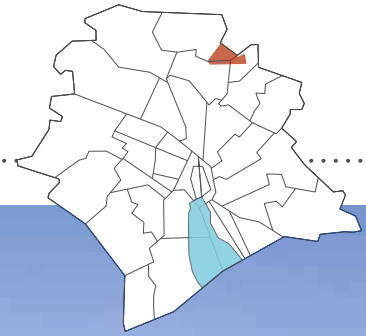




## LEUTSCHENBACH



**Leutschenbach liegt im Norden Zürichs, auf dem Gebiet der beiden Stadtkreise Seebach und Schwamendingen. Das frühere Industriequartier an der Stadtgrenze zu Opfikon verändert sich wie nur wenige Gebiete in Zürich.**

In den letzten Jahren transformiert sich das Quartier Leutschenbach in einem dynamischen Prozess: Auf alten Industrieflächen entstehen Dienstleistungsgebäude, Wohnsiedlungen und öffentliche Bauten.

Im öffentlichen Raum und beim Verkehr werden bedeutende Investitionen getätigt. 2006 wurde die erste, 2008 die zweite Etappe der Glattalbahn in Betrieb genommen. Der Bau der Glattalbahn (Abschluss 3. Etappe 2010, [www.vbg.ch](http://www.vbg.ch)) bindet den Stadtteil hervorragend an den öffent-

lichen Verkehr an und treibt seine bauliche Entwicklung weiter voran.

2008 wurde der Leutschenpark, gleichzeitig mit bzw. kurz nach der Leutschenbachstrasse, dem Andreaspark und dem Riedgrabenweg eröffnet. Das rund 78 ha grosse Quartier ist eines der grössten Entwicklungsgebiete Zürichs. Gemäss Hochrechnungen wird die Zahl der Arbeitsplätze langfristig auf rund 20 000 bis 25 000 ansteigen, und rund 3 000 Menschen werden dort leben.

## Entwicklungsziele Leutschenbach

Bei der Planung und Projektierung von Arealen, Bauten und öffentlichen Räumen stehen heute folgende Ziele im Vordergrund:

- Leutschenbach soll ein attraktiver, durchmischter und belebter Stadtteil werden.
- Freiräume und Architektur sollen eine hohe Qualität aufweisen und dem Stadtteil ein positives Image verschaffen.
- Das Entwicklungsleitbild wird in kooperativen Verfahren umgesetzt, die Grundeigentümerinnen und -eigentümer beteiligen sich finanziell an gebietsaufwertenden Massnahmen.



Schulhaus Leutschenbach

## Vision

### 1. Wohnen an den Gebietsrändern

Leutschenbach wird mit den Wohnquartieren Seebach und Schwamendingen vernetzt.

### 2. Flexibles Mischgebiet in Leutschenbach-Mitte

Hier vermischen sich Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit in grossformatigen Bautypologien.

### 3. Bauliche Verdichtung beim Bahnhof Oerlikon

Einzelne Hochhäuser setzen am Tor zu Leutschenbach übergeordnete Akzente.

### 4. Medienschwerepunkt beim Fernsehstudio

Das Fernsehstudio zieht weitere Medienunternehmen an.

### 5. Hochwertige Freiräume als Identifikationsfaktor

Leutschenbach verfügt über ein dichtes Netz an gut erreichbaren Freiräumen – mit dem Leutschenpark als Herz – und ist mit den Freiräumen jenseits der Stadtgrenze verknüpft.

### 6. Hauptverkehrsachse Thurgauerstrasse

Die städtische Hauptachse mit der Stadtbahn bleibt eine gute Adresse für Geschäftshäuser.

### 7. Leutschenbachstrasse als zentrales Rückgrat

Zwischen Bahnhof Oerlikon, Messe, Medienschwerepunkt und Opfikerpark gibt es eine abwechslungsreiche, verkehrsarme Raumabfolge.



Leutschenpark



Glattalbahn Haltestelle Fernsehstudio

### Gebietsmanagerin

Beatrice Aebi · AfS  
T +41 44 412 20 63  
beatrice.aebi@zuerich.ch

[www.stadt-zuerich.ch/leutschenbach](http://www.stadt-zuerich.ch/leutschenbach)

## Planungen und Projekte Leutschenbach

---

Das Entwicklungsgebiet Leutschenbach verändert sich. Am südlichen Rand entstanden in den letzten Jahren grosse Wohnüberbauungen (Andreaspark), Geschäfts- und Dienstleistungsneubauten (Geviert Quadro) und öffentliche Bauten (Schulhaus Leutschenbach). Vorbereitend dazu wurden städtische und private Projektentwicklungen (Wettbewerbe Hunziker-Areal, Hotel Leutschenbach) durchgeführt. Ende 2009 sollen im Haus Kissling ein Restaurant und ein Informationszentrum für die Bevölkerung entstehen.

