



# Stadt Schlieren Beurteilung Räumliche Entwicklung 2005 - 2013

Bericht, 13. März 2014 (Entwurf)





---

## IMPRESSUM

### **Auftraggeberin**

Stadt Schlieren, Stadtentwicklung

vertreten durch:

Barbara Meyer, Projektleiterin

### **Auftragnehmerin**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

Urs Brüngger, dipl. Arch. ETH / FSU, Planer REG A

Wolfgang Letsche, dipl. Ing. Raumplaner TH

Titelbild: Collage, Fotos links: aus Fotografischer Langzeitbeobachtung Schlieren / ZHdK,  
[www.beobachtung-schlieren.ch](http://www.beobachtung-schlieren.ch); Fotos rechts: eigene Aufnahmen Planpartner AG

Ablage Abbildungen:

29353\_13A\_Abbildungen



---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage und Auftrag	4
1.2	Vorgehen / Aufbau des Berichts	5
<b>2</b>	<b>Gewünschte Entwicklung</b>	<b>6</b>
2.1	Ziele und Leitbild Stadtentwicklung	6
2.2	Konzeptionelle Aussagen zur Stadtentwicklung	7
<b>3</b>	<b>Tatsächliche Entwicklung</b>	<b>11</b>
3.1	Baustein 1 - Statistische Auswertung	11
3.2	Baustein 2 - Raubeobachtung	14
3.3	Baustein 3 - Wahrnehmung der Bevölkerung	18
3.4	Baustein 4 - Wahrnehmung der Wirtschaft	21
3.5	Baustein 5 - Visuelle und auditive Beurteilung	24
<b>4</b>	<b>Erkenntnisse</b>	<b>30</b>

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Ausgangslage und Auftrag

Stadt Schlieren im Wandel	Die Stadt Schlieren schliesst westlich an die Stadt Zürich an und liegt am Eingang des Limmattals zwischen dem Fluss und dem Ausläufer des Uetlibergs. Schlieren ist ein Wirtschaftsstandort mit Tradition (u.a. Leimfabrik «Geistlich», Gaswerk, Wagons- und Aufzügefabrik «Wagi», Textilfärberei «Färbi», Kühlschranksproduzent «Sibir»). Nachdem in den 1980er Jahren im Zuge des allgemeinen Niedergangs der Industrie immer mehr Gewerbebetriebe ihre Produktion in Schlieren eingestellt hatten, prägten viele Jahre Leerstände, Industriebrachen und unwirtliche Autooccasionsareale <sup>1</sup> das Bild. Die Arbeitslosigkeit war hoch. Der Wandel zur Dienstleistungs- und Technologiestadt verlief schleppend und mit Brüchen.
Stadtentwicklungskonzept als Mittel der Stadtgestaltung	Zu dieser Zeit hatte Schlieren mit negativer öffentlicher Wahrnehmung und einem sehr schlechten Image zu kämpfen. Diesem Negativbild wollte die Stadt Schlieren entgegenwirken. Um die Entwicklung aktiv zu gestalten und die Herausforderungen der Zukunft erfolgreich bestreiten zu können, wurde 2003 bis 2005 ein Stadtentwicklungskonzept <sup>2</sup> erarbeitet. Seit 2005 erfolgt die Umsetzung des Konzepts. Der angelaufene, dynamische Entwicklungsprozess ist in Fachkreisen auf reges Interesse gestossen. Verschiedene Partner der Stadt Schlieren erfassten in den letzten Jahren die räumlichen Veränderungen in unterschiedlichen Projekten (u.a. Raumbesichtigung, fotografische Langzeitbeobachtung, Untersuchung Klangumwelt). Mit den baulichen Veränderungen im Zentrum und in den Entwicklungsgebieten Am Rietpark (Färbi-/Geistlich-Areal) und Schlieren West wurde der Transformationsprozess auch für die Schlierer Bevölkerung sichtbar.
Erfolgskontrolle	Rund zehn Jahre nach Inangriffnahme des Entwicklungsprozesses soll nun überprüft werden, ob die Festlegungen des Stadtentwicklungskonzepts die Entwicklung Schlierens positiv beeinflusst haben. Dazu soll der Stand der Umsetzung des Konzepts erfasst und dessen Wirksamkeit beurteilt werden. Entsprechend dem Ergebnis der Erfolgskontrolle ist das Entwicklungskonzept zu aktualisieren und es sind allfällige ergänzende Massnahmen aufzuzeigen.
Analyse-Bausteine	Basis der Beurteilung bilden die im Entwicklungskonzept getroffenen konzeptionellen Aussagen. Die Erfolgskontrolle soll auf mehreren analytischen Bausteinen basieren, die von unter-

<sup>1</sup> Mit Autooccasion ist Gebrauchtwagenhandel gemeint.

<sup>2</sup> Stadt Schlieren, Fachkommission Stadtentwicklung: Stadtentwicklungskonzept Schlieren, Schlieren, November 2005

schiedlichen Fachpersonen separat bearbeitet und in Berichten dokumentiert werden:

- **Statistische Auswertung**
- **Raumbewachtung**
- **Wahrnehmung der Bevölkerung**
- **Wahrnehmung der Wirtschaft**
- **Visuelle und auditive Beurteilung**
- **Soziodemografische Beurteilung**

## 1.2 Vorgehen / Aufbau des Berichts

Bericht «Beurteilung der Räumlichen Entwicklung» Im Zuge der Erfolgskontrolle sollen die einzelnen Analyse-Bausteine ausgewertet und interpretiert werden.<sup>3</sup> Die Ergebnisse dieser gesamtheitlichen Beurteilung der räumlichen Entwicklung werden in diesem Schlussbericht festgehalten.

Aufbau des Berichts Der Bericht zeigt kurz die gewünschte, angestrebte Entwicklung gemäss dem Stadtentwicklungskonzept von 2005 auf (Kap. 2) und geht dann vertieft auf die tatsächliche, stattgefundene Entwicklung ein (Kap. 3). Der Bericht schliesst mit einer Gesamteinschätzung zu den eingetretenen Veränderungen und dem Handlungsbedarf hinsichtlich einer Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes (Kap. 4).

---

<sup>3</sup> Die Soziodemografische Beurteilung lag zum Zeitpunkt der Auswertung noch nicht vor und ist daher nicht in den Schlussbericht eingeflossen.

## 2 GEWÜNSCHTE ENTWICKLUNG

### 2.1 Ziele und Leitbild Stadtentwicklung

- Ziele** Das Stadtentwicklungskonzept 2005 formuliert basierend auf einer Analyse der Siedlungsentwicklung, der Verkehrsstruktur, der Qualitäten und Potenziale sowie sektoraler Einzelanalysen eine Vielzahl an Zielen zur Stadtentwicklung (z.B. Stabilisierung resp. leichtes Wachstum der Bevölkerungszahl, Verhältnis 1:1 zwischen Einwohnern und Beschäftigten, Inangriffnahme Zentrumsplanung mit hoher Priorität, etc.). Die Ziele sollen die vorhandenen Qualitäten erhalten und fördern sowie Probleme und Defizite lösen. Eine detaillierte Auflistung der einzelnen Ziele findet sich in Kap. 3.1 des Stadtentwicklungskonzepts.
- Leitbild** Die Analyse und die darauf abgeleiteten Ziele münden schliesslich in ein stadträumliches Leitbild (vgl. Stadtentwicklungskonzept, Kap. 3.3), das zwei Schwerpunkt- bzw. Entwicklungskorridore vorsieht: die Nord-Süd-Achse «Schlieren lokal» und die Ost-West-Achse «Schlieren international».
- Entwicklungsachse «Schlieren lokal»** An der Nord-Süd-verlaufenden Achse «Schlieren lokal» von der Limmat bis zum Schlierenberg sind die lokal bedeutsamen Orte wie der historische Dorfkern mit Park, das zentrale Einkaufszentrum «Lilie», der Wald, die Limmat sowie der Schlieremer Hausberg zu finden. Wesentliche Aufgaben sind hier die Stärkung lokaler Identitäten (u.a. Zentrumsentwicklung als Verknüpfung Dorf - Bahnhof - Zentrum Nord), die Entwicklung der Quartiere (u.a. Stärkung Wohnfunktion, Erneuerung Bestand) und die Integration der Verkehrsachsen.

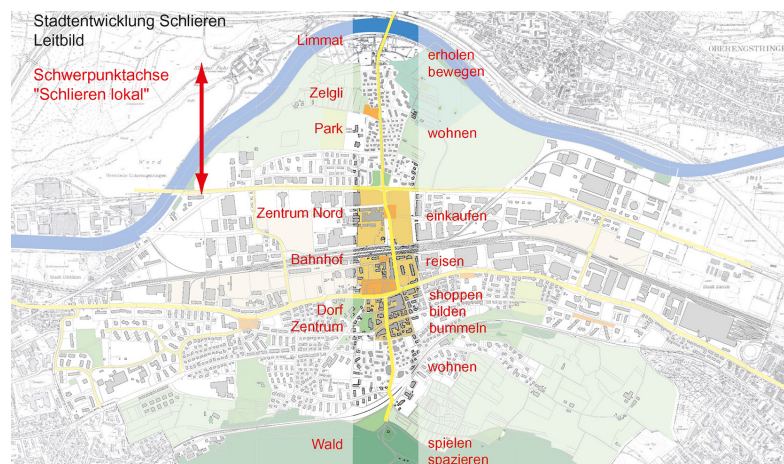


Abb. 1: Entwicklungsachse «Schlieren lokal» (in Nord-Süd-Richtung)

Entwicklungssachse  
«Schlieren international»

Den zweiten Korridor («Schlieren international») bildet das Ost-West-verlaufende Band zwischen Bernstrasse und Zürcher-/Badenerstrasse. Hier befinden sich die Standorte internationaler Unternehmen, bedeutende Verkehrswege, Freizeitanlagen sowie Wohnsiedlungen mit multinationaler Bewohnerschaft. Dieser Korridor soll die Arbeitsstadt Schlieren ergänzen und profilieren. Wichtige Aufgaben sind hier die Zentrumsentwicklung, diverse Arealentwicklungen, Profilierungen (Forschung / Technik und Autohandel / Motormeile) sowie die städtebauliche Integration der Zürcher- / Badenerstrasse.

