

Agglomerationsgemeinden kämpfen für die Attraktivität ihrer Ortszentren

Ein lebendiges Ortszentrum: Wer wünscht sich das nicht? Grosses hat Regensdorf vor: Die Gemeinde plant ein neues, dichtbesiedeltes Quartier auf der Nordseite des B. Meilen und Uster versuchen, ihren bestehenden Zentren neues Leben einzuhauchen. Der Raumplaner Angelus Eisinger erklärt, welche Strategien hilfreich sind und vor



So stellen sich die Investoren das künftige Gretag-Areal in Regensdorf Nord vor.



Nach 50 Jahren Planung gibt es in Meilen einen autofreien Platz – nun muss er nur noch belebt werden.

Regensdorf will hoch hinaus

In der Furttalgemeinde soll nördlich des Bahnhofs aus einem Industriegebiet ein neues Zentrum werden

Nicht die Landschaft verbauen, sondern das Wachstum in den vorhandenen Zentren konzentrieren. Dieses Rezept der Raumplaner setzt Regensdorf konsequent um.

IRÈNE TROXLER

Wer vom «Zentrum Regensdorf» spricht, meint in der Regel nicht den alten Dorfkern, sondern das in den siebziger Jahren geplante Einkaufszentrum mit drei Wohntürmen. Gebaut wurde es in den Zeiten der Automobil-Euphorie. Heute wirkt das Ensemble etwas angestaubt. Dies gilt aber nicht für die neuesten Pläne der Gemeinde im Furttal. Mit dem neuen Zentrum «Bahnhof Nord» soll genau das umgesetzt werden, was heute in der Raumplanung allenthalben gepredigt wird: Verdichtung in den Ortszentren und an den Knotenpunkten des öffentlichen Verkehrs.

Am Anfang war Lidl

Wer sich heute zu Fuss auf die Nordseite des Regensdorfer Bahnhofs wagt, kommt sich ohne Auto verloren vor und

irrt zwischen Sport-Outlet, Gartenbau-Center und grossformatigen Industriebauten umher. Dieses Gebiet, das an eine amerikanische Vorstadt erinnert, soll sich den nächsten 25 Jahren in ein dichtbesiedeltes Zentrumsquartier mit gemischter Nutzung verwandeln.

«Am Anfang stand ein Baugesuch von Lidl für eine Verteilzentrale», erinnert sich der Regensdorfer Gemeindepräsident Max Walter. «Das wollten wir hier nicht.» So habe der Gemeinderat begonnen, sich mit der Zukunft der Industriezone auseinanderzusetzen. Im Jahr 2008 gab die Gemeinde eine Testplanung in Auftrag für das 20 Hektaren grosse Gebiet. Dabei sei rasch klar geworden, dass Regensdorfs Wachstum von rund 200 Einwohnern pro Jahr künftig auf diesem Areal konzentriert werden solle, sagt Walter. Auf dem Areal habe es Platz für 6500 Einwohner und Arbeitsplätze. Aber nicht alle Eigentümer wollten sofort bauen. So ergebe sich eine natürliche Etappierung.

Mittlerweile wurden die Grundeigentümer in die Planung einbezogen und das Entwicklungskonzept in eine Vorlage für eine Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) umgegossen. Anfang November hat der Regensdorfer Gemeinderat zugestimmt. Im

Dezember hat die Gemeindeversammlung das letzte Wort. Der erste Eigentümer, der loslegen will, ist die Firma Gretag, die von der Peach Property Group übernommen wurde. Als Nächste dürfte die Mobimo, die das Areal von Studer Revox erworben hat, ihre Pläne vorantreiben. Max Walter musste in den letzten Jahren harte Verhandlungen mit den Grundeigentümern führen. Ihm war klar, dass die Gemeinde nie Ja sagen würde zu grossen öffentlichen Investitionen in ein solches Entwicklungsgebiet.

Grundeigentümer in der Pflicht

So müssen nun die Grundeigentümer gut 52 Millionen Franken an die Erschliessung und die Gestaltung der Freiräume bezahlen. Dafür erhalten sie das Recht, im Rahmen von Gestaltungsplänen dicht und hoch zu bauen. Die Gretag will denn auch zwei Wohnhochhäuser hochziehen auf ihrem Areal. Investieren muss die Gemeinde hingegen in ein neues Schulhaus, das auf einer Parzelle ausserhalb des Planungserimeters vorgesehen ist. Als Herzstück des neuen Stadtteils ist eine lange Promenade geplant mit publikumsorientierten Nutzungen. Walter spricht

von Cafés, einer Kinderkrippe, Arztpraxen oder einer Sporthalle. Den Eigentümern wird vorgeschrieben, dass sie in den Erdgeschossen kleine Flächen anbieten müssen; neue Einkaufszentren will man nicht. Damit das Gebiet funktioniert, muss auch die grobe Verkehrserschliessung verbessert werden, wofür der Kanton zuständig ist. Dies wäre wohl aber auch ohne eine neue Zentrumsplanung nötig, da die Verkehrsflüsse heute schlecht organisiert sind.

