LETZI

Grundsätze für die Gebietsentwicklung

Mai 2005

Stadt Zürich

Letzi – ein Gebiet entwickelt sich

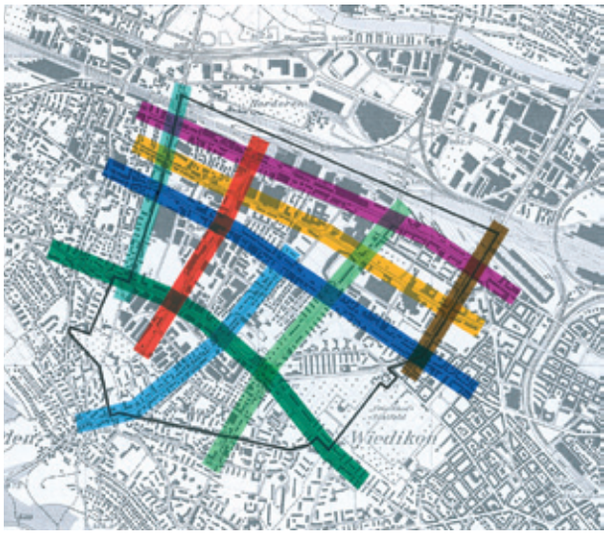
Eingespannt zwischen den Blockrandbebauungen der Stadt des 19. Jahrhunderts und den dörflichen Strukturen von Albisrieden und Altstetten hat sich im Laufe der Industrialisierung im Südwesten Zürichs ein neues Arbeitsplatzgebiet etabliert. Generatoren für die Entwicklung des ehemaligen Brachlandes waren grosse Industriebetriebe wie die Motorenwagenfabrik Arbenz oder der städtische Schlachthof. Später kamen weitere Industriezweige, Gewerbebauten, Sport- und Freizeitanlagen sowie Bürokomplexe und einzelne Wohnsiedlungen dazu. Heute wird das aus Randzonen der Quartiere Altstetten, Albisrieden, Wiedikon und Aussersihl zusammengestzte Gebiet als heterogenes Konglomerat unterschiedlichster Baustrukturen und Nutzungsinseln wahrgenommen. Die Einzigartigkeit dieser Arealinseln und die daraus resultierende Vielfalt erzeugen Charme und Charakter. Das enge Nebeneinander von alt und neu, niedrig und hoch, hart und weich generiert spannungsreiche Kontraste und verleiht dem Letzi innerhalb des gesamten Stadtkörpers seine eigene, unverwechselbare Identität. Die Gebietsentwicklung baut auf diesen Identitäten auf, respektiert und stärkt ihre Qualitäten und fügt neue attraktive Inseln hinzu. Die Wohn- und Arbeitsqualität wird kontinuierlich verbessert.

Motiviert durch anstehende Umstrukturierungen ehemaliger Industrieareale veranstaltete die Stadt im Sommer 2004 zusammen mit privaten GrundeigentümerInnen, externen Planungsteams und interdisziplinären FachexpertInnen drei Workshops. Ziel des Verfahrens war die Erarbeitung von Grundsätzen für eine nachhaltige Entwicklung des Letzigebiets. Gleichzeitig wurden Entwicklungspotentiale von vier grösseren Arealinseln untersucht. Die Erkenntnisse des Verfahrens werden in einem separaten Bericht detailliert zusammengefasst. Das vorliegende Faltblatt beschreibt als Konzentrat daraus die wichtigsten für Stadt und Private gleichermassen geltenden Entwicklungsgrundsätze. Die Regeln sind nicht rechtsverbindlich, unterstützen aber die geltenden Rechtsinstrumente und stärken darüber hinaus den für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung nötigen kooperativen Prozess zwischen der Stadt und den privaten BauträgerInnen.

