



# Öffentliche Startveranstaltung

## Arealentwicklungsstrategie MFO-West Neu-Oerlikon

Stadtpräsidentin Corine Mauch

Stadtrat André Odermatt

Stadtrat Daniel Leupi

Astrid Heymann, Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich

Philip Knecht, Planwerkstadt AG / Walter Schenkel, Synergo GmbH

Zürich, 22. Mai 2023

# Heutiger Ablauf

**Walter Schenkel,  
Prozessunterstützung, synergio GmbH**

# Öffentliche Startveranstaltung vom 22. Mai 2023

## Ablauf

**18:30 Begrüssung und Einleitung**

*Astrid Heymann, Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich*

**18:45 Kurze Gesprächsrunde mit...**

*Stadtpräsidentin Corine Mauch, Stadtrat André Odermatt, Stadtrat Daniel Leupi*

**19:00 Bisheriger Planungsprozess, Erarbeitung der Arealentwicklungsstrategie**

*Philip Knecht, Verfahrensbegleitung, Planwerkstadt AG*

**19:20 Kurze Pause**

**19:30 Diskussion an sechs Dialogposten**

*Teilnehmende, Tischmoderationen*

**20:30 Zusammenfassung im Plenum**

*Tischmoderationen, Teilnehmende*

**20:50 Ausblick**

## Apéro und Themenspeicher

# Begrüßung und Einleitung

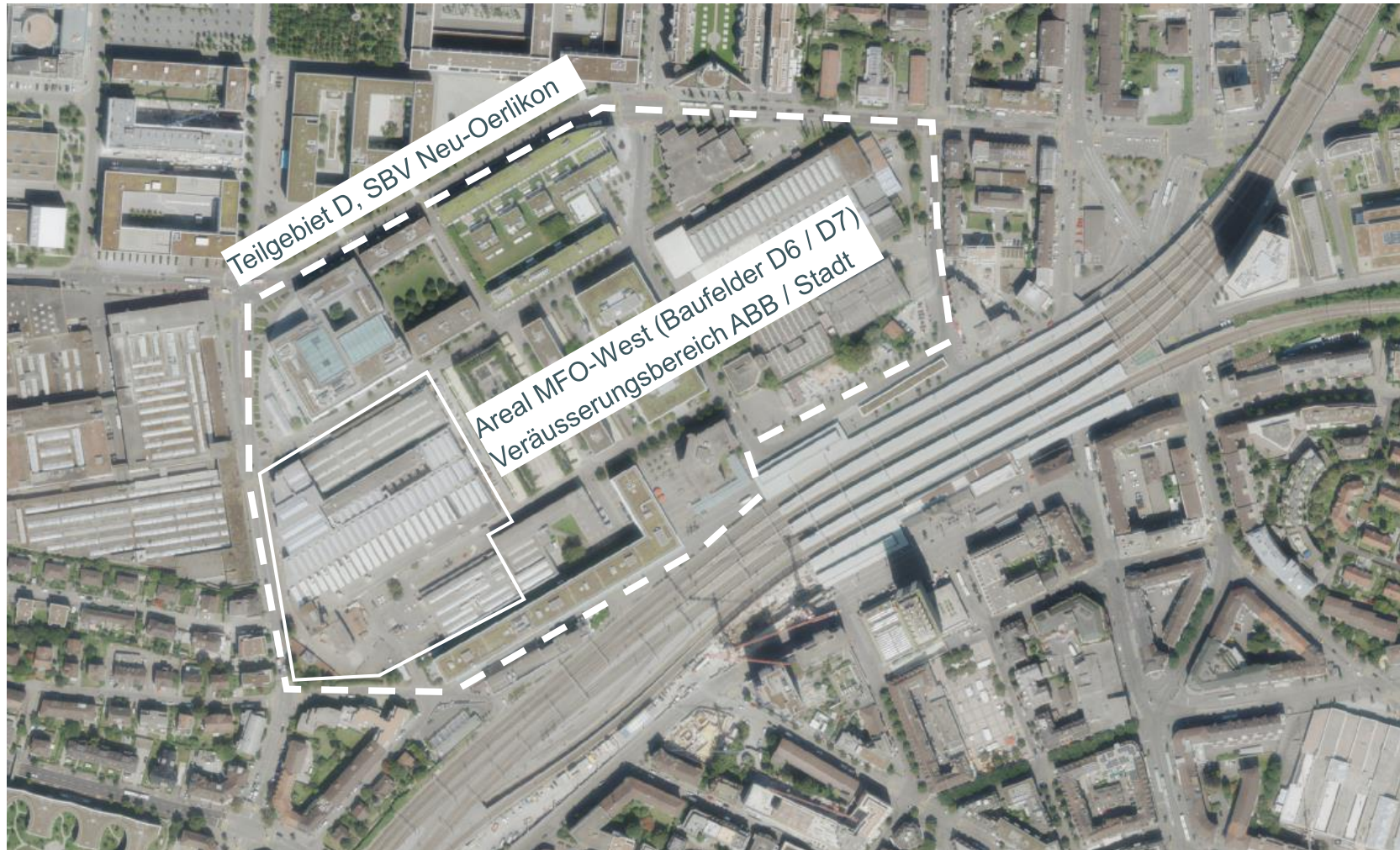
**Astrid Heymann,  
Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich**