Im öffentlichen Raum wurden bedeutende öffentliche und private Investitionen getätigt, die der Steigerung der Aufenthaltsqualität sowie der Feinvernetzung dienen. Dazu gehört der Leutschenpark mit der Leutschenbachstrasse. Der Park auf dem dreiecksförmigen Areal zwischen Thurgauer-, Hagenholz- und Schärenmoosstrasse schafft eine neue Identität. Mit seinen fließenden Formen setzt er neue Akzente für das bisher hauptsächlich von Gewerbe- und Dienstleistungsbauten geprägte Gebiet am Stadtrand. Der Leutschenbach, der Riedgraben und der Katzenbach wurden renaturiert und ökologisch aufgewertet.

Der Freiraum entlang der Andreasstrasse wird als zentraler, öffentlicher Park genutzt. Er erstreckt sich über die ganze Länge des Areals, von der Bahnlinie bis an die Südfassaden der Gebäude, und wird durch die grünen halbprivaten Hofräume erweitert. Die Bahndamm-Unterführung Riedgrabenweg wurde als übersichtliche und sichere Fuss- und Radwegverbindung attraktiv neu gestaltet.



Glattalbahn Thurgauerstrasse



Leutschenbachstrasse



Freiraum Andreasstrasse

## Übersicht



Realisiert/Im Bau  
Konkret/Bewilligt  
Studie/In Planung

			Projekt
			Baufeld Gebietsplanung
			Projekt öffentlicher Freiraum
			Projekt öffentlicher Raum/Stadtraum
			Gewässerprojekt
			ÖV-Projekt mit Haltestelle
			Strassenprojekt

- 1 Glattalbahn
- 2 Leutschenpark mit Leutschenbachstrasse
- 3 Riedgrabenweg
- 4 Freiraum Andreasstrasse
- 5 Geschäftshaus Quadro/Sunrise 2. Etappe
- 6 Wohn- und Geschäftshaus Brunner Erben
- 7 Dienstleistungsgebäude Leutschenbach
- 8 Hunziker-Areal/Baugenossenschaft «mehr als wohnen»
- 9 Schulhaus Leutschenbach

In Kraft  
Im Festsetzungsverfahren  
In Bearbeitung

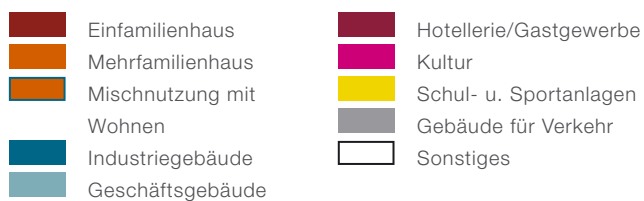
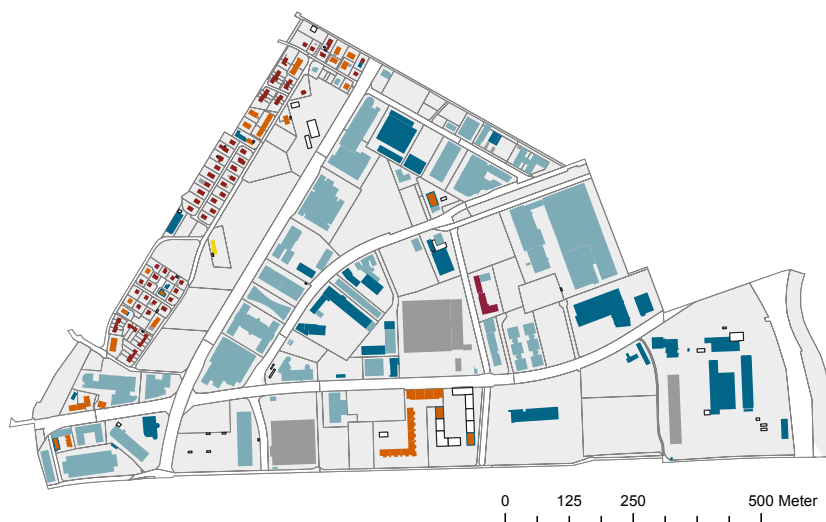
			Perimeter laufende Planungen
--	--	--	------------------------------

Die Daten ausserhalb der Stadt Zürich (Limmattal und Glatttal) wurden von der Firma Planpartner AG erstellt.



