

# Vielfalt und Offenheit – Stadtsiedlung Reitmen in Schlieren

Schweizer Wohnbautage Bern

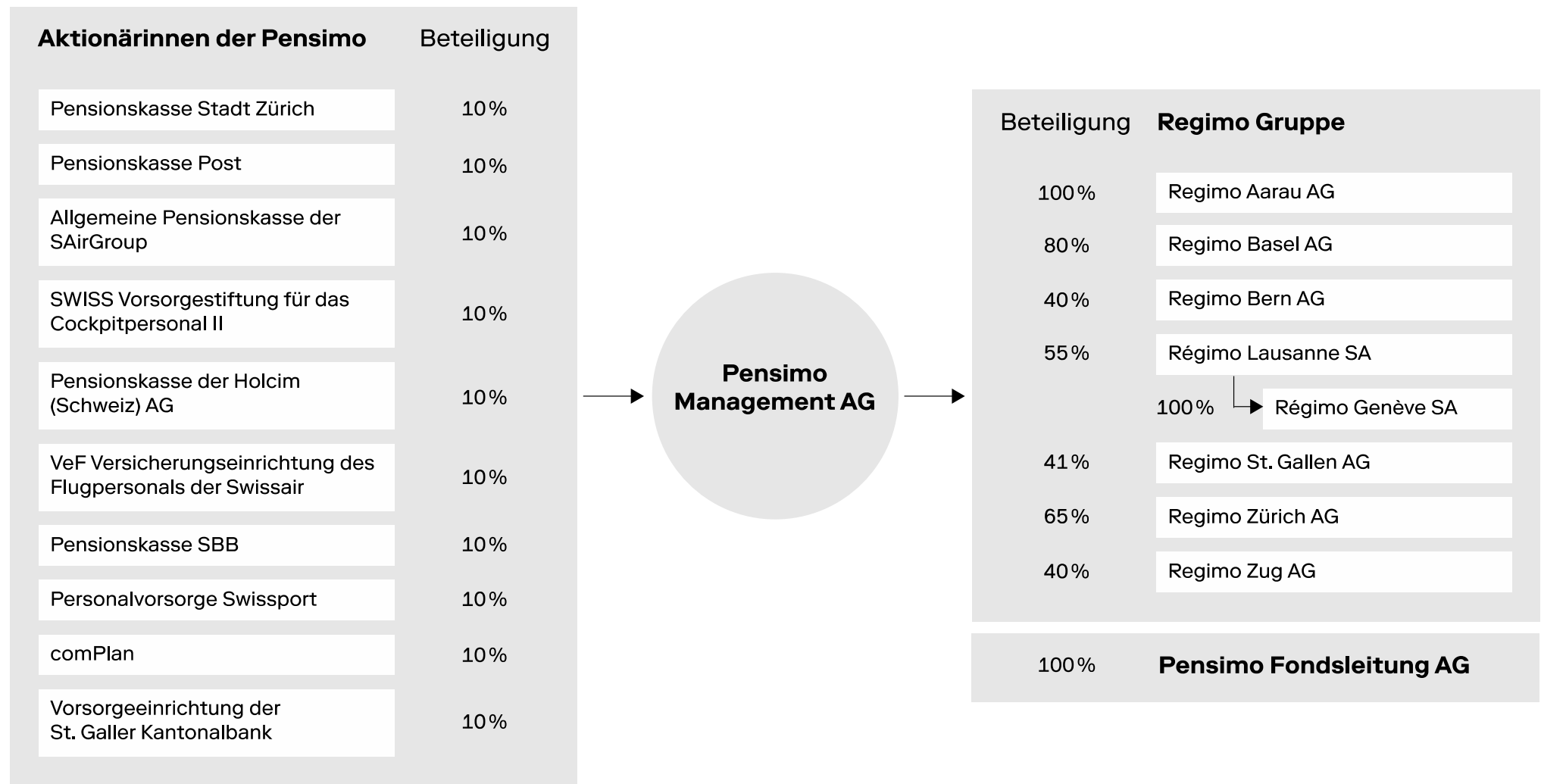
17. November 2022

# Pensimo Gruppe

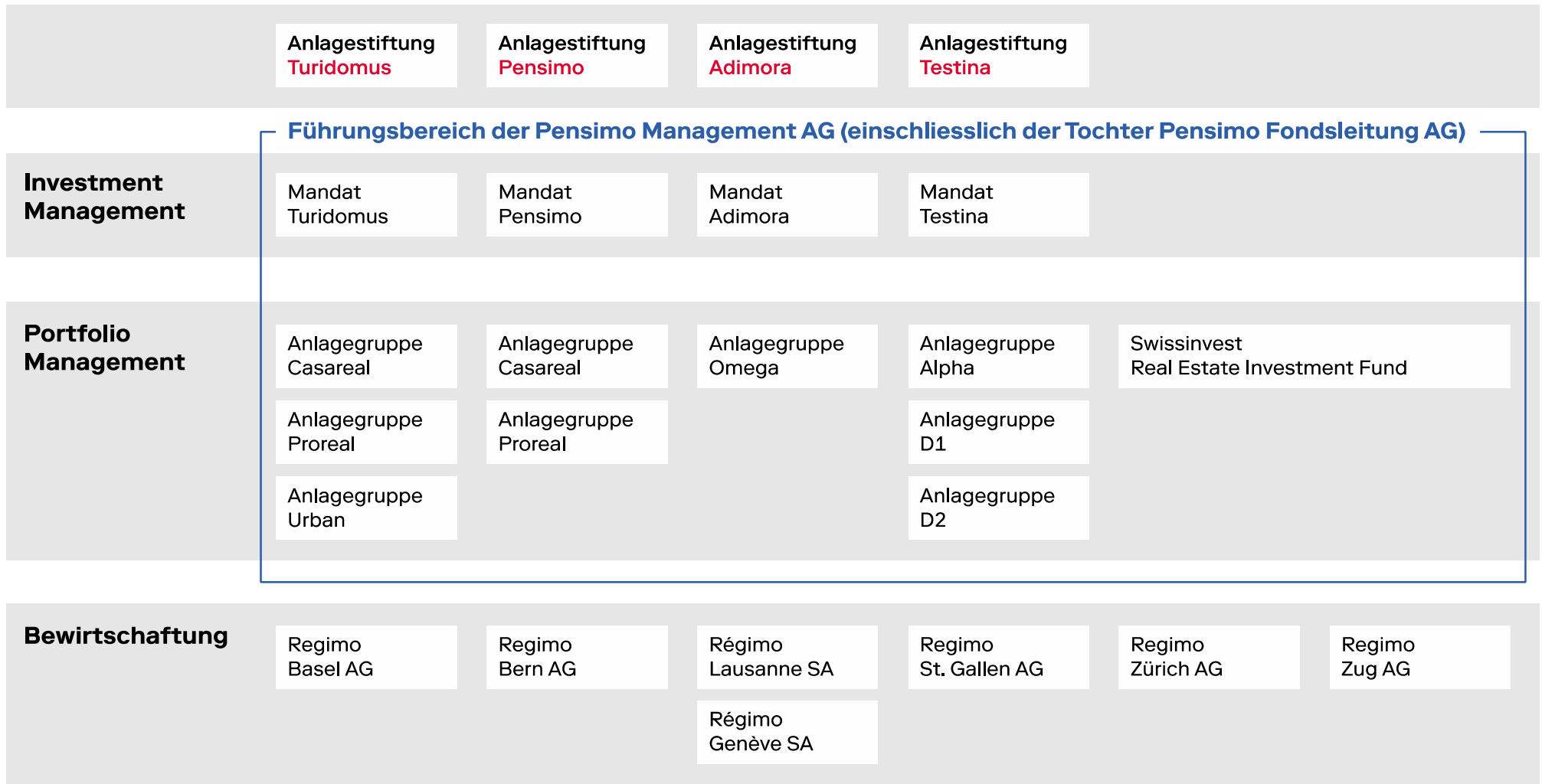
# Vertikal integriertes Geschäftsmodell

- Wir sind ein nach unternehmerischen Grundsätzen geführtes unabhängiges Kompetenzzentrum der Immobilienwirtschaft.
- Im Auftrag der von uns geführten Anlagestiftungen (Adimora, Pensimo, Testina und Turidomus) tätigen wir Anlagen im Immobiliensektor und stellen ein breit gefächertes Dienstleistungsangebot für das Real Estate Investment Management bereit.
- Mit unserer Tochtergesellschaft Pensimo Fondsleitung AG leiten wir den börsenkotierten Immobilienfonds Swissinvest.

