

Neue Zürcher Zeitung

Prototyp Spreitenbach – eine alte Stadtvision wird spruchreif und spaltet das «Dorf»

1971 verfolgte Spreitenbach grosse städtebauliche Pläne. Nun entscheidet die Gemeinde über ein Projekt, das an diese Vision knüpft.

Barthelemy Vögeli (Text), Karin Hofer (Bilder)
11.2019

Endstation Shoppingcenter Spreitenbach: Wer hier aus dem Bus steigt, fühlt sich um fünfzig Jahre zurückversetzt. Zwar fährt die Kundschaft nicht mehr im orangen Opel Kadett vor. Der Weg ins «Paradies», so buhlte das erste Einkaufszentrum der Schweiz einst um Publikum, führt aber immer noch über öde Asphaltflächen. Springbrunnen, Bänke, Cafés – alles, was Behaglichkeit verströmen könnte, ist drinnen konzentriert. Seit 1970 ist das so.

Wie damals bewährt sich das aus den USA importierte Konzept: Trotz dem Siegeszug des Online-Handels pilgern an Spitzentagen 38 000 Menschen nach Spreitenbach. In den klimatisierten Ladenpassagen sind die einstigen Kegelbahnen durch Game-Centers ersetzt worden. Zum Angebot gehören Restaurants, Coiffeurs, Kinderbetreuungsstätten und sogar ein Hallenbad. Einkaufen ist ein Happening mitten in einem unwirtlichen Industriegebiet.

«Ein echter Dialog»

Sein Wahrzeichen sind zwei 70 Meter hohe Scheibenhochhäuser. Das rote nennen die Einheimischen «Blutwurst». Dessen marode Fassade zeugt vom Desinteresse an diesem Standort, der einst Spreitenbachs neues Stadtzentrum mit insgesamt vier Türmen hätte werden sollen. Doch der Schein trügt. Auf der Hauptstrasse laufen die Bauarbeiten der Limmattbahn auf Hochtouren, neben dem kürzlich eröffneten Multiplexkino mit zehn Sälen markieren Baugespanne die Überbauung Tivoli-Garten mit 420 Wohnungen.

Auf der Zielgeraden ist ein futuristisches Grossprojekt, das Spreitenbachs Gesicht entscheidend verändern würde: Zwischen Shoppi Tivoli und altem Dorf möchte ein Immobilienfonds der Credit Suisse die Zentrums-idee aus den 1960er Jahren umsetzen. In dessen Auftrag plant die Entwicklerin Losinger Marazzi zwei rund 100 Meter hohe Doppelhochhäuser mit 500 Mietwohnungen sowie zwei Zeilenbauten mit 80 Eigentumswohnungen. Vorgesehen ist ein neues Parkhaus, dank dem sich die meisten oberirdischen Parkplätze beim Einkaufszentrum aufheben lassen.

Wo also heute Asphalt ist, könnten trotz hoher Ausnützungsziffer Grünflächen und ein Stadtplatz entstehen. Auch finanziell sind positive Effekte zu erwarten: Die Wohnungen sind für das mittlere bis hohe Preissegment konzipiert. Laut einer Studie von Wüest Partner dürften sie Doppelverdiener anziehen und das Steuersubstrat steigern. Solche Botschaften stossen in der Gemeinde auf Skepsis, allerdings weniger als auch schon: Seit acht Jahren entwickelt der Investor das Projekt Neumatt im Austausch mit der Bevölkerung, nahm Einwände auf und ersetzte zum Beispiel die beiden zuerst vorgesehenen massigen Wohnscheiben durch schmalere Baukörper.