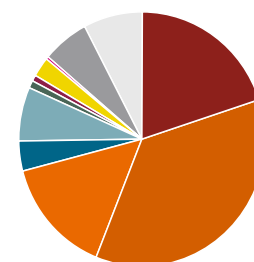
## Kennzahlen: Baulicher Ist-Zustand in Leutschenbach

### Gebäudetypologie für Leutschenbach mit Vergleichsdaten für Stadt Zürich gesamt

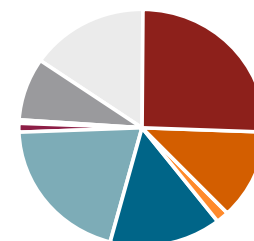


Daten von Statistik Zürich, Stand August 2008  
 Klassifikation der Gebäudearten vorgenommen durch GKZ-HBD  
 Geodaten der amtlichen Vermessung Zürich, Stand Dezember 2008

Gebäudetypologie\*



Stadt Zürich



Leutschenbach

### Nutzungsmix im Leutschenbach

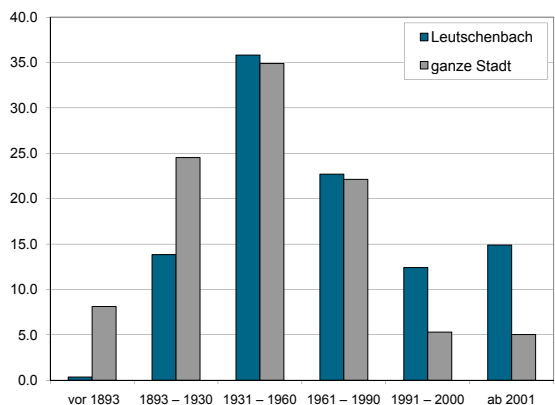
#### Anteil verschiedener Nutzungen an der Bruttogeschossfläche (%)



Daten über Geschossnutzungen von Statistik Zürich, Stand August 2008

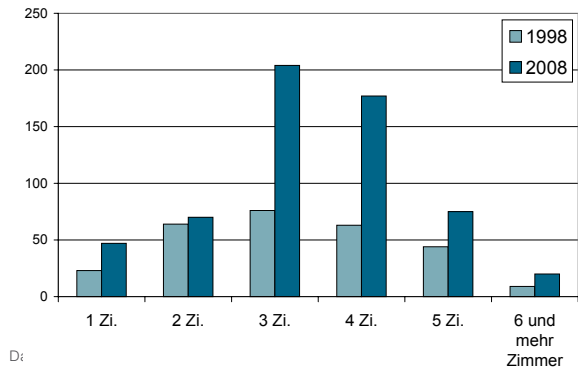
\* Die Anteile beziehen sich auf die Anzahl der Gebäude, nicht auf deren Fläche. Die Anzahl der Einfamilienhäuser im Gebiet kann hoch sein, in der Karte jedoch flächenmässig nur einen untergeordneten Rang einnehmen.

Anteil Gebäudebestand nach Bauperiode in (%) Leutschenbach und Stadt Zürich gesamt



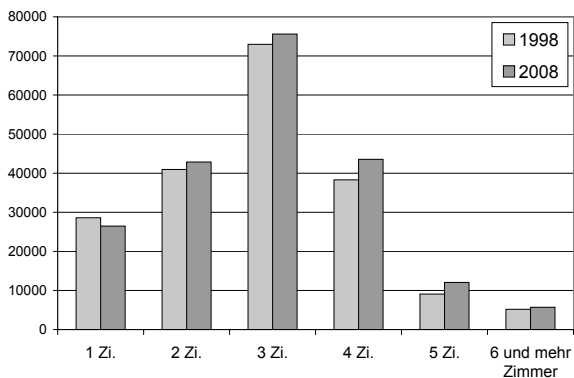
Daten von Statistik Zürich, Stand Ende 2007

Verteilung Wohnungsgrössen in Leutschenbach, 1998 und 2008



D:

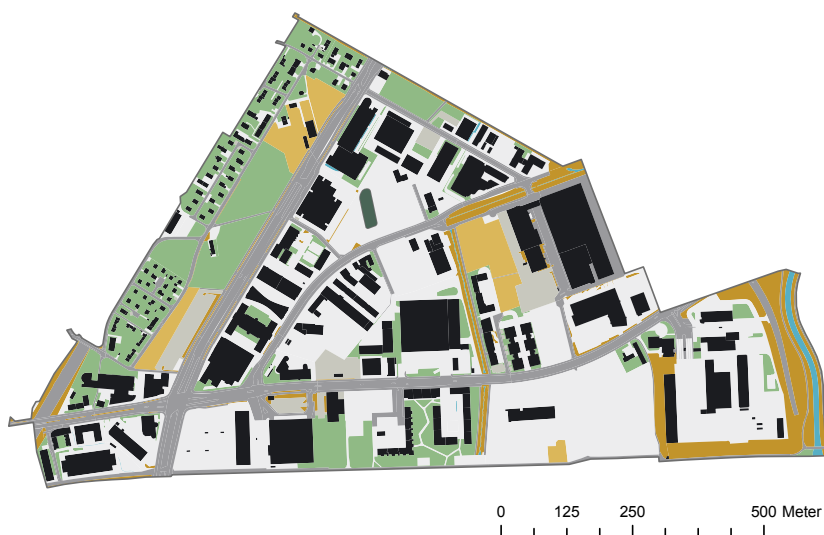
Verteilung Wohnungsgrössen Stadt Zürich, 1998 und 2008



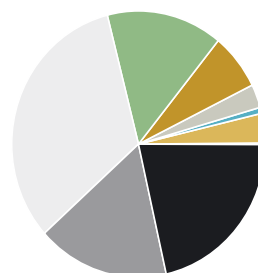
Daten von Statistik Zürich

## Kennzahlen: Baulicher Ist-Zustand in Leutschenbach

### Bodenbedeckungsarten in Leutschenbach



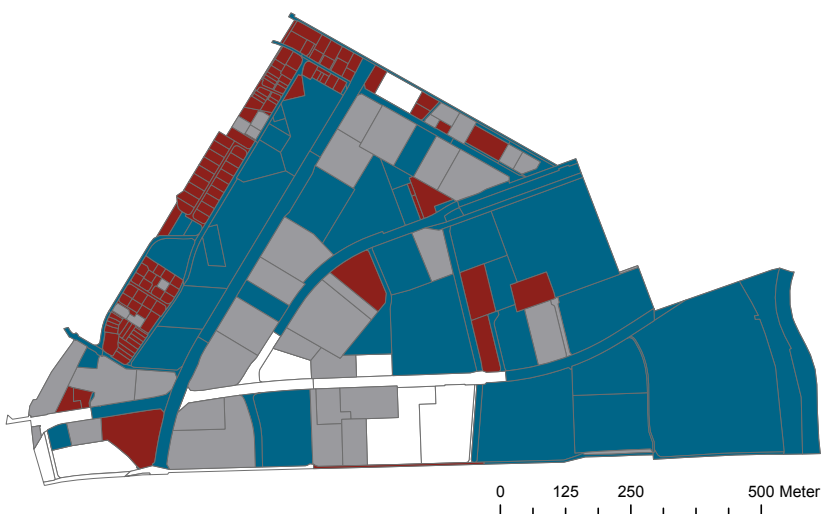
Anteile Bodenbedeckungsarten



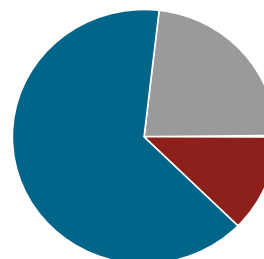
- |                   |                     |
|-------------------|---------------------|
| Gebäude           | Wald                |
| Strassenraum      | Gartenanlagen       |
| Parkplätze        | Parks, Sportanlagen |
| Übrige Befestigte | Wiese               |
| Gewässer          | Übrige Grünflächen  |