# **Areal MFO-West**

## **Von welchem Areal sprechen wir?**

# Areal MFO-West - Baufelder D6/D7 (SBV), Neu-Oerlikon

Bestandteil des Teilgebiets D, SBV Neu-Oerlikon

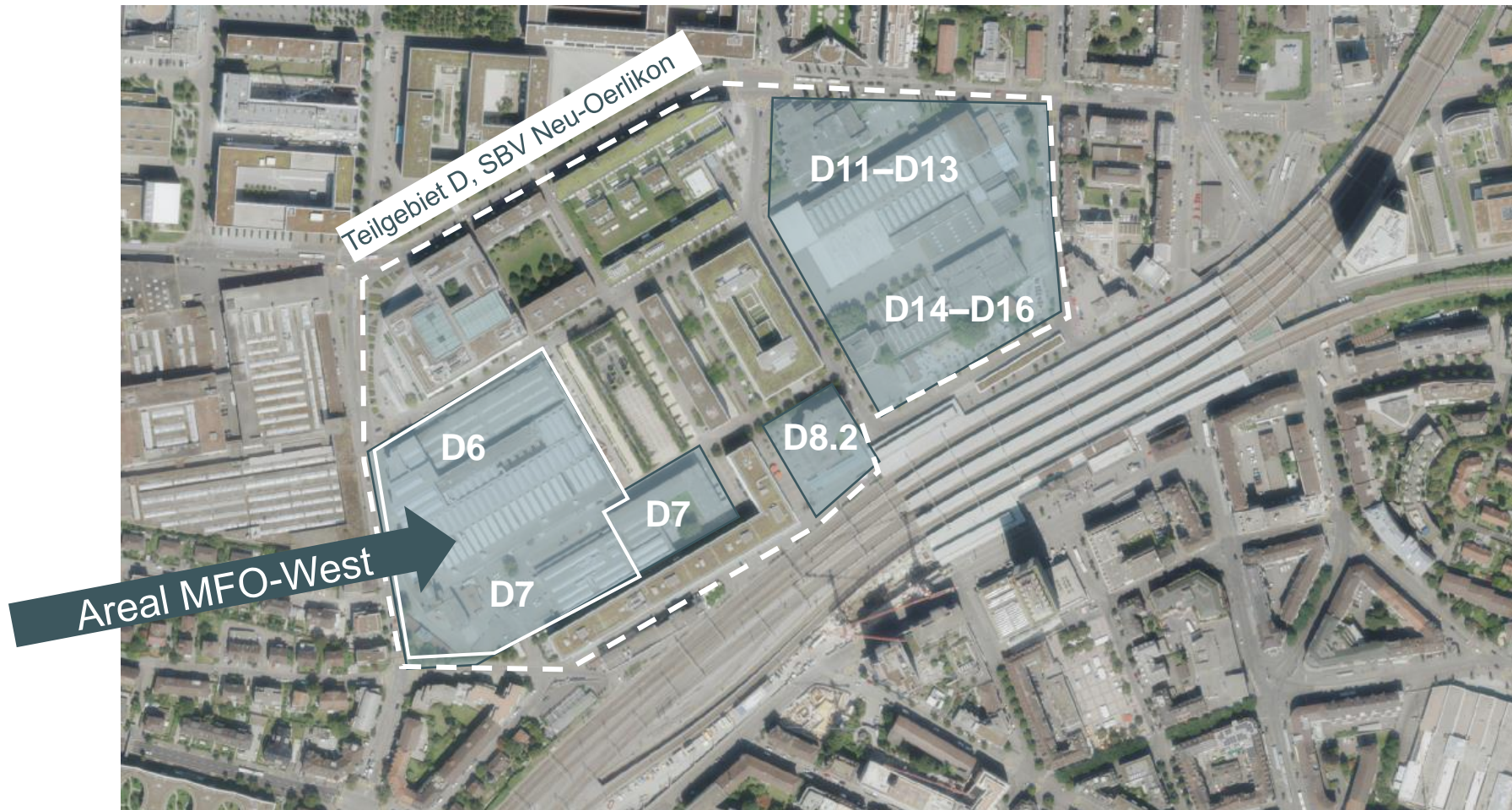


# **Arealentwicklung**

## **Welche Ausgangslage?**

# Teilrevision SBV-Neu-Oerlikon 2020 für Teilgebiet D

Basis für neue Entwicklungspotenziale im Teilgebiet D



Teilrevision 2020  
SBV Neu-Oerlikon  
(Inkraftsetzung Februar 2023)  
bildet die Grundlage für die  
**künftige Bebauung der  
Baufelder D6, D7, D8.2,  
D11–D13 und D14–D16.**

**D7 und D11-D13 mit  
Pflicht-Wohnanteil**

In allen Baufeldern  
(Ausnahme D6) sind  
Wohnungen und höchstens  
mässig störende Betriebe  
gestattet.



# **Städtebaulicher Vertrag zwischen Stadt Zürich und ABB**

## Basis für den Grundstücksübertrag

- **ABB Schweiz AG Immobilien und die Stadt Zürich** haben sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrags auf die **Abtretung des Grundstücks** geeinigt.
  - Gestützt auf die Inkraftsetzung vom 1.2.2023 der Teilrevision der SBV Neu-Oerlikon erfolgt der **Eigentumsübertrag** des Grundstücks voraussichtlich im **April 2024** an die Stadt Zürich.
  - **Aktuell** werden im Rahmen des **Vollzugs des städtebaulichen Vertrags** diverse Detailfragen zwischen der ABB und der Stadt Zürich partnerschaftlich geregelt.
- > *Medienkonferenz städtebaulicher Vertrag mit ABB Schweiz AG Immobilien vom 7.7.2021*

# SBV und Rahmenbedingungen für das Areal MFO-West

## Grundeigentümergebundene Festlegungen SBV

Baufeld D6

### Baubereich A:

Kultur, quartierbezogen, öffentlich, DL, Gewerbe

### Bereich Halle 550 (Teile geschützt):

Kultur, quartierbezogen, öffentlich, Veranstaltung

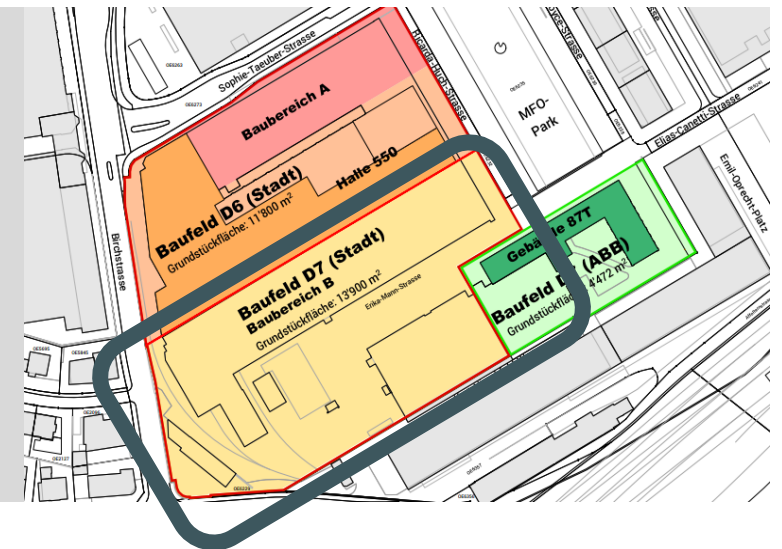
→ **Beitrag an das für die Stadt Zürich wichtige Kulturangebot**



Baufeld D7

**Baubereich B:** Mischnutzung Dienstleistungen und Wohnen (Mindestwohnanteil 50%)

→ **Beitrag an das in der Gemeindeordnung verankerte Drittelsziel für gemeinnützige Wohnungen**



# **Städtische Vision**

## **Welche Chancen und Mehrwerte?**

# Entwicklungschancen für Neu-Oerlikon und Gesamtstadt

Städtische Vision MFO-West – **WAS** soll entwickelt werden?

Die folgenden Entwicklungschancen möchte man nutzen:

Beitrag zur  
**sozialräumlichen  
Entwicklung** Neu-Oerlikon

**Kultur** als Impulsgeberin und  
neuer Identitätsträgerin

Städtische  
**Wohnsiedlung** Oerlikon

**Gewerbe** mit Bezug zum  
öffentlichen Raum

Beitrag an  
**Quartiersversorgung**

# Mehrwerte Arealentwicklung MFO-West

Städtische Vision MFO-West – **WIE** soll entwickelt werden?

Auf folgende Punkte wird besonders Wert gelegt:

## **MFO-West hebt sich ab**

Voraussetzungen für ein starkes Arealprofil

## **MFO-West ist vielfältig**

Interaktion und Vernetzung als Treiber

## **MFO-West wächst aus dem Bestand**

Bewusstsein für Ressourcen und industrielle Identität

## **MFO-West ist experimentell**

Kontinuierliche und laborhafte Weiterentwicklung

## **MFO-West küsst MFO-Park**

Aktivierung nachbarschaftlicher Potenziale

## **MFO-West steht für Umsicht**

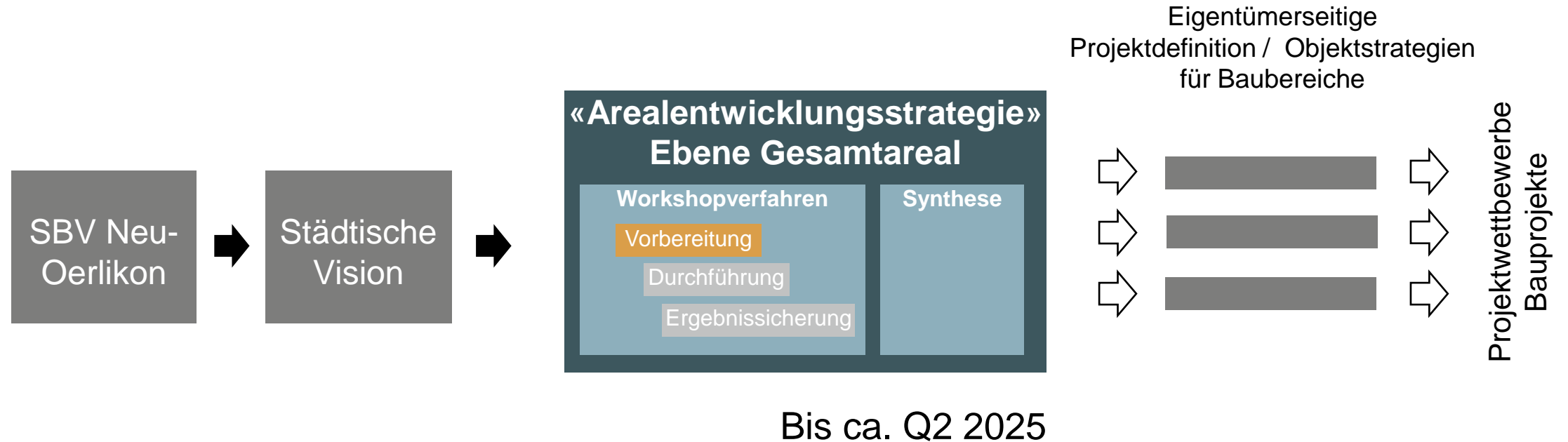
Bedarfsgerecht und flexibel über die Zeit

# Entwicklungsprozess

## Wie gehen wir vor?

# Prozess

## Vorgehen mit Arealentwicklungsstrategie



# **Städtische Nutzungen**

## **Welche konkreten Absichten existieren?**



# Städtischer Nutzungsbedarf

Welcher Bedarf wird ausgewiesen?

