

Megasiedlung Leuen ist erneut gewachsen

193 Wohnungen mehr im Leuen-Quartier: Der Verdichtungswunsch der Gemeinde Uitikon geht immer mehr in Erfüllung.



Nur ein Teil der Megaüberbauung in Waldegg: Das Quartier Leuengarten (rechts im Bild) markiert den südlichen Teil des Leuen-Quartiers.

Bilder: Severin Bigler

Lukas Elser

Dass in Uitikon-Waldegg ein Megaquartier aus dem Boden gestampft wird, dürften mittlerweile Viele im Limmattal wissen. Selbst von Bergdietikon aus sieht man, dass sich die gewaltige Häuserzeile am Horizont deutlich vom Rest des Dorfs Uitikon abhebt. Und dabei stehen noch nicht einmal alle Häuserblocks.

Von den drei Teilen, aus denen das Neubauquartier Leuen an der Birmensdorferstrasse besteht, sind mittlerweile zwei fertiggestellt. Der nördliche Teil Crystal der Immobilienfirma ADT Innova war im Jahr 2019 fertig. Nun folgte der südliche Teil des Quartiers, genannt «Leuengarten». Per Ende 2025 soll der dritte und letzte Teil in der Mitte der Gesamtüberbauung vollständig fertiggebaut sein: Der Teil der Swiss Prime Site Solutions. Ab diesem Zeitpunkt werden insgesamt 477 neue Wohnungen auf dem neun Hektaren grossen Areal bereitstehen. Das ist nicht wenig, für die derzeit 5096 Einwohner zählende Gemeinde Uitikon. Bei voller Auslastung rechnet sie mit 1200 zusätzlichen Einwohnern. Das entspricht einem Bevölkerungszuwachs von 20 Prozent.

Die Gemeinde Uitikon will verdichten

Die Limmattaler Zeitung hat sich den jüngsten Teil, den «Leuengarten» zeigen lassen. Die 193 Wohnungen sind bereits alle vermietet. Das sagt Architekt Patrick Bücheler, Geschäftsführer der Amriswiler Bücheler Architektur + Generalunternehmung AG, die den neuen Quartierteil plante und in der neuen Überbauung eine Zweigniederlassung für das Gebiet Zürich eröffnet hat. Wie begehrt die Wohnungen im neuen Quartier sind, zeigte sich bereits beim nördlichen Teil Crystal. Über die Hälfte der Eigentumswohnungen waren schon zwei Jahre vor ihrer Fertigstellung vergeben.



Das Quartier Leuengarten an der Birmensdorferstrasse wurde diesen Monat fertiggestellt.



Die Leuengasse ist die Hauptachse des Quartiers. Sie verläuft parallel zur Birmensdorferstrasse.



Die Siedlung besticht durch die Liebe zum Detail. Diese Häuserfront ist besonders gelungen.

Seit Jahrzehnten strebt die Gemeinde die Entwicklung des Gebiets an der Birmensdorferstrasse an. So wurde denn 2009 eine erste konkrete Planung für das Leuen-Quartier in Auftrag gegeben.

Uitikon ist mit einem Bevölkerungszuwachs von 20,2 Prozent nach Spitzenreiter Aesch (23,9 Prozent) in den letzten fünf Jahren von allen Gemeinden im Bezirk am stärksten gewachsen.



Von hier oben auf dem Hügel hat man eine tolle Sicht ins Grüne.

Damit eine Verdichtung nicht jede Ästhetik verdrängt, haben die Architekten die Bauten des «Leuengarten» immer wieder zu durchbrechen versucht. Zum Beispiel, indem sie die Gebäude

der verschiedenen Quartierteile farblich voneinander absetzen, sie unterschiedlich hoch bauen und versetzt anordnen. Oder indem sie, wie beim Quartierteil Leuengarten, die

Fassaden mit Platten von verschiedenen Grössen und die Balkongeländer mit einem verspielten Lochmuster versehen. Auch gibt es zwischen den Fassaden grosszügige Freiräume mit Blick ins Grüne. Und die parallel zur Birmensdorferstrasse verlaufende Hauptachse Leuengasse in schlangenförmig gestaltet.

Kitakinder und Bulldoggen spazieren durchs Quartier

Und wie sich an diesem Vormittag zeigt, hat das Quartier bereits etwas Leben erhalten. Eine Kitaklasse spaziert von Spielräume zu Spielräume, eine Bulldogge schleppt sich hinter seinem Herrchen die Treppe zur Birmensdorferstrasse hinauf, Handwerker richten die Freizeiträume mit Billard-, Pingpongisch, Dartscheibe, Fitnessgeräten, Dusche und Spiegelwand ein. Ein Arbeiter sagt scherzhaft: «Damit die Leute trainieren und sich anschauen können.»

Die Architekten wollen den Uitiker Neuzuzügern jeden erdenklichen Service bieten. Auf dem Leuenplatz, den sich die Planer als Haupttreffpunkt fürs gesamte Quartier vorstellen, steht ein Restaurant mit Terrasse, auf der man mittags Schatten und später Abendlicht geniessen kann. Es gibt einen Möbel- und Wohnaccessoireverkäufer, ein Architekturbüro, das sich der Feng-Shui-Tradition verschrieben hat, eine Weinhandlung, einen Laden für nachhaltige Produkte und einen Coiffeur, der gemäss Bücheler schon sehr viel Kundenschaft hat. Zudem ein kleines Fussballfeld, ein Platz zum Schach spielen, ein Outdoor Gym, mehrere Tiefgaragen, mehrere Kitas und einen privaten Kindergarten. Das Quartier verfügt sogar über eine eigene Presse für Altkarton. Die Mietzins für die 2,5- bis 4,5-Zimmer-Wohnungen will Bücheler für sich behalten. Es seien übliche Marktpreise, sagt er.