Daten von Statistik Zürich, Stand September 2008

### Parzellenflächen in Leutschenbach nach Eigentümerkategorien



Flächenanteile der Eigentümerarten

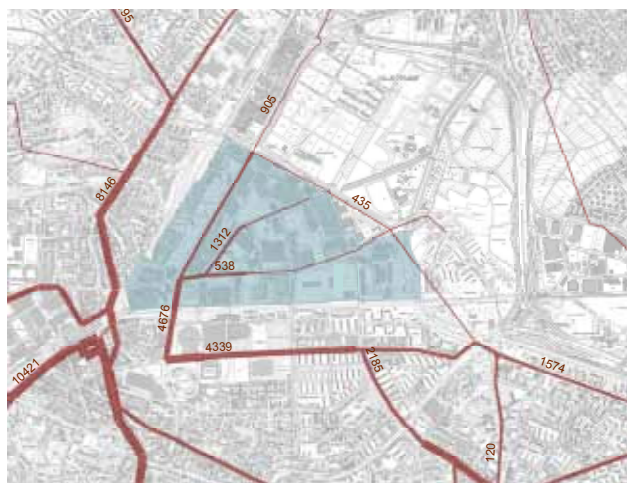
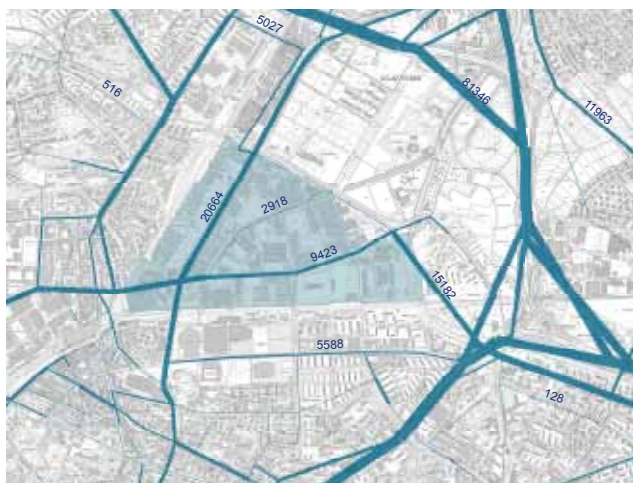


- |                           |
|---------------------------|
| Juristische Personen      |
| Genossenschaften          |
| Öffentliche Institutionen |
| Natürliche Personen       |
| Unbekannt                 |

Daten von Statistik Zürich, Stand Ende 2007

## Kennzahlen: Verkehr in Leutschenbach

### MIV-Frequenzen und ÖV-Auslastung um Leutschenbach 2007



#### MIV 2007

##### Fahrzeuge/Tag

- 0 – 4000
- 4001 – 8000
- 8001 – 14000
- 14001 – 21000
- 21001 – 35000
- 35001 – 60000
- 60001 – 100000
- 100001 – 140533

Leutschenbach

#### ÖV 2007

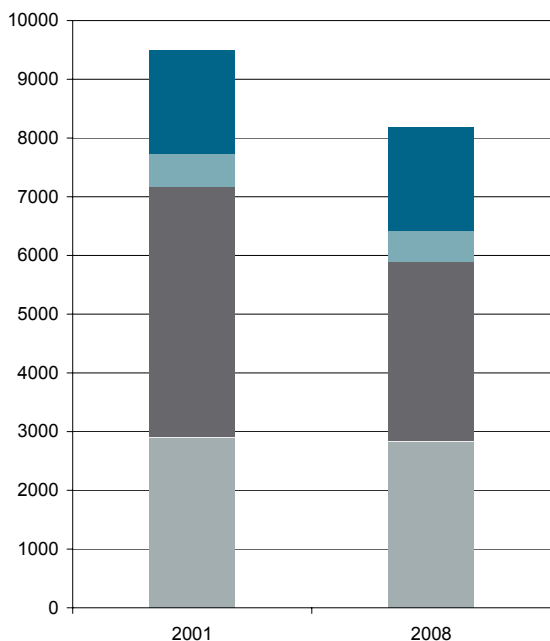
##### Personen/Tag

- 1 – 1000
- 1001 – 2000
- 2001 – 4000
- 4001 – 7000
- 7001 – 10000
- 10001 – 15000
- 15001 – 20000
- 20001 – 30000

Bei den Verkehrsachsen handelt es sich um eine schematische Darstellung. Die Achsen verlaufen von Haltestelle zu Haltestelle. Die Darstellung gibt nicht den genauen Verlauf der ÖV-Linien wieder.