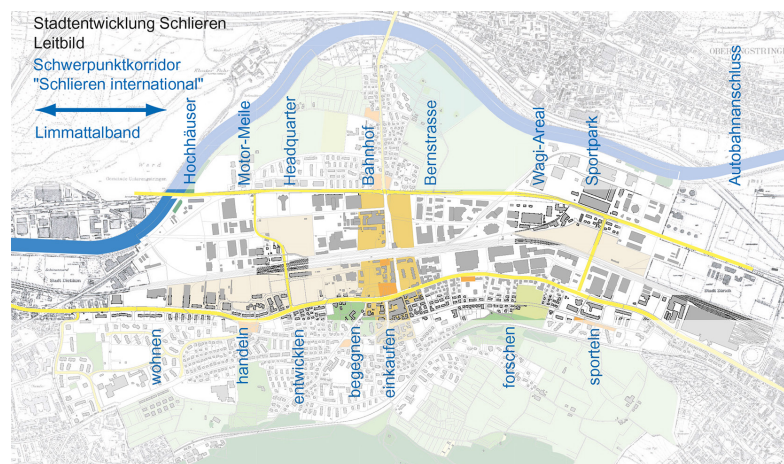


Abb. 2: Entwicklungssachse «Schlieren international» (in Ost-West-Richtung)

## 2.2 Konzeptionelle Aussagen zur Stadtentwicklung

Das stadträumliche Leitbild wird für einzelne Teilbereiche konkretisiert und in Teilkonzepten ausdifferenziert (vgl. Kap. 4 + 5, Stadtentwicklungskonzept). Diese konzeptionellen Aussagen bilden das Herzstück des Stadtentwicklungskonzepts.

Konzept «Wohnen»

Im Teilkonzept «Wohnen» werden als generelle Zielsetzungen die Erweiterung und Verbesserung des Wohnungsangebots, der prioritäre Neubau von qualitätsvollen Wohnungen in den erschlossenen Gebieten entlang der ÖV-Achsen sowie die Schaffung resp. Ausformulierung neuer Mischzonen (als urbane Wohnquartiere) formuliert. Dabei wird zwischen neuen Mischgebieten, die erst noch zu Mischzonen umzuzonen sind, und bestehenden Mischgebieten unterschieden. Für bestehende Mischgebiete ist eine generelle Durchmischung, die Aufwertung öffentlicher Räume sowie die etappenweise Inanspruch-

nahme beabsichtigt. Wo nötig, sind für neue und bestehende Mischgebiete städtebauliche Konzepte zu erarbeiten.

Die einzelnen Bausteine des Zentrums sollen über die Baden-erstrasse hinweg verknüpft werden und es sollen hier hohe Wohnanteile von mindestens 50 % gesichert werden.

Des Weiteren werden Massnahmen im öffentlichen Raum, der Ausbau der infrastrukturellen Angebote und die Inanspruchnahme innerer Reserven (Baulücken) empfohlen. Hinsichtlich der im Zonenplan ausgewiesenen Reservezonen für potentielle Siedlungserweiterungen wird teilweise eine Inanspruchnahme und teilweise eine Zurückstellung angeregt.

Das Stadtentwicklungskonzept sieht zudem eine stärkere Zusammenarbeit der Stadt Schlieren mit den Akteuren des Wohnungsmarktes vor. Insbesondere sollen privater Bauträger und Genossenschaften bei laufenden Erneuerungs- und Neubauprojekten unterstützt werden. Dringender Handlungsbedarf wird bei den Wohnbauten an viel belasteten Hauptverkehrsstrassen gesehen, wo häufig eine Sanierung der Bausubstanz sowie Lärmschutzmassnahmen erforderlich sind.

Konzept «Misch- und Gewerbegebiete»

Im Teilkonzept zu den Misch- und Gewerbegebieten wird formuliert, dass die grossen Reserven an Arbeitsplatz- und Mischgebieten etappenweise in Anspruch genommen werden sollen und der Fokus der Entwicklung dabei auf durchmischen Büro-/Dienstleistungs- und Wohnstandorten liegt. Aufgrund der schleppenden Nachfrage im Büro- und Dienstleistungssektor steht die Verdichtung und Qualifizierung der bestehenden Gebiete im Vordergrund (u.a. Wagiareal, Rütistrasse).

Wichtiges Umstrukturierungsgebiet ist generell das Zentrum. Im Bereich der Bahnhofstrasse besteht dringender Handlungsbedarf. Dieser Bereich soll als Ergänzung zum bestehenden Siedlungszentrum und als Verbindung zwischen diesem und dem Bahnhof entwickelt werden.

Im weiteren werden gewerblich genutzte Gebiete mit Entwicklungs- und Verdichtungspotenzial ausgewiesen. Diese Gebiete sollen in Richtung eines Nutzungsschwerpunkt profiliert und verdichtet werden. Viele Flächen werden erst langfristig in Anspruch genommen.

Konzept «Freiraum»

Im Freiraumkonzept wird die Aufwertung resp. Neuerstellung von Quartierplätzen, die Schaffung eines neuen Stadtplatzes im Zentrum und die Umgestaltung / Integration der Hauptstrassen thematisiert. Zudem soll als grosser, neuer Freiraum im Limmatbogen ein Sport- und Erholungspark entstehen und in Abstimmung mit der Entwicklung auf dem Geistlich-Areal ein



nordseitiger Bahnhofvorplatz geschaffen werden. Des Weiteren sollen Hauptwegeverbindungen für Fussgänger und Radfahrer ausgewiesen und eingedolte Bäche im Stadtgebiet als wichtige Bausteine der ökologischen Vernetzung geöffnet werden.

**Konzept «Verkehr»** Das Konzept zum Verkehr ist in die drei Teilkonzepte «Öffentliche Verkehr (ÖV)», «Motorisierter Individualverkehr (MIV)» und «Langsamverkehr» aufgeteilt.

**Teilkonzept «ÖV»** Die vorhandene, sehr gute ÖV-Erschliessung durch S-Bahn und Busnetz soll erhalten und langfristig durch die Realisierung einer Stadtbahn («Limmattalbahnen») und die Anlage eines zentralen ÖV-Knotens im Bereich des Stadtplatzes gestärkt werden. Ferner wird die ungenügende ÖV-Erschliessung der Umstrukturierungsgebiete zwischen Gleisanlagen und Bernstrasse bemängelt und eine verbesserte Erschliessung durch eine Buslinie sowie langfristig durch die Verlängerung einer aus der Stadt Zürich kommenden Tramlinie vorgeschlagen. Für das Entwicklungsgebiet Schlieren West wird analog die Einrichtung einer Buslinie und die Verlängerung einer Tramlinie bis zum Kesslerplatz empfohlen. Langfristig soll hier die Limmattalbahnen Entlastung bringen.

**Teilkonzept «MIV»** Das Teilkonzept zum Motorisierten Individualverkehr sieht vor, die Bernstrasse verstärkt als überörtliche Hauptachse zu nutzen und durch diese Verkehrsverlagerung die bisherige Hauptstrasse (Zürcher- / Badenerstrasse) zu entlasten. Durch Rückbau, Umgestaltung und Integration der bisherigen Hauptstrasse sollen das Zentrum und die an die Verkehrsachse angrenzenden Wohngebiete aufgewertet werden. Im Zentrum ist eine deutliche Reduktion des Verkehrsaufkommens geplant. Die Ringstrasse soll zugunsten eines neuen Stadtplatzes mit ÖV-Knoten aufgehoben werden. Zudem soll die Zürcher- / Badenerstrasse künftig verstärkt für Öffentlichen Verkehr und Langsamverkehr genutzt werden.

In den Wohngebieten sind Verkehrsberuhigungsmassnahmen und die Einführung von Tempo-30-Zonen geplant. Das Zelgli-Quartier soll langfristig umfahren werden. Bis es soweit ist, soll die Engstringerstrasse besser in die Siedlung integriert werden.

Das teilweise überlastete Strassennetz soll künftig entlastet werden. Neu induziertes Verkehrsaufkommen ist zu vermeiden. Wesentliches Steuerungselement sind dabei die Kapazitäten für den ruhenden Verkehr. Die Anzahl der Parkplätze soll bei Handels-, Dienstleistungs-, Gewerbe- und Industriebetrieben sowie im Bereich um den Bahnhof beschränkt werden. Ferner sind publikumsintensive Einrichtungen nur dort zuzulassen, wo eine sehr gute ÖV-Erschliessung vorliegt.

**Teilkonzept «Langsamverkehr»** Das Teilkonzept für den Langsamverkehr sieht eine Aufwertung der Hauptverbindungen für Fussgänger- und Radfahrer vor (insbesondere die Nord-Süd- und die Ost-West-Achse). Des weiteren sollen die Nebenverbindungen attraktiv und sicher gestaltet werden, vor allem in den Gebieten zwischen Zürcher- / Badenerstrasse und Bernstrasse.

**Gesamtplan stadträumliche Entwicklung**

Die konzeptionellen Aussagen des Stadtentwicklungskonzepts münden in einen Gesamtplan, der die angestrebte Entwicklung zusammenfasst. Dargestellt sind die projektierten Bauten, die Areale mit Potential für Neubauten (Potentialflächen), öffentliche Plätze und Verbindungsräume, öffentliche Parks, Strassenraumaufwertungen und die Funktionen der Verkehrsachsen.