## Prägende Nutzungen gemäss Vision

### Kultur- und Gewerbenutzung Baufeld D6

> Mittel- bis langfristige Entwicklungsperspektive

*Baubereich A: Zusammenspiel von intelligenter Ressourcennutzung / Kreislaufwirtschaft und Kultur mit Bezug zum Quartier (Neubau ca. aGF 20'000 m2 möglich)*

### Städtischer Wohnraum Teilbaufeld D7

> Kurzfristige Entwicklungsperspektive

*Städtischer Wohnraum (rund 220 Wohnungen) mit ergänzenden Sockelnutzungen (Gewerberäume für ertragsschwaches, förderungswürdiges Kleingewerbe, Kindergarten, Ateliers)*

## Weitere denkbare Nutzungen (Prüfaufträge)

*(u. a. Energiezentrale / Sporthallen / öffentliche Schutzplätze)*



# Bestandsbauten und Verträge

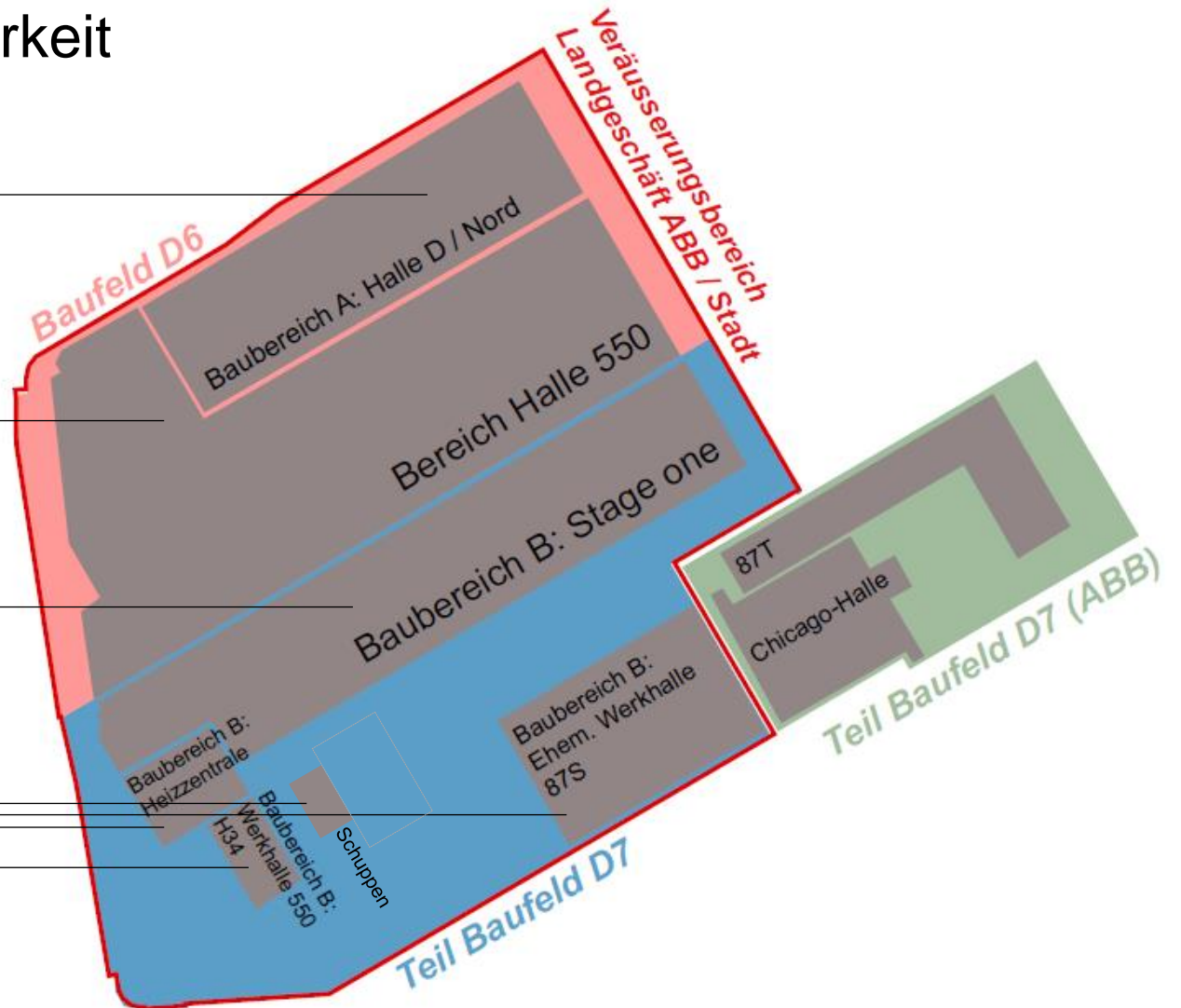
Unterschiedliche zeitliche Verfügbarkeit

Genossenschaften Migros Zürich (GMZ)  
Baurechtsvertrag bis 30.11.2025

Genossenschaften Migros Zürich (GMZ)  
Baurechtsvertrag bis 2040

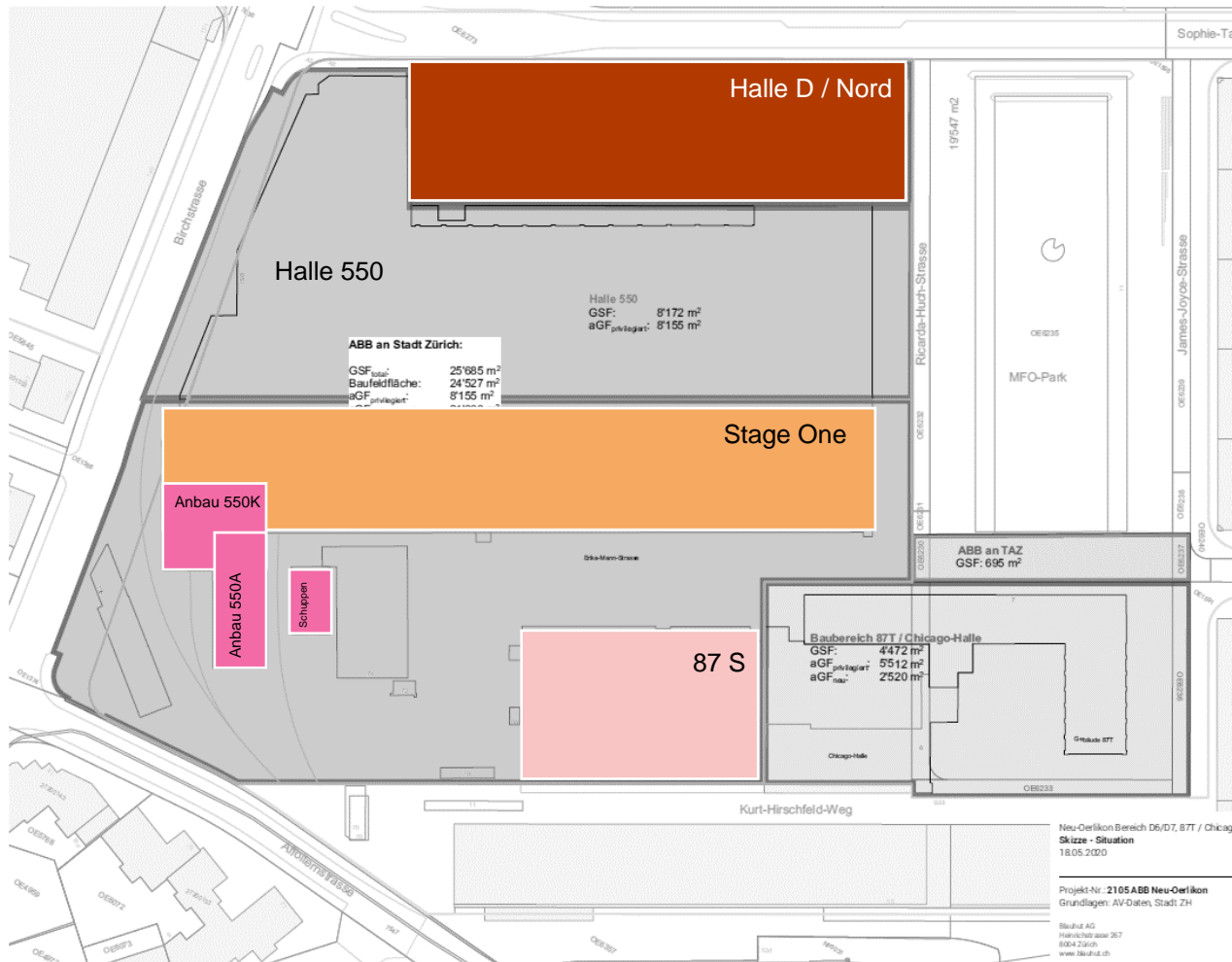
Genossenschaften Migros Zürich (GMZ)  
Befristeter MV bis Übertragungszeitpunkt  
(Voraussichtlicher Grundstücksübertrag April 2024)

