und 10 000 Arbeitsplätze. Das schreibt das Leitbild der Gemeinde fest. Ein Grossteil dieses Wachstums soll im Gebiet Bahnhof Nord stattfinden – es soll ein konzentriertes, flächenschonendes Wachstum nach innen sein.

Das Potenzial erkannten auch grosse Immobilieninvestoren wie Mobimo und die Pensimo Gruppe, die mit dem Studer-Revox- und dem Gretag-Areal zwei Kernstücke des Gebiets erworben haben. Die Investoren haben viel Know-how und Sorgfalt, aber auch Dynamik in den Entwicklungs- und Planungsprozess gebracht. Kurz: Regensdorf packte die Gelegenheit, anlässlich einer Testplanung eine Entwicklung der Gemeinde anzustossen, die weit über den Planungspereimeter und auch den Zeithorizont vieler Beteiligten hinausgeht.

## **Etappen werden zur Knacknuss**

Herausforderung war und ist die gleichzeitige Innenentwicklung und Umnutzung im Bestand – denn das Areal ist weder eine Industriebrache noch ungenutzt und unbebaut, sondern ein beliebter Unternehmensstandort mit vielen Arbeitsplätzen. Die Gemeinde suchte deshalb eine «robuste städtebauliche Grundstruktur mit attraktiven Freiräumen, die eine unabhängige, phasengerechte Entwicklung erlaubt», wie es die Ausschreibung der Testplanung formulierte. Der Nebensatz zur Etappierbarkeit deutet die Knacknuss bereits an, die der anfänglichen Dynamik des Transformationsprozesses später empfindlich zusetzte: Es gibt erstens viele Grundeigentümer, die zweitens sehr unterschiedliche Entwicklungsbedürfnis-

se und drittens auch unterschiedliche Vorstellungen des Zeitpunkts einer Entwicklung haben. Und viertens ist da eine Gemeinde, die zum ersten Mal ein so grosses Entwicklungsgebiet anpackt.

Zur Testplanung wurden vier interdisziplinäre Teams eingeladen. Dürig Architekten, zusammen mit den Landschaftsarchitekten Topotek 1 und dem Verkehrsplaner Willi Hüsler, die später mit der Weiterbearbeitung beauftragt wurden, liessen die Gestaltung der Watterstrasse links liegen und konzentrierten sich bereits bei der Testplanung auf das Bahnhofsgebiet. Es winkte eine Ausnützungsziffer von 2.3 – das ist etwa so viel wie auf dem Richtiareal in Wallisellen, das allerdings dreimal kleiner ist.

Das Team schlug die Aufteilung in 17 einzelne Baufelder vor, die mittig von einer Freiraumachse (heute Furttalpromenade) zusammengehalten werden, die dem öffentlichen und langsamen Verkehr vorbehalten ist. Sie verbindet auch die beiden Stadtwaldchen Hardholz und Schlatt miteinander. Im Zentrum des rund einen Kilometer langen grünen Boulevards soll der neue Bahnhofsplatz auf dem zu überdeckenden Ostring zu liegen kommen. Das Planerteam wusste um die langwierigen politischen Prozesse und sorgte vor: Damit die zentrale Achse – ohne die der Entwurf nicht funktioniert – im Lauf der Jahre nicht zugebaut wird und sich die Bebauung auch bei normalem Wachstum stetig verdichtet, begleitet die Baufelder ein klar definiertes und relativ simples Regelwerk. Das Team Dürig schlug etwa «Punkte mit Anbaupflicht» an jeder Ecke der 17 Baufelder vor.

## **Erste Umnutzung beim Bahnhof funktioniert**

In der weitergehenden städtebaulichen Entwicklungsstudie wurden Freiräume, Verkehrsführung, Baufelder und Baulinien noch präziser vorgezeichnet. Die Studie sollte die Grundlage für einen gemeinsamen privaten Gestaltungsplan bilden. Der erste Schritt dazu: die BZO-Revision 2012. Mit ihr kam die Gestaltungsplanpflicht, der Wohnanteil für das Industriegebiet um den Bahnhof wurde auf 30 Prozent erhöht. Als Erste packte die NZAG die neue Chance und zeigte – zwar auf der anderen Seite der Bahnlinie – mit ihrem Projekt Tiramisù, wie eine Umnutzung erfolgreich sein kann: Das Bau- und Immobilienunternehmen baute ein seit 2002 leer stehendes Gewerbehause in ein Wohnhaus mit über 50 loftähnlichen Mietwohnungen und einem Erdgeschoss mit Atelier- und Dienstleistungsflächen um. Alle Beteiligten des Areals Bahnhof Nord linsten gespannt über die Gleise: Wie bestand das Projekt den ersten Markttest? Gut.