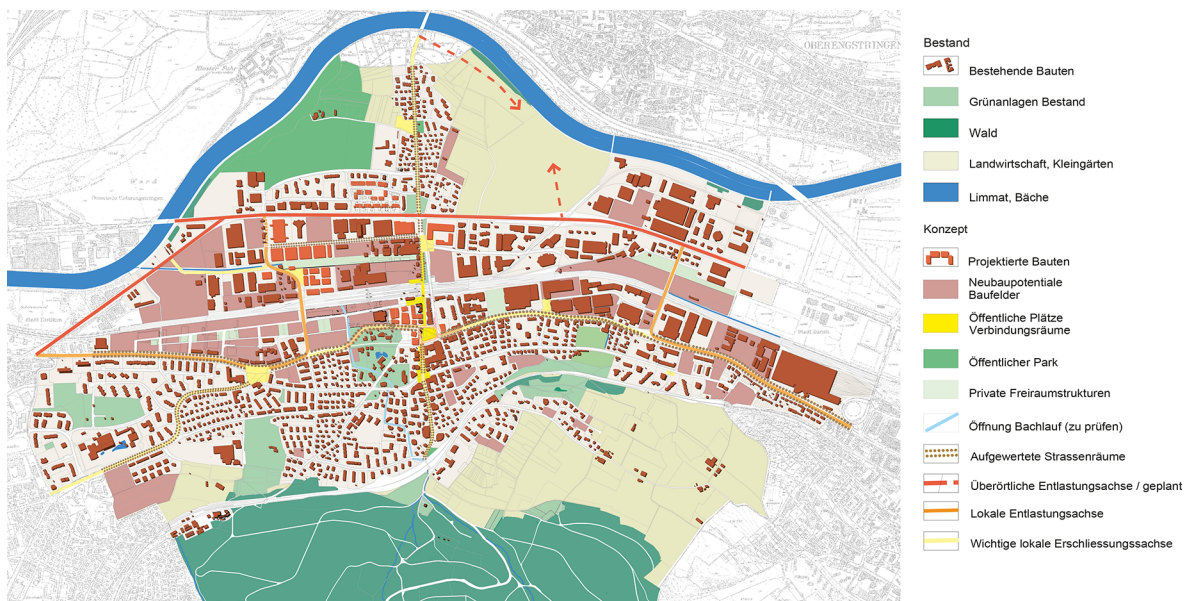


Abb. 3: Gesamtplan stadträumliche Entwicklung, Stadtentwicklungskonzept Schlieren 2005, S.28

### 3 TATSÄCHLICHE ENTWICKLUNG

#### 3.1 Baustein 1 - Statistische Auswertung<sup>4</sup>

**Methodik / Vorgehensweise** Im Rahmen einer Statistischen Auswertung (Baustein 1 der Erfolgskontrolle<sup>5</sup>) wurden nationale, kantonale und kommunale Statistikdaten (vor allem sozial- und wirtschaftsgeografische Daten, u.a. Gebäude- und Wohnungsregister, Einwohnerregister) aus den Jahren 2000 bis 2012 betrachtet und analysiert. Die Entwicklung Schlierens wurde horizontal (d.h. Gegenüberstellung mit den vergleichbaren Gemeinden Dietikon und Opfikon sowie der benachbarten Stadt Zürich), vertikal (d.h. mit der Region Limmattal und dem Kanton Zürich) sowie intern (d.h. nach einzelnen Quartieren Schlierens) ausgewertet.

**Bevölkerung** Die Einwohnerentwicklung hat seit 2000 zwei Phasen durchlaufen. In einer ersten Phase 2000 bis 2006 war die Entwicklung relativ stabil. Niedriges Wachstum und niedrige Schrumpfung wechselten sich ab. Die Bevölkerung nahm dabei insgesamt leicht von ca. 12'800 Einwohnern im Jahr 2000 auf ca. 13'300 Einwohner im Jahr 2006 zu. Damit war die Entwicklung ähnlich wie in der Region Limmattal und dem Kanton Zürich insgesamt, aber weniger dynamisch wie in den benachbarten Gemeinden Dietikon und Zürich. 2007 bis 2012 war die Bevölkerungsentwicklung Schlierens von einem hohen Wachstum geprägt. Die Entwicklung war im Vergleich mit Dietikon und Zürich, aber auch im Vergleich mit der Region und dem Kanton, überdurchschnittlich dynamisch. Heute hat Schlieren knapp 17'600 Einwohner (mit zivilrechtlichem Wohnsitz, Ende 2013).<sup>6</sup>

Die Altersstruktur der Bevölkerung Schlierens ist generell ähnlich wie der regionale und kantonale Durchschnitt, wobei die Schlierener tendenziell aber etwas jünger sind als der Schnitt (höherer Anteil 20-39jährige).

Schlieren hat mit 45% einen hohen Anteil ausländischer Bewohner, Tendenz steigend. Die Situation ist vergleichbar mit Dietikon, aber der Anteil der ausländischen Bevölkerung ist deutlich höher als beispielsweise in der Stadt Zürich, als im übrigen Limmattal und als im Kanton. Die Ausländer kommen

<sup>4</sup> ETH Zürich, Institut für Umweltentscheidungen, Stauffacher, von Wirth: Ergebnisse der Statistischen Auswertung 2013; Zürich, 31. Oktober 2013

<sup>5</sup> Stadt Schlieren: Stadtentwicklungskonzept - Erfolgskontrolle und neue Ziele 2013 (Vorgehenskonzept); Schlieren, 21. Januar 2013

<sup>6</sup> vgl. Gemeindeportrait Schlieren, Statistisches Amt Kanton Zürich, [http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet.html)

vor allem aus Portugal, Italien, Deutschland und den Balkanländern.

Wirtschaft & Soziales Die Beschäftigtenentwicklung hat - analog zur Einwohnerentwicklung - zwei unterschiedliche Phasen durchlaufen. Zwischen 2001 und 2005 war die Beschäftigtenzahl rückläufig (Total Beschäftigte in allen Sektoren 2001: ca. 13'000; 2005: ca. 11'500). Zwischen 2005 und 2011 gab es dann einen deutlichen Zuwachs auf total rund 15'250 Beschäftigte im Jahr 2011. Die Arbeitslosenquote liegt heute bei niedrigen 3.6% (Arbeitslosenanteil an Bevölkerung 15-64 Jahre, Stand 2012).<sup>7</sup> Die Arbeitslosenquote in Schlieren bewegt sich damit auf dem kantonalen und nationalen Niveau.<sup>8</sup>

Seit 2000 haben sich in Schlieren die durchschnittlichen Einkommen relativ konstant entwickelt und liegen heute wie damals bei ca. 50'000 CHF steuerbarem Einkommen pro Person, leicht höher wie in der Nachbargemeinde Dietikon. Im regionalen und kantonalen Vergleich ist das Einkommensniveau unterdurchschnittlich.

Die Sozialhilfequote ist in Schlieren von 2007 bis 2011 deutlich gesunken. Auch im Vergleich mit Dietikon und dem Kanton Zürich ist diese Entwicklung auffällig. Schlieren liegt heute mit einer Sozialhilfequote von ca. 5% noch über dem kantonalen Schnitt, hat aber unter den verglichenen Gemeinden (Dietikon, Opfikon, Stadt Zürich) den niedrigsten Anteil.

Verhältnis Einwohner zu Beschäftigten, Schlieren als Arbeits(platz)gemeinde Schlieren hatte 2001 ein Verhältnis von Einwohnern zu Beschäftigten von nahezu 1:1. Im Jahr 2005 lag dieses Verhältnis Einwohner / Beschäftigte dann bei 1.15 zu 1. Das Stadtentwicklungskonzept setzte sich damals eine Rückkehr zum Verhältnis von 1:1 zum Ziel. Heute liegt das Verhältnis Einwohner / Beschäftigte bei 1.09 zu 1 (Stand 2011). Der Zielwert wurde also nicht erreicht, aber die Tendenz geht in die richtige Richtung. Dies ist umso erstaunlicher, da in den letzten Jahren deutlich mehr Wohnungen als erwartet geschaffen wurden. Demzufolge müssen auch relativ viel neue Arbeitsplätze geschaffen worden sein. Aufgrund der vielen Beschäftigten gilt Schlieren statistisch als Arbeitsgemeinde.<sup>9</sup> Seit 1950 bis heute gab es zudem jeweils mehr Zu- als Wegpendler.

<sup>7</sup> vgl. Gemeindeportrait Schlieren, Statistisches Amt Kanton Zürich, [http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet.html)

<sup>8</sup> vgl. Neue Zürcher Zeitung, «Arbeitslosigkeit steigt leicht an», 10.02.2014, <http://www.nzz.ch/wirtschaft/wirtschafts-und-finanzportal/arbeitslosigkeit-steigt-nur-leicht-1.18239809>

<sup>9</sup> vgl. Gemeindeportrait Schlieren, Statistisches Amt Kanton Zürich, [http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz\\_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet.html](http://www.statistik.zh.ch/internet/justiz_inneres/statistik/de/daten/gemeindeportraet.html)

- hohe Bautätigkeit Die Anzahl der Gebäude ist von 2000 bis 2011 um ca. 16% gestiegen. Viele neuen Gebäude sind in den sich verändernden Quartieren Schlieren West und Rütli entstanden. Der Gebäudezuwachs war in relativen Zahlen dynamischer als in Dietikon und der Stadt Zürich, aber ähnlich wie im kantonalen Vergleich. Über die Hälfte aller Gebäude (bestehende und neue) werden zum Arbeiten genutzt, was einem sehr hohen Anteil entspricht. Aber die Anzahl neu erstellter Wohnungen pro Jahr nimmt zu. Die Leerstandsquote ist niedrig.
- steigende Baulandpreise Die Baulandpreise haben sich zwischen 2002 und 2010 in etwa verdoppelt und sind damit stärker gestiegen als im regionalen und kantonalen Durchschnitt. Das Baulandpreisniveau ist mit durchschnittlich etwas über 1'000 CHF pro m<sup>2</sup> Wohn- und Mischzone ähnlich wie in Dietikon.
- Dichte Schlieren hat eine mittlere Einwohnerdichte von 51 EW/ha. Im Vergleich der Quartiere untereinander finden sich relativ hohe Dichten in den Quartieren Dorf, Grabenstrasse, Schulstrasse, Hübler, Spital und im Entwicklungsgebiet Schlieren West. Die durchschnittliche Haushaltsgrösse liegt in Schlieren bei 2.3 Personen pro Haushalt und der durchschnittliche Wohnflächenbedarf pro Person bei knapp 40 m<sup>2</sup>. Zum Vergleich: In der Stadt Zürich liegt die durchschnittliche Haushaltsgrösse bei 1.8 Personen pro Haushalt und der durchschnittliche Wohnflächenbedarf bei etwas über 41 m<sup>2</sup> pro Person.<sup>10</sup>

Schlieren ist eine Gemeinde mit vielen Arbeitsplätzen. Die Anzahl der Beschäftigten sank 2001 bis 2005, wächst aber seitdem kontinuierlich. Heute gibt es ca. 15'250 Erwerbstätige in Schlieren. Die Arbeitslosenquote ist niedrig (3.6%). Es werden überdurchschnittlich viele Gebäude für Arbeitszwecke genutzt. Das Verhältnis Einwohner zu Beschäftigte liegt bei 1.09 zu 1. Ein Verhältnis von 1 zu 1 wird angestrebt.