Daten aus dem Verkehrsmodell von TAZ Mobilität und Planung, Stand 2007

### Anzahl private und öffentliche Parkplätze 2001 und 2008



#### Öffentliche Parkplätze

- Plätze in Parkhäusern
- Strassenparkierung

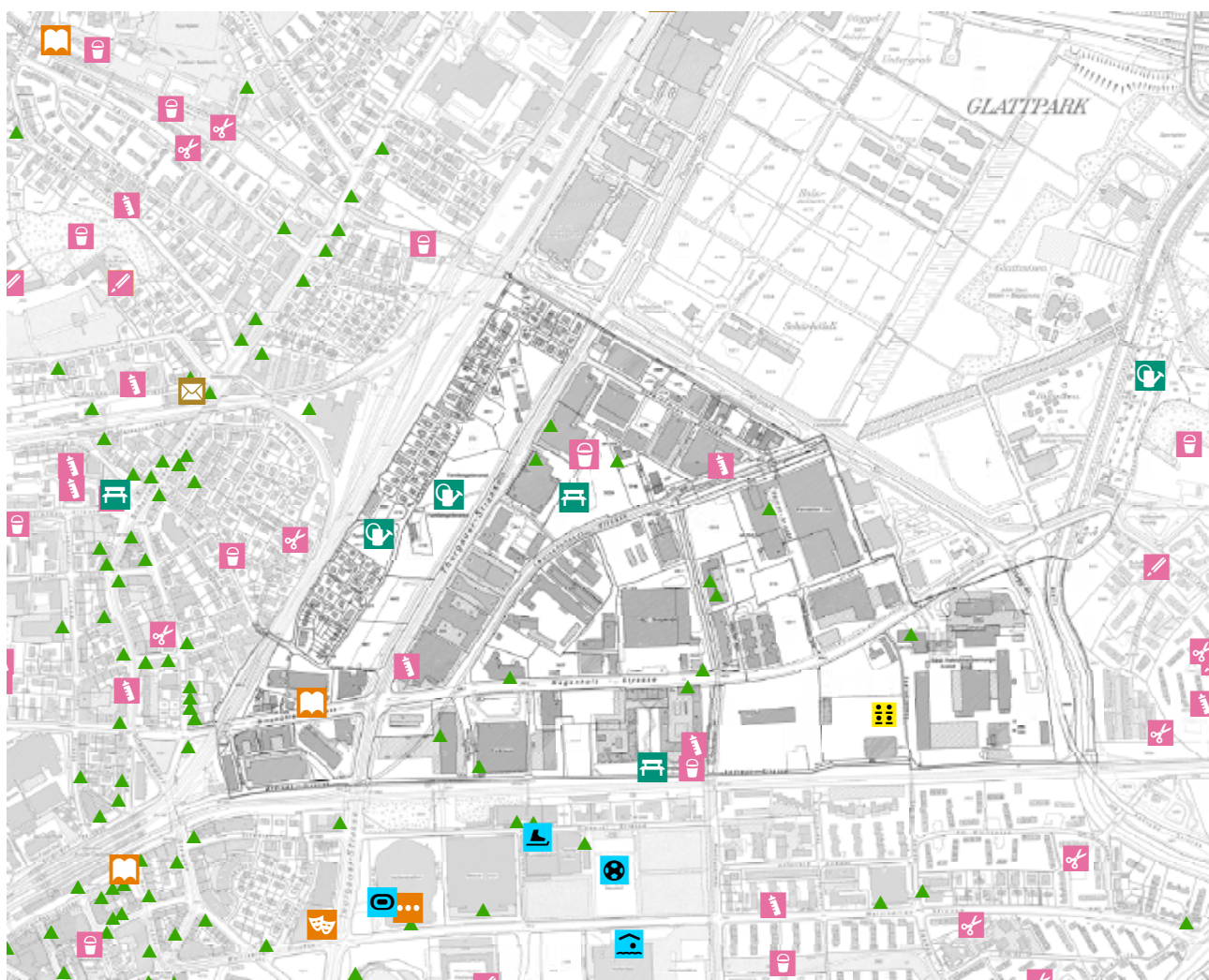
#### Private Parkplätze

- Gedeckte Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern
- Ungedeckte Abstellplätze bei Mehrfamilienhäusern
- Abstellplätze bei Einfamilienhäusern

Daten zu privaten Parkplätzen von Statistik Stadt Zürich/Amt für Städtebau  
 Daten zu öffentlichen Parkplätzen von TAZ Mobilität + Planung