Diverse Zwischennutzungen ABB  
Grundsatz: Übergabe Leerstand  
(Voraussichtlicher Grundstücksübertrag April 2024)



# Mietvertragsverlängerungen / Zwischennutzungen

Absichten für den Zeitraum 2024 bis ca. 2031



- Städtische Zwischennutzung:**  
Verfügbarkeit ab April 2024  
(bis ca. 2031, Realisierung Wohnungsbau)
- Neuer stadtnaher Nutzer / städtische Zwischennutzung**  
(bis ca. 2026/2027, anschliessend städtische Zwischennutzung bis ca. 2031, Realisierung Wohnungsbau)
- Drittnutzer vor Ort (Genossenschaft Migros Zürich, GMZ):**  
Mietvertragsverlängerung  
(gestaffelt bis ca. 2031, Realisierung Wohnungsbau beabsichtigt)
- Städtische Zwischennutzung:**  
Verfügbarkeit spätestens ab 1.12.25  
(mind. bis ca. 2031: Logik Aktivierung Ausnutzungsreserve)

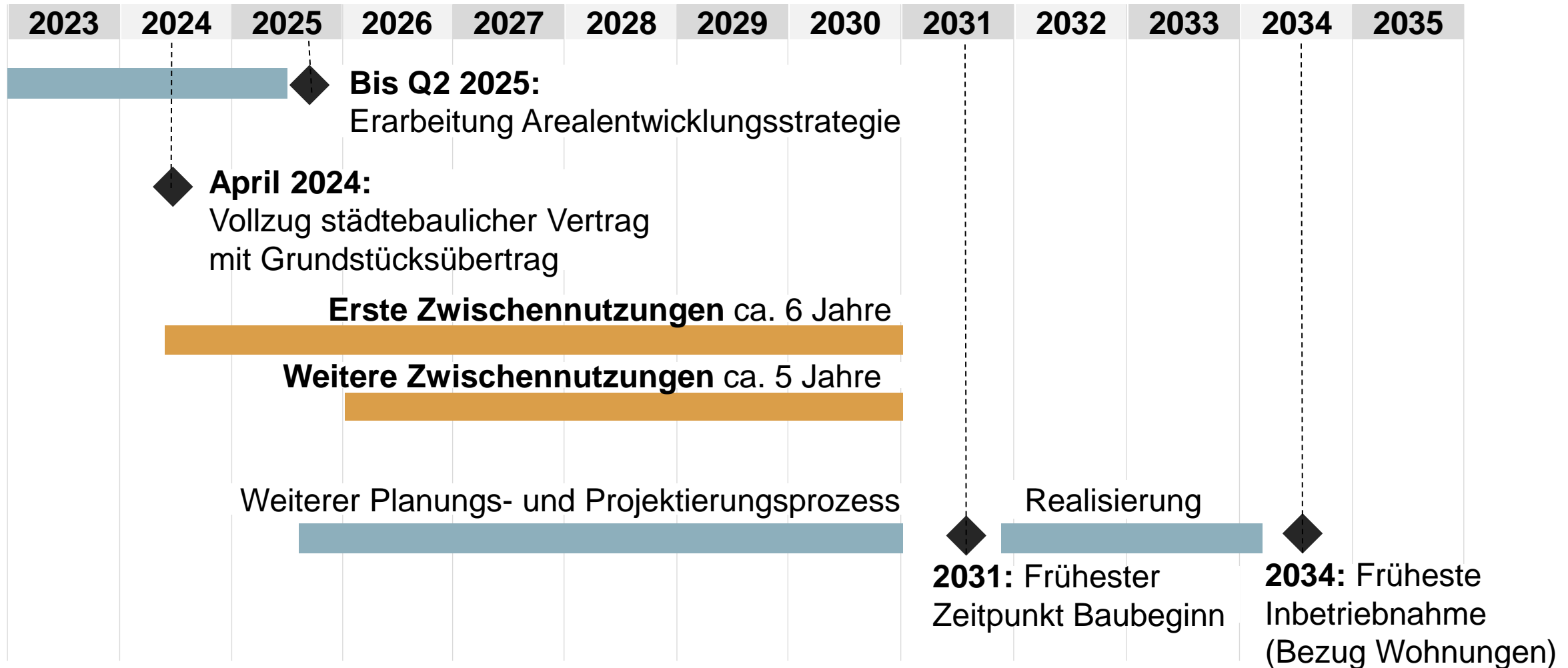
- Die Stadt formuliert ihre **Rahmenbedingungen** an die Zwischennutzungen
- Sie **schreibt** diese **öffentlich aus** (erste Räume vor Sommerferien)
- Bewerbende mit der **geeignetsten Projektidee** erhalten den Zuschlag

# Zeitplan

**Von welchen Terminen  
gehen wir aus?**

# Meilensteine

Von welchen Terminen gehen wir aus?



# Einbezug Quartier Unsere Anliegen?

# Öffentliche Startveranstaltung vom 22. Mai 2023

## Ziele und Anliegen

- **Transparenz:** Transparente Orientierung zu den städtischen Absichten
- **Lokalspezifisches Wissen:** Sicherung des lokalspezifischen Wissens der vielfältigen Akteure vor Ort zu Gunsten eines robusteren Prozesses
- **Klare Erwartungshaltung:** Entgegennahme und Prüfung Anliegen und Empfehlungen seitens Quartier für den anstehenden Prozess ohne Garantie auf Berücksichtigung
- **Respektierung übergeordnete Leitplanken:** Sonderbauvorschriften, Vision und städtische Prozesse als Rahmen

# **Kurze Gesprächsrunde mit...**

**Stadtpräsidentin Corine Mauch, Präsidialdepartement**

**Stadtrat André Odermatt, Hochbaudepartement**

**Stadtrat Daniel Leupi, Finanzdepartement**



# **Bisheriger Planungsprozess, Arealentwicklungsstrategie**

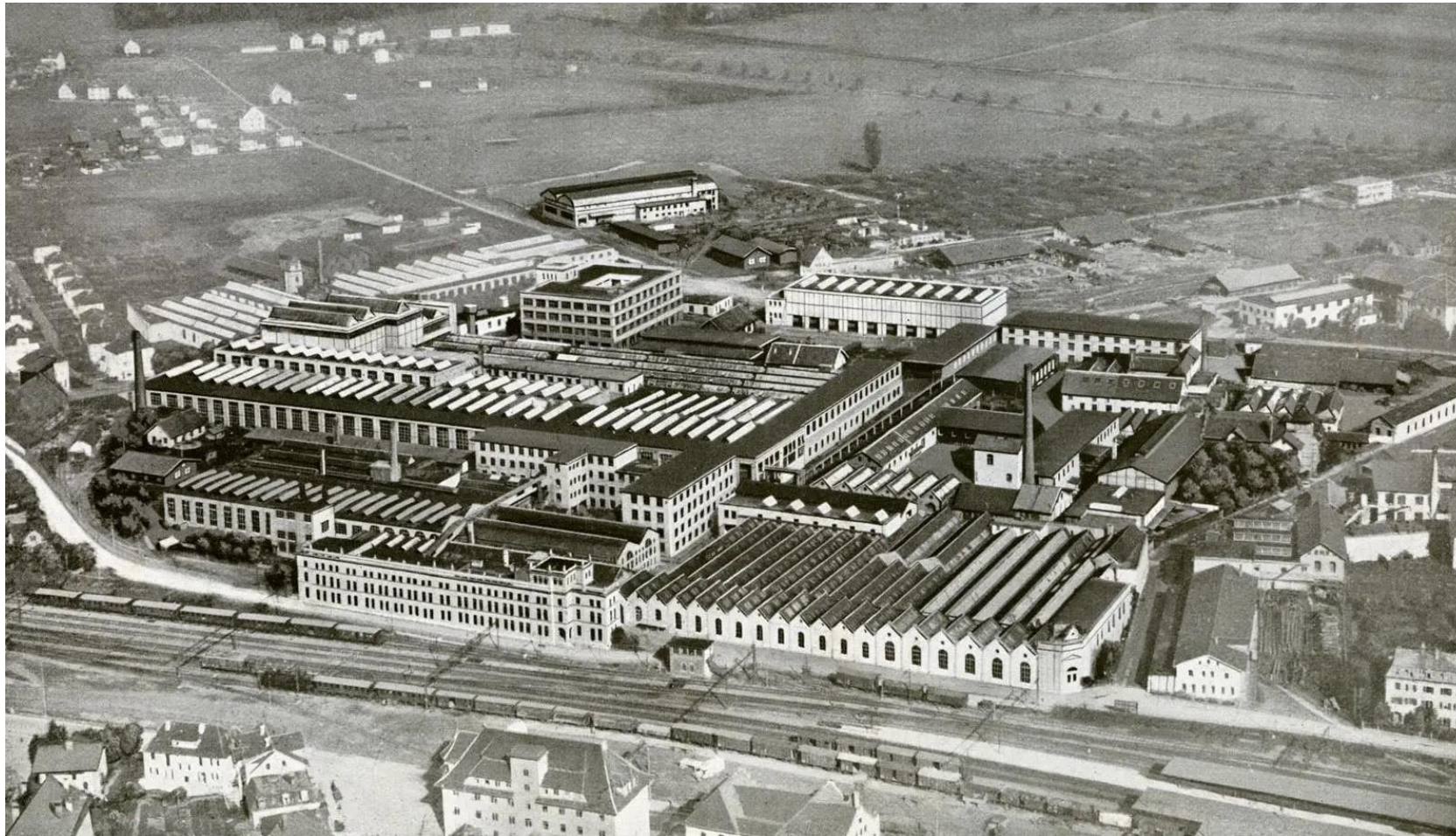
**Philip Knecht,  
Verfahrensbegleitung, Planwerkstadt AG**