Die Bautätigkeit der letzten Jahren war hoch. Es entstehen insbesondere viele neue Wohnungen und die Baulandpreise steigen.

Die Bevölkerung schrumpfte von 2000 bis 2006. Seit 2007 gibt es ein deutliches Bevölkerungswachstum. Heute leben ca. 17'600 Personen in Schlieren. Die Ausländerquote ist auf 45% angestiegen. Während die Einkommen relativ konstant blieben, sank die Sozialhilfefquote auf ca. 5%.

<sup>10</sup> vgl. Stadt Zürich, <http://www.nachhaltigkeitsmonitoring.ch/wohnen>

### 3.2 Baustein 2 - Raubeobachtung<sup>11</sup>

**Methodik / Vorgehensweise** In einem weiteren Analyseschritt wurden die Planunterlagen der Raubeobachtung (Baustein 2 der Erfolgskontrolle) ausgewertet. Die Raubeobachtungspläne der Stadt Schlieren (in Schlieren «Informationspläne» genannt) basieren einerseits auf eigenen Erhebungen und andererseits auf Erhebungen der Planpartner AG<sup>12</sup>. Es wurden die Zeitstände 2003, 2009 und 2013 für die Gemeinde Schlieren betrachtet und es wurde im Sinne einer regionalen Einordnung der Ist-Zustand mit den umliegenden Gemeinden verglichen. Auch ein Vergleich mit dem Gesamtplan der räumlichen Entwicklung gemäss Stadtentwicklungskonzept, der die angestrebte Entwicklung widerspiegelt, wurde vorgenommen.

**Vergleich 2003, 2009 und 2013** Im Jahr 2003 gab es in Schlieren kaum Bautätigkeit, insbesondere nicht im Südwesten und nicht im Zentrum von Schlieren. Es waren auch nur sehr wenige Projekte geplant. Die Stadt nimmt am RZU-Wettbewerb «Attraktive Zentren» teil und entwickelt eine städtebauliche Vision für das Schlieremer Zentrum. Die öffentliche Hand erwirbt in diesem Zusammenhang Grundstücke.

In den folgenden Jahren bis 2009 wurden dann einige Gebäude realisiert und sehr viele geplant. Es zeichneten sich drei grosse Entwicklungsschwerpunkte ab:

- nördlich der Bahngleise die Areale Färbi und Geistlich mit einem Parkband und zwei angrenzende Grossüberbauungen östlich der Engstringerstrasse
- südlich der Bahngleise und westlich des Zentrums: das neue Wohnquartier Schlieren West mit einer Langsamverkehrsachse und mehreren Kleinparks
- das Stadtzentrum mit dem neuen Bahnhofsquartier, einer Planung zur Verlegung der Badenerstrasse und einem neuen Stadtplatz (als ÖV-Drehscheibe) mit umgebenden Neubauten<sup>13</sup>

Ein weiterer Entwicklungsschwerpunkt ist das Wagi-Areal, wo sich neben Medienunternehmen auch Biotech- und Cleantech-Unternehmen ansiedeln (Clusterbildung). Zudem entstanden

<sup>11</sup> Stadt Schlieren, Stadtentwicklung: Erfolgskontrolle Stadtentwicklungskonzept. Raubeobachtung; Schlieren, 14. Februar 2014

<sup>12</sup> Die Planpartner AG, Zürich, führt seit 1995 eine Raubeobachtung für das ganze Limmattal (Eigenauftrag / Forschungsarbeit).

<sup>13</sup> Des Weiteren ist eine Verkehrsverlagerung von der Badener- / Zürcherstrasse auf die Bernstrasse und die Vergrößerung des bestehenden Stadtparks über die heutige Badenerstrasse geplant.

im Nordwesten der Stadt ein grosser Fachmarkt (Bauhaus), ein Werkhof und ein autoaffiner Grossverteiler, im Osten hingegen verschiedene Wohnsiedlungen.

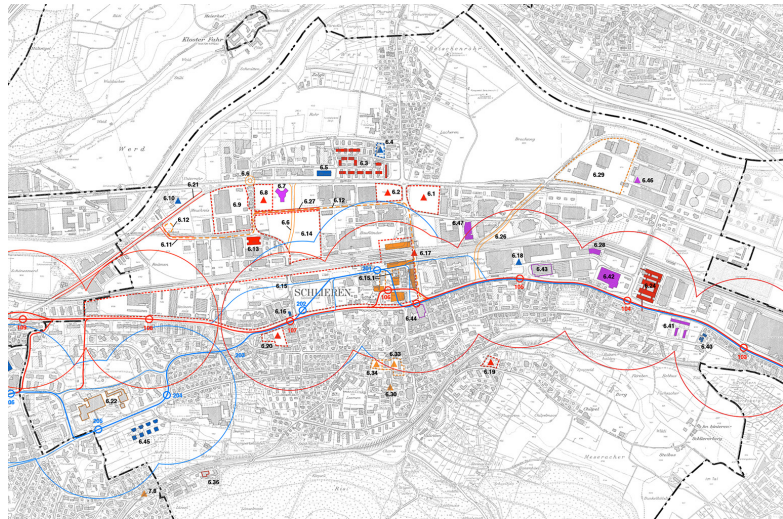


Abb. 4: Raumbeobachtung Limmattal, Ausschnitt Schlieren, Stand 2003

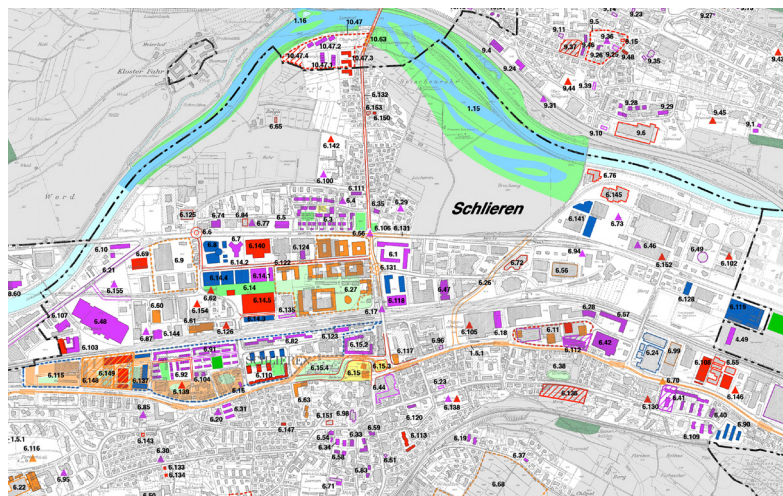


Abb. 5: Raumbeobachtung Limmattal, Ausschnitt Schlieren, Stand 2012/13

Zwischen 2009 und 2013 wurde weiterhin eine hohe Bautätigkeit beobachtet. Es sind aber nach wie vor auch noch viele Projekte in Planung. Im Stadtzentrum wurde bislang nur die grosse Wohn- und Geschäftsüberbauung «Parkside» realisiert. Das Geistlich-Areal befindet sich noch in der Projektierungsphase, während die Realisierung des Färbi-Areals zügig voran schreitet. Im Gebiet Schlieren West wurden weitere Siedlungen realisiert oder befinden sich im Bau. Ein Schulhaus ist hier in Planung. Auf dem Wagi-Areal sind mehrere Objekte in Prüfung.

Zusammenfassend lässt sich sagen, dass 2003 kaum Projekte realisiert oder geplant waren (keine bis geringe Entwicklungsdynamik), 2009 dann viele Projekte bereits realisiert oder in Planung waren (hohe Entwicklungsdynamik) und 2013 viele Projekte entweder realisiert waren oder deren Realisierung absehbar war sowie einige weitere Projekte in mittel- bis langfristiger Planung waren (weiterhin hohe Entwicklungsdynamik). Die Verdichtung bestehender Siedlungsgebiete ist durch Ersatzneubauten und durch Umnutzung von Industriearealen inzwischen schon weit fortgeschritten. Die Entwicklung betraf insgesamt vor allem den westlichen Teil der Stadt entlang der Eisenbahnlinie (beidseitig).

Interessanterweise trat die dynamische Entwicklung kurz nach Verabschiedung des Stadtentwicklungskonzepts ein. Dies sicher nicht als unmittelbare Folge, aber offensichtlich kam das Entwicklungskonzept genau zur richtigen Zeit.

regionaler Vergleich Die räumliche Entwicklung in Schlieren ist auch im Vergleich mit den Nachbargemeinden in den letzten Jahren sehr dynamisch verlaufen, vor allem bei den grösseren Projekten. In Dietikon gab es in den letzten 15 Jahren weniger Realisierungen als in Schlieren, auch wenn dort heute mehr Projekte in Planung sind. Im Vergleich zu Zürich-Altstetten fällt auf, dass die räumliche Entwicklung in Schlieren konzentrierter im direkten Einzugsbereich des Bahnhofs verläuft.

Vergleich mit dem Gesamtplan der räumlichen Entwicklung gem. Stadtentwicklungskonzept 2005

Die im Jahr 2005 im Stadtentwicklungskonzept ausgewiesenen Areale mit Neubaupotentialen stimmen erstaunlich gut mit den tatsächlich eingetroffenen baulichen Entwicklungen überein.

Auf ca. 70% der Potentialflächen ist heute eine bauliche Entwicklung eingetroffen oder konkret absehbar. Die eingetretene bauliche Entwicklung entspricht dabei weitestgehend der beabsichtigten. Eine Ausnahme bildet die Potentialfläche Reitmen, die zum Standort eines Fachmarkts, eines Werkhofs und eines autoaffinen Grossverteilers wurde, was nicht der beabsichtigten Entwicklung entspricht.

Auf ca. 30% der Potentialflächen ist bislang keine bauliche Entwicklung aufgetreten. Die Gründe hierfür sind sehr unterschiedlich. So ist teilweise die Anpassung übergeordneter Pla-



nungsinstrumente erforderlich oder es ist eine Nutzungsänderung erwünscht, teilweise entspricht die zulässige Nutzung auch nicht den Bedürfnissen des Marktes. Auch ist mancherorts die Lärmbelastung für die angestrebte Nutzung zu hoch. Anderswo haben häufige Handwechsel zu hohen Bodenpreise geführt. Oder es wurden Freiräume bewusst freigehalten.

