



STADT ZÜRICH

# WALLISELLENSTRASSE

Städtebauliches Entwicklungsleitbild

August 2011

## Chronologie der Planungsprozesse

**2005**  
Leitbild Schwamendingen

**2009**  
Einhausung: städtebauliches  
Entwicklungskonzept

**2009/10**  
Studie zur Verdichtung entlang  
der Wallisellenstrasse  
(André Schmid, Urs Primas)

**2009/2010**  
Testplanung  
Leutschenbach-Mitte

**2010**  
Leitbild Dreispitz (ASIG)

**Ab 2011**  
Zweiphasiger Studienauftrag  
«Am Glattbogen» (ASIG)

**Ab 2011**  
Planungsrechtliche Umsetzung  
des städtebaulichen Entwick-  
lungsleitbildes Wallisellenstrasse

# Dynamik als Chance

Das Quartier rund um die Wallisellenstrasse, an der Grenze von Oerlikon und Schwamendingen, wird sich in den kommenden Jahren stark verändern. Es liegt heute nicht mehr am Stadtrand mit Bezug zur Landschaft, wie noch zu seiner Entstehungszeit. Vielmehr zeichnet sich das Quartier mehr und mehr durch seine zentrale Lage zwischen Flughafen und Zentrum Oerlikon sowie innerhalb der rasant wachsenden Glattalstadt aus. Diese regionale Urbanisierung und Verdichtung wird sich auch auf die bestehenden Stadtstrukturen auswirken.

Die Stadt sieht diese Dynamik als Chance. Das städtebauliche Entwicklungsleitbild Wallisellenstrasse definiert deshalb Grundsätze für die bauliche Entwicklung des Gebiets: Wie soll auf den Verdichtungsdruck reagiert werden? Wie bleiben die Qualitäten der Gartenstadt erhalten? Welche Rolle spielen die vorhandenen grossmasstäblichen Infrastrukturen?

Das Leitbild bietet Orientierung und liefert Bewertungskriterien für künftige Bauprojekte. Gleichzeitig ist es Grundlage für planungsrechtliche Verfahren, beispielsweise eine Revision des Zonenplans, und für Planungsinstrumente wie die Sondernutzungsplanung.

Gemeinsam mit den Grundeigentümerinnen und -eigentümern sowie der Quartierbevölkerung will die Stadt rund um die Wallisellenstrasse ein urbanes, attraktives und durchmischtes Stück Stadt gestalten und zukunftsfähig weiterentwickeln.

André Odermatt  
Vorsteher Hochbaudepartement der Stadt Zürich

Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau (AfS)

Inhalt/Pläne/Redaktion:  
Christoph Durban, AfS

Begleitgruppe:  
Orlando Eberle,  
Stadtentwicklung Zürich  
Alexander Horber,  
Tiefbauamt Zürich  
Heinz Koradi,  
Tiefbauamt Zürich  
Birgit Kurz, AfS  
Katrín Wächter,  
Grün Stadt Zürich