«Doch danach kam der Prozess ins Stocken, und das Team Dürig wurde nicht mehr weiter beauftragt», erinnert sich Max Walter. Der Gemeindepräsident hat zusammen mit dem Bauvorstand Karl Wegmüller die Planung von An-

fang an begleitet und mit geführt. Als Ursache macht er mangelnde Kommunikation aus: «Wir konnten den Mehrwert für die Grundeigentümer nicht gut genug vermitteln, und am Anfang war auch der Nutzungsmix für sie zu wenig attraktiv», analysiert er rückblickend. In anderen Worten: Regensdorf hatte seine anspruchsvollen und komplexen Pläne zu sehr in den eigenen Amtsstuben geschmiedet und die Grundeigentümer zu wenig ins Boot geholt.

Viele Eigentümer gaben irgendwann vor lauter Studien, Varianten und komplexen Planungsdetails auf. Aber vor allem auch deshalb, weil viele gar kein Bedürfnis nach Veränderung hatten. Die einen wollten ihre Betriebe auf dem Areal weiterführen und vielleicht irgendwann einmal expandieren, die anderen ihre Parzelle als Landreserve behalten und sich im Moment keine Gedanken über ihre Entwicklung machen. Auf diese klassische Hürde der Innenentwicklung im Bestand hatte die Gemeinde zu Beginn keine befriedigende Antwort. Wieso sich also mit insgesamt rund 250 000 Franken an den Planungskosten beteiligen, fragten sich viele Grundeigentümer. Sie begannen, sich zu formieren und bildeten die «Interessengemeinschaft Industrie Regensdorf» (IGIR). Diese wehrte sich gegen diverse Inhalte der Planung sowie gegen den aus ihrer Warte mangelhaften Arbeitsprozess. Kurz: Es entstanden Fronten.

### Gemeinde bildet Arbeitsgruppe

Wie also wieder alle ins Boot holen? «Kommunikation, Vertrauen und Transparenz sind der Schlüssel zu einem komplexen Planungsprozess», sagt dazu der Immobilienprofi Daniel Grando. Ihm erteilte die IGIR 2012 das Mandat, ihre Interessen zu vertreten. Der Leiter Business und Service Development bei Halter übernahm die Rolle des Moderators und Mediators. Grando motivierte die Grundeigentümer in unzähligen Gesprächen, sich aktiv am Prozess zu beteiligen. Gleichzeitig coachte er die Gemeinde und brachte die Perspektive der Grundeigentümer ein.

Als wieder Schwung in die Entwicklung des Gestaltungsplans über das ganze Areal gekommen war, reichte ein Grundeigentümer für sein Baufeld einen eigenen Gestaltungsplan beim Kanton ein. Doch das Amt für Raumentwicklung stoppte das Verfahren. Die städtebaulichen Qualitäten seien noch nicht hinreichend gesichert, und es müsse geregelt sein, wer den Ausbau der Infrastruktur

bezahle. Der Kanton wollte zuerst die Kostenaufteilung für die Erschliessung und die gemeinsamen Aussenräume geregelt haben. Für diese Aufgabe holte Gemeindepräsident Max Walter die Planung in sein Departement und stellte eine kompetente Arbeitsgruppe zusammen. Darin vertreten waren der Gemeinderat, der Bauvorstand, der Leiter der Bauabteilung, der Grundeigentümergebiet, die beiden Investoren und der Kanton. In diesem Kernteam wurde rund ein Jahr lang hart und zäh verhandelt. Denn die kleine Gruppe definierte, was denn überhaupt Erschliessungsinfrastruktur ist und wer wann dafür wie viel bezahlen soll.

Im Zentrum der Diskussionen stand der Mehrwertausgleich: Was bekommen die Grundeigentümer dafür, dass sie sich mit insgesamt 52,5 Millionen Franken beteiligen? So viel kostet rund die Hälfte der baufeldübergreifenden Infrastruktur und Ausstattung des öffentlichen Raums. Die Kosten für Anpassungen am übergeordneten Strassennetz (Wehntalerstrasse und Ostring) trägt der Kanton. «Erst als wir frankengenau beziffern konnten, wer wie viel und wann ungefähr an die Erschliessung und die Erstellung der zentralen Promenade zahlen muss, und erst als der Wohnanteil von maximal 30 Prozent auf flexible 25 bis 70 Prozent angepasst wurde, waren die Grundpfeiler der Verhandlung geklärt», so Grando rückblickend. Eine wichtige Bedingung dabei: Die Kosten fallen erst bei Baufreigabe an. Das heisst, die Grundeigentümer stehen nicht unter Zeitdruck. «Die Beteiligung der Grundeigentümer an den Infrastrukturkosten nimmt den Mehrwertausgleich vorweg», fasst Max Walter den Mechanismus zusammen.