In einem Fall fand auch ausserhalb der 2005 ausgeschiedenen Potentialflächen eine Entwicklung statt. Im Areal Unterrohr im westlichen Limmatbogen ist heute eine Wohnsiedlung an der Limmat («Wohnen am Wasser») geplant.

Von den im Stadtentwicklungskonzept 2005 ausgewiesenen, projektierten Bauten wurden zwischenzeitlich einige realisiert, aber einige sind auch noch nicht realisiert. Die öffentlichen Plätze und Verbindungsräume zwischen Freiestrasse und Bernstrasse sind alle realisiert bzw. in Planung. Die Freiraumstrukturen in den Entwicklungsgebieten Schlieren West und Rietbach wurden planerisch gesichert und werden etappenweise umgesetzt.

In Schlieren fand und findet eine sehr dynamische Siedlungsentwicklung statt, auch im regionalen Vergleich. Am meisten wurde in den Entwicklungsgebieten beidseits der Bahn im Westen der Stadt Schlieren realisiert. 70% der Potentialflächen gemäss Stadtentwicklungskonzept sind heute bereits überbaut.

Gesamthaft lässt sich feststellen, dass die tatsächliche räumliche Entwicklung und die gemäss Stadtentwicklungskonzept angestrebte weitestgehend übereinstimmen. Die allerdings auch vorhandenen Abweichungen sind kritisch zu hinterfragen: Wie können autoaffine Nutzungen wie Fachmärkte und Grossverteiler künftig verhindert werden? Gibt es geeignete Flächen für derartige Nutzungen? Sind Neuplanungen auf der grünen Wiese (Areal Unterrohr) zweckmässig resp. unter welchen Voraussetzungen? Was soll mit den nicht genutzten Potentialflächen geschehen?

Zudem stellt sich die Frage, ob es heute neue Potentialflächen gibt oder geben sollte bzw. wo diese optimalerweise ausgewiesen werden sollten.

### 3.3 Baustein 3 - Wahrnehmung der Bevölkerung<sup>14</sup>

Methodik / Vorgehensweise	Um zu erheben, wie die Bevölkerung die räumliche Entwicklung wahrnimmt (Baustein 3 der Erfolgskontrolle), wurde 2013 eine schriftliche Befragung unter 3'000 zufällig ausgewählten Schlieremer Bewohnern durchgeführt. Mit 899 zurückgeschickten Fragebögen haben über 5% der Schlieremer Bevölkerung an der Befragung teilgenommen, was einer hohen Stichprobenzahl entspricht. Auch in Bezug auf die Zusammensetzung der Bevölkerung kann die Stichprobe als repräsentativ angesehen werden. Die Befragung bezieht sich auf den Zeitraum von 2005 bis 2013. <sup>15</sup>
Hintergrund	Objektive Indikatoren (wie z.B. Daten der amtlichen Statistik, vgl. Kap. 3.1) bilden nicht oder nur ungenügend ab, wie die Bewohner ihre Stadt erleben und wo aus ihrer Sicht noch Verbesserungspotenzial besteht. Die individuellen, subjektiven Einschätzungen der Bevölkerung sind daher eine notwendige Ergänzung objektiver Bewertungen und ein wichtiges Element der Erfolgskontrolle.
hohe Ortszufriedenheit, hohe Lebensqualität	Die Bevölkerungsbefragung zur Evaluation der räumlichen Entwicklung fokussiert auf die wahrgenommene Lebensqualität und deren Veränderung in den letzten Jahren. Lebensqualität ergibt sich aus dem Zusammenwirken der objektiven Lebensbedingungen und dem subjektiven Wohlbefinden der Bewohner im Hinblick auf wichtige Lebensbereiche wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Mobilität, Versorgung, Freizeit und Erholung. Das subjektive Wohlbefinden wird häufig als Grad der Zufriedenheit in Bezug auf bestimmte räumliche Einheiten (Quartier, Stadt, Region) gemessen. Dieses wichtige Kriterium zur Messung der Lebensqualität wird allgemein als «Ortszufriedenheit» bezeichnet. Gemäss den Ergebnissen der Befragung ist die Ortszufriedenheit in Schlieren hoch und weist nur geringe Differenzen zwischen den einzelnen Stadtquartieren auf. Auffällig ist die unterdurchschnittliche Ortszufriedenheit im Bahnhofsquartier. Die Bevölkerung attestiert ihrer Stadt damit insgesamt eine hohe Lebensqualität.
Veränderung der Lebensqualität	Für die deutliche Mehrheit der Bevölkerung hat sich zudem die städtische Lebensqualität seit 2005 verbessert. Überdurchschnittliche Verbesserungen sind in den Entwicklungsgebieten Schlieren West und Am Rietpark eingetreten. Als positive Ver-

<sup>14</sup> ETH Zürich, Institut für Umweltentscheidungen, von Wirth, Muggli und Stauffacher: Evaluation der Stadtentwicklung - Lebensqualität und Ortsverbundenheit aus Sicht der Schlieremer Bevölkerung; Zürich, Januar 2014

<sup>15</sup> mit Ausnahme der Befragung zur visuellen Wahrnehmung, welche sich auf Bildserien von 2005 bis 2011 stützt

änderungen werden vor allem bauliche Veränderungen (neue Gebäude), zusätzliche Versorgungseinrichtungen und verbesserte Freizeitinfrastrukturen genannt.



Abb. 6: Verbesserungen im Stadtbild Schlierens, ETH Zürich: Bevölkerungsbefragung 2014, S.17

- Ortsverbundenheit** Ein weiterer wichtiger Faktor ist die Ortsverbundenheit, da diese die Wegzugsneigung beeinflusst. In der Vergangenheit gab es in Schlieren eine eher hohe Fluktuation von Bewohnern mit tendenziell kurzen Wohndauern (Wohnen in Schlieren als Übergangslösung). Die Studie macht keine Aussage zur Ortsverbundenheit in Schlieren allgemein, stellt aber fest, dass eine relativ hohe Ortsverbundenheit in den gewachsenen Quartieren Dorf, Zelgli-Ost und Kalktarren vorherrscht, während die Ortsverbundenheit in den Quartieren Bahnhof, Rietbach und Rütli eher niedrig ist. Die Ursachen sind zum Teil in den unterschiedlichen Wohndauern (z.B. kurze Wohndauer im Neubaugebiet Rietbach) und zum Teil in verbesserungswürdigen Gesamtsituationen (z.B. im Bahnhofsquartier) zu sehen. Interessant wäre es, die Ortsverbundenheit für Schlieren im Gesamten vertieft zu untersuchen.
- Typische Merkmale** Als typische Merkmale Schlierens werden vor allem Frei- und Naturräume (mit sehr vielen Nennungen der Stadtpark, aber auch die Naherholungsgebiete an der Limmat und am Schlierenberg), historische Identifikationsorte (Stürmeierhuus, Gasi-Areal), das lokale Einkaufszentrum und die Lage in der Region (allgemein gute Erreichbarkeit, Nähe zu Zürich) genannt.



Abb. 7: Typische Merkmale der Stadt Schlierens, ETH Zürich: Bevölkerungsbefragung 2014, S.15

angemessene bauliche Dichte	Die Befragten empfinden die bauliche Dichte in Schlieren insgesamt nicht als zu hoch, sondern als angemessen. Relativ hoch wird die Dichte in den Quartieren Bahnhof, Rietbach, Grabenstrasse und Hübler beurteilt.
Zugang zu Frei- und Naturräumen	Der Zugang zu den Frei- und Naturräumen wird für die Gemeinde Schlieren insgesamt als eher positiv bewertet. Teilräumlich wird der Zugang aber auch als mässig empfunden, z.B. in den Quartieren Bahnhof und Rüti. Ursachen dürften die Entfernung dieser zentral gelegenen Quartiere zu den grossen Naturräumen Schlierenberg und Limmat bzw. die erschwerte Zugänglichkeit über grosse Verkehrsachsen sein. Es ist zu überlegen, ob hier die quartiersinterne resp. quartiersnahe Freiflächenversorgung verbessert werden kann. Entsprechende Planungen laufen (Vergrösserung des Stadtparks im Zentrum, Neuanlage einer grossen Freiraumstruktur im Entwicklungsgebiet Am Rietpark).
Lärmbelastung	Die befragte Bevölkerung beurteilt die Lärmbelastung in Schlieren als nicht übermässig hoch. Da die tatsächliche Lärmbelastung durch das hoch frequentierte Bahntrasse und die grossen Durchgangsstrassen relativ hoch sein dürfte, erstaunt dieses Urteil. Es lässt sich wohl auf Gewöhnungseffekte zurückzuführen und auch auf bezogen auf die ganze Gemeinde recht unterschiedliche Lärmbelastungen. So schneiden die stark belasteten Quartiere an der Bahnlinie und an den Hauptstrassen schlechter ab als weniger belastete Quartiere. Störend wird die Lärmbelastung vor allem in den Quartieren Bahnhof und Rüti empfunden.
Sicherheit im öffentlichen Raum	Die Schlieremer beurteilen die Sicherheit im öffentlichen Raum im Allgemeinen als hoch.
Visuelle Wahrnehmung der räumlichen Veränderungen (Stadtbild)	Die Bevölkerung wurde im Rahmen der Befragung auch mit Aufnahmen aus der fotografischen Langzeitbeobachtung (vgl. Kap. 3.5) konfrontiert und zu ihren Empfindungen befragt. Die unterschiedlichen Räume werden von den Befragten demnach tendenziell als städtischer, geordneter und fortschrittlicher wahrgenommen, aber auch als etwas weniger ortsspezifisch (internationaler und fremder). Die dynamische Veränderung Schlierens führt zu einer Verstädterung, die offenbar zu attraktiveren Räumen führt, während aber gleichzeitig die Vertrautheit mit den Räumen abnimmt.
Verbesserungspotenziale	Als konkreter Verbesserungsbedarf aus Sicht der Bevölkerung werden Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, Aufwertung des Bahnhofs, Entwicklung des Zentrums, Ausweitung des Grünflächenangebots und Eindämmung des Autohandels genannt. Konkreter Aufwertungsbedarf besteht in den Zentrumsquartieren Bahnhof, Grabenstrasse und Rüti sowie im Quartier Hübler.