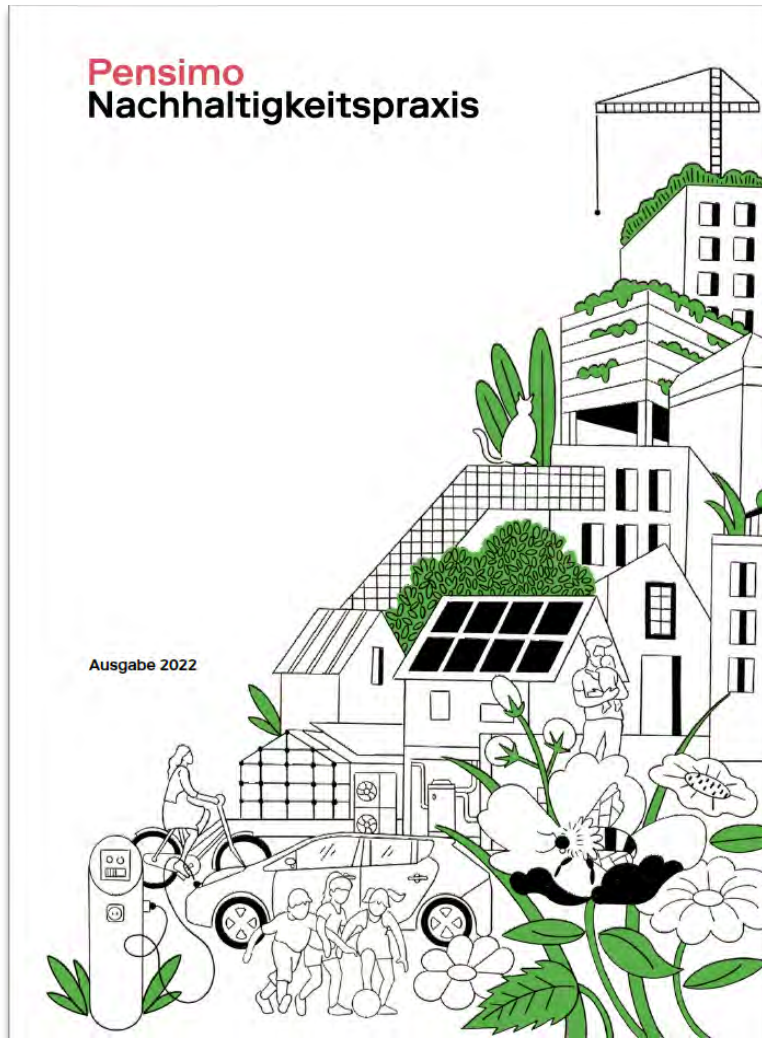
# Beteiligungsstruktur



# Mandats- und Portfoliostruktur der Pensimo Gruppe



# Baukultur als Bestandteil der Nachhaltigkeit



«Wer ein lebendiges Quartier plant, muss dem Aussenraum, dem Umgang mit der Mieterschaft und dem Betrieb genauso viel Aufmerksamkeit schenken wie der Architektur.»

Michel Schneider

# «Stadtsiedlung Reitmen», Schlieren

# Résumé von Daniel Kurz



## Résumé

### La diversité fait la ville

Cité urbaine Reitmen à Schlieren,  
Haerle Hubacher avec Steib  
Gmür Geschwentner Kyburz et  
Raderschall Partner

La cité se donne un air de ville. Aucun jardinier n'enveloppe cet habitat dans du coton, les maisons s'avancent au contraire jusque tout près de la route. On accorde une grande importance à la diversité comme caractéristique citadine. Six maisons peintes de six couleurs distinctes offrent différentes typologies et utilisations – des ateliers habitables, des clusters, des appartements familiaux de diverses catégories de prix; un magasin de quartier et un café comptent sur une clientèle venant de tout le quartier. L'agencement ouvert de la longue barre de bâtiments fait penser à des wagons de chemin de fer colorés, il prend soin de permettre de ressentir de partout la profondeur du site. Comme ouverture, l'esplanade surélevée au-dessus de la route forme un espace très urbain. A partir de là se développe tout un réseau d'espaces et de chemins sur différents niveaux et dans toutes les directions. Il montre une grande diversité d'éléments différents qui s'interpénètrent et dont un chemin public goudronné constitue la colonne vertébrale.

