



Vielfalt und Offenheit – die Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren

Jörg Koch, CEO Pensimo Management AG

Im Sommer 2013 hat die Immobilien Anlagestiftung Turidomus im Westen von Schlieren an der Stadtgrenze zu Dietikon ein Grundstück in der Grösse von rund drei Fussballfeldern gekauft. Von Anfang an war beabsichtigt, das Grundstück als Co-Investment zusammen mit der Immobilienanlagestiftung Adimora zu bebauen, welche ausschliesslich in preisgünstige Mietwohnungen investiert. Beide Stiftungen gehören zur Pensimo Gruppe, die Mittel aus der beruflichen Vorsorge mit einer sehr langfristigen Perspektive in Immobilien investiert.

Die Ausgangslage war anspruchsvoll: Wie kann man eingespannt zwischen einer hochfrequentierten Eisenbahnlinie und einer Kantonsstrasse – auf einer Brache, auf der basarmässig Autooccasionshandel betrieben wird – ein lebenswertes Wohnumfeld geschaffen werden?

Es gab Chancen und gute Voraussetzungen. Ausschlaggebend waren zwei exogene Faktoren: Einerseits entstand in nächster Umgebung die aussergewöhnliche «Schulanlage Reitmen», andererseits waren 2013 die Pläne der Limmattalbahn bereits bekannt. Im Dezember 2022 wird diese ihren Betrieb aufnehmen und die Siedlung erhält ihre eigene Haltestelle «Reitmen».

Von «Placemaking» oder «sozialer Kohäsion» hat man zu Beginn der Planung noch nicht gesprochen, trotzdem standen folgende Fragen im Vordergrund: Wie schafft man einen Ort, der belebt ist und auch morgen und übermorgen noch als städtisches Quartier «funktioniert»? Welchen Beitrag muss die Investorin leisten, um eine funktionierende Nachbarschaft zu fördern? Oder anders gefragt: Was muss die «Hardware» leisten und welche «Software» bringt sie zum Laufen?

Sieben Schwerpunkte haben die Entwicklung von Anfang an gesteuert:

- Die Schaffung eines offenen Stadtquartiers. Mittels eines zweistufigen Wettbewerbs wurde die städtebauliche Qualität im lärmexponierten Umfeld gesichert;
- Vielfalt und soziale Durchmischung der Mieterschaft durch einen differenzierten Wohnungsmix;
- Gewerbeflächen mit Angeboten und Treffpunkten für verschiedene Nutzergruppen;
- Naturnah gestalteter, öffentlicher Aussenraum mit unterschiedlichen Aufenthaltsqualitäten für verschiedene Alters- und Nutzergruppen;
- Partizipations- und Kommunikationsstrategie über den ganzen Entwicklungsprozess hin bis Übergabe der Flächen an die Mieterinnen und Mieter;
- Einbindung eines Siedlungscoaches bereits in der Planungsphase und Begleitung der neuen Mietergemeinschaft in der «Aufwärmphase»;
- Hauswartung mit einer hohen Präsenz und eigenem Büro vor Ort, MieterApp für die Kommunikation und die Vernetzung.

Unser Résumé aus diesem Projekt: Qualitätsvolle bauliche Dichte braucht Erlebnis-dichte. Soziale Kohäsion bzw. die Förderung von nachbarschaftlichen Interaktionen sind gesellschaftliche Anliegen, die in baulichen Transformationen «state of the art» werden sollten und gerade auch von privatwirtschaftlichen Akteuren einzufordern sind.

Damit die Siedlungsräume in den Städten und Agglomerationen städtebaulich und sozial sinnvoll und nachhaltig verdichten werden können, sollten gewisse baurechtliche Vorgaben überdacht und neu definiert werden. Dazu gehören z.B. die Lockerung der Lärmschutzvorschriften und das Fordern einer Mindestausnutzung in dicht besiedelten und sehr gut erschlossenen Gebieten. Nur so können die raumplanerischen Ziele mit der wachsenden Bevölkerung in Einklang gebracht werden.