Die Schlieremer messen den Frei- und Naturräumen eine hohe Bedeutung bei und sehen hier auch am ehesten Verbesserungspotenzial (v.a. Zugänglichkeit, Erreichbarkeit). Auch werden Massnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie eine Aufwertung bzw. Entwicklung des Zentrumsbereiches samt Bahnhofsquartier gewünscht. Hier liegen offensichtlich wichtige Anknüpfungspunkte, auf die ja auch das Stadtentwicklungskonzept vertieft eingeht. Diesen Bereichen ist auch in der Fortschreibung des Entwicklungskonzepts hohe Beachtung zu schenken. Als räumliche Brennpunkte werden die zentralen Quartiere Bahnhof, Grabenstrasse und Rüti sowie das Quartier Hübler empfunden.

Insgesamt führt die Transformation Schlierens offensichtlich zu einer Verstädterung mit attraktiveren, aber weniger vertrauten Räumen. Ansatzpunkt wäre hier die Stärkung von Identifikationsräumen (z.B. historische Orte wie das Gaswerkareal), aber auch die Schärfung und Feinjustierung des Bilds und der Atmosphäre neuer Räume (wie z.B. Gestaltungsmassnahmen in den Entwicklungsgebieten, Partizipation im öffentl. Raum, Zulassen oder Initiieren von kleinräumigen Veränderungen, Kunstaktionen, Quartiersfeste, etc.).

Abschliessend ist zu betonen, dass für eine Mehrheit der Bevölkerung Schlierens seit 2005 eine Verbesserung der allgemeinen Lebensqualität eingetreten ist, was sehr positiv zu werten ist. Die Bevölkerung attestiert ihrer Stadt heute eine insgesamt hohe Lebensqualität.

### 3.4 Baustein 4 - Wahrnehmung der Wirtschaft<sup>16</sup>

Methodik / Vorgehensweise Um zu erheben, wie die Wirtschaft die räumliche Entwicklung der letzten Jahre wahrnimmt (Baustein 4 der Erfolgskontrolle), wurde eine sogenannte Stakeholderbefragung durchgeführt. Stakeholder sind strategisch relevante Schlüsselpersonen, die einerseits gewichtige Ansprüche stellen und Interessen vertreten, andererseits auch die Macht haben, ihre Ansprüche ent-

<sup>16</sup> Stadt Schlieren, Stadtentwicklung Schlieren: Stakeholderbefragung. Schlieren 2005 - 2013; Schlieren, 14. Februar 2014

sprechend einzubringen resp. durchzusetzen. Alle befragten Stakeholder sind lokale Grössen, die in wichtigen Unternehmen oder Verbänden tätig sind. Die Stakeholderbefragung bestand aus einer schriftlichen und einer ergänzenden mündlichen Befragung (Fragebögen kombiniert mit Einzelinterviews). Kernanliegen war, das Stadtentwicklungskonzept einer Erfolgskontrolle zu unterziehen und herauszufinden, ob die erwarteten Wirkungen und Ziele aus Sicht betroffener Wirtschaftsvertreter erreicht werden konnten resp. welche Erfahrungen bisher gemacht wurden. Betrachtungszeitraum war 2005 bis 2013.

Motive für Standortwahl Schlieren	Als Hauptmotiv für die Standortwahl der Schlieremer Unternehmen wird die Lage in der Region, konkret die Nähe zur Stadt Zürich, genannt. Weitere wichtige Motive sind das Preisniveau von Land und Immobilien, das Vorhandensein geeigneter Räumlichkeiten sowie die Nähe zur Autobahn. Lediglich eine untergeordnete Rolle spielt die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Verkehr, die Nähe zum Flughafen und die Nähe zu Hochschulen und Forschungseinrichtungen. Keine Beweggründe bei der Standortwahl sind hingegen rein wirtschaftliche Gründe / Steuern, eine geschäftsfreundliche Infrastruktur oder das kulturelle Angebot. Es ist anzumerken, dass die wichtigsten Motive für die Standortwahl nicht direkt von der Stadt Schlieren beeinflusst werden können.
Beurteilung verschiedener Aspekte der Stadt Schlieren	Aus Sicht der Wirtschaft werden für Schlieren positiv die vorherrschende Weltoffenheit, die allgemein hohe Lebensqualität, das Kinderbetreuungsangebot und die vorhandene Sicherheit erwähnt. Weder gut noch schlecht resp. uneinheitlich werden das Wohnungsangebot, das Bildungsangebot, die Umweltqualität und das Image bewertet. Eher negativ zu beurteilen sind das geringe Kundenpotenzial und die Steuerbelastung. Durchwegs negativ beurteilt werden die (kaum) vorhandenen Kongresslokalitäten.
wichtigste Stärken und Schwächen 2013	Die grösste Stärke Schlierens für die Wirtschaft ist offensichtlich die Erreichbarkeit mit dem Auto. Dieses Kriterium nannten 100% der Befragten. Ferner werden die Erreichbarkeit mit dem Öffentlichen Verkehr und die allgemeine Lebens- und Wohnqualität als wesentliche Stärken genannt. Die gravierendsten Schwächen sind hingegen allgemein das Image Schlierens (obwohl dieses in derselben Befragung als relativ neutral bewertet wurde) und der Mangel an Parkplätzen .
Wohnen	Die Befragten stellen fest, dass sich die Attraktivität des Wohnungsangebots gesteigert hat, dass die Siedlungserneuerungen in hoher Qualität umgesetzt wurden und dass die erfolgten Strassenumgestaltungen die Wohnqualität gefördert haben. Zudem wird der Stadt bescheinigt, dass diese erfolgreich auf die Geschwindigkeit des Verkehrs eingewirkt hat (Tempo-30 in

	Wohnquartieren) und dass die Mobilität schwächerer Verkehrsteilnehmer (Fussgänger, Velofahrer) gefördert wurde. Eine hohe Wertschätzung erhalten die Freiräume, die im Rietbachgebiet und in Schlieren West geschaffen wurden.
Arbeiten	Darüber hinaus ergibt die Stakeholder-Befragung, dass unattraktive Brachflächen und Autooccasionsareale in den letzten Jahren zugunsten eines breiten Standortangebots aufgewertet wurden und dass allgemein die Ansiedlung von Unternehmen aus den Bereichen Dienstleistung und Forschung sowie umweltfreundlich produzierende Unternehmen gefördert wurde.
Schwerpunktachsen Stadtentwicklung	Hinsichtlich der propagierten Schwerpunktachsen wird festgestellt, dass vor allem entlang der Nord-Süd-Achse (Engstringerstrasse / Uitikonerstrasse) das brachliegende Potential aktiviert wurde und dass die Hauptstrassen besser ins Siedlungsgefüge integriert wurden. Die Zentrumsplanung hat die lokale Identität gestärkt. Defizite sind hinsichtlich der Arbeitsplatzgebiete entlang dem Ost-West-verlaufenden Korridor zwischen Bernstrasse und Züricher-/ Badenerstrasse vorhanden (Qualität der Nutzung und des Umfelds, Durchmischung).

Die Veränderungen Schlierens seit 2005 werden seitens der Wirtschaft überwiegend positiv beurteilt. Betont werden die erfolgreichen Aufwertungen in den Quartieren und der veränderte Bevölkerungsmix.<sup>17</sup> Positiv herausgestellt werden auch die Verbesserung des Wohnungsangebots samt Freiräumen, die erfolgten Verkehrsmassnahmen und die Standortpolitik / Wirtschaftsförderung. Die angedachte Entwicklung gemäss Stadtentwicklungskonzept (Entwicklungsachsen, Zentrumsplanung) ist angelaufen und wird positiv eingeschätzt. Verbesserungspotenzial wird bei den Arbeitsplatzgebieten entlang des Ost-West-Korridors gesehen. Gefragt nach dem konkreten Handlungsbedarf in nächster Zeit, äussern die Befragten vereinzelt die weitere Aufwertung der Bauten und der Quartiersstrassen. Gefordert wird zudem die Verbesserung der allgemeinen Parkplatzsituation, da die Erreichbarkeit mit dem Auto für viele Unternehmen wesentlich ist. Dies steht allerdings im Widerspruch zu den Verkehrsberuhigungsmassnahmen, die geschätzt werden.

<sup>17</sup> vgl. statistische Auswertung, Kap. 3.1: mehr junge Bevölkerung, mehr Ausländer, weniger Sozialhilfeempfänger, stabile Einkommenssituation

Die Zufriedenheit mit den Veränderungen der letzten Jahre und mit der allgemeinen Situation ist unter den befragten Wirtschaftsvertretern sehr gross. Das Image von Schlieren hat sich in letzter Zeit verbessert, ist aber immer noch ein Problempunkt. Weitere Defizite werden bei den Kongresslokalitäten, bei der Steuerbelastung und dem vorhandenen Kundenpotenzial gesehen.

### 3.5 Baustein 5 - Visuelle und auditive Beurteilung<sup>18</sup>

Methodik / Vorgehensweise  
/ Hintergrund

Um die Veränderungen der gebauten Umwelt und der Landschaft zu erfassen, wurde und wird in Schlieren eine fotografische und eine auditive Langzeitbeobachtung<sup>19</sup> durch die Zürcher Hochschule der Künste (ZHdK) und der Universität der Künste Berlin durchgeführt (Baustein 5 der Erfolgskontrolle). Seit 2005 werden alle zwei Jahre ca. 60 Standorte auf dem gesamten Gemeindegebiet von Schlieren fotografiert. Seit 2007 werden ergänzend Klangaufnahmen erstellt. Die Standorte der Klangaufnahmen sind nicht deckungsgleich mit den Fotostandorten.

Ziel der Untersuchung ist es, die ästhetischen Dimensionen der Transformationsprozesse in Schlieren zu erschliessen. So ermöglichen die Bildserien das Beobachten von Ereignissen mit all ihren ästhetischen und emotionalen Aspekten. Klassische Erhebungs- und Analyseunterlagen wie Pläne oder Statistiken blenden diese Aspekte normalerweise aus.