**werk,** Stadt oder Siedlung?  
bauen+wohnen

Wie das Wohnen vom Freiraum profitiert

Einquartier mit Seeblick oder Parkgrün  
Domizil an den Gassen oder in der Agglo  
Gespräch zu Freiraum und Öffentlichkeit  
Erinnerungsort von Marte Marte in Berlin

1/2–2022  
La ville ou la cité?  
City or Housing Estate?

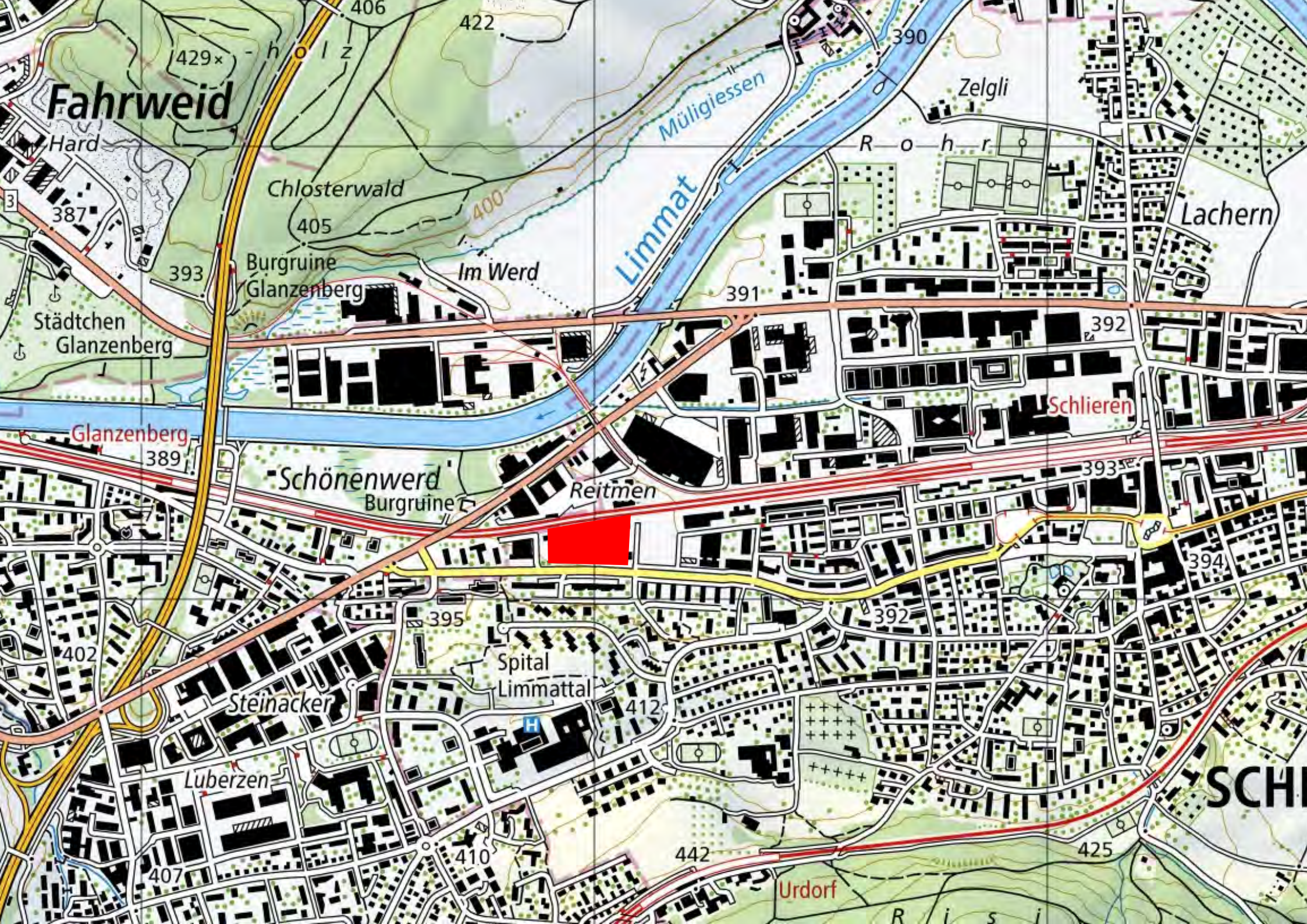


CHF 22.-/EUR 25.- 9 770267 933000

wbw  
1/2–2022







Fahrweid

Limmat

Mülgiessen

Zelgli

R o h r

Lachern

Burgruine  
Glanzenberg

Im Werd

Städtchen  
Glanzenberg

Schlieren

Glanzenberg

Schönenwerd  
Burgruine

Reitmen

Spital  
Limmattal

Steinacker