Blüemliquartier

Letzipark

Hardau



Grundsätze für die Gebietsentwicklung

Auf der Geschichte aufbauen

Geschichte schafft Identität. Das Letzi bietet einen reichen Fundus an prägnanten Industrie- und Gewerbebauten (z.B. SBB Werkstätten, Schlachthof, Luwa-Areal, Zollfreilager, Media-Campus, Stadtgärtnerei, Letzipark). Die geschichtlichen Zeugen werden nicht ausradiert, sondern als identitätsstiftende Generatoren in die bauliche Entwicklung eingebunden.

Strassenräume aufwerten

Die Hauptachsen bilden das Rückgrat der Entwicklung. Die Stimmung und die Sicherheit in diesen Aussenräumen sind für die Attraktivität des Gebiets von zentraler Bedeutung. Mittelfristig werden durch eine stadtgerechte, für FussgängerInnen und Velofahrende attraktive Gestaltung der Strassenräume (insbesonders Hohlstrasse und Rauti-/Gutstrasse) die Dominanz des Motorfahrzeugverkehrs reduziert, die Aufenthaltsqualität verbessert und die Belastungen verringert oder erträglicher gemacht. Für jeden Strassenraum werden spezifische städtebauliche und freiraumgestalterische Grundsätze erarbeitet und schrittweise umgesetzt. Die privaten BauträgerInnen beteiligen sich an den Aufwertungsmassnahmen.

Kontraste und Brüche respektieren

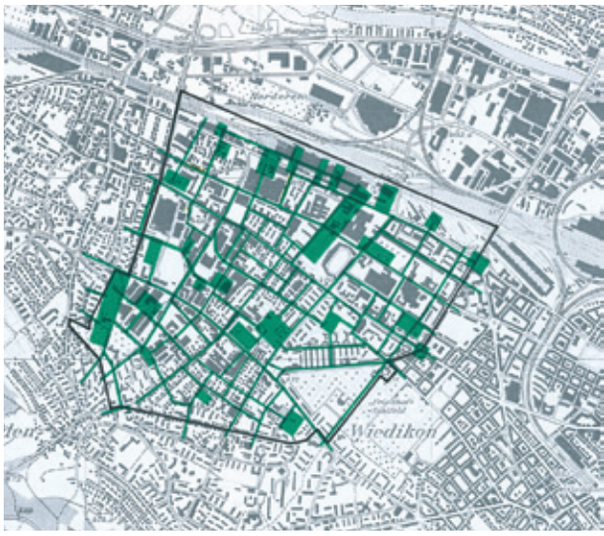
Die Verschiedenartigkeit der bestehenden und künftigen Arealinseln verleihen dem Gebiet seinen eigenen Charme. Die unterschiedlichen Charaktere der Inseln bleiben erhalten und werden, wo nötig, gestärkt. Daraus resultierende Brüche und Kontraste unterstützen die urbane Vielfalt und Lebendigkeit.

Kreative Lösungen für Mobilitätsbedürfnisse

Damit die Wohn- und Lebensqualität verbessert wird und ein flüssiger Verkehrsablauf garantiert bleibt, darf das Verkehrsaufkommen nur gering zunehmen. Die Parkplatzzahlen für Neubauten orientieren sich am Minimum der städtischen Parkplatzverordnung. Grössere Parkierungsanlagen werden mittels Gebühren oder Zufahrtsregelungen (Fahrtenmodelle) bewirtschaftet. Nutzungen, welche wenig Verkehr erzeugen (z.B. Wohnen) werden bevorzugt. Das Fuss- und Velonetzweg wird ausgebaut. Auf privater Seite sind neue kreative Ansätze zu suchen, wie Mobilitätsbedürfnisse befriedigt werden können (z.B. Carsharing-Angebote in Überbauungen, Hauslieferdienste, Abgabe von Abonnementen des öffentlichen Verkehrs).

Renaissance der Tramlinie 1

Durch die Tramlinie 1 auf der Hohlstrasse (Hauptbahnhof – Bahnhof Altstetten) im Norden und durch ein verbessertes Busliniennetz im Süden des Gebiets wird der öffentliche Verkehr ausgebaut. Für den Fuss- und Veloverkehr werden durch ein feinmaschiges Wegnetz direkte Zugänge zu den Haltestellen und durch attraktive private und öffentliche Abstellplätze optimale Voraussetzungen geschaffen.