Die vorliegende Zwischenauswertung betrachtet nur einen Teil der noch bis 2020 laufenden Erhebungen: bei den Bildaufnahmen der Zeitraums 2005 - 2011, bei den Tonaufnahmen die Zeitstände 2007, 2010 und 2012. Ausgewertet wurden die Aufnahmen mithilfe einer Bewertungsmatrix, die versucht anhand der Kategorien «Räumliche Gestalt», «Identität» und «Attraktivität» die allgemeine Lebensqualität einer Stadt abzubilden. Die Zwischenauswertung fokussiert auf fünf Entwicklungsgebiete (Zentrum, Schlieren West, Rietbach / Rüti, Gaswerkareal, Wagi-Areal) und zwei Themen (Wohnentwicklung im Bestand, Entwicklung der Siedlungsränder).

<sup>18</sup> Stadt Schlieren, Stadtentwicklung: Erfolgskontrolle Stadtentwicklungskonzept. Zwischenauswertung der fotografischen und auditiven Langzeitbeobachtung 2005 - 2020; Schlieren, 14.02.2014

<sup>19</sup> vgl. [www.beobachtung-schlieren.ch](http://www.beobachtung-schlieren.ch)



**Entwicklungsgebiet Zentrum** Die im Zentrum erfolgten Veränderungen (Abbruch Häuserzeile, provisorische Herrichtung Platz, Neubau Wohn- und Bürohaus «Parkside» etc.) werden sehr unterschiedlich wahrgenommen. Je nach Perspektive und Aufnahme wird eine Verbesserung oder auch eine Verschlechterung des Stadtbilds festgestellt. Die Transformation ist im Gang. Die Veränderungen entsprechen noch nicht der angestrebten Entwicklung, gehen aber tendenziell in die richtige Richtung.



Abb. 8: Bildserie Engstringerstrasse / Stadtplatz Zentrum, Zwischenauswertung Langzeitbeobachtung 2014, S.11

**Entwicklungsgebiet Schlieren West** Die Entwicklung in Schlieren West ist sehr dynamisch verlaufen, ohne Zwischennutzungen oder Umnutzungen des Bestands. Die Transformation wird in wenigen Jahren abgeschlossen sein. Die Veränderungen entsprechen der angestrebten Entwicklung, sind jedoch viel schneller eingetreten als erwartet. Auch wurde mehr Wohnnutzung und weniger Gewerbenutzung realisiert als erwartet. Die Transformation von industriell oder landwirtschaftlich genutztem Land zu einem Wohnquartier mittlerer Dichte wird deutlich wahrgenommen: das Gebiet ist wesentlich städtischer, gestalteter und identitätsstiftender geworden. Es ist eine markante Verbesserung des Stadtbilds eingetreten, aber der früher vorhandene Fernblick ist verloren gegangen.



Abb. 9: Bildserie Bachstrasse im Quartier Schlieren West, Zwischenauswertung Langzeitbeobachtung 2014, S.18



Abb. 10: Bildserie Engstringerbrücke / Sony-Areal im Gebiet Rietbach / Rüti, Zwischenauswertung Langzeitbeobachtung 2014, S.21

- Entwicklungsgebiet Rietbach / Rüti Die Entwicklung im Gebiet Rietbach / Rüti war sehr dynamisch. Die Verdichtung grosser Areale ist innerhalb kürzester Zeit eingetreten und wird weiter fortschreiten. Es hat eine Überformung von Wiesen und Äckern sowie alten Industriebauten hin zu dichten, gemischt genutzten Bauten und gestalteten Strassenräumen stattgefunden. Die Veränderungen werden als städtischer, gestalteter, identitätsstiftender und attraktiver wahrgenommen, teilweise aber auch als stressender und anonymer. Dies deckt sich im Übrigen mit dem Ergebnis der Bildbewertung im Rahmen der Bevölkerungsbefragung (vgl. Kap. 3.3). Tendenziell hat sich das Stadtbild etwas verbessert.
- Entwicklungsgebiet Gaswerkareal Auf dem Gaswerkareal sind teilweise keine Veränderungen eingetreten. Dort wo Veränderungen stattfanden, haben diese tendenziell zu einer Verschlechterung geführt (weniger identitätsstiftend, weniger attraktiv). Die historischen Industriebauten werden durch Vorbauten und Fassadenersatz weniger wahrnehmbar. Für Industrieareale typische Elemente wurden entfernt. Die Veränderungen fanden kontinuierlich statt.



Abb. 11: Bildserie Kohlestrasse im Gaswerkareal, Zwischenauswertung Langzeitbeobachtung 2014, S.26

Entwicklungsgebiet Wagi-Areal Auf dem Wagi-Areal gab es bis auf die Realisierung eines Neubaus kaum Veränderungen. Hier werden die Räume nun gestaltet und moderner wahrgenommen. Da aber insgesamt nur wenig Veränderungen stattgefunden haben, wurde in der Gesamtschau keine wesentliche Verbesserung oder Verschlechterung des Stadtbilds festgestellt.

Thema «Wohnentwicklung im Bestand» Bestehende Wohnquartiere wurden teilweise saniert. Auch kam es zu Ersatzneubauten grösserer Genossenschaftssiedlungen. Diese Transformationsprozesse finden laufend statt, bislang aber mit geringer Dynamik. Die Veränderungen werden als geordneter, fortschrittlicher und städtischer aber auch als ersahlsamer wahrgenommen.



Abb. 12: Bildserie Feldstrasse / Wohnüberbauung Giardino im Quartier Zelgli, Zwischenauswertung Langzeitbeobachtung 2014, S.39

Thema «Entwicklung Siedlungsränder» Die Veränderungen an den Siedlungsrändern fallen unterschiedlich aus. Eine Ausdehnung des Siedlungsgebiets hat nicht stattgefunden, aber es gab einzelne Veränderungen entlang der Ränder wie z.B. die Umwandlung eines Bauernhofs in ehemals idyllisch bäuerlicher Umgebung in eine eher industriell anmutende, landwirtschaftliche Produktionsstätte. Teils werden die Siedlungsränder heute positiver wahrgenommen, teils auch negativer (weniger identitätsstiftend, weniger attraktiv). Das Bild ist uneinheitlich.

Insgesamt lassen sich gemäss der visuellen und auditiven Langzeitbeobachtung recht gegensätzliche Wahrnehmungen feststellen. Schlieren hat sich in den letzten Jahren in mannigfaltiger Art und Weise gewandelt. Viele Räume werden heute vielfältiger aber gewöhnlicher, einladender aber unzugänglicher beurteilt. Teilweise unterscheiden sich die Einschätzungen zu den unterschiedlichen Orten stark voneinander (aufgrund unterschiedlicher Veränderungen je nach Gebiet), teilweise sind aber auch die Einschätzungen am gleichen Ort widersprüchlich (je nach Aufnahme und Perspektive). Tendenziell sind die Räume erholsamer aber auch internationaler geworden. Zudem werden die Veränderungen häufig als deutlich städtischer, geordneter und fortschrittlicher umschrieben.

Generell wird die Veränderung des Stadtbilds damit relativ uneinheitlich resp. recht unterschiedlich je nach Standort und Blickwinkel beurteilt. Eine klare Tendenz zum Gesamtbild ist nicht ersichtlich.

Verbesserungen im Stadtbild gehen dabei zum Teil auf Kosten anderer, vorher vorhandener Qualitäten (Aussicht, Naturräume, Aneignbarkeit / Unbestimmtheit von Branchen, etc.). Grössere räumliche Veränderungen wie das Entstehen neuer Stadtquartiere brauchen häufig viele Jahre, bis diese alle Qualitäten ausspielen können und von den Nutzern voll angeeignet und akzeptiert werden. Schlieren befindet sich in einem weitreichenden Verstärkungsprozess und dieser wird seine Zeit brauchen. Der bewussten und sorgfältigen Gestaltung des Stadtbilds sollte dabei weiterhin viel Aufmerksamkeit entgegengebracht werden.

## 4 ERKENNTNISSE

Abschliessend erfolgt eine Gesamteinschätzung der eingetretenen Veränderungen und es wird der Handlungsbedarf hinsichtlich der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzeptes aufgezeigt.

**Rahmenbedingungen** Die Rahmenbedingungen für Schlieren sind heute ähnlich wie vor rund 10 Jahren, als das (erste) Stadtentwicklungskonzept erarbeitet wurde. Die Grundvoraussetzungen für Schlieren sind heute wie damals die gleichen. Der Unterschied liegt vor allem darin, dass viele Entwicklungen heute bereits eingetreten oder zumindest angestossen wurden, die damals nur geplant waren. Schlieren befindet sich mitten in einem Transformationsprozess, der noch einige Zeit andauern wird.

Die letzten Jahre waren von sehr dynamischen Veränderungen geprägt. Die Bautätigkeit war und ist hoch, die Baulandpreise sind gestiegen. Heute gibt es deutlich weniger unbebaute und auch weniger unbeplante Potentialflächen. Die Zusammensetzung der Bevölkerung wird heute als besser beurteilt, was sich statistisch durch eine sinkende Sozialhilfequote und eine niedrige Arbeitslosenquote nachweisen lässt. Schlieren befindet sich in einem Verstärkerprozess, in dem tendenziell attraktivere, aber noch weniger vertraute Räume entstehen. Positive Entwicklungen zeigen sich im Bereich des Wohnungsangebots, der Verkehrsberuhigung, der Standort- bzw. Wirtschaftspolitik sowie allgemein bei der Lebensqualität. Defizite bestehen nach wie vor bei der Erreichbarkeit von Natur- und Freiräumen. Zudem sind weitere Verkehrsberuhigungsmassnahmen nötig und die Entwicklung des Zentrumsbereichs muss vorangetrieben werden. Das Image von Schlieren hat sich verbessert, ist aber noch immer ein Schwachpunkt. Weitere Defizite bestehen hinsichtlich der Kongresslokalitäten, dem Kundenpotenzial sowie der Steuerbelastung. Wie schwerwiegend diese Defizite tatsächlich wiegen, bedarf letztendlich einer politischen Beurteilung.