Fotos:  
Juliet Haller, AfS

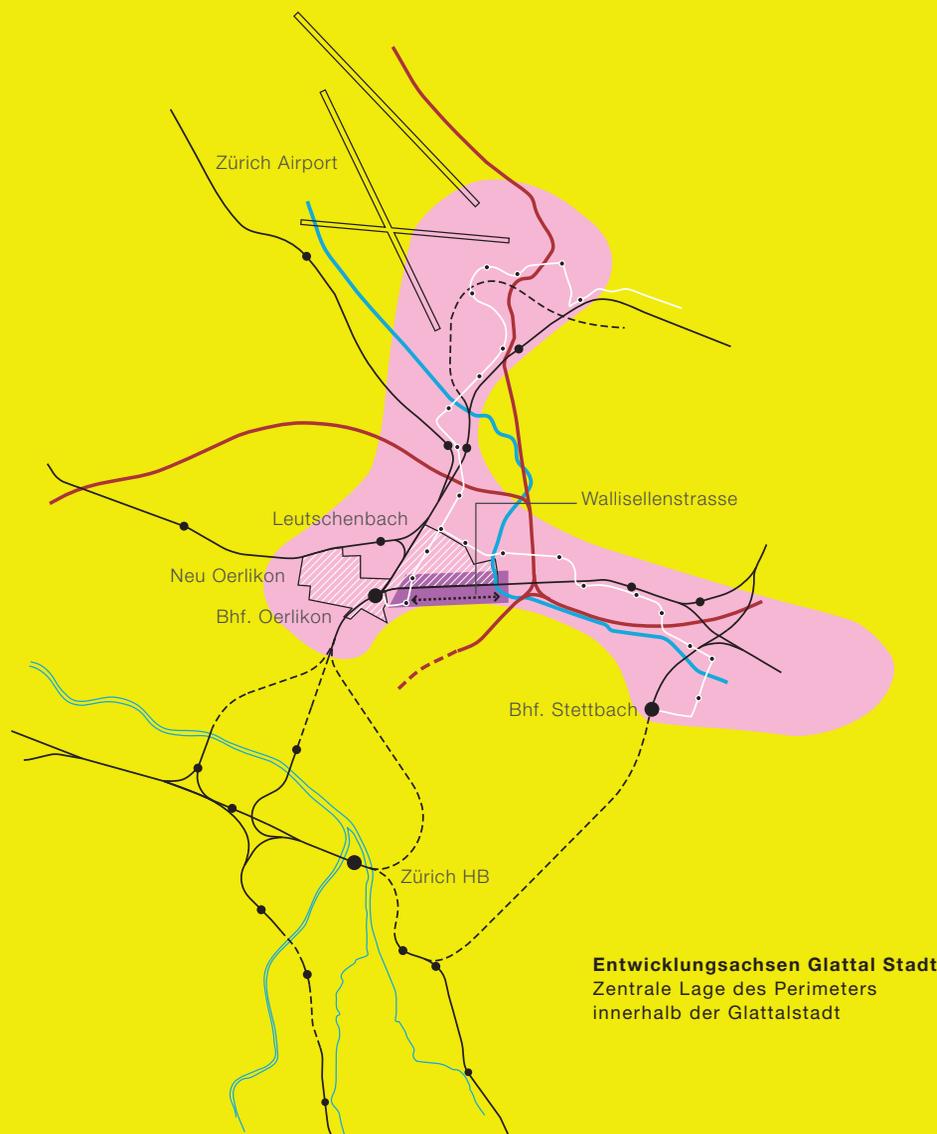
Visualisierung:  
Manuela Baur, AfS

Gestaltung:  
büroblau, Zürich

Bezugsquelle:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon: 044 412 29 31  
afs@zuerich.ch