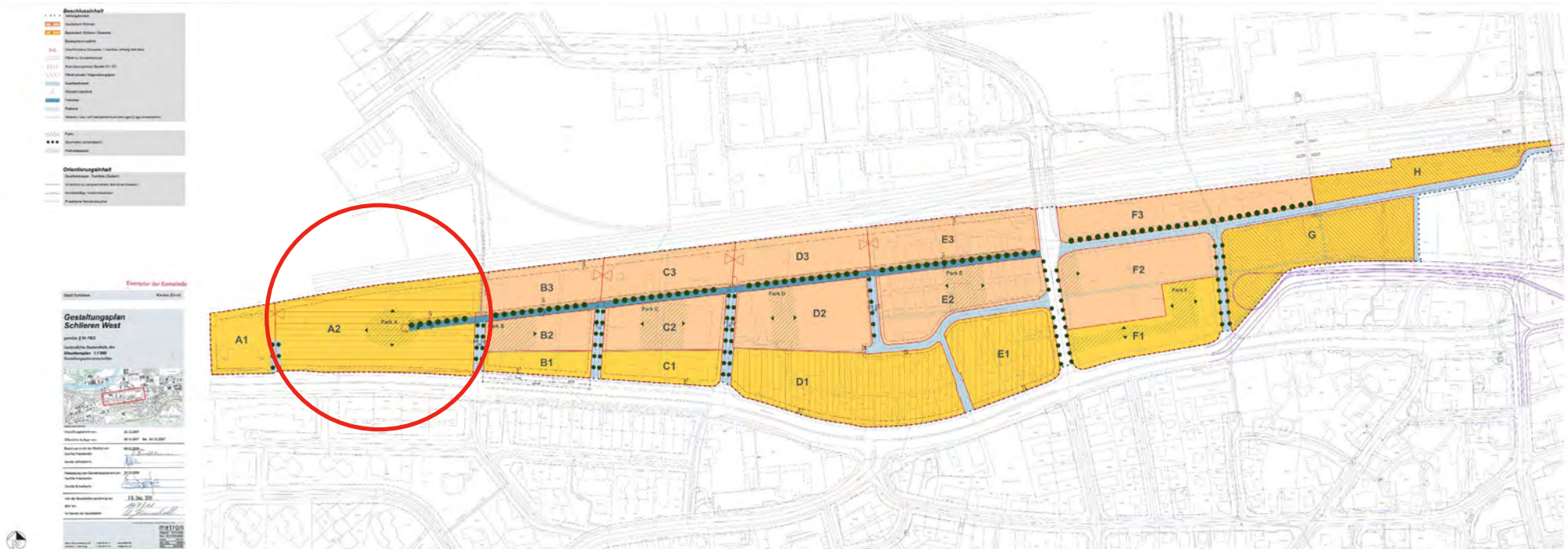
Luberzen

SCH

Urdorf

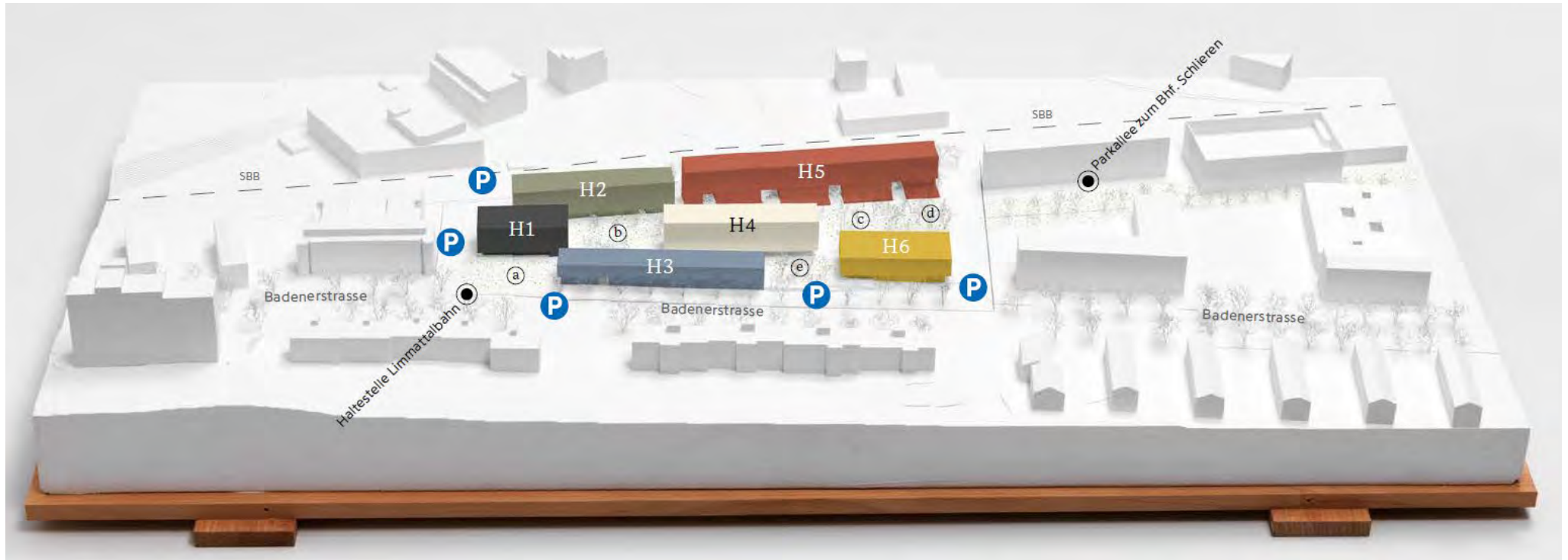
B r i s s i

# Öffentlicher Gestaltungsplan Schlieren West, 2009





# Nachbarschaft bauen auf einer Brache in Schlieren



# Chancen



# Ausgangslage

- Rechtskräftiger öffentlicher Gestaltungsplan
- Klare Nutzung mit **Fokus Wohnen**
- Zweitletztes Baufeld in einem grossen Perimeter
- Relativ **tiefe Ausnützung** von 1.0 in einem sehr gut erschlossenen, eher städtischen Gebiet (keine Möglichkeit für eine Erhöhung)
- Der Standort gehört funktional zu **Zürich** ohne sichtbare Gemeindegrenze
- Sonderlage mit zukünftiger Haltestelle der **Limmattalbahn** auf dem Grundstück (Inbetriebnahme 12.2022)
- Relativ hohe **Lärmbelastung** zwischen Bahnlinie und Kantonsstrasse

## 7- Punkte Programm steuert die Projektentwicklung

1. Offenes Quartier – keine einförmige Siedlung
2. Soziale Durchmischung
3. Quartiersversorgung / Treffpunkte
4. Qualität Aussenraum
5. Kommunikation / Partizipation
6. Soziale Vernetzung / Nachbarschaft
7. Kontakt zur Mieterschaft



# Entwicklungsprozess und Produktdefinition

- Städtebau, Aussenraum, Landschaft
- Zielgruppen, Nachbarschaft
- Architektur, Zukunftsfähigkeit
- Kosten
- Varianzverfahren