# **Bisheriger Planungsprozess**

## **Testplanung, Masterplan und Teilrevision SBV**

# Maschinenfabrik Oerlikon (MFO)

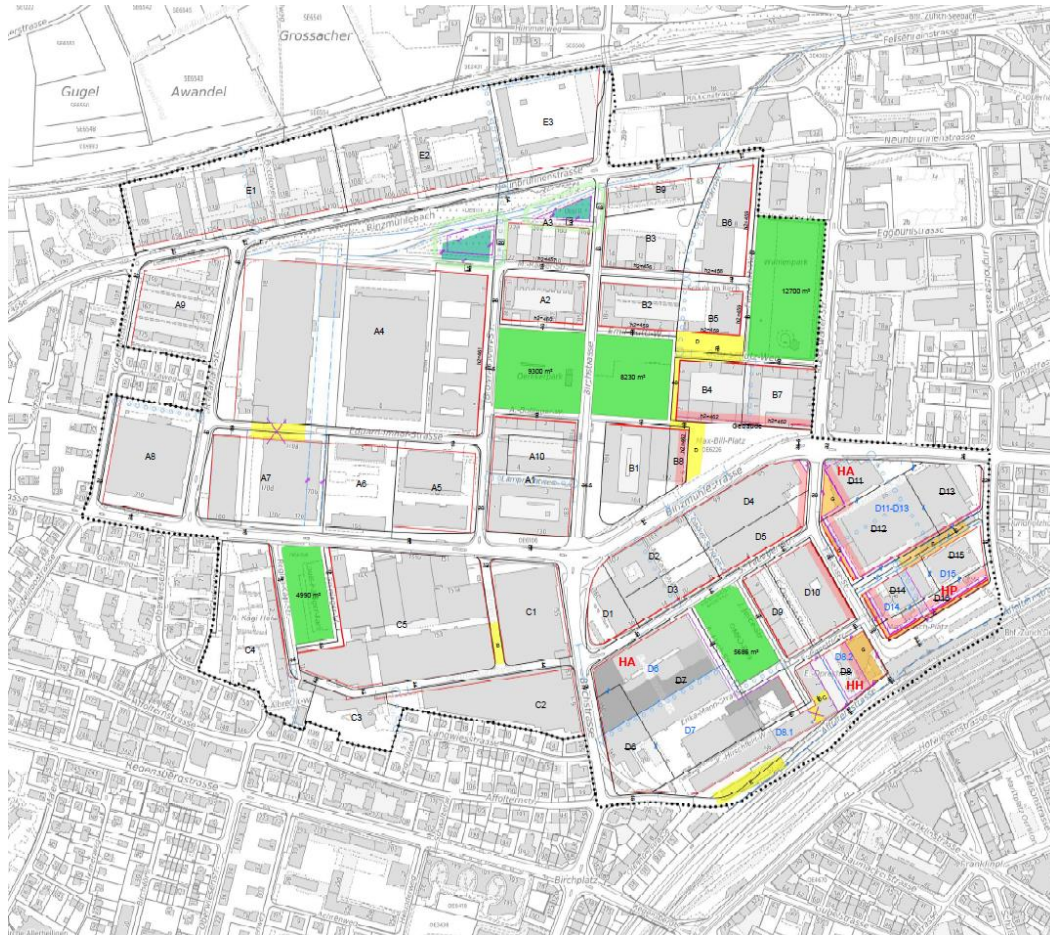
MFO hat Nord-Oerlikon massgeblich mitgeprägt



Quelle: Baugeschichtliches Archiv der Stadt Zürich

# Sonderbauvorschriften Neu-Oerlikon

Eines der grössten städtischen Entwicklungsgebiete

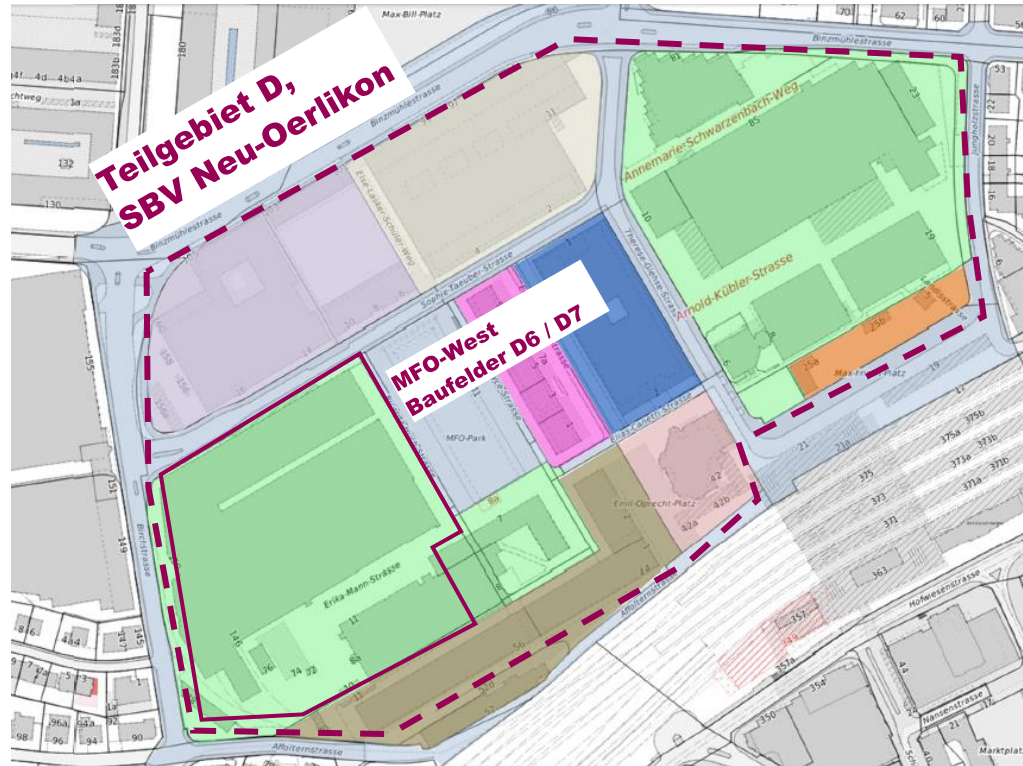


# Meilensteine im bisherigen Planungsprozess

- 1998: Inkraftsetzung der geltenden Sonderbauvorschriften für das Gebiet Neu-Oerlikon
- 2006: Infragestellung der durch die Sonderbauvorschriften vorgesehenen «tabula rasa»-Situation (Halle 550, ABB Historic Building etc.) → «Projektstart»
- 2014: ABB regt an, die städtebauliche Situation bei allen, noch nicht nach Sonderbauvorschriften realisierten Parzellen unter den Gesichtspunkten: durchmischtes Quartier, Erhaltung Halle 550, neue Situation am Bahnhof Oerlikon neu zu entwickeln
- Seit 2014: Zusammenarbeit zwischen Stadt Zürich, ABB Immobilien AG, AXA, Kanton: kooperative Testplanung und Masterplanung als Gesamtsicht für das Quartier mit überzeugendem städtebaulichem und gesellschaftlichem Resultat
- Partnerschaftliche Entwicklung mit gemeinsamen Zielsetzungen als Basis des städtebaulichen Vertrags zwischen ABB und der Stadt