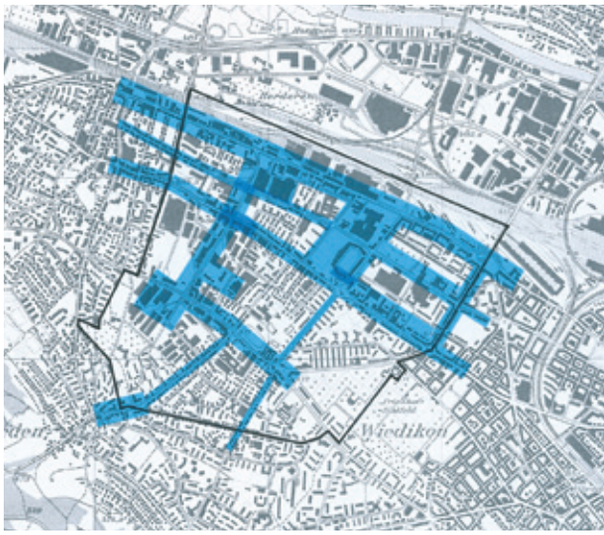


Freiräume schaffen und vernetzen

Attraktive Freiräume haben grossen Einfluss auf die Wohn- und Lebensqualität und steigern das positive Image eines Quartiers. Heute hat das Letzi mit Ausnahme einiger Randbereiche zuwenig flexibel nutzbare Freiräume. Bei jeder künftigen, privaten oder städtischen Arealentwicklung wird ein neuer Freiraum mit öffentlichem Charakter und hoher Nutzungsqualität geschaffen (Richtwerte: 8 m2/EinwohnerIn, resp. 5 m2/Arbeitsplatz). Diese Plätze und Grünflächen werden über ein feinmaschiges Wegnetz miteinander verbunden. Im Hardaugebiet baut die Stadt zwei grössere öffentliche Parkanlagen (Stadtpark Hardau/Parkanlage Letzigrund).

Ökologische Qualitäten stärken

Das Letzi beeindruckt durch seine vielen hochwertigen, ökologischen Strukturen (Industriegleise, Brachen, Alleen, Bäche sowie Wiesen und Gärten in Wohnsiedlungen). Die Vielfalt von Fauna und Flora bleibt erhalten und wird sorgfältig ins wachsende Freiraumgeflecht eingebunden. Das Industriegleis entlang der Flurstrasse bleibt bestehen. Der Lebensraum Üetliberg wird mit dem Gleisraum im Limmattal vernetzt.



Öffentliche Innenräume

Geeignete, grössere Hallenräume auf städtischen und privaten Arealen (z. B. Schlachthof, Letzipark, SBB-Werkstätten, LUWA-Areal) werden zu öffentlich nutzbaren Innenräumen und ergänzen das feinmaschige Weg- und Freiraumnetz auf attraktive Art.

Hochhäuser und hohe Häuser

Eine Serie von schlanken, im Verbund mit ehemaligen SBB-Werkhallen und neuen Sockelnutzungen in die Höhe strebende Hochhäuser flankieren die Nordseite der Hohlstrasse und markieren städtebauliche Präsenz entlang des Gleisraums der SBB. Neue Hochhäuser im Süden des Letzi beschränken sich auf eine Höhe von 40 m und stehen in präzisem Dialog mit dem baulichen Umfeld. Die Vorgaben des Hochhausleitbildes der Stadt Zürich werden eingehalten.

Erdgeschosse beleben

Für die Schaffung eines lebendigen Mischgebiets sind genügend hohe und ebenerdige Erdgeschosse mit öffentlichen Charakter von zentraler Bedeutung. Sie stärken die urbane Qualität und erhöhen die Sicherheit im öffentlichen Raum. Entlang der Hauptachsen und im Bereich der neuen Subzentren werden Erdgeschosse einen hohen Anteil an öffentlich zugänglichen Nutzungen aufweisen. Die dazugehörigen Vorplätze, Aussenbereiche und Besucherparkplätze überzeugen durch eine attraktive Gestaltung.