# Studienauftrag 2014

- Klare Ausgangslage – «ein Stück Stadt bauen»
- Themenschwerpunkt: **vielfältiges, bezahlbares und zukunftsorientiertes Wohnen** in der Agglomeration von Zürich
- Hohe städtebauliche und architektonische **Qualität**
- **Familienfreundliche** Siedlung in unmittelbarer Nähe des neuen Schulhauses
- Öffentlicher, **parkähnlicher Aussenraum** mit einer hohen Aufenthaltsqualität

# Qualitätssicherung

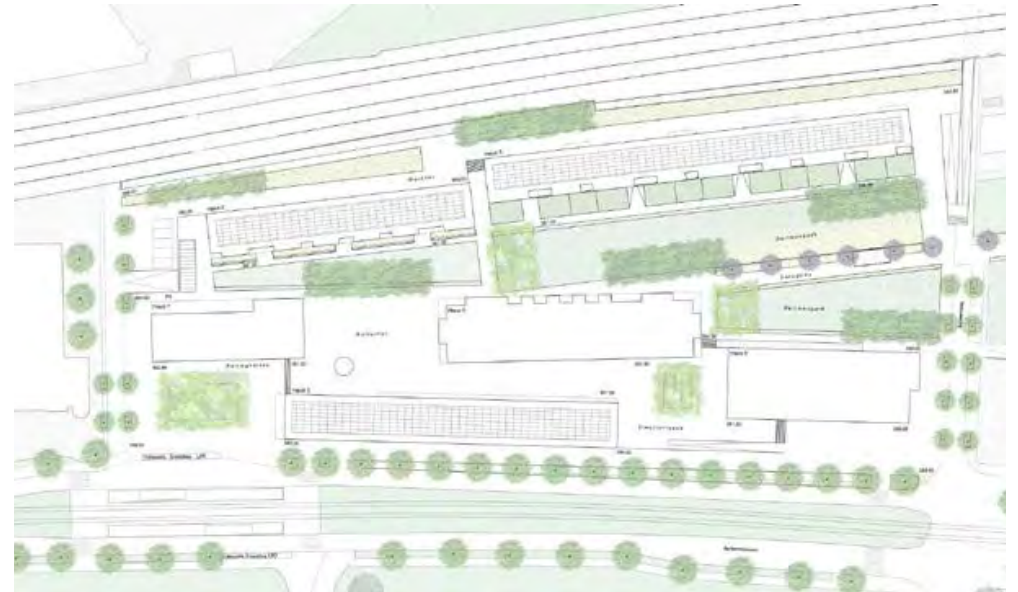
## Zweistufiges Verfahren zur Qualitätssicherung

- 1. Stufe «Ideenstufe» mit 19 Büros, anonym  
→ Städtebau, Aussenraum, Erschliessung
- 2. Stufe «Projektstufe» mit 8 Büros, nicht anonym /  
→ Architektur, Wohnungstypologien, Nachhaltigkeit und Ökonomie



# Resultat Studienauftrag

- Verfassersteam Haerle Hubacher Architekten mit Raderschallpartner Landschaftsarchitekten als **federführendes Gestaltungsteam** (städtebauliches und aussenräumliches Gesamtkonzept, 2/3 der Wohnungen)
- Steib & Geschwentner Architekten (1/3 der Wohnungen)



# Baubewilligung 2017



# Realisierung 2017 – 2020

- Ausführung mit **Generalplaner und Einzelleistungsnehmer**
  - Flexible Organisationsform zur Steuerung von **Qualität** und **Kosten**
  - Terminliche und finanzielle Risiken verbleiben bei Bauherr
  - Reduktion Ausfallrisiko durch Verteilung auf Einzeverträge



# 1 Offenes Quartier

Städtebauliche Setzung und Aussenraum vernetzen die Siedlung mit dem Quartier (Haltetestelle Limmattalbahn – Brunnenplatz – öffentlicher Park – Weg zum Schulhaus und im weiteren Perimeter über die Parallele zum Bahnhof Schlieren)



## 2 Soziale Durchmischung

Vielfältiger Wohnungsmix und ein kleiner Gewerbeanteil ermöglicht einer grosse Vielfalt (Familienwohnungen, Clusterwohnung, Wohnungen für Kleinhaushalte, Atelierwohnungen, ...)