**Orte der Veränderungen** Die grösseren Veränderungen sind vor allem in den Entwicklungsgebieten (Schlieren West, Am Rietpark) aufgetreten. Hier wurde ehemals landwirtschaftlich oder industriell genutztes Land innerhalb weniger Jahren mit grossen Misch- bzw. Wohnüberbauungen überformt. Die Veränderungen sind noch im Gange, die Entwicklung der Areale schreitet weiter voran.

Darüberhinaus sind im ganzen Gemeindegebiet Schlierens einige Verkehrsmassnahmen erfolgt, insbesondere Massnahmen zur Verkehrsberuhigung in den Wohnquartieren. Auch hat

das Stadtbild an vielen Orten in ganz Schlieren Veränderungen erfahren (vgl. Kap. 3.5).

Initiatoren und Akteure	Die Entwicklungen wurden überwiegend durch private Bauträger, Investoren und Immobilienentwickler, durch Unternehmen, Wohnbaugenossenschaften und private Einzelakteure initiiert. Die Stadt Schlieren hat die Planungen unterstützt und eine aktive Standort- und Bodenpolitik betrieben.
Einflussmöglichkeiten von Politik und Verwaltung	Die eingetretenen Entwicklungen waren von Seiten Politik und Verwaltung (zumindest teilweise) beeinflussbar, aber nur bedingt abschliessend steuerbar.

Direkte Einflussnahme ist durch eigene Projekte (z.B. Verkehrsmassnahmen, Schulhausplanung), durch aktive Standortpolitik und über das Setzen baurechtlicher Rahmenbedingungen (z.B. Öffentlicher Gestaltungsplan Schlieren West) erfolgt. Auch über die Mitwirkung an kooperativen Entwicklungsplanungen (z.B. Zentrum, Rietbach) oder die Einsitznahme in Architekturwettbewerben bestehen Einflussmöglichkeiten, die genutzt wurden.

Es ist aber auch anzumerken, dass die Einfluss- und Steuerungsmöglichkeiten seitens Politik und Verwaltung beschränkt sind, da beispielsweise der Immobilienmarkt sowie die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung von lokalen Akteuren kaum beeinflussbar ist, aber wesentliche Auswirkungen auf die Entwicklung haben. Nur geringen Einfluss haben Politik und Verwaltung auf den Zu- und Wegzug von Bevölkerung (und damit den Bevölkerungsmix) oder auf die Ansiedlung von Unternehmen. Zwar ist das Setzen attraktiver Rahmenbedingungen von Vorteil, aber ob sich dann tatsächlich ein Akteur zum Umzug nach Schlieren entscheidet, liegt nicht im direkten Handlungsspielraum der Gemeinde. Deutlich zeigt sich das bei der Betrachtung der Beweggründe für die Standortwahl von Unternehmen (vgl. Kap. 3.4). So können die wichtigsten Motive bei der Standortwahl (Lage, Preisniveau Land / Immobilie, Vorhandensein geeigneter Räumlichkeiten, Nähe zur Autobahn) von der Stadt Schlieren nicht direkt beeinflusst werden.

Gründe für das Ausbleiben von Entwicklungen	Während vielerorts in Schlieren eine Entwicklung stattgefunden hat, gibt es auch Orte, wo nichts passiert ist. So gab es auf ca. 30% der Potentialflächen keine Entwicklung. Die Gründe hierfür sind vielfältig: Teilweise war eine Änderung der (zulässigen) Nutzung erwünscht, teilweise entsprach die angestrebte Nutzung nicht den Markterfordernissen, teilweise waren Flächen aufgrund übergeordneter Planungsinstrumente blockiert. Andere Flächen liegen relativ weit entfernt vom Zentrum und sind daher (noch) nicht interessant für eine Neunutzung, andere sind von hoher Lärmbelastung betroffen. Auch hemmen die
---	--

teilweise hohen Bodenpreise eine Entwicklung. In Einzelfällen wurden zudem Potentialflächen im Sinne der Freiraumsicherung bewusst freigehalten.

Zum Zentrumsgebiet fanden zwar einige planerische Überlegungen und auch partizipative Workshops mit der Bevölkerung statt, realisiert wurde aber bislang nur wenig (z.B. die Überbauung «Parkside»). Durch die übergeordnete Entscheidung des Kantons, die Badenerstrasse erst mit dem für ca. 2017 angepeilten Bau der Limmattalbahn zu verlegen, wurde die Entwicklung des Zentrumsbereichs gebremst.

Auch auf dem Gaswerkareal ist auf den ersten Blick wenig geschehen. Eben dies kann aber auch als positive Entwicklung erachtet werden. So wurden identitätsstiftende Elemente wie zum Beispiel einer der Gasometer erhalten und es fanden zahlreiche Veränderungen statt, aber eben innerhalb der bestehenden Bebauungsstruktur. Das Areal beinhaltet u.a. die neu angesiedelte Blumenbörse, ein Kletterzentrum und Ateliers für Kreative. Verdichtungspotenzial ist nach wie vor vorhanden. Der Umstrukturierungsprozess ist eingetreten, aber wahrscheinlich aufgrund der schlechten Anbindung des Areals an den Bahnhof, den Siedlungsraum aber auch an die Limmat verläuft der Veränderungsprozess eher langsam.

Fehlentwicklungen,  
Verbesserungspotenzial

In den vergangenen Jahren sind nur wenig Fehlentwicklungen aufgetreten. Nicht der angestrebten Entwicklung entsprechend war die Ansiedlung autoaffiner Nutzungen im Nordwesten Schlierens (Baufachmarkt, Grossverteiler, Werkhof). Mögliche Strategien hier wären einerseits die explizite Ausweisung von Standorten für solche Nutzungen in geeigneter Lage und andererseits das aktive Gegensteuern mittels der Ausweisung von Mischgebieten mit Mindestwohnanteilen, das Festsetzen einer Gestaltungsplanpflicht, das Festschreiben einer Verpflichtung zu qualifizierten Architekturwettbewerben im Gestaltungsplan bis hin zu aktiver Bodenpolitik. Es ist zu prüfen, ob in diesem Bereich eine Anpassung oder Detaillierung des Stadtentwicklungskonzepts zweckmässig wäre.

Konkrete Schwächen zeigen sich auch in den grossen Neuüberbauungen in den Entwicklungsgebieten. Diesen Überbauungen wird zwar gesamthaft eine gute und zeitgemässe Qualität bescheinigt, aber teilweise ist die architektonische Gestalt und die Umsetzung im Detail noch verbesserungsfähig. Dies sind aber keine konzeptionellen Fehler, sondern vielmehr handelt es sich um Mängel in der Ausführung.

Mängel, Defizite

Für die Bevölkerung zeigen sich Defizite vor allem in der Erreichbarkeit von Natur- und Freiräumen, in der Zentrumsentwicklung und durch die Verkehrsbelastung. Seitens der Wirt-



schaft wird vor allem das Image von Schlieren genannt, welches sich zwar verbessert habe, aber immer noch nicht besonders gut sei. Weitere Mängel werden bei den Kongresslokalitäten, der Steuerbelastung und dem Kundenpotenzial gesehen.

Anpassungsbedarf  
Stadtentwicklungskonzept

Generell haben die Aussagen des Stadtentwicklungsprozesses nach wie vor Gültigkeit. Schlieren befindet sich mitten in einem Transformations- und Urbanisierungsprozess, der zwar ange laufen ist, aber auch noch einige Jahre andauern wird. Das Stadtentwicklungskonzept kann in diesem Prozess als strategisches Instrument Unterstützungsarbeit leisten. Zu überprüfen sind dabei insbesondere auch die bisher nicht genutzten resp. allenfalls neu hinzukommende Potentialflächen.

Es ist wichtig, dass bei der Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts einerseits räumlich aber auch thematisch verstärkt Schwerpunkte gesetzt werden. Anpassungs- bzw. Optimierungsbedarf zeigt sich unter anderem bzgl. der Arbeitsplatzgebiete des Ost-West-verlaufenden Korridors sowie in der Entwicklung des Zentrums. Bei etwas grossräumigerer Betrachtung wäre vor allem dem zentralen Bereich mit den Quartieren Bahnhof, Grabenstrasse, Rietbach und Rüti besondere Beachtung zu schenken (vertiefte Auseinandersetzung, Umsetzung Zentrumsplanung). Des weiteren ist das Quartier Hübler allenfalls genauer zu betrachten, da hier seitens der Bevölkerung verstärkt Defizite wahrgenommen werden.

Thematische Ansatzpunkte sind generell beispielsweise die Stärkung von Identifikationsräumen (damit die Vertrautheit mit den räumlichen Situationen wieder zunimmt), die Gestaltung des Stadtbilds oder allgemein die Stärkung und Verbesserung des allgemeinen, überregionalen Images von Schlieren.

Bemängelt wurde u.a. die Erreichbarkeit von resp. die Versorgung mit Frei- und Naturräumen. Allenfalls ist diesbzgl. die bewusste Freihaltung von Potentialflächen (wie teilweise bereits geschehen) zu prüfen. Konsequenterweise wären diese Flächen dann aber nicht mehr als Potentialflächen, sondern als wichtige Freiräume auszuweisen.

Ferner ist eine weitere Aufwertung bestehender Bauten und der Quartiersstrassen zu prüfen. Allenfalls kann das Stadtentwicklungskonzept auch Vorschläge zur Stärkung resp. dem Ausbau der Kongresslokalitäten und für eine Optimierung der Parkplatzsituation, insbesondere im Zentrumsbereich, liefern.

Desweiteren gibt es auch Bereiche, in denen Verbesserungen gefordert werden, die aber ausserhalb des Regelungsbereichs der räumlichen Planung liegen, wie zum Beispiel die Steuerbelastung oder das Kundenpotenzial für Unternehmen.

Die tatsächliche Entwicklung stimmt mit der angestrebten in den wesentlichen Punkten übereinstimmt. Die Entwicklung fand insgesamt allerdings sehr dynamisch statt und damit schneller als prognostiziert.

Alles in allem hat Schlieren seit 2005 eine dynamische und weitgehend positive Entwicklung durchlaufen. Es ist zu erwarten, dass sich dieser Trend auch künftig fortsetzen wird und sich die Gesamtsituation in Schlieren weiter verbessern wird.

Im Rahmen einer allfälligen Fortschreibung des Stadtentwicklungskonzepts sind die vorstehenden Verbesserungsvorschläge zu vertiefen und zu überprüfen.