



## MANEGG



© Desair 2004

**Das rund 20 Hektar grosse ehemalige Industriegebiet Manegg im Süden von Zürich befindet sich im Umbruch. Durch die Abwanderung von Industriebetrieben wie der «Sihlpapier» werden grosse Flächen frei für neue Nutzungen. Die Manegg wird sich zu einem neuen, durchmischten Stadtquartier wandeln.**

Das Entwicklungsgebiet Manegg liegt inselartig zwischen der Autobahn A3 und der Sihl in direkter Nachbarschaft zu Leimbach. Es profitiert von der Nähe zu grosszügigen Grün- und Erholungsräumen, insbesondere zur Sihl, der Allmend und den ausgedehnten Wäldern entlang der Albiskette. Die Manegg ist stark geprägt vom Verkehr. Die Allmendstrasse und die SZU-Bahnlinie durchqueren das Gebiet, und die Autobahn A3 bildet in erhöhter Lage eine prägnante Kante. Mit der Sihltal Uetliberg Bahn (SZU) und die Buslinie Nr. 70 ist die Manegg mit den öffentlichen Verkehrsmitteln

gut erreichbar, und durch die Eröffnung des Uetlibergtunnels gewinnt das Entwicklungsgebiet weiter an Attraktivität. Mit einer möglichen Geschossnutzfläche von insgesamt 315 000 m<sup>2</sup> zählt die Manegg zu den bedeutenden Entwicklungsgebieten. Aufgrund bekannter Entwicklungsabsichten wird die zukünftige Wohnbevölkerung auf 1 200 bis 1 700 Personen geschätzt, die Anzahl Arbeitsplätze auf rund 5 000. Die Grundstücke im Gebiet Manegg sind grösstenteils im Privateigentum. Die Stadt Zürich besitzt kein Bauland in der Manegg.

## Entwicklungsziele Manegg

---

Mit dem Ziel einer qualitätsvollen und nachhaltigen Umstrukturierung entschlossen sich die Stadt Zürich und die GrundeigentümerInnen im Jahre 2000 zu einer kooperativen Entwicklungsplanung. Drei Planungsteams prüften anhand von Testentwürfen die Entwicklungsmöglichkeiten und erarbeiteten Grundsätze für die künftige Gebietsentwicklung. 2006 wurde die Manegg von der Zone IHD der Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht umgezont.



Stadtmodell: Entwicklungsszenario Manegg

## Visionen

---

Mit attraktiven Frei- und Erschliessungsräumen soll das Gebiet Manegg neu strukturiert und aufgewertet werden. Die Bebauung ist von hoher Dichte und Urbanität. Dienstleistungsbetriebe werden mit Wohnnutzungen ergänzt, und unter Berücksichtigung der beschränkten Verkehrskapazitäten sind Einkaufs- und Freizeitnutzungen möglich. Die ehemalige Spinnerei als geschichtlicher Zeuge der industriellen Vergangenheit bildet zusammen mit dem Spinnereiplatz bei der SZU-Haltestelle einen Ort mit Zentrumscharakter und Ausstrahlung. Im Entwicklungsgebiet Manegg wird eine wirtschaftliche und umweltschonende Energieversorgung angestrebt.



SZU-Haltestelle Manegg, heutige Situation



Manegg: Naherholungsgebiet entlang der Sihl

---

### Gebietsmanagerin

Ruth Schnider · AfS  
T +41 44 412 29 32  
ruth.schnider@zuerich.ch

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

---

## Projekte und Planungen Manegg

### *Allmendstrassenprojekt*

Zur Sicherstellung der Groberschliessung wird die Allmendstrasse saniert und neu gestaltet. Derzeit wird das Bauprojekt ausgearbeitet. Im Sommer 2009 soll die Projektfestsetzung durch den Stadtrat erfolgen.

### *Baulinienrevision Allmendstrasse*

Für die Realisation des Allmendstrassenprojektes ist eine Baulinienrevision notwendig. Der Stadtrat hat dieser mit Beschluss vom 17. Sept. 2008 zugestimmt. Derzeit läuft ein Rekursverfahren gegen die Baulinienrevision.

