

So wird Regensdorf zur Stadt

REGENSDORF Auf dem Areal des einstigen Fotolabor-spezialisten Gretag Imaging sind der Quartierplatz und zwei Hochhäuser als Herzstück des künftigen Stadtteils Bahnhof Nord geplant. Fünf Architektur- und Städtebauteams aus ganz Europa entwickeln Ideen für die Zukunft des Areals.

Das Industriegebiet beim Bahnhof Regensdorf wird in den nächsten Jahrzehnten zum urbanen Wohnquartier umgebaut. Geplant ist ein dichter Stadtteil, vergleichbar mit der Europaallee beim Zürcher Hauptbahnhof, nur nicht ganz so gross und luxuriös. Auf den 21,5 Hektaren Industriegebiet zwischen den Bahngleisen und der Wehntalerstrasse soll Wohn- und Arbeitsraum für 5500 Menschen entstehen. Die Grundzüge der räumlichen Entwicklung im Gebiet Bahnhof Nord stehen fest, die Vorgaben lassen dennoch viel Spielraum für Städteplaner und Architekten, um das Quartier lebenswert zu gestalten. Schliesslich soll im neuen urbanen Zentrum zwischen den drei Ortsteilen Regensdorf, Watt und Adlikon dereinst das Leben pulseren.

Die Pensimo Management AG wird in den nächsten fünf bis zehn Jahren auf dem 3,6 Hektaren grossen Gretag-Areal mitten im Gebiet Bahnhof Nord das erste Projekt realisieren: zwei Wohntürme mit einer Höhe von 75 Metern um einen zentralen Quartierplatz. Insgesamt sollen es rund 500 Mietwohnungen mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben sein. Die Pensimo überbaut nicht gleich das ganze Areal, sondern nur den heutigen Parkplatz zwischen den beiden Firmengebäuden der SAP Schweiz und der Business Loft 70.

Ein konkretes Konzept besteht noch nicht

Wie das Gretag-Areal dereinst aussieht, ist noch völlig offen. «Eine Vielfalt in der Einheit soll hier entstehen», sagt Joris Van Wezemael, Architektursoziologe und Produktverantwortlicher bei der Pensimo Management AG. Zur Ideenfindung hat er eine sogenannte Charrette angestossen, ein offenes Verfahren unter Mitwirkung von Teams aus Architekten, Städteplanern und Soziologen, und deren 20 nach Regensdorf eingeladen. Gefragt waren Ideen für die Zukunft des Areals, von städtebaulichen und architektonischen Leitlinien bis

zu Ansätzen, wie sich an diesem Ort preisbewusste Mietwohnungen, Vielfalt und Freiräume erzeugen lassen.

Die Teams aus ganz Europa haben nach einer Nacht intensiver Arbeit ihre Ideen und Vorstellungen für die Zukunft des Gretag-Areals präsentiert. Der Projekt rat wählte fünf für die zweite Phase der Charrette aus. Birgit Hattenkofer, Leiterin Entwicklung bei der Pensimo Management AG, sieht ihre Erwartungen an die erste Phase des Verfahrens voll erfüllt: «Die Teams haben sehr unterschiedliche Lösungsansätze gewählt und uns so wertvolle Inputs geliefert.» Einige der Teams fokussierten sich stärker auf die Architektur, während andere das Nutzungsspektrum oder städtebauliche Überlegungen in den Vordergrund stellten.

Gesucht wird eine neue Identität für das Gretag-Areal

Gebaut wird mit Pensionskassengeldern, was viel Verantwortung und ein langfristiges Denken voraussetzt, erklärte Pensimo-CEO Jörg Koch den Teams zu Beginn des Verfahrens. Für Koch ist die Lage des Gretag-Areals aufgrund der guten Verkehrserschliessung an die Bahn und die Autobahn optimal. «Wir sehen, dass man hier ein interessantes Stück Stadt bauen kann.» Eine Stadt ausserhalb der Stadt solle es werden, und Pensimo wolle das Zentrum bauen: den Quartierplatz mit den Wohntürmen als Blickfang.