Aus der breit abgestützten Begleitgruppe ist nur Positives zu hören: «Das war ein echter Dialog. Auf alles wurde eingegangen, das Projekt ist hervorragend ausgearbeitet – besser kann es nicht mehr werden», sagt etwa Konrad Wiederkehr. Trotzdem ist der Naturschützer skeptisch geblieben. Die Dimensionen erschrecken ihn – und viele Alteingesessene. Kurz vor der entscheidenden Gemeindeversammlung warnt ein anonymes Komitee auf einem Flugblatt vor dem Projekt. Derweil leisten die Bauherren noch einmal Überzeugungsarbeit. Morgens um 9 Uhr stehen sie im «Sternen» neben einem grossen Holzmodell für individuelle Gespräche bereit.

Das schlechte Image hält sich hartnäckig

Gekommen sind der SVP-Präsident Edgar Benz, im Dorfleben engagierte Frauen, aber auch ein pensionierter Dietiker, der in Spreitenbach Wurzeln geschlagen hat. Seine Freundin wohnt in der «Leberwurst», so heisst die blassblaue Schwester der «Blutwurst» im Volksmund. Die Aussicht sei sensationell, die Eigentümerin, die Credit Suisse, habe die Wohnungen tipptopp renoviert, erzählt der weitgereiste Senior. Er selber lebt in einer modernen Siedlung mit zahlbaren Eigentumswohnungen, eine Bushaltestelle befindet sich gleich vor der Haustür. Da das Shoppingcenter nur wenige hundert Meter entfernt ist, geht er lieber zu Fuss. Mindestens viermal pro Woche ist er dort anzutreffen.

Vor dem Projekt Neumatt fürchtet er sich nicht. Die damit einhergehende Aufwertung der Shoppi-Umgebung hält er für den wichtigsten Pluspunkt. Mit seiner klar positiven Haltung steht er im «Sternen» allerdings fast allein da. Die wiederkehrenden Fragen lauten: Kann Spreitenbach innert weniger Jahre ein solches Wachstum verkraften? Wird die Gemeinde – mit der schweizweit tiefsten Wahlbeteiligung auch bei den diesjährigen Nationalrats- und Ständeratswahlen – nicht endgültig zur anonymen Schlafstadt oder gar zum Ghetto? Und was passiert in den Sockelgeschossen? Das Thema ist hochemotional, einige lassen den offerierten Kaffee achtlos stehen.

Eigentlich hat Spreitenbach Erfahrung mit Wachstumsschüben: Zwischen 1960 und 1970 verdreifachte sich die Einwohnerzahl des einstigen Bauerndorfs auf 6000. Auch wegen des Konkubinatverbots im angrenzenden Kanton Zürich zogen viele unverheiratete Paare in die modernen Wohnblöcke und Hochhäuser, die auch dank ihren Grünflächen, Wegnetzen und öffentlichen Treffpunkten attraktiv waren. Die Wirtschafts- und Ölkrise sowie das Nein des Stimmvolks zum Ausbau des Zürcher Verkehrsnetzes bis Spreitenbach machten die Vision einer Stadt für 35 000 Einwohner zunichte. 1981 stoppte die Gemeinde die expansive Entwicklung und setzte mit der Revision der Bau- und Zonenordnung auf ein moderates Wachstum mit Ein- und Mehrfamilienhäusern.

Inzwischen wirken viele Wohnblöcke und -türme des in den 1960er Jahren entstandenen Langäcker-Quartiers heruntergekommen. Nach dem Auszug der Schweizer kamen die Italiener, dann Menschen aus dem Balkan und der Türkei. Mehr als die Hälfte der Spreitenbacher Wohnbevölkerung hat keinen Schweizer Pass, die Sozialhilfequote liegt bei über 5 Prozent.

Im März kam es neben dem Shoppingcenter zu einer Massenschlägerei unter Jugendlichen. Ein 15-jähriger Dietiker wurde mit einem Messer verletzt. Der Nährboden solcher «Bandenkriege» sei das Langäcker-Quartier, es gelte als «Ghetto», hiess es in den Medien.