Attraktive Wohnungen bauen

Das Letzi eignet sich als urbanes Mischgebiet mit hohem Wohnanteil für eine breite Bevölkerungsschicht. Industrie- und Dienstleistungsareale werden in Zentrumszonen mit einem Wohnanteil von mindestens 50 % umgezont. Das Wohnungsangebot der privaten Bauträger ist vielfältig und orientiert sich an den unterschiedlichen aktuellen Wohn- und Arbeitsmodellen. Zur Sicherung einer hohen städtebaulichen, architektonischen und freiraumgestalterischen Qualität werden für die Arealentwicklungen Wettbewerbe durchgeführt.

Letzigrund – Topadresse für Leichtathletik und Breitensport

Die Öffnung des Schlachthofareals und der Neubau des Letzigrund-Stadions sind zentrale städtische Generatoren für eine erfolgreiche Gebietsentwicklung. Das geplante Stadion beeindruckt durch seine hohe städtebauliche Qualität und durch seine feingliedrige Offenheit. Das Stadion stärkt den Ruf Zürichs als internationale Topadresse für den Leichtathletik-Spitzensport und funktioniert gleichzeitig als Begegnungsort für den Breitensport und für die Quartierbevölkerung.

Qualität vor Quantität

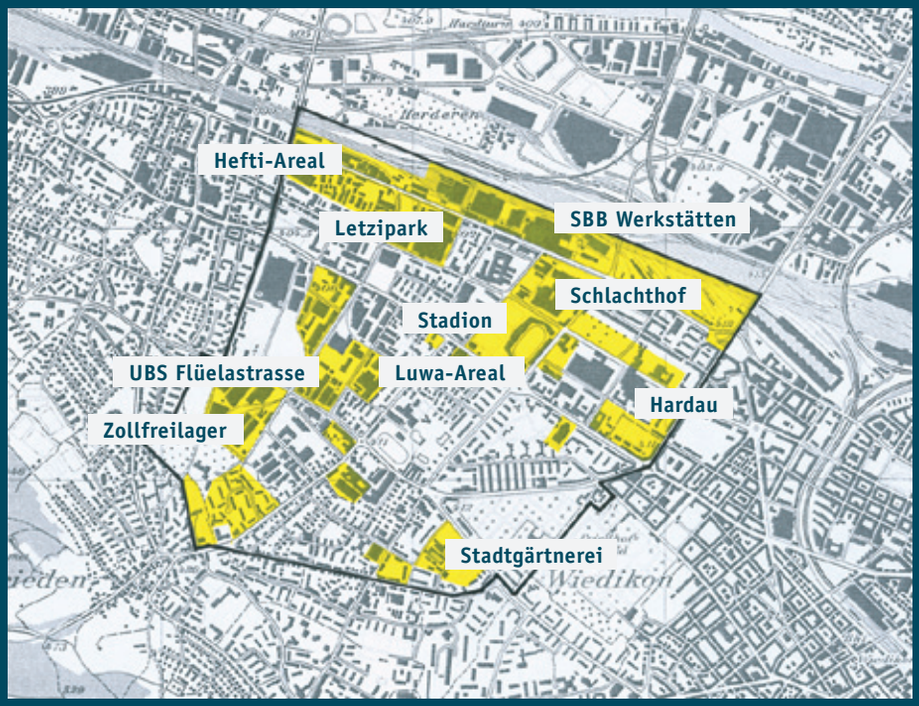
Zentrumszonen erlauben eine höhere Ausnutzung als Wohnzonen. Die Gefahr, dass bei Zentrumszonen mit hohem Wohnanteil bei voller Ausschöpfung der Ausnutzung eine für Wohnüberbauungen zu dichte Bauweise entsteht und damit die angestrebte hohe Wohnqualität nicht erreicht werden kann, ist gross (insbesonders bei Arealüberbauungen, welche einen zusätzlichen Ausnutzungsbonus konsumieren können). Als Erfahrungs- und Richtwert für grössere Wohnüberbauungen gilt deshalb eine Ausnutzungsziffer von ca. 200 – 220 %.