Mit dem Projekt Gretag-Areal sucht die Pensimo beinahe die Quadratur des Kreises: Preisgünstiger Wohnungsbau und Hochhäuser sind eigentlich ein Widerspruch, sollen hier aber realisiert werden. Die Fachleute, die an der Ideenfindung mitarbeiten, müssen auch ökologische, städtebauliche und soziale Aspekte berücksichtigen. Zum Beispiel sollen die Gebäude mit Aktivitäten gefüllt sein, sodass ein lebendiges Quartierzentrum entsteht. Die Aufgabe der Teams ist denn auch nicht, ein fertiges Konzept für das Gretag-Areal zu entwickeln, sondern erst einmal



Auf dem Gretag-Areal entstehen zwei Hochhäuser um einen Quartierplatz. Überbaut wird vorerst nur der Parkplatz im Bild. Foto: air-view / Pensimo Management AG

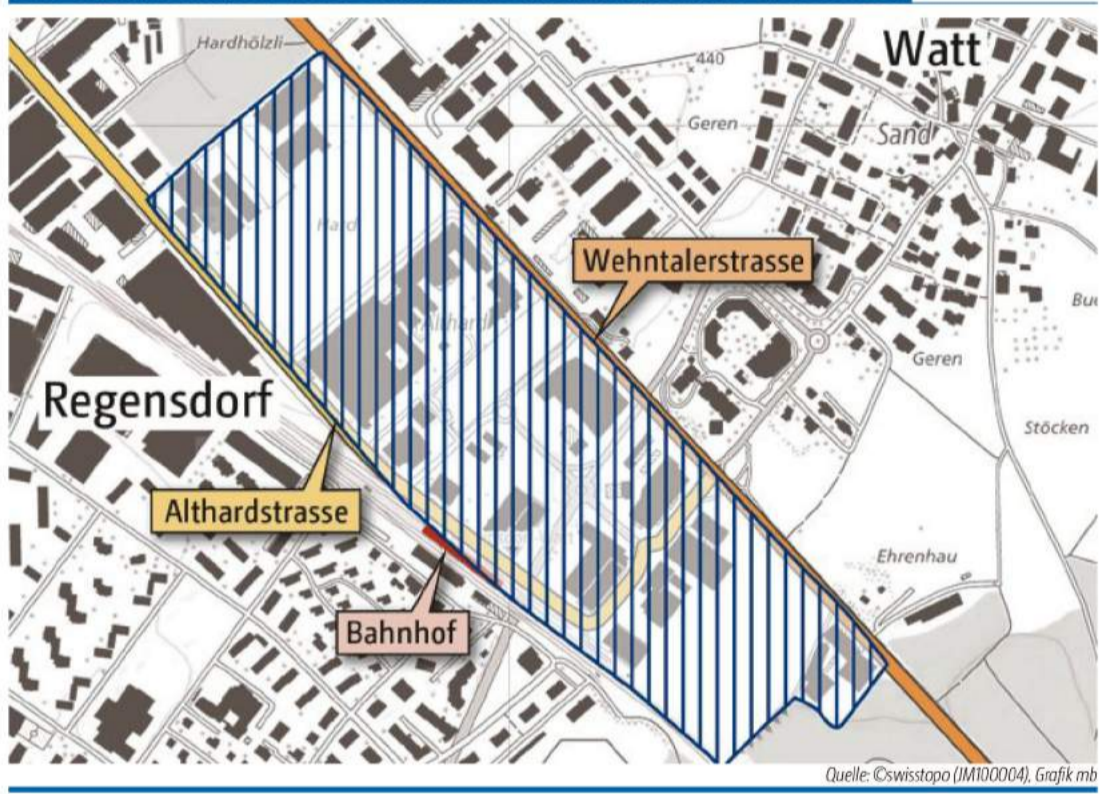
Ideen und Vorstellungen für die Zukunft des Areals, etwa wie dem Ort eine neue Identität gegeben werden kann.

Gemeinde will keine billigen Wohnungen

Dass sich das Gretag-Areal zu einem lebendigen Quartier entwickelt, liegt auch im Interesse der Gemeinde. Wie Gemeindepräsident Max Walter sagt, regeln die Verträge der Grundeigentümer mit der Gemeinde viele Aspekte. «Für die Grundeigentümer lohnt es sich, werterhaltend zu bauen. Schliesslich beteiligen sie sich an den Infrastrukturkosten mit rund 250 Franken pro Quadratmeter Land.» Zum Preisniveau der Mietwohnungen hat Walter klare Vorstellungen: «Für die Gemeinde ist es wichtig, dass hier kein billiger Wohnraum entsteht. Es ist ein modernes, urbanes Gebiet und soll Leute anziehen, die helfen, das Steuereinkommen für Regensdorf anzuhäufen.»

Anna Bérard

DAS GEBIET BAHNHOF NORD WIRD ZUM URBANEN ZENTRUM ENTWICKELT



Quelle: ©swisstopo (IM100004), Grafik mb