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

Zürich, August 2011



**Entwicklungsachsen Glattal Stadt**  
Zentrale Lage des Perimeters  
innerhalb der Glattalstadt

# Ausgangslage



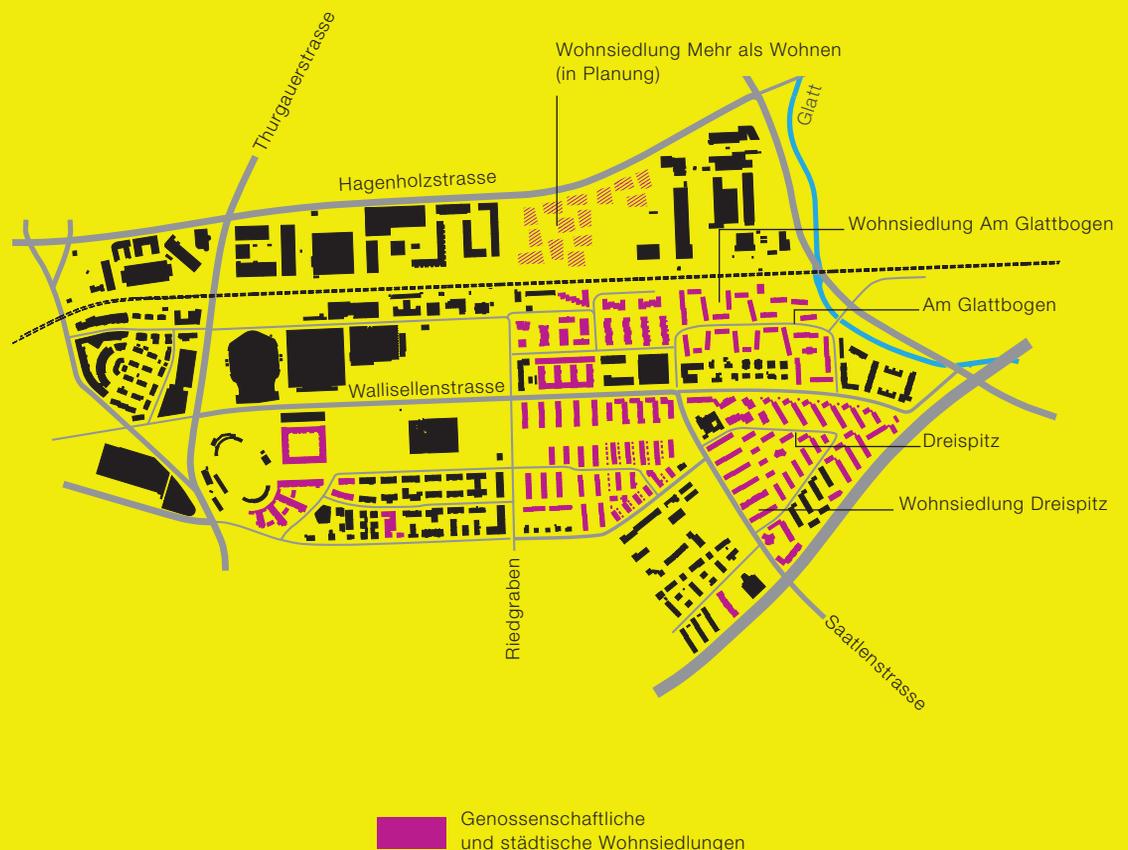
## Zweiteilung

Im westlichen Abschnitt der Wallisellenstrasse zwischen Theater 11 und dem Riedgraben prägen Grossbauten mit regionaler und (inter)nationaler Ausstrahlung (Messe, Hallenstadion, Hallenbad) sowie grossflächige Sportanlagen den Stadt- und Strassenraum. Ab dem Riedgraben bis Aubrugg ist die Strasse Teil der «Steinerschen Gartenstadt» (Bebauungsplan für Schwamendingen, Stadtbaumeister Albert Heinrich Steiner, 1948), eine kleinteilige homogene und durchgrünte Wohnstruktur – mehrheitlich aus den 1940er und 1950er Jahren.

## Dynamik

In beiden Teilen stehen mittel- bis langfristig grössere strukturelle Veränderungen an. Mit dem Neubau des Hallenbads in Kombination mit einer Eishalle ①, einer möglichen Erweiterung der Messe ② sowie dem Entwicklungspotenzial am Standort der Radrennbahn ③ wird sich die Attraktivität und überregionale Ausstrahlung, aber auch das räumliche Bild im westlichen Abschnitt der Wallisellenstrasse stark verändern. Ab dem Riedgraben entwickelt sich dieser Stadtteil auch in Zukunft als attraktives Wohnquartier. Die Bausubstanz aus den 1940er und 1950er Jahren muss jedoch mittelfristig erneuert werden und wird voraussichtlich in grossen Teilen ersetzt. Konkrete Strategien der gemeinnützigen Wohnbaugenossenschaften sind in Arbeit. Ein sichtbarer Erneuerungsprozess hat in den letzten Jahren bereits eingesetzt (Ersatzneubauten, Sanierungen, Nachverdichtungen).

Die genossenschaftlichen Wohnsiedlungen «Am Glattbogen» und «Dreispietz» sollen in Etappen innerhalb der nächsten zwei bis drei Jahrzehnte gesamthaft ersetzt werden. Aber auch der Gebäudebestand anderer EigentümerInnen im Umfeld des östlichen Abschnitts der Wallisellenstrasse wird in absehbarer Frist erneuert werden.



# Städtebaulicher und landschaftlicher Kontext

## Neuinterpretation der Gartenstadt

Das Quartier zwischen Wallisellenstrasse, Glatt, Riedgraben und Bahnlinie ist als Teil der Gartenstadt Schwamendingen entstanden. Seither hat sich das Umfeld, teilweise aber auch das Gebiet selbst, markant verändert und urbanisiert. Nicht mehr der landschaftsorientierte Siedlungsrand, sondern grosse Infrastrukturbauten, neue Industrie- und Gewerbestrukturen aber auch vermehrt neue grossmasstäbliche Wohnsiedlungen in Leutschenbach dominieren das Umfeld.