### *Quartierplan Manegg*

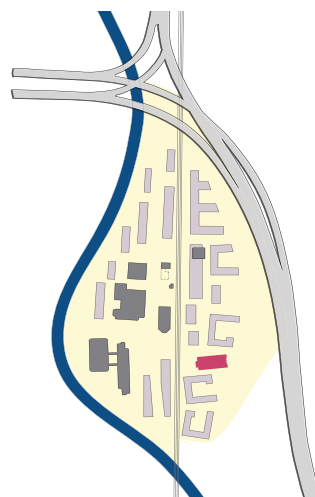
Für die Regelung der Feinerschliessung und Neuordnung der Eigentumsverhältnisse wurde im Sommer 2005 ein Quartierplan eingeleitet. Die Festsetzung erfolgt in Abhängigkeit der Rechtskraft des Allmendstrassenprojekts.

### *Privater Gestaltungsplan Manegg*

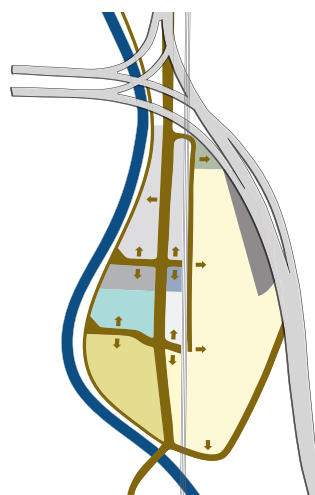
Im Dezember 2008 hat der Stadtrat den GP Manegg verabschiedet. Die Festsetzung durch den Gemeinderat wird im Herbst 2009 erwartet.

### *Sihlpapier-Areal (Testplanung Greencity)*

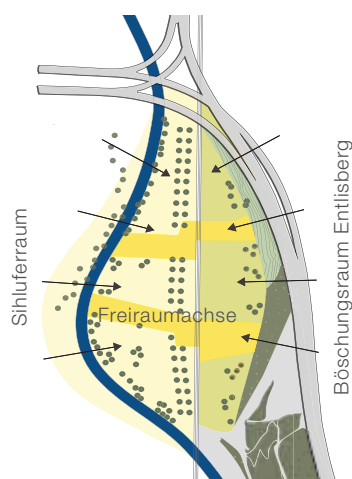
Mit rund 8 ha ist das Sihlpapier-Areal, das grösste Grundstück im Gebiet Manegg. Die Generalunternehmung Marazzi AG entwickelt derzeit dieses Areal unter dem Titel «Greencity». Basierend auf dem städtebaulichen Konzept von Diener & Diener Architekten und Vogt Landschaftsarchitekten läuft ein kooperatives Planungsverfahren. Die Resultate, welche im Herbst 2009 erwartet werden, sollen in ein städtebauliches Leitbild münden und dienen gleichzeitig als Grundlage für den notwendigen ergänzenden Gestaltungsplan.