Mit der Verdichtung beim Bahnhof reagiert Regensdorf auch auf ein Problem, das verschiedene Zentrumsgemeinden in der Zürcher Agglomeration kennen. Einerseits ist ihre Bevölkerung überaltert, andererseits ziehen Gemeinden wie Regensdorf oder Dietikon Personen mit niedrigem Einkommen an, weil es dort günstigere Wohnungen gibt als in der Stadt Zürich. Dank dem neuen Quartier beim Bahnhof soll Regensdorf künftig auch für den Mittelstand attraktiver werden, speziell für junge Familien. Damit diese auch kommen, muss es aber nicht nur architektonisch überzeugen, sondern auch möglichst lebendig werden, was in einer Agglomerationsgemeinde eine Herausforderung ist. Man könne aus den Fehlern anderer lernen, sagt Walter dazu. In Affoltern

etwa seien die Neubauten zu rasch hochgezogen worden, was zu einem wenig lebenswerten Quartier geführt habe. Und in Buchs stünden Wohnbauten und Geschäftshäuser nebeneinander – ohne irgendeinen Bezug. Mit der neu eingeführten Verpflichtung, Konkurrenzverfahren für die Überbauungskonzepte durchzuführen, habe Regensdorf genügend Mitspracherechte, um unerwünschte Entwicklungen zu verhindern, glaubt er. Bei diesen Wettbewerben ist die Gemeinde in der Jury vertreten.

Die alten Dorfkern schützen

Durch die Konzentration des Wachstums beim Bahnhof können im Gegenzug die historischen Ortskerne der Gemeinde besser bewahrt werden: die alten Zentren von Watt, Adlikon und Regensdorf. Denn der Wachstumsdruck hält an. In zwölf Minuten gelangt man vom Bahnhof Regensdorf an den Zürcher Hauptbahnhof; demnächst im Viertelstundentakt. Die Frage ist also nicht, ob die Gemeinde weiter wachsen wird, sondern ob es gelingt, ihr Wachstum in die gewünschten Bahnen zu lenken. Die Reserven der BZO unkontrolliert aufzubrechen, wäre die schlechtere Lösung, findet Walter.

Das Wunder von Meilen

Wie an der Goldküste über fünfzig Jahre an einem Dorfzentrum herumstudiert worden ist

isc. · Es gibt Probleme, die scheinen einfach, aber doch unlösbar zu sein: zum Beispiel, in der Stadt Zürich ein anständiges Fussballstadion zu bauen. Oder das Dorfzentrum der Gemeinde Meilen umzugestalten. Tatsächlich grenzt es an ein Wunder, dass der Gemeinderat im August ein Parkhaus, einen grosszügigen Dorfplatz und einen modernen Gemeindehaus-Anbau einweihen durfte.

Denn lange sah es danach aus, als wäre die Zentrumsplanung eine einzige «Leidensgeschichte» («Zürichsee-Zeitung»). Nach zahlreichen versandeten Ideen – die erste soll aus dem Jahr 1958 stammen – bewilligen die Stimmbürger 1990 ein 28 Millionen Franken teures

Projekt für einen Gemeindesaal und einen autofreien Dorfplatz mit unterirdischem Parkhaus. Doch infolge Spardrucks wird das Vorhaben auf Eis gelegt und schliesslich ganz beerdigt, zugunsten eines neuen Altersheims. Nachdem die Stimmbürger ein weiteres öffentlich finanziertes Projekt verworfen haben, wartet der Gemeinderat 2008 mit einer neuen Idee auf: Ein privater Investor soll das Zentrum neu gestalten. Sämtliche Ortsparteien unterstützen den Plan, doch der Souverän sagt auch diesmal Nein, zumal im Dorf die Angst besteht, ein reicher Russe könnte sich der-einst alles unter den Nagel reissen. Der Gemeinderat, ratlos und leicht verzwei-

felt, will die Finger von der Zentrumsplanung lassen. Erst als eine Gruppe von parteilosen Bürgern die Initiative ergreift, sagt das Volk 2012 überraschend Ja zu einem 33,6 Millionen Franken teuren Projekt Namens Mezzetino (der Name stammt aus der Commedia dell'Arte, soll aber keine Anspielung auf die Lokalpolitik sein). Wie viel die jahrzehntelange Planerei gekostet hat, weiss niemand genau. Ebenso wenig, ob die Zentrumsplanung in Meilen ein Ventil für anti-obrigkeitliche Gefühle ist. Im Moment freut man sich laut Gemeindepräsident Christoph Hiller (fdp.) einfach darüber, dass man doch noch «eine richtig gute Lösung» gefunden hat.

Uster hegt grosse Pläne

Hartnäckiger Widerstand gegen Zentrumsplanung

sho. · Usters Qualitäten sind etwas verborgen und im Zentrum ohnehin nicht augenfällig. Hier ging durch den Strassenverkehr und den Bau zweier Einkaufszentren in den sechziger und siebziger Jahren viel historische Substanz verloren. Positiv ragt das Stadthaus von Bruno Giacometti von 1962 heraus.

Seit Jahren treibt die Stadt die Zentrumsentwicklung voran. Dabei geht es um die ganze Stadtmitte zwischen Bahnhof, Stadthaus, Zeughausareal und Aabach. Es ist ein Generationenprojekt, das langsam, aber stetig vorankommt. Schon gegen den Zeitplan für die Umnutzung des Zeughausareals, eines Kernstücks, wurde das Referendum er-

griffen; das Volk sagte 2009 deutlich Ja. Bald stimmt es erneut über den im September vom Parlament klar bejahten Gestaltungsplan ab. Vor einer Woche hat der Gemeinderat zudem die Planung des Gebiets «Am Stadtpark» genehmigt.

Wie schwierig Zentrumsplanung ist, zeigt der 2008 beendete Kern Nord beim Bahnhof. Weil die Stadt dort auf eine öffentliche Nutzung verzichtete und der Eigentümer an die Erstbesten vermietete, «tötelet» es heute zwischen seinen beiden markanten Hochhäusern an bester Lage. Demnächst beginnen die Arbeiten am angrenzenden Kern Süd mit mehr Läden; ein Versuch, das ganze Strassengeviert doch noch zu beleben.