Quartierversorgung für die Bevölkerung verbessern

Die Versorgung für im Gebiet Wohnende und Arbeitende wird verbessert. Die Stadt baut neue Schul- und Sportanlagen im Hardaugebiet. Soziale Infrastrukturen wie Treffpunkte für verschiedene Altersgruppen, Kinderbetreuung aber auch Restaurants und Läden für den täglichen Bedarf sowie Orte für Freizeit und Sport werden in die Programme der einzelnen privaten Arealentwicklungen aufgenommen. Der frühzeitige Einbezug der Quartierbevölkerung ermöglicht die Abklärung konkreter Bedürfnisse und erleichtert, die Bevölkerung für anspruchsvolle Projekte zu gewinnen.

Schlachthofareal für das Quartier öffnen

Die Möglichkeit besteht, dass der Schlachthof als wichtige Versorgung der Stadt mit seinen Arbeitsplätzen erhalten bleibt. Es ist zu prüfen, ob das Areal und die grosse Halle zusätzlich öffentlich genutzt werden können (z. B. Nutzungen für den täglichen Bedarf, Markthalle).



Areale mit hohem Entwicklungspotential sind gelb markiert

Gemeinsam für ein attraktives Letzi

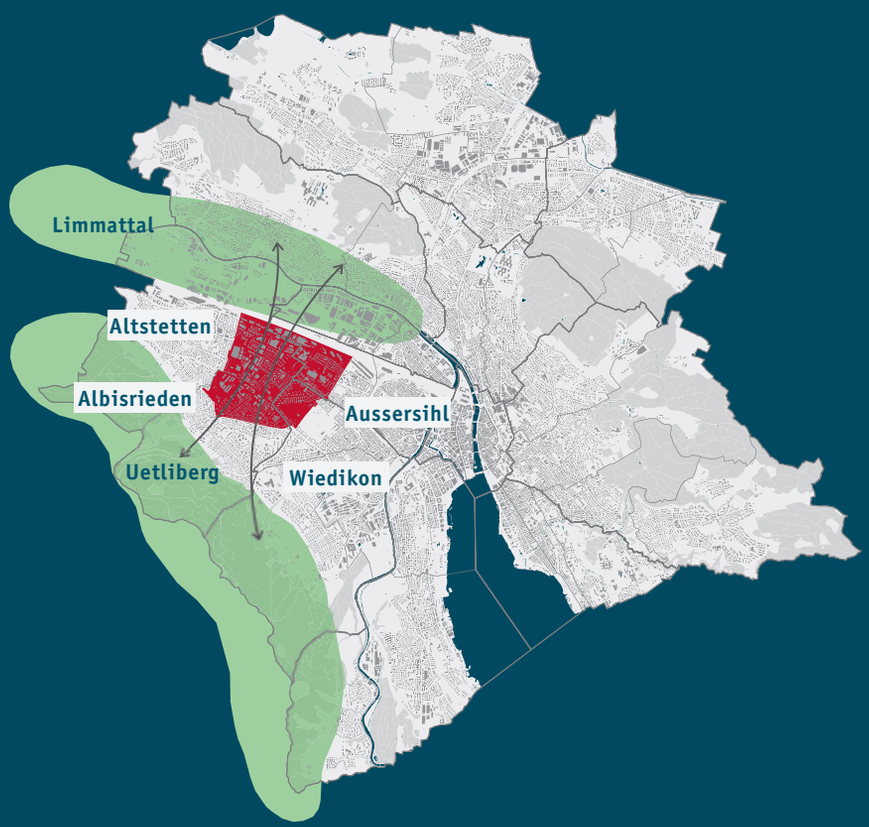
Die meisten Grundstücke im Letzi sind in privatem Besitz. Die Gebietsentwicklung wird deshalb primär über die Umnutzung und Veränderung von privaten Arealen erfolgen. Die Stadt Zürich unterstützt und begleitet die privaten BauträgerInnen bei der Entwicklung ihrer Bauvorhaben. Die gemeinsam erarbeiteten Grundsätze für eine nachhaltige Gebietsentwicklung werden in der Projektierungs- und Bauphase der einzelnen städtischen und privaten Projekte umgesetzt. Die politischen Gremien und die Quartierbevölkerung werden in den Entwicklungsprozess eingebunden.