Mögliche Bebauungsstruktur

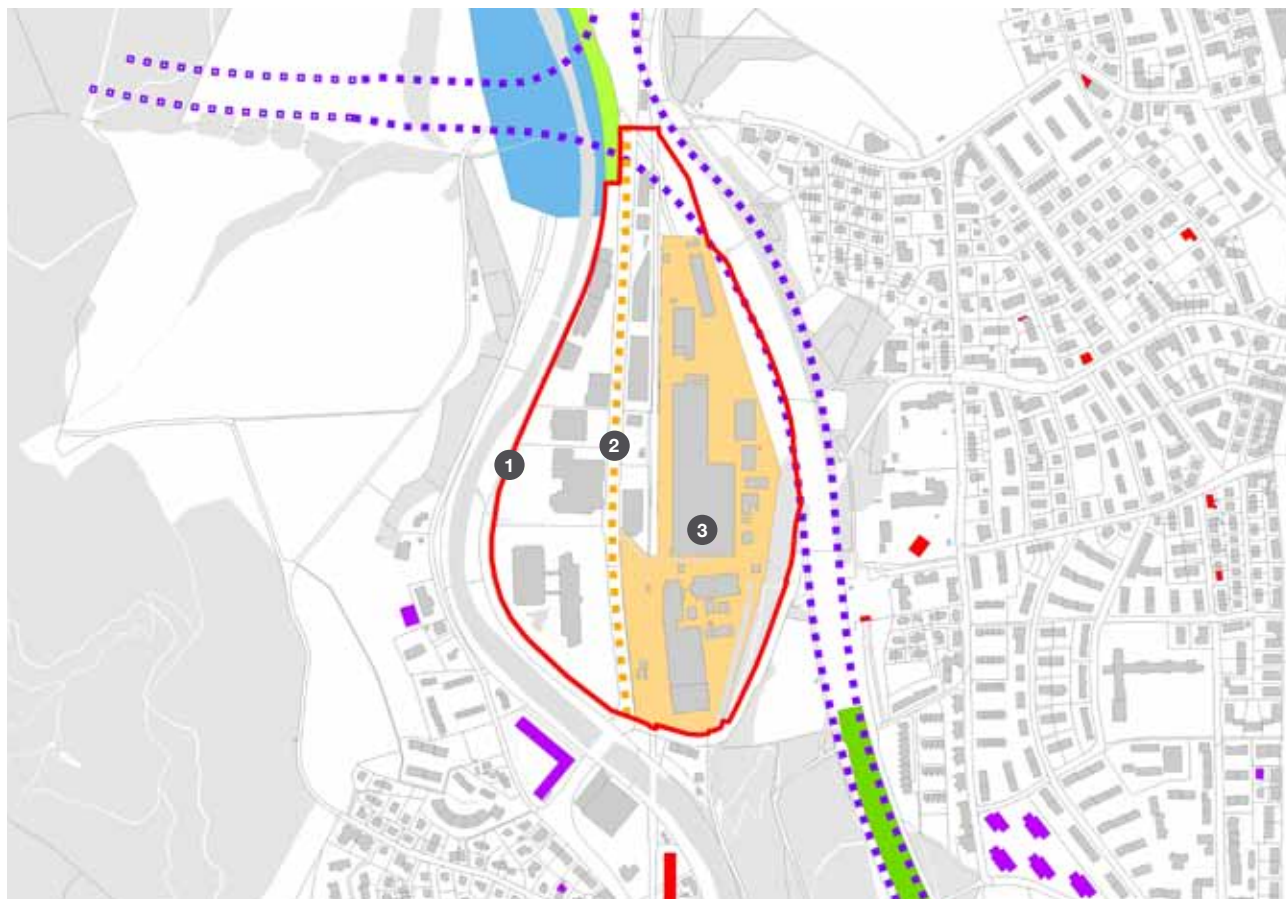


Erschliessung/Eigentumsverhältnisse



Freiraum

## 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 Quartierplan Nr. 488 Manegg/  
Privater Gestaltungsplan Manegg
- 2 Projekt Allmendstrasse
- 3 Sihlpapier-Areal: Testplanung «Greencity»/  
ergänzender Gestaltungsplan



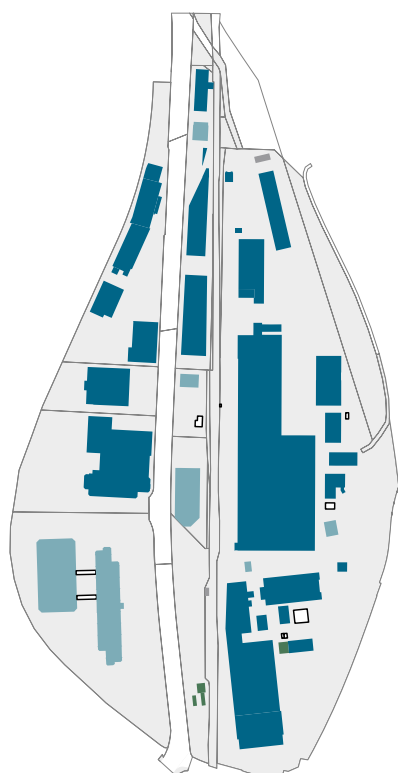
In Kraft  
Im Festsetzungsverfahren  
In Bearbeitung

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

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

## Kennzahlen: Baulicher Ist-Zustand in Manegg

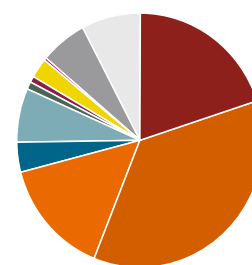
### Gebäudetypologie für Manegg mit Vergleichsdaten für Stadt Zürich gesamt



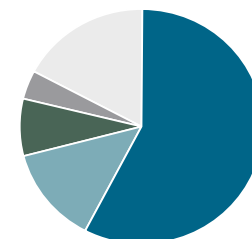
- Einfamilienhaus
- Mehrfamilienhaus
- Mischnutzung mit Wohnen
- Industriegebäude
- Geschäftsgebäude
- Hotellerie/Gastgewerbe
- Kultur
- Schul- u. Sportanlagen
- Gebäude für Verkehr
- Sonstiges