## Kennzahlen: Versorgungsqualität

### Angebote im Bereich Bildung, Kultur, Freizeit und Sport in Leutschenbach und Umgebung

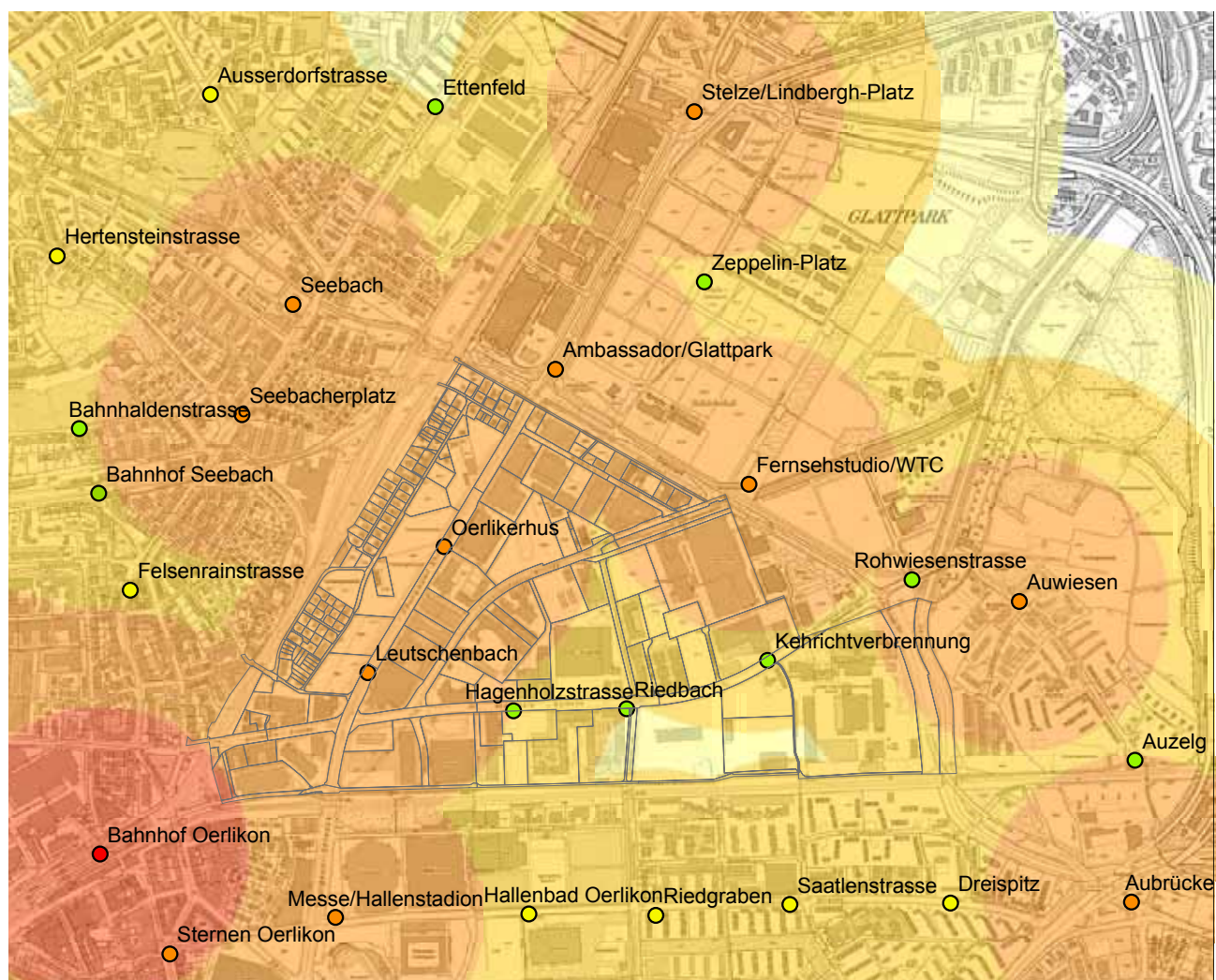


Daten der Amtlichen Vermessung Zürich (Points of Interest), Stand September 2008

- |               |                |             |
|---------------|----------------|-------------|
| Bibliothek    | Kindergarten   | Volksschule |
| Theater       | KiTa           | Post        |
| Stadion       | Kinderhort     | Restaurant  |
| Eisbahn       | Spielplatz     |             |
| Fussballplatz | Familiengarten |             |
| Hallenbad     | Park           |             |



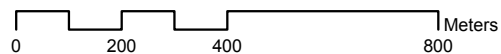
Güteklassen und Einzugsgebiete der ÖV-Haltestellen um Leutschenbach



Bewertung der Haltestellen gemäss kantonomer Wegleitung, Stand 2006

Erschliessungsgüte ÖV

- Sehr gut erschlossen
- Gut erschlossen
- Mässig erschlossen
- Schlecht erschlossen



Haltestellen (Güteklasse)

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5

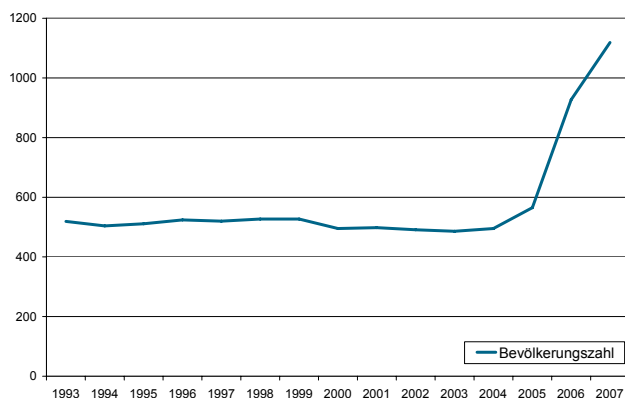
**Erschliessungsgüte ÖV.** Die Güteklasse einer Haltestelle wird bestimmt aus der Art der Verkehrsmittel, die die Haltestelle bedienen und deren Kursintervall.