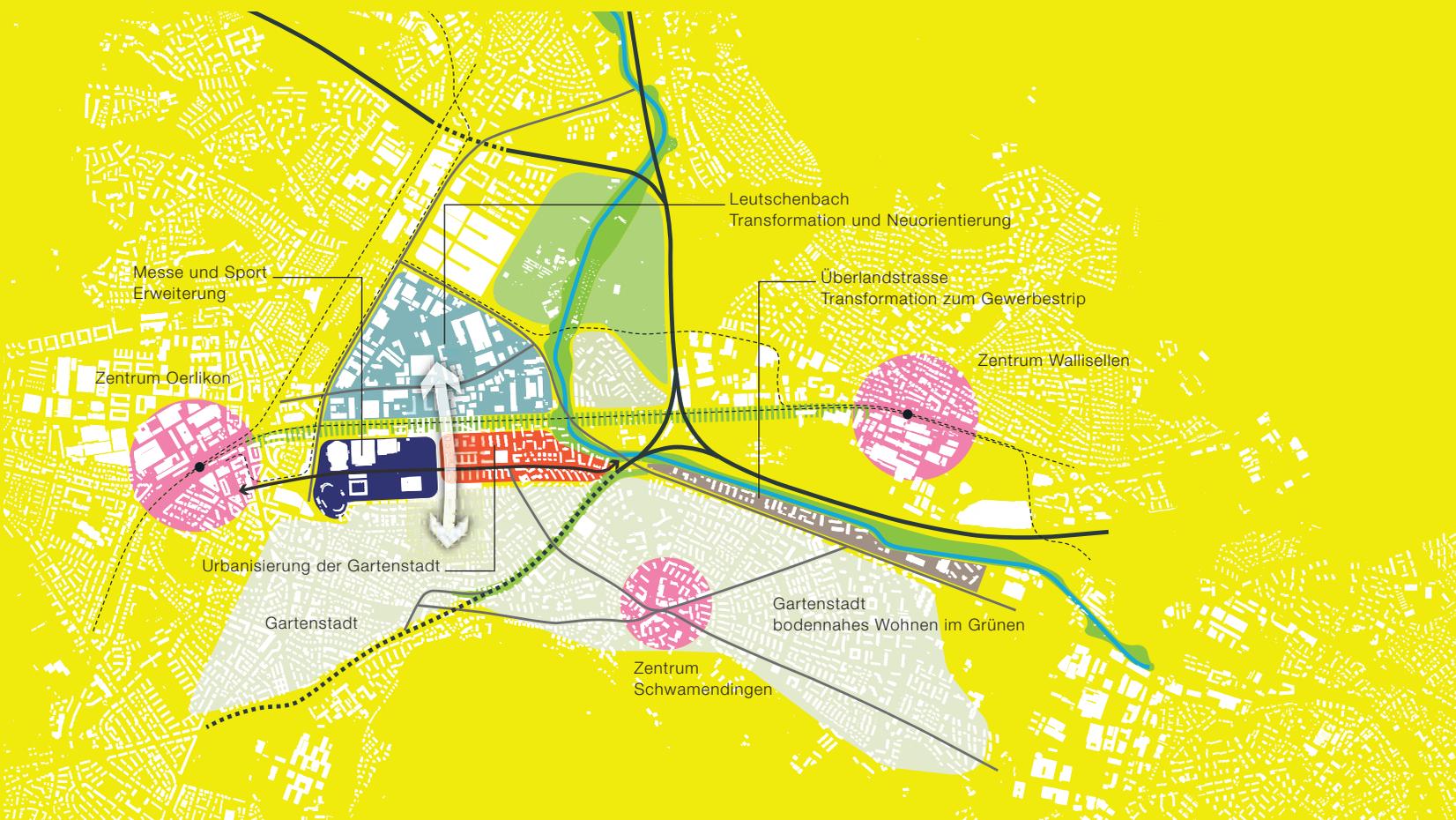
An dieser Schnittstelle zwischen kleinmasstäblicher Wohnbebauung und grossmasstäblichen Gewerbe- und Wohnstrukturen kann sich das Wohnquartier im östlichen Bereich der Wallisellenstrasse massvoll verdichten. Somit wird ein stadträumlicher Übergang zwischen den verschiedenen Massstäben und Körnigkeiten erreicht.

## Freiraumvernetzung

Die Freiraumpotenziale entlang der Bahnlinie sowie der Glatt werden im Sinne eines übergeordneten zusammenhängenden Freiraum- und Wegesystems entwickelt. Der Glattraum wird zum naturnahen Erholungsraum aufgewertet, der Gleisraum kann zu einer durchgehenden, begrünten Wegeverbindung zwischen Oerlikon und Wallisellen ausgebaut werden. Die bereits bestehenden funktionalen Verflechtungen zwischen Leutschenbach und Schwamendingen können durch den Ausbau des Wege- und Freiraumnetzes weiter verstärkt werden.

## Urbanisierung

Die Wallisellenstrasse bildet das Rückgrat des Stadtquartiers zwischen Autobahn/Einhausung und Bahnlinie. Zukünftige bauliche Entwicklungen sowie Massnahmen im öffentlichen Raum entlang der Achse Wallisellenstrasse sollen sowohl räumlich als auch funktional dem Zielbild einer urbaneren und belebten Stadtstrasse folgen (Verdichtung, Akzentuierung, Mischnutzung, lokale Zentrumsbildung, Orientierung).



# Entwicklungsziele, Leitlinien und Prinzipien

## Bebauung

Der Riedgraben als Grenze zwischen Oerlikon und Schwamendingen unterteilt auch die Wallisellenstrasse in zwei unterschiedliche Stadträume.