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



Manegg

### Nutzungsmix in Manegg

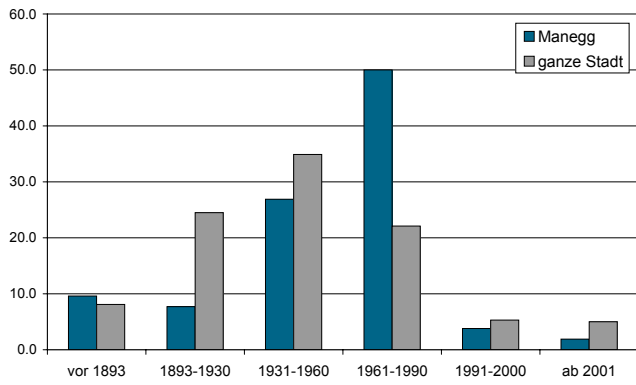
#### Anteil verschiedener Nutzungen an der Bruttogeschossfläche (%)



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 (%) Manegg und Stadt Zürich gesamt



Daten von Statistik Zürich, Stand Ende 2007

## Kennzahlen: Baulicher Ist-Zustand in Manegg

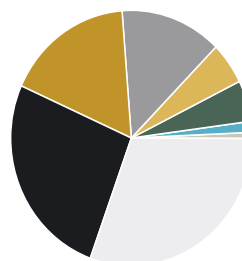
### Bodenbedeckungsarten in Manegg



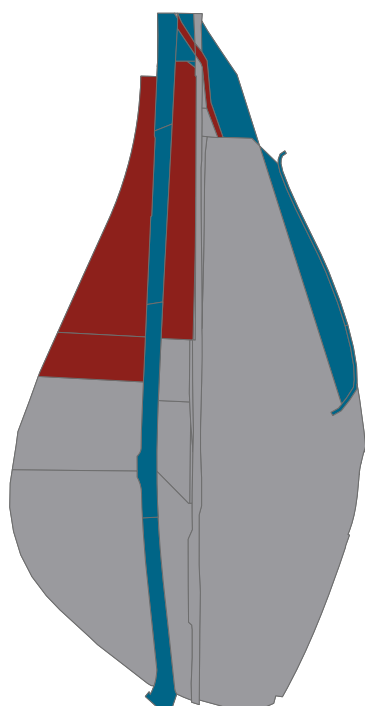
- Gebäude
- Strassenraum
- Parkplätze
- Übrige Befestigte
- Gewässer
- Wald
- Gartenanlagen
- Parks, Sportanlagen
- Wiese
- Übrige Grünflächen

Daten von Statistik Zürich, Stand September 2008

### Anteile Bodenbedeckungsarten



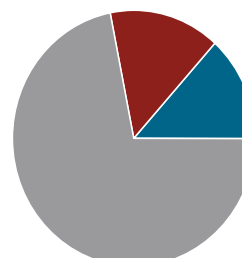
### Parzellenflächen in Manegg nach Eigentümerkategorien



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

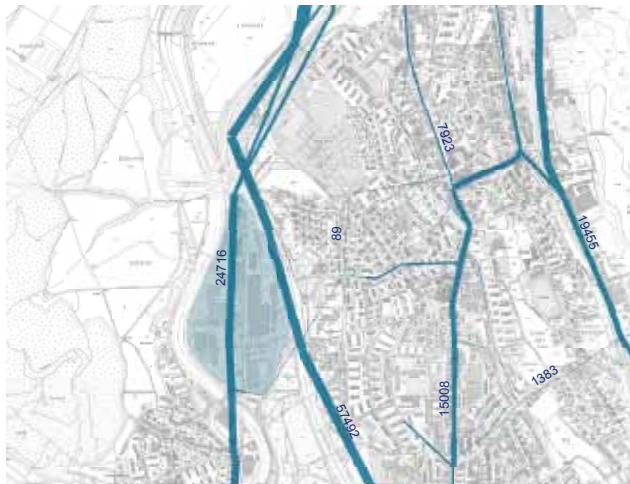
Daten von Statistik Zürich, Stand Ende 2007