Marco Weber seufzt. Spreitenbachs Aussen- und Innenwahrnehmung klafften komplett auseinander, sagt der 20-jährige Skater. Ein sehr seltener Einzelfall genüge, um ein altes Klischee heraufzubeschwören. Weber muss es wissen. Bereits als Schüler verbrachte er mit seinen Freunden viel Freizeit in und ums Shoppi. Dort befindet sich ein Skaterpark. Die Verantwortung dafür hat ein Verein übernommen, den Weber präsidiert. Er kenne die «Gangsta-Typen» der Massenschlägerei nicht, dafür manche guten Kollegen aus dem Quartier Langäcker, sagt er.

Er selber wohnt «oben» im Dorf am Fuss des Heitersbergs, dort, wo viele Wachstumsgegner zu Hause sind. Obwohl nur wenige Minuten vom Shoppingcenter entfernt, ist ihre Welt eine andere: Hier plätschert ein Bach, hier gibt es sorgfältig renovierte Bausubstanz, Bauernhäuser und einen Hofladen. Weber ist Ortsbürger wie seine Eltern – und ein vehementer Befürworter des Projekts Neumatt. Er könnte sich sogar höhere Türme vorstellen: «So ist das moderne Leben, wir haben keinen Platz und müssen in die Höhe bauen.»

Auch das Publikum im «Sternen» weiss das. Aber warum ausgerechnet hier? Weil die Lage hervorragend sei, sagen die Immobilienmanager und Projektentwickler. Sie sind überzeugt davon, dass junge Leute in die Neumatt ziehen und die Infrastrukturen mitfinanzieren werden. Dank Verkaufsflächen, Bistro und Kindertagesstätten in den Sockelgeschossen werde sich die neue Mitte beleben, der Wert der Liegenschaften werde langfristig erhalten. Was die Promotoren auch sagen: Lehnt die Gemeindeversammlung am kommenden Dienstag die für das Bauvorhaben notwendige Änderung der Bau- und Zonenordnung ab, ist das Projekt Neumatt definitiv vom Tisch – das Wachstum wird aber trotzdem weitergehen.

Offiziell nur die SVP dagegen

Um die Mittagszeit packen die Bauherren ihre Sachen. Ob sie überzeugen konnten, bleibt offen. Für FDP-Gemeindepräsident Valentin Schmid wäre ein Nein zur Neumatt ein Ja zu Stillstand und Rückschritt. Sein Hauptargument: Mit den neuen Wohnhochhäusern – zu ihnen gehört auch die Überbauung Tivoli-Garten – lässt sich bis 2030 die Einwohnerzahl von heute 12 000 auf 15 000 erhöhen. Dieses in der kommunalen Entwicklungsstrategie formulierte Maximum wäre quasi auf einen Schlag erreicht, bestehende Quartiere würden geschont und liessen sich in ihren Qualitäten erhalten. Mit Ausnahme des Schulraums könne die Gemeinde auf die Infrastrukturen zurückgreifen, die in den 1970er Jahren im Hinblick auf die Stadtvision bereitgestellt worden seien, sagt Schmid.

Mit einem Nein zur Neumatt wäre der Stadtplatz bei der neuen Haltestelle der Limmattbahn vom Tisch. Laut Patrick Stäuble, dem Leiter des Shoppi Tivoli, bliebe alles beim Alten: Es gäbe keinen Teilrückbau des Parkhauses und keine neuen Zugänge zum Einkaufszentrum. Auch die Wegverbindungen in die 1960er-Jahre-Quartiere und ins Dorf, die durch eine öffentliche Zone führen, würden nicht realisiert.

Die Vernetzung ist für die SP ein zentraler Punkt, ebenso die zu erwartende positive Durchmischung der Gemeinde. Deren Präsident, Manuel Fischer, sagt: «Das Projekt ist ausbalanciert, man darf es wagen.» Die FDP ist grossmehrheitlich ebenfalls dafür, nur die SVP empfiehlt ein Nein. Die Meinungen sind aber geteilt. Laut dem Präsidenten Edgar Benz wäre eine Zustimmung möglich, wenn das Projekt vertagt würde.