# Teilgebiet D, SBV Neu-Oerlikon

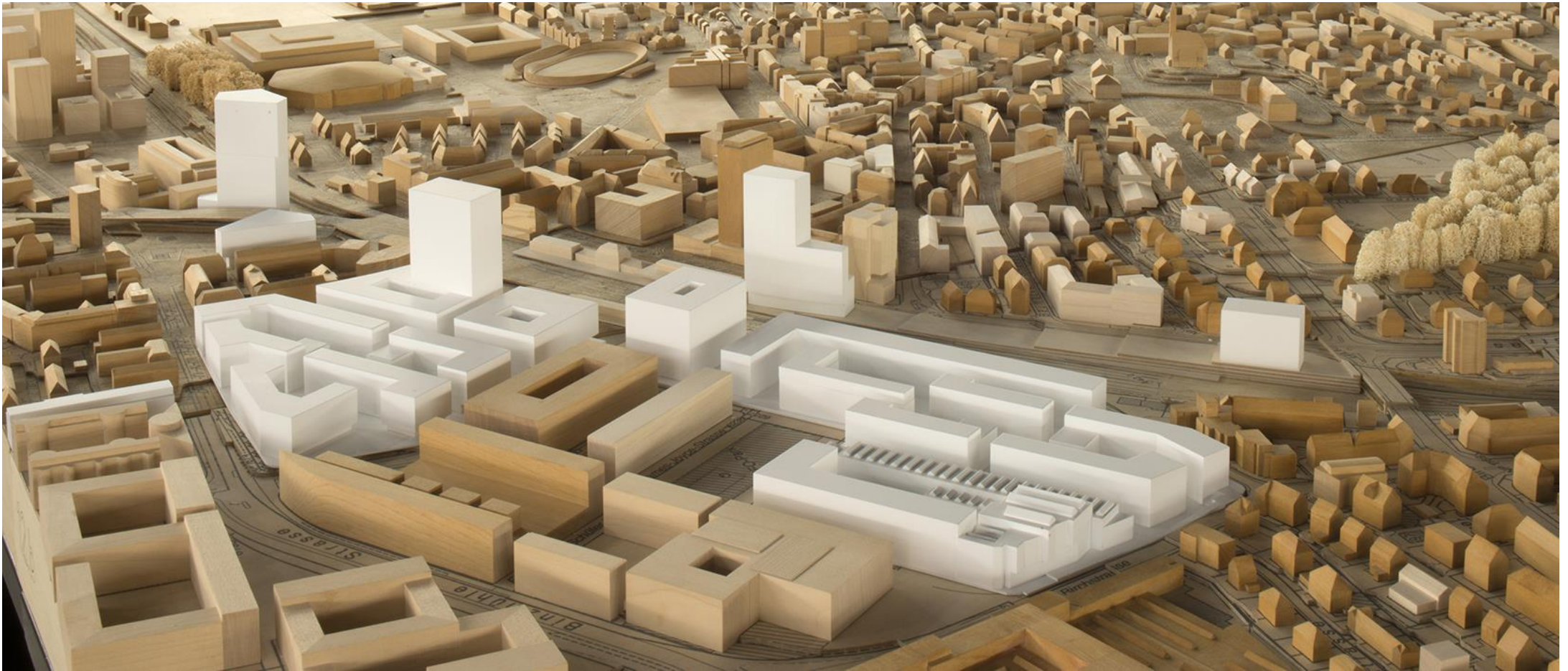
## Übersicht Grundeigentümerverhältnisse (Stand Juni 2022)



- ABB Schweiz AG
- Swiss Prime Site Immobilien AG
- Stadt Zürich
- Turintra AG
- Allreal Office AG
- Anlagestiftung Turidomus
- AXA Leben AG
- BVK Personalvorsorge des Kantons Zürich
- Kanton Zürich