### Flächenanteile der Eigentümerarten



## Kennzahlen: Verkehr in Manegg

### MIV-Frequenzen und ÖV-Auslastung in Manegg 2007



#### MIV 2007

##### Fahrzeuge/Tag

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

Manegg

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



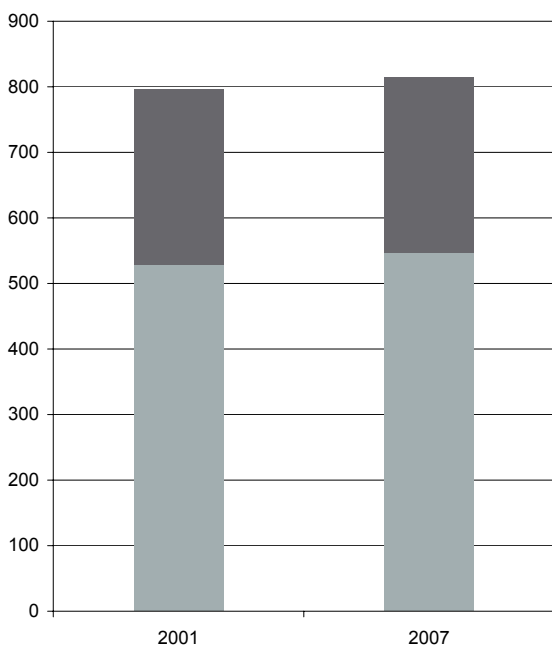
#### ÖV 2007

##### 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.

### Anzahl private und öffentliche Parkplätze 2001 und 2008



#### Öffentliche Parkplätze

- Plätze in Parkhäusern
- Strassenparkierung

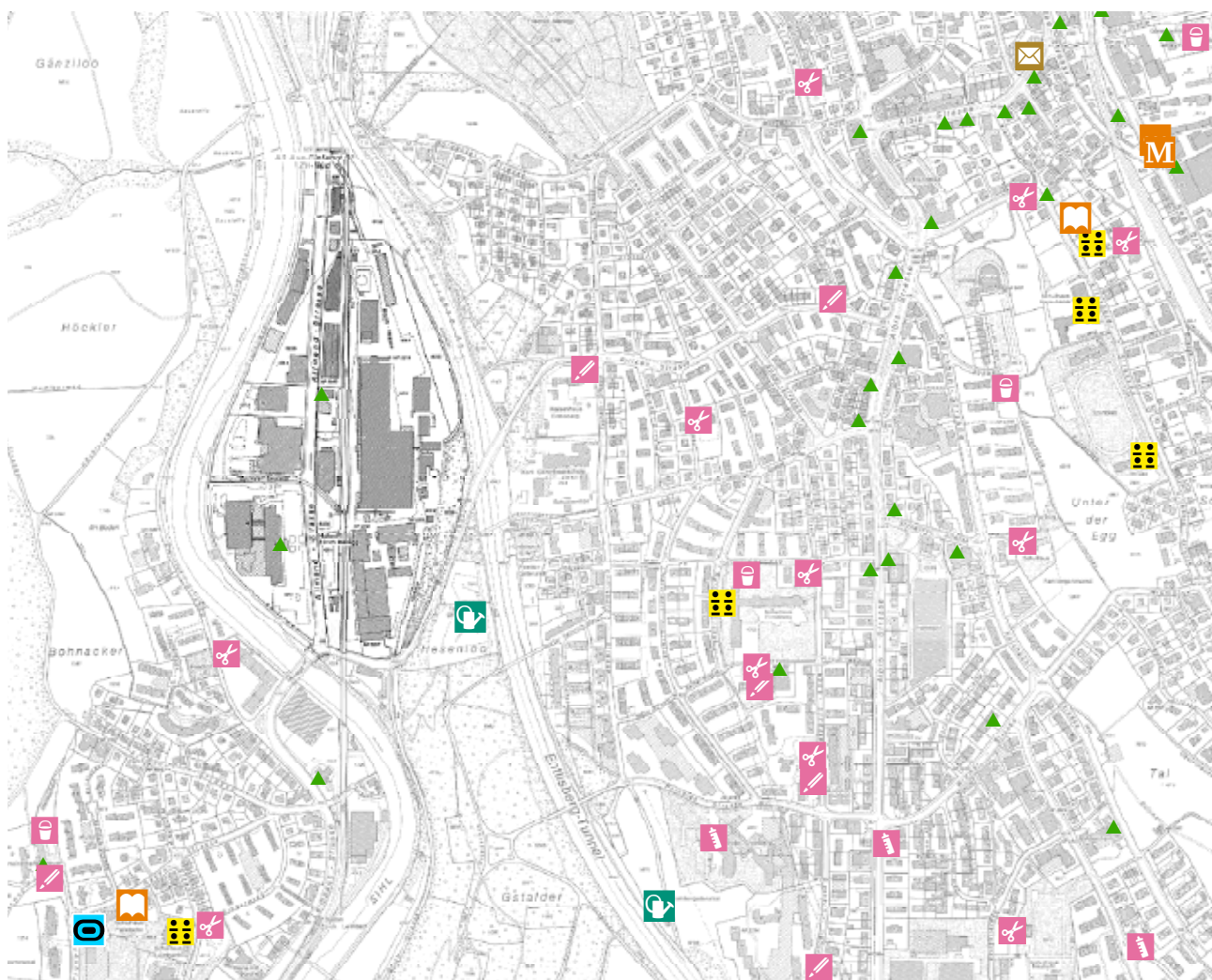
#### Private Parkplätze

- 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 Manegg und Umgebung

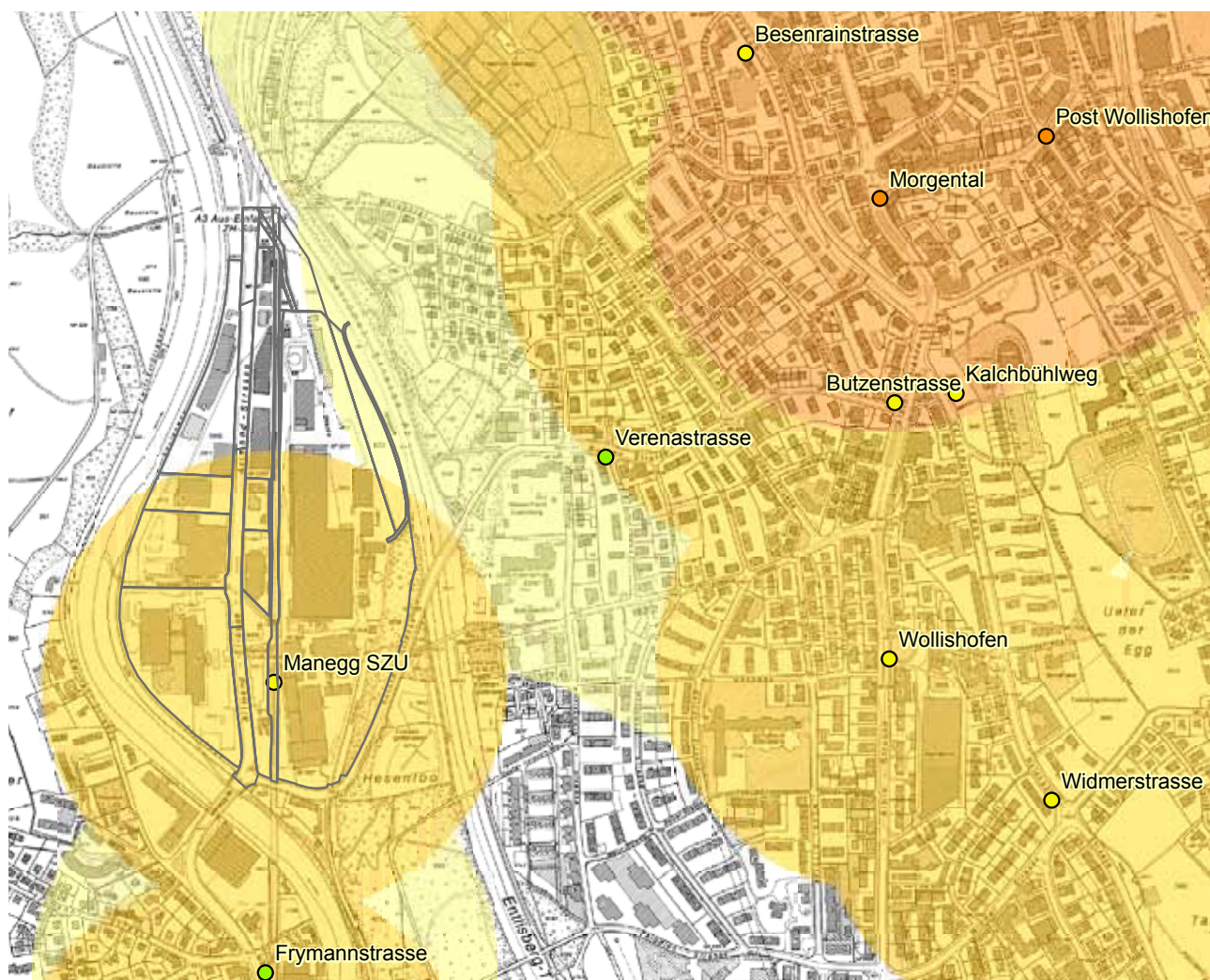


Daten der Amtlichen Vermessung Zürich (Points of Interest), Stand September 2008

|                                                                                     |                |                                                                                     |              |                                                                                     |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|