Westlich des Riedgrabens: Grossvolumige öffentliche Nutzungen (z.B. Neubau Hallenbad/Eishalle<sup>①</sup>, mögliche Messeerweiterung<sup>②</sup>) sollen nördlich der Wallisellenstrasse konzentriert werden. Südlich der Wallisellenstrasse werden die Sportfelder<sup>④</sup> samt zugehöriger Infrastruktur organisiert. Zwischen Siewerdstrasse und Bahnlinie können langfristig gewerbliche Nutzungen angesiedelt werden, welche von Synergien des benachbarten Messestandorts profitieren<sup>⑤</sup>. Aber auch für städtische Infrastrukturen (z.B. Werkhof) eignet sich dieser Standort. Östlich des Riedgrabens: Ziel ist eine bauliche Verdichtung entlang der Wallisellenstrasse. Neubauten sollen so gesetzt werden, dass ein stärker gefasster Strassenraum entsteht. Durch ihre Orientierung zur Strasse und eine nutzungsflexible Erdgeschosszone kann ein attraktiver und belebter Strassenraum entstehen.

An Kreuzungsbereichen können bauliche und/oder räumliche Akzente gesetzt werden (Gestaltung öffentlicher Raum, Aufweitungen/Vorbereiche, Gebäudehöhe).

Zwischen Wallisellenstrasse und Bahnlinie sowie südlich der Wallisellenstrasse bis zum Grünzug wird eine durchschnittlich vier- bis fünfgeschossige Bebauung angestrebt. Ausnahmen nach oben (max. sieben Geschosse) sind entlang der Wallisellenstrasse möglich sowie als punktuelle Akzente an strategisch bedeutenden Kreuzungspunkten (Einmündung Am Glattbogen, Wallisellenstrasse/Einhausung). Als Orientierungswert für die zukünftige Ausnützung wird von einem Wert entsprechend der Zone W3 Bau- und Zonenordnung ausgegangen. Grössere Massstabssprünge sollen vermieden werden.

Die Gebäude- und Siedlungstypologien der Neubauten sollen attraktive Aussenräume sowie eine innere Durchlässigkeit ermöglichen. Eine Offenheit und Verknüpfung mit den öffentlichen Freiräumen ist wichtig.

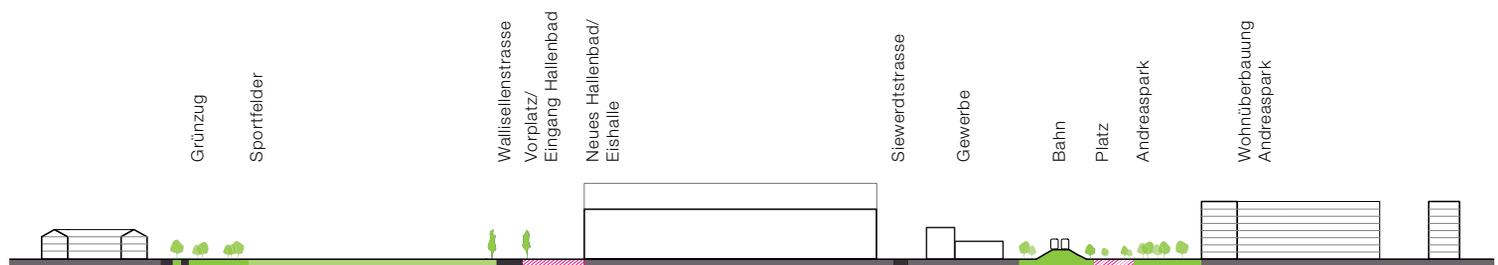
## Freiraum

Das Steinersche Freiraumsystem wird ausgebaut und ergänzt. Im Quartier Dreispitz soll längerfristig zwischen der Saatlenstrasse und Aubrugg/Autobahnüberdeckung ein neuer Grünzug entstehen. Die Vernetzung mit dem Quartier Leutschenbach wird durch begrünte und Baum bestandene Wegeverbindungen gestärkt. Eine wichtige Funktion innerhalb des Freiraumsystems kommt dem östlichen Ende der Wallisellenstrasse (Aubrugg) zu. Hier treffen der Glattraum, der Hochpark auf der Autobahnüberdeckung, sowie der erwähnte künftige Grünzug «Dreispitz» aufeinander. Eine grosszügige Aufweitung/Vorzone im Bereich der Wallisellenstrasse/Autobahnüberdeckung ermöglicht eine Zusammenführung und Verbindung der verschiedenen Freiräume an diesem Ort.

Ein wichtiges Naherholungsgebiet ist der Glattraum. Wo möglich soll dieser Raum ausgedehnt und qualitativ aufgewertet werden. Die Überbauung am Übergang zum Glattraum soll typologisch und in ihrer Massstäblichkeit auf diesen reagieren.