### Herzstück Entwicklungsvertrag

Die Ergebnisse dieser kooperativen Verhandlungsrunden wurden in einem Entwicklungsvertrag festgehalten. «Er formuliert die Spielregeln der Planung zwischen Grundeigentümern und Gemeinde, er ist das Herzstück des Planungsprozesses», ist Grando überzeugt. Der Entwicklungsvertrag ist aber auch das Preisschild, das anzeigt, wer wann wie viel zahlen muss. Die Grundeigentümer müssen sich mit rund 250 Franken pro Quadratmeter an den Infrastrukturkosten beteiligen. Auf der Basis der Entwicklungsvereinbarung wurde 2015 die notwendige BZO-Teilrevision in Angriff genommen. «Der Ergänzungsplan zur BZO, bei dessen Ausarbeitung wir die Gemeinde →



Der Masterplan teilt das Gebiet in 17 Baufelder ein, die in der Mitte von einer Freiraumachse zusammengehalten werden. Die grüne Ader soll dereinst die beiden Stadtwäldchen Hardholz und Schlatt miteinander verbinden. Plan: Balliana Schubert Landschaftsarchitekten



→ unterstützt haben, war auch für uns ein neues Instrument», sagt der oberste Zürcher Kantonsplaner Wilhelm Natrup. Der Ergänzungsplan legt die Baufelder fest und sichert somit die Furtalpromenade und die weiteren Aussenräume. Die städtebaulichen Qualitäten wie Freiräume, Erschliessung oder Mikroklima sind in der BZO beziehungsweise in den vom Gemeinderat festgelegten Leitlinien und im Aussenraum-Richtprojekt festgelegt.

Nicht ganz unproblematisch war in dieser Phase die kantonale Doppelrolle als Mitdenker und -lenker sowie später als Genehmigungsbehörde. Denn als sich der Kanton wieder auf seine Rolle als Bewilligungsbehörde zurückzog, stand die Planungsgruppe ohne erfahrenen Sparringspartner da. Das führte zu Unsicherheiten bei der Gemeinde und bei denen, die so schnell wie möglich loslegen wollten. «Als wir das Areal 2016 übernahmen, war die Planungssituation unübersichtlich», stellt Joris Van Wezemael fest, «uns fehlte die inhaltliche Führung.» Der für das Gretag-Areal zuständige Portfoliomanager der Pensimo Gruppe hätte es geschätzt, wenn der Kanton die Gemeinde länger unterstützt und das Gebiet weiter gemeinsam mit den Eigentümern entwickelt hätte. Van Wezemael begrüsst die Mitwirkung des Kantons explizit, vermisst aber die Bereitschaft, sich mit Blick auf neuartige Herausforderungen in der Innenentwicklung auf ein neues Rollenverständnis einzulassen.

«Für eine Gemeinde ohne eigene Planungsabteilung ist die Entwicklung eines solchen Areals eine grosse und komplexe Aufgabe. Wir haben Regensdorf deshalb in Verhandlungen unterstützt, bei der Finalisierung mussten wir uns allerdings aufgrund unserer Rolle als Genehmigungsbehörde zurückziehen», erklärt Natrup. Als die Gemeinde die Teilrevision der Zonenordnung zur Genehmigung einreichte, seien die städtebaulichen Qualitäten zu wenig verbindlich festgesetzt gewesen, so der Kantonsplaner. Seine Mitarbeiter hätten aber schon in der Vorprüfung darauf hingewiesen, dass die Teilrevision der BZO in der vorliegenden Form nicht bewilligungsfähig sei. Das Resultat war absehbar: «Teilweise Nichtgenehmigung.» In vier Workshops mit allen Beteiligten, die gemeinsam von den Eigentümern und der Gemeinde getragen und finanziert wurden, konnten anschliessend die Grundlagen für die Qualitätsnachweise erarbeitet werden. «Natürlich haben die nachträglich geforderten Studien den Schwung aus dem Planungsprozess herausgenommen», sagt Walter rückblickend, «doch die Forderungen des Kantons waren Teil des Qualitätssicherungsprozesses.»

#### **Der Startschuss nach der BZO-Revision**

2016 bewilligte das kantonale Amt für Raumentwicklung die BZO-Revision. Aus der Industrie- wurde eine Zentrumszone. Die Bewilligung war der lang ersehnte Startschuss für die beiden Investoren Mobimo und Pensimo Gruppe. Die Immobiliengesellschaft Mobimo hatte das rund 18 000 Quadratmeter grosse, durch den Ostring getrennte Revox/Studer-Areal 2002 gekauft. Die beiden Grundstücke bilden den südlichen Eingang in das Entwicklungsgebiet und sind damit von grosser städtebaulicher Bedeutung. Jetzt endlich konnte sie die Entwicklung an die Hand nehmen: Das Unternehmen startete Ende 2016 einen Studienauftrag mit sechs Architektenteams. Weil eines der beiden Bürogebäude fast voll vermietet ist, konzentrierten sich die Planer auf das knapp 10 000 Quadratmeter grosse Teilareal auf der Westseite. Das Projekt der Architekten Marazzi + Paul gewann das Konkurrenzverfahren. Es sieht ein klassisches, im Erdgeschoss von Arkaden umgebenes Hofrandgebäude vor, das in geschickter Weise die angrenzenden Aussenräume mit der Althardstrasse