|  | Bibliothek     |  | Kindergarten |  | Post       |
|  | Museum         |  | KiTa         |  | Restaurant |
|  | Sporthalle     |  | Kinderhort   |                                                                                     |            |
|  | Freibad        |  | Spielplatz   |                                                                                     |            |
|  | Familiengarten |  | Volksschule  |                                                                                     |            |

0 125 250 500 Meter

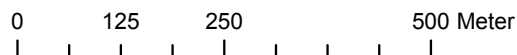
Güteklassen und Einzugsgebiete der ÖV-Haltestellen in Manegg



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.

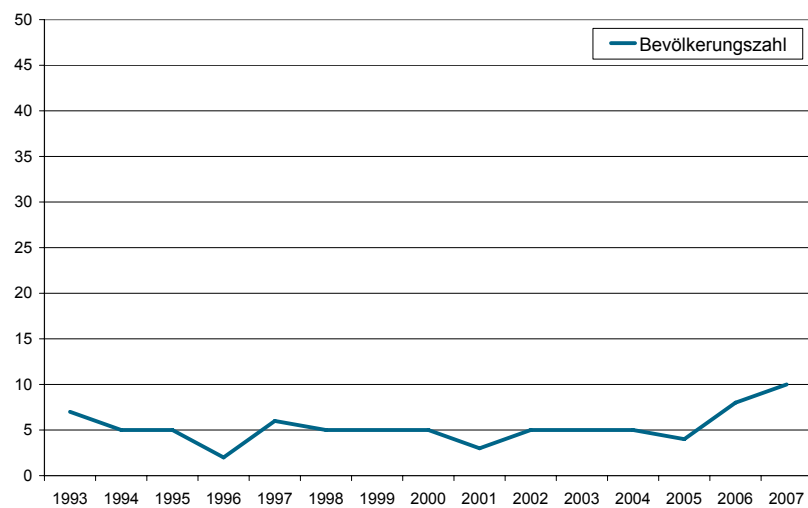
**Haltestellen (Güteklasse)**

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 Manegg

---

Bevölkerungsentwicklung Manegg 1993 – 2007



Daten von Statistik Zürich

## Herausforderungen

---

Die Manegg stellt eine bedeutende Entwicklungsreserve für die Stadt Zürich dar. Das Gebiet erlaubt eine Verdichtung nach innen und bietet Potential für neue Nutzungen. Heute ist die Manegg nur für wenige Menschen ein «Zielort», das Gebiet wird momentan