## Erschliessung

Die Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt über die bestehenden Buslinien und Haltestellen an der Wallisellenstrasse. Öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen sollen primär in unmittelbarer Nähe der Haltestellen angesiedelt werden. Dabei ist eine sichere Zufahrt für die Anlieferung und die in der Parkplatzverordnung vorgegebene Anzahl an Kundenparkplätzen zu gewährleisten.



Schnitt AA  
Situation zukünftig



### Ausgangslage und Potenziale

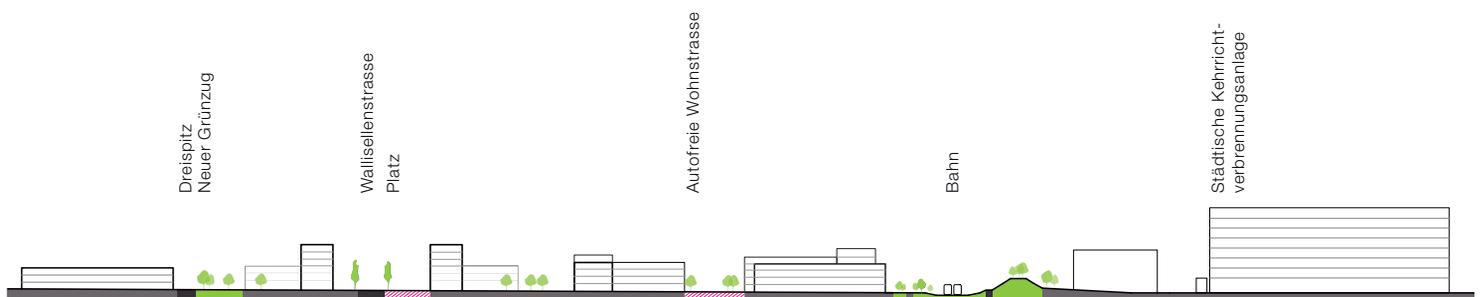
Langfristig optional ist der Bau einer neuen Tramlinie in der Wallisellenstrasse. Bei Einhaltung der heutigen Baulinien ist eine Tramführung im Strassenquerschnitt möglich.

Innerhalb der neu entstehenden Wohnüberbauungen beidseits der Wallisellenstrasse, am Glattbogen sowie im Dreispitz ist der Autoverkehr auf ein Mindestmass zu reduzieren und Durchgangsverkehr in jedem Fall zu vermeiden. Der ruhende Verkehr soll vorzugsweise unter den Gebäuden organisiert werden.