## 3 Quartiersversorgungen / Treffpunkte

Laden und Café für den täglichen Bedarf an der Haltestelle Reitmen, KITA, Werkstatt und Gemeinschaftsraum am Brunnenplatz



## 4 Qualität Aussenraum

Gestaltung fördert Aneignung durch Bewohner:innen («Hybride Zonen» für Kinder, Jugendliche und Erwachsene mit verschiedenen Angeboten, Brunnen, gedeckter Aussenraum mit Ping Pong Tisch, Spielbereiche, kleiner Urwald, Pflanzbeete, Wasserpiel, ...)



## 5 Kommunikation / Partizipation

Neue Bewohner:innen vernetzen (Förderung von Nachbarschaft und Nachbarschaftlichkeit, Unterstützung durch Siedlungscoach während zwei Jahren, Partizipation und Aneignung in einem kontrollierten Rahmen zulassen und Fördern, Spielregeln verhandeln)

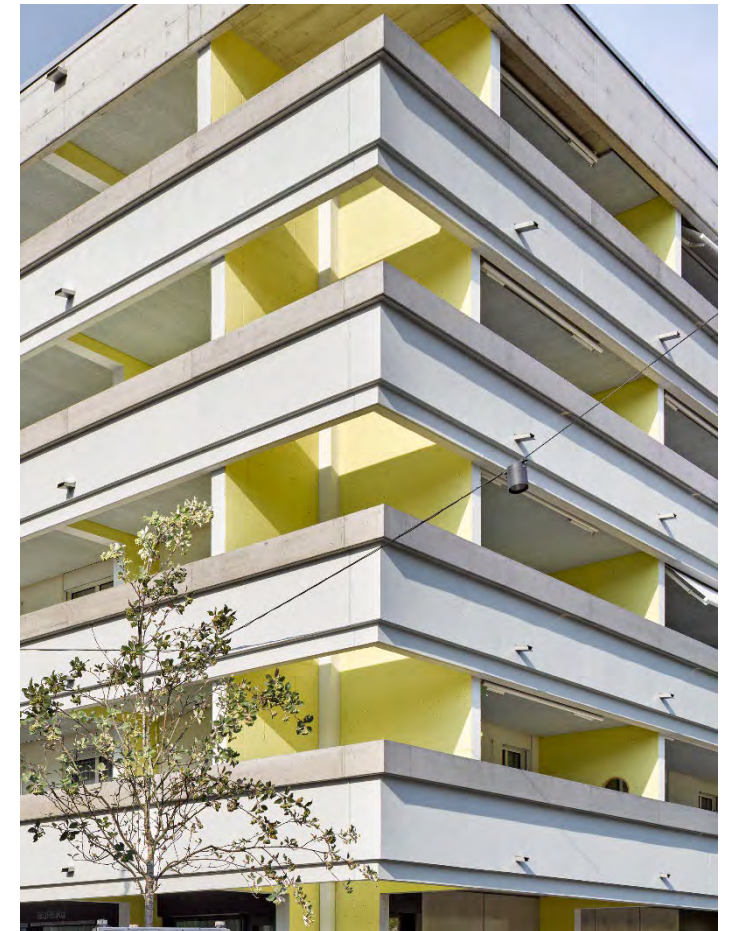


## 7 Kontakt zu Mieterschaft

Reibungsloser und sympathischer Kontakt zur Mieterschaft (Hauswartung mit eigenem Büro vor Ort, MieterApp, proaktive Kommunikation zu aktuellen Themen wie z. B. Tipps zum Energiesparen)



# Zum Abschluss noch ein paar Impressionen





# Fazit

Qualitätsvolle bauliche Dichte braucht Erlebnisdichte. Soziale Kohäsion bzw. die Förderung von nachbarschaftlichen Interaktionen sind gesellschaftliche Anliegen, die in baulichen Transformationen «state of the art» werden sollten und 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.

# Ich danke Ihnen für Ihr Interesse

Jörg Koch  
joerg.koch@pensimo.ch  
044 518 02 10