Aufgaben Stadt Zürich

Vorhandene Identitäten stärken · Ausbau des Öffentlichen Verkehrs
Strassenräume neu gestalten · Fuss- und Velowegnetz verdichten
Neue Parkanlagen und Plätze bauen · Freiräume vernetzen · Neue Schul- und Sportanlagen bauen und für Quartierbevölkerung öffnen ·
Letzigrund-Stadion bauen · Schlachthofareal für Quartier öffnen

Aufgaben Private Partner

Vorhandene Identitäten stärken · Umnutzbare Industriebauten einbinden Öffentlich zugängliche Innenräume anbieten · Arealquerende Fuss- und Veloverbindungen erstellen · Öffentlich zugängliche Plätze und Freiflächen bauen Freiräume vernetzen · Städtebauliche Qualität anstreben Qualität vor Quantität · Attraktive und vielfältige Wohnungen bauen Attraktive und belebte Erdgeschosse anbieten · Restaurants, Läden, Kinderhorte etc. einplanen



Herausgeberin:
Stadt Zürich · Hochbaudepartement
Amt für Städtebau · AfS

Steuerungsausschuss:
Franz Eberhard · Amt für Städtebau AfS
Paul Bauer · Grün Stadt Zürich GSZ
Bruno Hohl · Umwelt und Gesundheitsschutz Zürich UGZ
Ruedi Ott · Tiefbauamt TAZ
Brigit Wehrli · Stadtentwicklung STEZ

Projektteam:
Stephan Bleuel · AfS (Leitung)
Barbara Emmenegger · STEZ
Urs Walter · TAZ
Cordula Weber · GSZ
Jacobus Nieuwesteeg · GSZ

Externe Fachexperten:
Patrick Gmür · Dipl. Architekt ETH · Zürich
Christophe Girot · Landschaftsarchitekt · Prof. ETH Zürich

Layout und Gestaltung:
Karin Weisener · AfS

Fotos
DesAir · 2004
Patrick Gmür Architekten AG
Diener & Diener Architekten AG
Juliet Haller · AfS

Druck:
Lichtdruck AG · Dielsdorf

Beteiligte an Workshopverfahren:
UBS AG
Crédit Suisse
Zürcher Freilager AG
Migros Pensionskasse
Stadt Zürich
Diener & Diener Architekten AG
Vogt Landschaftsarchitekten AG
Meili + Peter Architekten AG
Patrick Gmür Architekten AG
VUES · Prof. Christophe Girot
A. D. P. Architektur Design Planung
Vetsch Nipkow Partner
Metron Verkehrsplanung AG
Div. interne und externe FachexpertInnen

Bezugsquelle:
afs@hbd.stzh.ch
044 216 26 83
044 216 29 31

Zürich, Mai 2005

Weitere Grundlagen und Infos:
Gebietsentwicklung Letzi,
Bericht zum Workshopverfahren
vom Sommer 2004
AfS · August 2005

Baukultur in Zürich
Wiedikon/Albisrieden/Altstetten
AfS · März 2005

Arbeitsbericht Gleisraum Limmattal
AfS · Januar 2004

Freiraumkonzept Letzi
GSZ · 2001

Studie Letzi, Analysen
und Grundlagen
Zur Gebietsentwicklung
AfS , 2000