Den Grundtenor an der Parteiversammlung umschreibt Benz folgendermassen: Bereits jetzt sei die Bautätigkeit in der Gemeinde enorm, es brauche eine Verschnaufpause. Gleichzeitig stünden im Kanton Aargau 6000 Wohnungen leer. Es leuchte deshalb vielen nicht ein, weshalb nun Spreitenbach «zubetoniert» und noch mehr Schlafstadt werden solle. Eine Zweidrittelmehrheit sprach sich schliesslich gegen das geplante Quartier Neumatt aus. Benz selber war lange unschlüssig, stimmte dann aber dafür: Das Projekt überzeugt ihn.

Mit einem Wähleranteil von über 40 Prozent ist die SVP die mit Abstand stärkste politische Kraft. Kommunal sei die Volkspartei allerdings weniger verankert als kantonal, sagt Gemeindepräsident Valentin Schmid. Die Chancen für eine Zustimmung sind seines Erachtens intakt. Auch Schmid ist in Spreitenbach geboren, und zwar im Langäcker-Quartier. «Ich hätte mir nichts Schöneres wünschen können», sagt der 52-Jährige. Obwohl er zwischen Hochhäusern aufgewachsen ist, war seine Welt nicht anonym, stets waren Spielkameraden zur Stelle.

Das Dorf als Quartier unter anderen Quartieren – mit einem derartigen Selbstverständnis tun sich viele Alteingesessene schwer. Obwohl die Verstädterung längst augenfällig ist, nennt sich Spreitenbach immer noch Dorf. Es werden deshalb viele Ältere an der Gemeindeversammlung über ein Projekt entscheiden, das vor allem die jüngeren Generationen betrifft.

In Schlierens Mitte wartet jetzt ein Strassenstummel auf neues Leben

Marken wie der Schindler-Lift haben Schlieren gross gemacht. Doch dann versank der stolze Industriestandort in tiefe Depression. Schon länger hat sich das Blatt gewendet – nicht nur dank der Limmattalbahn, die am Freitag offiziell eröffnet wird.



Dorothee Vögeli (Text), Karin Hofer (Bilder) / 28.8.2019, 05:00

Dank einem Kompromiss mit dem VCS ist das Tivoli-Projekt in Spreitenbach nun startklar

Nach jahrelangem Rechtsstreit können beim Einkaufszentrum Tivoli in Spreitenbach 420 Wohnungen und ein neuer Baumarkt realisiert werden. Der VCS Aargau und Migros Aare haben sich auf einen Kompromiss geeinigt.



Dorothee Vögeli / 17.1.2019, 14:17

Das Limmattal ist mehr als ein «Unort»: Bananen und Bienenhotels erobern diesen Transitraum

Viel Beton und viel Verkehr – im boomenden Limmattal regen Studierende mit Installationen zum Nachdenken über den Freiraum an.



Dorothee Vögeli (Text), Joël Hunn (Bilder) / 12.10.2019, 06:00

Schlierens Auf- und Umbruch lässt sich im Zeitraffer betrachten

Alle zwei Jahre dokumentiert eine fotografische Langzeitbeobachtung an insgesamt 63 Standorten, wie Schlieren sein Gesicht verändert. Inzwischen ist pro Schauplatz eine siebenteilige Serie zu sehen.



Dorothee Vögeli / 3.8.2018, 05:30

Vier 100-Meter-Türme für Spreitenbach

Neben dem Einkaufszentrum Shoppi soll Spreitenbachs neues Zentrum entstehen. Sein Markenzeichen: zwei rund 100 Meter hohe Doppelhochhäuser.



Dorothee Vögeli / 27.8.2018, 18:02

Copyright © Neue Zürcher Zeitung AG. Alle Rechte vorbehalten. Eine Weiterverarbeitung, Wiederveröffentlichung oder dauerhafte Speicherung zu gewerblichen oder anderen Zwecken ohne vorherige ausdrückliche Erlaubnis von Neue Zürcher Zeitung ist nicht gestattet.