und dem Ostring sowie deren Bus- und SBB-Bahnhöfen und mit der zukünftigen Furtalpromenade verknüpft. Mobimo will das Areal mit rund 200 bezahlbaren Mietwohnungen sowie weiteren 4000 Quadratmetern Verkaufs-, Dienstleistungs- und Büroflächen im Erdgeschoss überbauen. «Die von Seiten Mobimo gestellten Anforderungen an das Projekt sind hoch. Dabei setzen wir strategisch auf die Vorteile der Digitalisierungsprozesse in der Planung, Ausführung und im nachhaltigen Betrieb. Wir entwickeln das Projekt als BIM-Pilot der Mobimo», sagt Projektentwickler Andreas Wende.

#### **Gretag-Areal: Stadt statt Agglomeration**

Bereits einen Schritt weiter ist die Pensimo Gruppe mit ihren Plänen für das nur einen Steinwurf entfernte und 36 000 Quadratmeter umfassende Gretag-Areal. Das Richtprojekt für mehr als 600 Wohnungen visiert eine Realisierung in zwei Etappen an. Es sieht aufgebrochene Blockränder vor, aus denen zwei Hochhäuser wachsen, mit insgesamt fast 70 000 Quadratmetern Wohn-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen. «Die Hochpunkte sind städtebauliche Marker und nehmen Druck von den restlichen Flächen», sagt Birgit Hattenkofer, die bei der Pensimo Gruppe die Projektentwicklung verantwortet. «Wir wollen mit verschiedenen architektonischen Welten unterschiedliche Zielgruppen ansprechen, auch lokale, die ihre Wohnsituation verändern möchten.» Das Projekt genießt hohe Priorität im Haus; die Ambitionen bezüglich Städtebau, Architektur und preisgünstigen Wohnens sowie Energie und Betrieb seien hoch, so Hattenkofer.

Portfoliomanager Van Wezemael sieht in der Entwicklung des Areals nicht nur eine Chance für die Pensimo Gruppe, sondern auch für Regensdorf: «Mit der Entwicklung des Areals bekommt die Gemeinde ein vielfältiges Zentrum und eine Verbindung zwischen ihren verschiedenen Ortsteilen. Auf dem Gretag-Areal und überhaupt im Bahnhof Nord entsteht keine typische Agglomeration, sondern ein Stück Stadt, in der das frühere Industriegebiet den Anschluss ans 21. Jahrhundert findet.»

#### **Fazit: Schon früh Ziele definieren**

Der Planungsprozess in Regensdorf zeigt, dass die Entwicklung eines so grossen Areals für eine kleinere Gemeinde wie Regensdorf eine gewaltige Herausforderung sein kann: Wer macht die Regeln, wer entscheidet? Wer zahlt, wann und wie viel? Zusammenfassend kann man sagen: Für einen einigermaßen geradlinigen Planungsprozess braucht es möglichst früh Einigkeit über die Zielsetzung und die Organisationsstruktur - und es bedarf des graduellen, abgestimmten Vorgehens aller Beteiligten. Ohne gemeinsam festgelegte Vorstellungen, die Gemeinde und Grundeigentümer mittragen und die langfristige Markttauglichkeit sind, ist der Ausgang ungewiss. Viele Fragen wurden in Regensdorf erst im Laufe des Prozesses geregelt. «Besser wäre gewesen, die neuen Rollen, die alle Beteiligten einzunehmen hatten, früher und in der Gruppe zu finden», resümiert Van Wezemael. Zum Beispiel, dass Eigentümer und Gemeinde den Kostenteiler, aber eben auch den Mehrwert gemeinsam definieren.

Ebenso gehört dazu, dass der Kanton die Gegebenheiten und Bedingungen des Projekts in seiner Planungspraxis genügend berücksichtigt oder dass Politiker sich aktiv am Prozess beteiligen. «Und es braucht am Schluss eine Vereinbarung, die das Miteinander definiert und kalkuliert: Der städtebauliche Entwicklungsvertrag zwischen Gemeinde und Eigentümern ist das Herzstück des kooperativen Planungsprozesses in Regensdorf», ist der Grundeigentümergebiet Daniel Grando überzeugt. ●



Das Industrie- und Gewerbegebiet soll zum Wohnquartier werden.