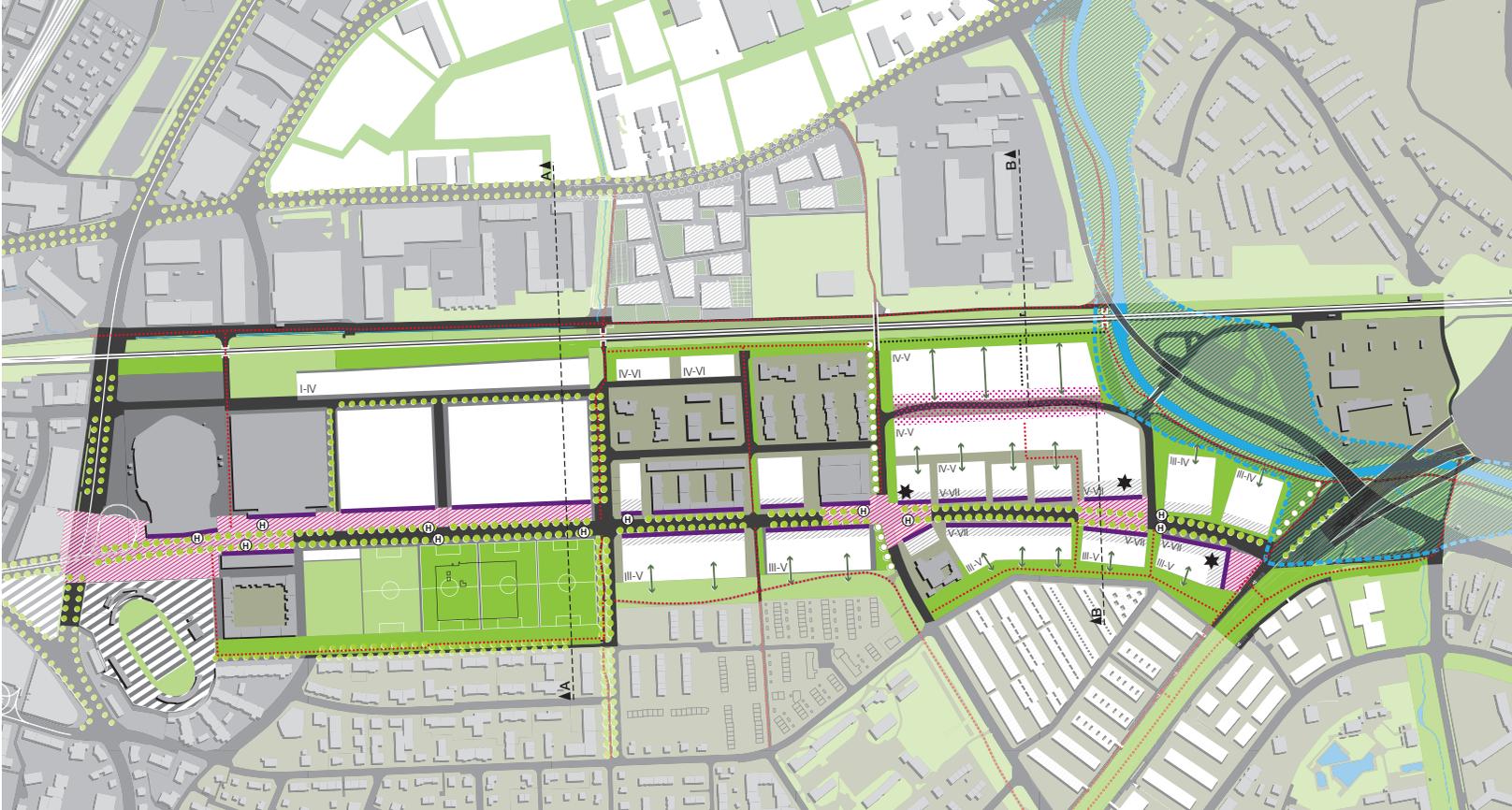
#### Wegenetz Langsamverkehr

Die Hauptverbindungen führen durch die Grünzüge, entlang der Bahnlinie, über den Hochpark der Autobahnüberdeckung sowie entlang der Glatt. Wichtig für eine bessere Verknüpfung mit dem Quartier Leutschenbach sind die Wegeverbindungen nach Norden – über den Riedgrabenweg, den Saatlenfussweg, den Oscar Bonomo-Weg sowie Wege entlang der Glatt.

-  Bereiche mit baulicher Entwicklungsdynamik, Schwerpunkt Wohnen
-  Bereiche mit baulicher Entwicklungsdynamik, Schwerpunkt Sport, Event, Freizeit. Potenzial für ergänzende Gewerbe- und Infrastrukturnutzungen
-  Entwicklungsgebiet Leutschenbach
-  Projektierte Gebäude (in Planung, Studie)
-  Strassenraum Wallisellenstrasse
-  Ausbaupotenzial Subzentrum Nahversorgung, Schwerpunkt öffentliche Nutzungen
-  Potenzieller Schwerpunkt Öffentlicher Raum, Städtebaulicher Akzent
-  Wichtiger Verkehrsknoten, Stadtraum und Ort für publikumsorientierte Nutzungen
-  Potenzial/Aufwertung Freiraumverbindung
-  Öffentliche Freiräume Bestand
-  Öffentliche Freiräume Entwicklungspotenzial
-  Alleen bestehend
-  Alleen geplant (Alleenkonzept GSZ)
-  Ausbaupotenzial Freiraum Glatt



Schnitt BB  
Situation zukünftig



Städtebauliche Prinzipien und Entwicklungsziele

0 25 50 100 Meter

-  **Bebauung**
-  Neue Baufelder/Projektierete Gebäude (in Planung, Studie)
-  **Freiraum**
-  Öffentliche Freiräume Bestand
-  Neue Öffentliche Freiräume
-  Alléen bestehend
-  Alléen geplant (Alléenkonzept GSZ)
-  **Langsamverkehr**
-  Wichtige Fusswegeverbindungen
-  Fusswegeverbindungen optional
-  **Städtebauliche Prinzipien, Entwicklungsziele**
-  Bauliche Definition der Wallisellenstrasse (Besetzen der Baulinie)
-  Richtwerte Geschossigkeit
-  Mögliche Standorte bauliche Akzente
-  Binnen- und Erschliessungsraum; Aufenthaltsqualität autofrei, keine Parkierung, Begrünung
-  Schwerpunkte öffentlicher Raum (Fussgängerfreundlichkeit, Gestaltung)
-  Nutzungsflexible Erdgeschosszone
-  Flächen und Funktionsbereich für Grün- und Freiraumsystem Glatt
-  Verzahnung/Durchlässigkeit Bebauung-Freiraum