# Testplanung Städtebauliches Gesamtkonzept

Dichte, Hochhausstandorte, Nutzungsverteilung, historische Bausubstanz



Städtebauliches Gesamtkonzept – Baufelder ABB, AXA, Kanton Zürich, Teilgebiet D

# Masterplan Städtebauliches Gesamtkonzept

## Nutzungsschwerpunkte



Städtebauliches Gesamtkonzept – Baufelder ABB, AXA, Kanton Zürich, Teilgebiet D



# Masterplan Städtebauliches Gesamtkonzept

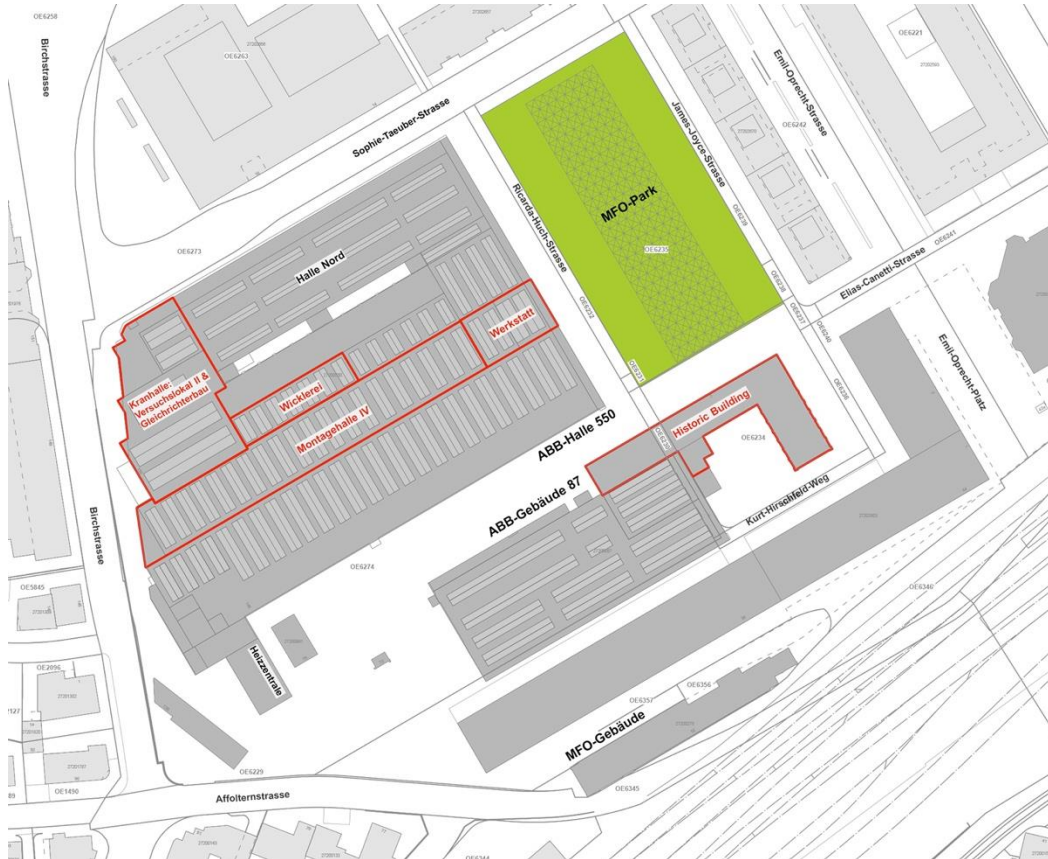
## Öffentliche Freiräume



Städtebauliches Gesamtkonzept – Baufelder ABB, AXA, Kanton Zürich, Teilgebiet D

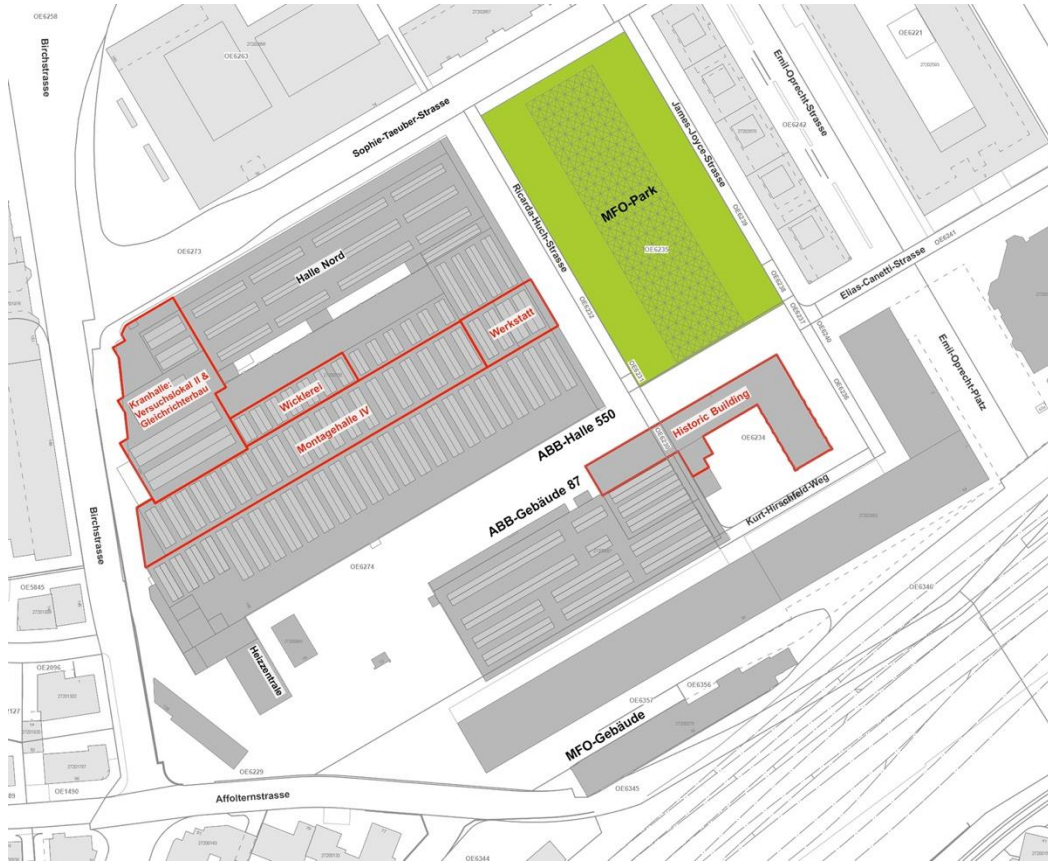
# Masterplan Städtebauliches Gesamtkonzept

## Erhalt schützenswerte Teile der Halle 550



# Masterplan Städtebauliches Gesamtkonzept

## Erhalt Historic Building (87T)



# **Erarbeitung Arealentwicklungsstrategie Workshopverfahren mit Synthese**

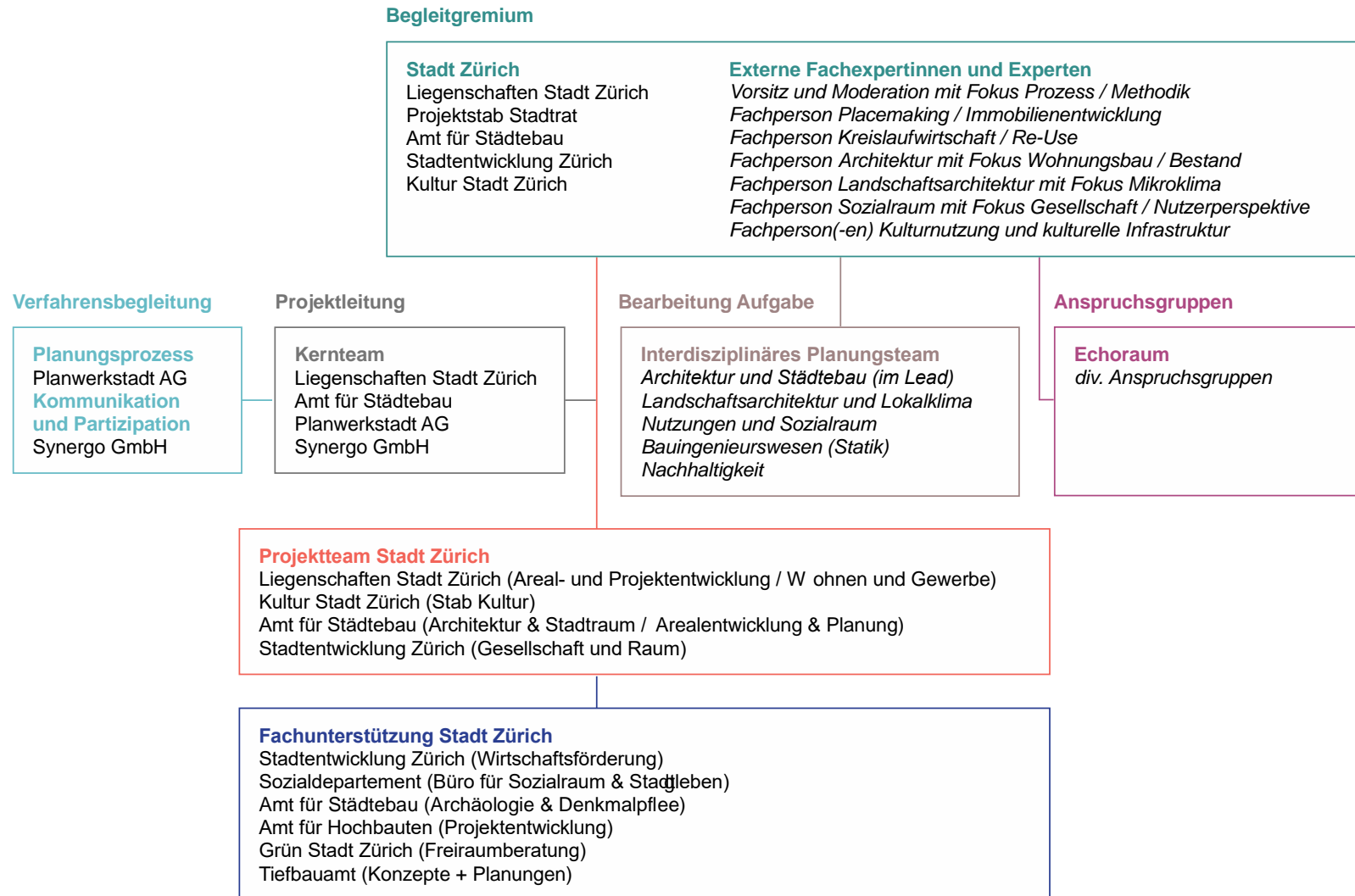
# Workshopverfahren mit Synthese

Fokussiert insbesondere auf folgende Themen

- Überprüfung und Konkretisierung des Nutzungsprogramms und dessen räumliche Anordnung (in Varianten)
- Angaben zum Transformationsprozess mit Etappierung und Zwischennutzungen
- Formulierung von Entwicklungsprinzipien (baulich, betrieblich, prozessual)
- Umgang mit dem Bestand und den Schutzobjekten
- Beitrag zu Klimaziel Netto-Null
- Einbindung und Vernetzung ins Quartier
- Freiraum und Stadtökologie, Lokalklima
- Erdgeschossnutzungen, Adressierung
- Erschliessung und Parkierung
- Lärmschutz
- Wirtschaftlichkeit