**Haltestellen (Güteklasse)**

Ausgehend von den Haltestellenkategorien kann das Gebiet, abhängig von der Erreichbarkeit der Haltestellen für Fussgänger, in Erschliessungsgüteklassen eingeteilt werden. Haltestellen mit einer besseren Güteklasse haben dabei einen grösseren Einzugsbereich.

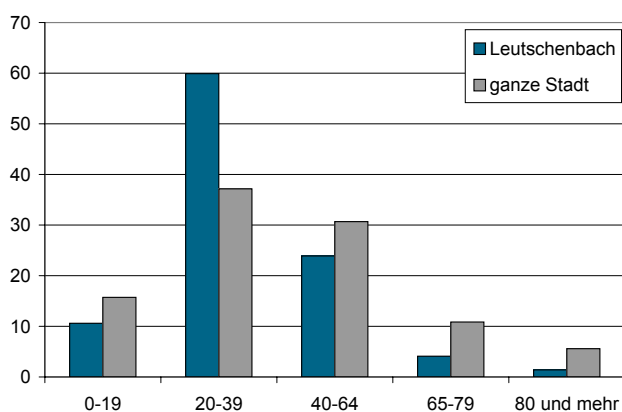
## Kennzahlen: Demographie in Leutschenbach

### Bevölkerungsentwicklung Leutschenbach 1993 – 2007



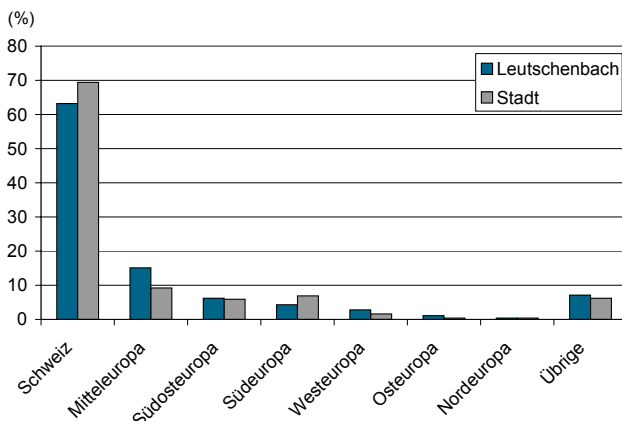
Daten von Statistik Zürich

### Wohnbevölkerung nach Altersklassen in Prozent Leutschenbach und Stadt Zürich gesamt



Daten von Statistik Zürich, Stand 2007

### Wohnbevölkerung nach Herkunftsregionen in Prozent Leutschenbach und Stadt Zürich gesamt



Daten von Statistik Zürich, Stand 2007

## Herausforderungen

---

Die bisherige Entwicklung Leutschenbachs orientierte sich weitgehend am Leitbild aus dem Jahr 2000. Dessen Hauptziel ist, dass Leutschenbach nach wie vor ein Arbeitsplatzgebiet mit öffentlichen Einrichtungen und Anlagen bleibt. In den letzten Jahren hat sich jedoch der Wohnanteil gegenüber den Dienstleistungs- und gewerblich-industriellen Nutzungen erhöht. Aktuelle Bauvorhaben zeigen, dass sich diese Entwicklung aufgrund der heutigen Marktlage voraussichtlich fortsetzen wird. Die damit verbundenen neuen Gebietsansprüche bedingen eine Überprüfung des Leitbilds. Es ist erklärtes Ziel, die Grundeigentümer an den Investitionen für die öffentliche Infrastruktur zu beteiligen.

Zur Klärung der vielschichtigen städtebaulichen und nutzungsbezogenen Rahmenbedingungen für die Gebietsentwicklung im Bereich Leutschenbach-Mitte sowie Glattpark 3. Etappe wird im Winter 2009/2010 über eine Fläche von insgesamt ca. 28 ha ein begleitetes Testplanungsverfahren mit drei interdisziplinären Planungsteams durchgeführt. Die Erkenntnisse werden in einem Synthesebereichbericht zusammengefasst. Mögliche Vertiefungen oder konkrete Projektentwicklungen können daraus folgen. Ins Verfahren integriert sind neben zahlreichen städtischen Dienstabteilungen als Nutzer der städtischen Grundstücke auch private Grundeigentümer, das Schweizer Fernsehen SF sowie die Stadt Opfikon.