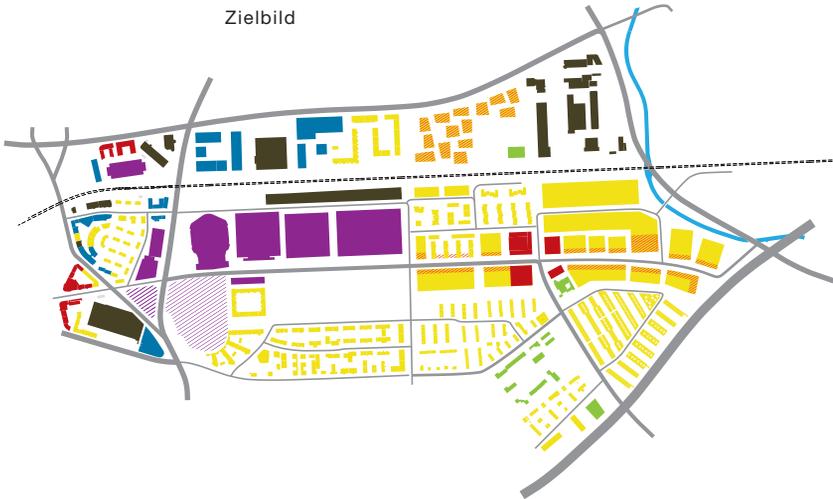
**Nutzung**

Die heute bestehende Nutzungsverteilung soll sich mit der Erneuerung und baulichen Veränderung der Quartiere südlich der Bahnlinie nicht grundsätzlich ändern. Jedoch sollen auch östlich des Riedgrabens an der Wallisellenstrasse Möglichkeiten entstehen für die Ansiedlung gewerblicher, siedlungsorientierter, allenfalls öffentlicher Nutzungen sowie Nutzungen, die der Quartiersversorgung dienen. Publikumsorientierte Nutzungen sollen im Bereich der Kreuzung Saatlenstrasse/Wallisellenstrasse konzentriert werden, wo am ehesten ein kleines Quartierzentrum entstehen könnte. Hier gibt es bereits ein grösseres Detailhandelsgeschäft. Die Erdgeschosszone entlang der Wallisellenstrasse sollte nutzungsflexibel sein (Grundriss, Raumhöhe). Ziel ist eine Belebung und urbanere Ausprägung der Wallisellenstrasse sowie eine Nutzungsergänzung und -mischung in den Wohnquartieren.

Mögliche baulich-räumliche Vision für das neue Stadtquartier



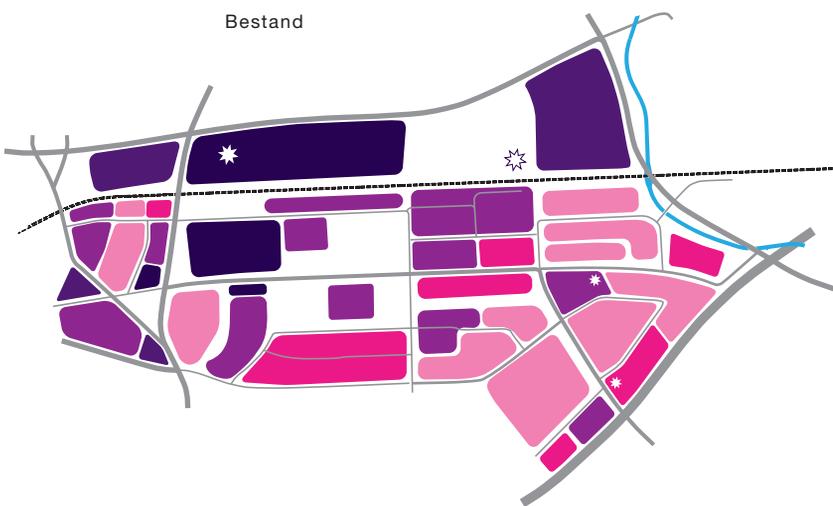
Zielbild



**Erdgeschossnutzung**

- Wohnen
- Publikumsorientierte Nutzungen, Verkauf, Quartierzentrum
- Nutzungsflexible Erdgeschosszone
- Übergeordnete öffentliche Sondernutzungen
- Potenzial übergeordnete Sondernutzungen
- Dienstleistung, Verwaltung, Büro
- Gewerbe, Industrie, Infrastruktur
- Schulen und Kirchen

Bestand



**Durchschnittliche Geschossigkeit**

- 2
- 3
- 4-5
- 5-7
- >7
- Hochhaus/Akzent

Zielbild