als Transitraum wahrgenommen. Zudem sind die grossen Industrieareale nicht zugänglich für die Öffentlichkeit. Dies wird sich mit der Gebietsentwicklung ändern. Neu soll in der Manegg gearbeitet und gewohnt werden – geplant sind verschiedene Geschäfte für die Quartierbevölkerung. Durch die Realisierung eines dicht bebauten und durchmischten Stadtteils mit strukturierten öffentlichen Frei- und Erschliessungsräumen entsteht eine neue Urbanität – ein attraktives «Tor» an Zürichs Eingang. Die Manegg

soll sich nachhaltig entwickeln. So ist auf dem Sihlpapier-Areal eine Überbauung geplant, die sich nach den Zielsetzungen der 2000-Watt-Gesellschaft orientiert.

Nicht zu unterschätzen sind die kritischen Punkte des Gebiets Manegg. Die hohe Lärmbelastung und die isolierte Lage zu den benachbarten Quartieren stellen hohe Anforderungen an die Gebietsentwicklung. Die Grundeigentümer beabsichtigen einen relativ hohen Wohnanteil. Es wird eine grosse Herausforderung sein, die angestrebte Wohnqualität zu erreichen. Ausserdem erfordert der Wohnungsbau im vorgesehenen Ausmass die Errichtung eines Kleinschulhauses (Unterstufe), dies führt zu Infrastrukturkosten für die Stadt.