# Workshopverfahren mit Synthese

## Beteiligte



# Workshopverfahren mit Synthese

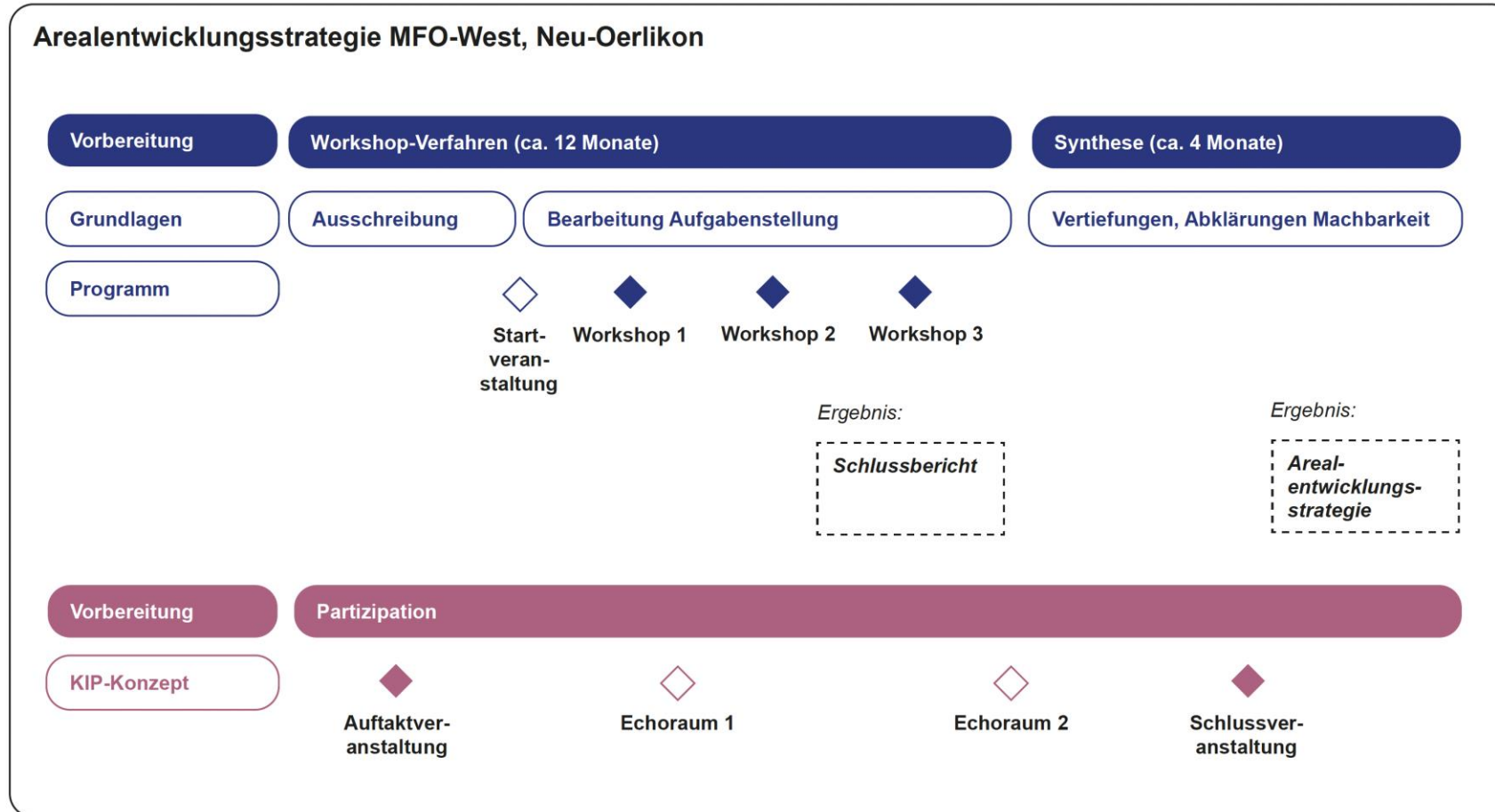
Wo stehen wir aktuell?

1. Evaluation Planungsteam bis August 2023
2. Erarbeitung Entwurf Programm bis September 2023
3. Start Kommunikation und Partizipation (Inputs für Programm)

Dauer Workshopverfahren mit Synthese: Herbst 2023 bis Sommer 2025

# Workshopverfahren mit Synthese

Wie wird die Arealentwicklungsstrategie erarbeitet?





# **Arealentwicklungsstrategie MFO-West Kommunikation, Information, Partizipation (KIP)**

# **KIP Gefässe**

## **Spurgruppe**

Kleine Gruppe (5 Personen), bestehend aus Quartierorganisationen

Vorgespräch zur Vorbereitung des Verfahrens

Einbezug im Begleitgremium

## **Echoraum**

Echoraum (ca. 20 Personen), bestehend aus organisierter Öffentlichkeit

Bindeglied zu den Nutzenden und zum Quartier

Workshops zu Zwischen- und Schlussergebnissen des Planungsverfahrens

## **Forum**

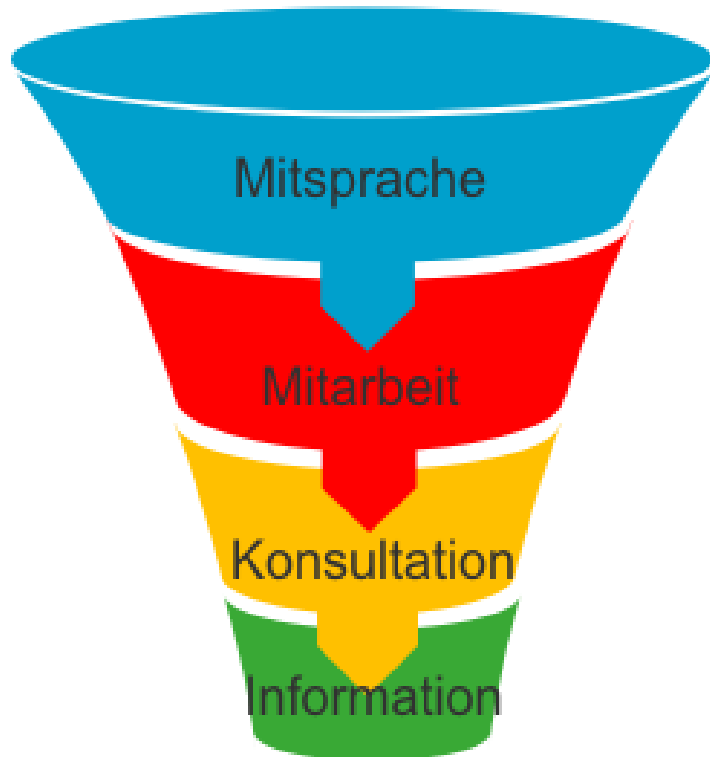
Plattform für den Einbezug der breiten Öffentlichkeit

Auftakt- und Schlussveranstaltung, niederschwellige Aktivitäten

Information und Kommunikation

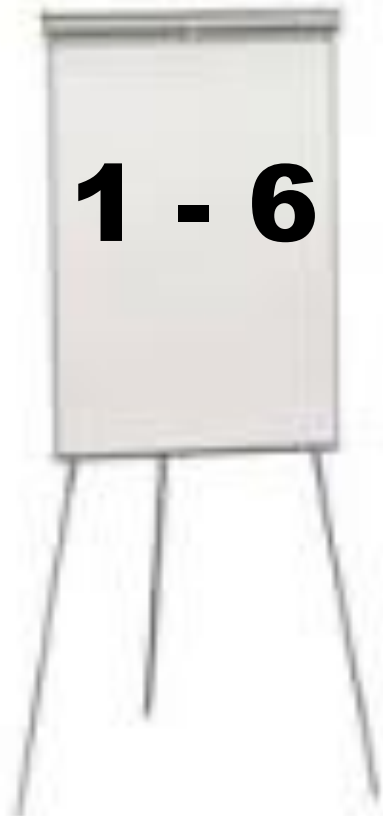
# KIP Spielregeln

## Partizipationstrichter



- Auslegeordnung ergänzen  
Programm beeinflussen  
Ansprüche, Anliegen und Ideen einbringen
- Lösungsvarianten diskutieren  
Szenarien bewerten und reduzieren
- Lösungen optimieren  
Erkenntnisse kommunizieren

# Dialogposten



## 6 Posten, jeweils 3 Themen

- Charakter und Identität des Ortes
- Städtischer Wohnraum und Quartiersversorgung
- Kultur und Gewerbe

## Organisation

- Teilnehmende sind einem Posten 1-6 zugeteilt (siehe Namensschild)
- Keine Rotation, an jedem Posten werden dieselben Fragen diskutiert
- Jeder Posten ist durch eine Fachperson und eine Support-Person betreut
- Nach 45' (max. 60') zurück ins Plenum
- Im Plenum fassen Moderationen kurz ihre Eindrücke zusammen

# Ausblick

**Walter Schenkel,  
Verfahrensbegleitung, synergio GmbH**

# Nächste Schritte

- Weitere Rückmeldungen jederzeit gerne an:  
[schenkel@synergo.ch](mailto:schenkel@synergo.ch)
- Heutiger Ergebnisbericht wird bis Anfang Juli an alle Teilnehmenden verschickt
- Bis Herbst 2023: Echoraum konstituieren
- Bis Herbst 2023: Programm für Workshopverfahren fertigstellen
- Ab Herbst 2023: Workshopverfahren starten
- Weitere Informationen und Anmeldung Newsletter:  
[www.stadt-zuerich.ch/mfo-west](http://www.stadt-zuerich.ch/mfo-west)

**Vielen Dank.**

**Wir laden Sie herzlich zum  
gemeinsamen Apéro ein.**

**Astrid Heymann,  
Direktorin Liegenschaften Stadt Zürich**