

ENTWICKLUNGSKONZEPT
LEUTSCHENBACH
ZÜRICH-SEEBACH

Kooperative Entwicklungsplanung

Dezember 2000



Entwicklungsraum Zürich Nord: Leutschenbach

Leutschenbach ist eines der grossen Entwicklungsgebiete der Stadt Zürich. Zusammen mit anderen bedeutenden Arbeitsplatzgebieten in Zürich Nord profitiert Leutschenbach von der Nähe zum Flughafen und der hervorragenden Verkehrserschliessung. Diese wird sich mit der Stadtbahn Glatttal noch zusätzlich verbessern.

Als ehemaliges Industriegebiet weist Leutschenbach räumlich und nutzungsmässig eine heterogene Struktur auf. Neben bekannten Institutionen wie dem Fernsehstudio der SRG SSR idée suisse oder dem World Trade Center WTC sind hier unterschiedlichste Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe sowie Produktionsstätten und öffentliche Infrastrukturbauten angesiedelt.

Das Gebiet Leutschenbach umfasst eine Fläche von rund 600'000 m². Etwa die Hälfte davon befindet sich im Besitz der Stadt Zürich. Die namhaften Reservepotenziale ermöglichen bei den Arbeitsplätzen eine Zunahme von heute 6'000 auf geschätzte 17'000 sowie neuen Wohnraum für bis zu 3'000 Personen.

Die Planungsgrundlagen sind geschaffen, die bauliche Entwicklung hat eingesetzt.

Die kooperative Entwicklungsplanung führte zur „Vision Leutschenbach“. Das daraus abgeleitete „Entwicklungsleitbild Leutschenbach“ dient als Grundlage für weitere Planungsschritte. Die neue Bau- und Zonenordnung schafft die rechtlichen Grundlagen für die bauliche Entwicklung dieses neuen Stadtteils.

Verschiedene Dienstleistungsgebäude oder Bauten für Informatik und Kommunikation sind bereits im Stadium der Realisierung oder der konkreten Projektierung. Für grössere Areale und öffentliche Freiräume wurden Studienaufträge und Projektwettbewerbe gestartet oder vorbereitet. Die wichtigsten Ziele all dieser Bauvorhaben und Teilprojekte sind:

- Leutschenbach soll ein attraktiver, durchmischter und damit belebter Stadtteil werden.
- Freiräume und Architektur von hoher Qualität sollen ein positives Image schaffen.
- Das Entwicklungsleitbild soll in kooperativen Verfahren realisiert werden, mit finanzieller Beteiligung der GrundeigentümerInnen an den gebietsaufwertenden Massnahmen.



Das Entwicklungsleitbild Leutschenbach

Das Entwicklungsleitbild konkretisiert die „Vision Leutschenbach“ und ist Grundlage für weitere Planungsschritte und Projektierungen. Es enthält die wesentlichen strukturbildenden Elemente und Grundsätze zu den Themen Nutzung, Freiraum und Verkehr. Die teilweise generalisierte Darstellung lässt bei der Arealentwicklung und der konkreten Ausgestaltung der geplanten Infrastruktureinrichtungen Spielräume offen.



Das Nutzungs- und Bebauungskonzept

Leutschenbach wird auch in Zukunft ein Arbeitsplatzgebiet sein. Wohnungen und Quartiersversorgungseinrichtungen aller Art ergänzen neu die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Damit wird im ganzen Stadtteil eine attraktive Mischnutzung erreicht. Die städtebauliche Grundstruktur mit den bestehenden Erschliessungsachsen und grossmasstäblichen Überbauungen ist gegeben. Die baulichen Ergänzungen werden zusammen mit der Aufwertung der Aussenräume zu einer erheblichen Steigerung der stadträumlichen Qualitäten beitragen. Zur Sicherung dieser städtebaulichen und architektonischen Anforderungen werden Konkurrenzverfahren angestrebt.

Teilgebiet A: Bahnhof Oerlikon Ost

Das Gebiet zwischen Bahnhof Oerlikon und Messe-Parkhaus ist das „Tor zu Leutschenbach“. Von zentraler Bedeutung ist deshalb die wesentlich zu verbessernde Zugänglichkeit der Bahnperrens. Eine hohe bauliche Dichte nutzt die Erschliessungsvorzüge des Standortes. Hochhäuser unterstreichen seine Bedeutung für das Quartier Leutschenbach.

Teilgebiet B: Thurgauerstrasse West

Familienwohnungen und ein Schulhaus am Park ergänzen die bestehende Wohnsiedlung an der Grubenackerstrasse. Neue Geschäftshäuser mit „guten Adressen“ werten die Thurgauerstrasse auf und schützen das Wohnen im rückwärtigen Bereich vor den Immissionen der Hauptverkehrsstrasse.

Teilgebiet C: Leutschenbach Mitte

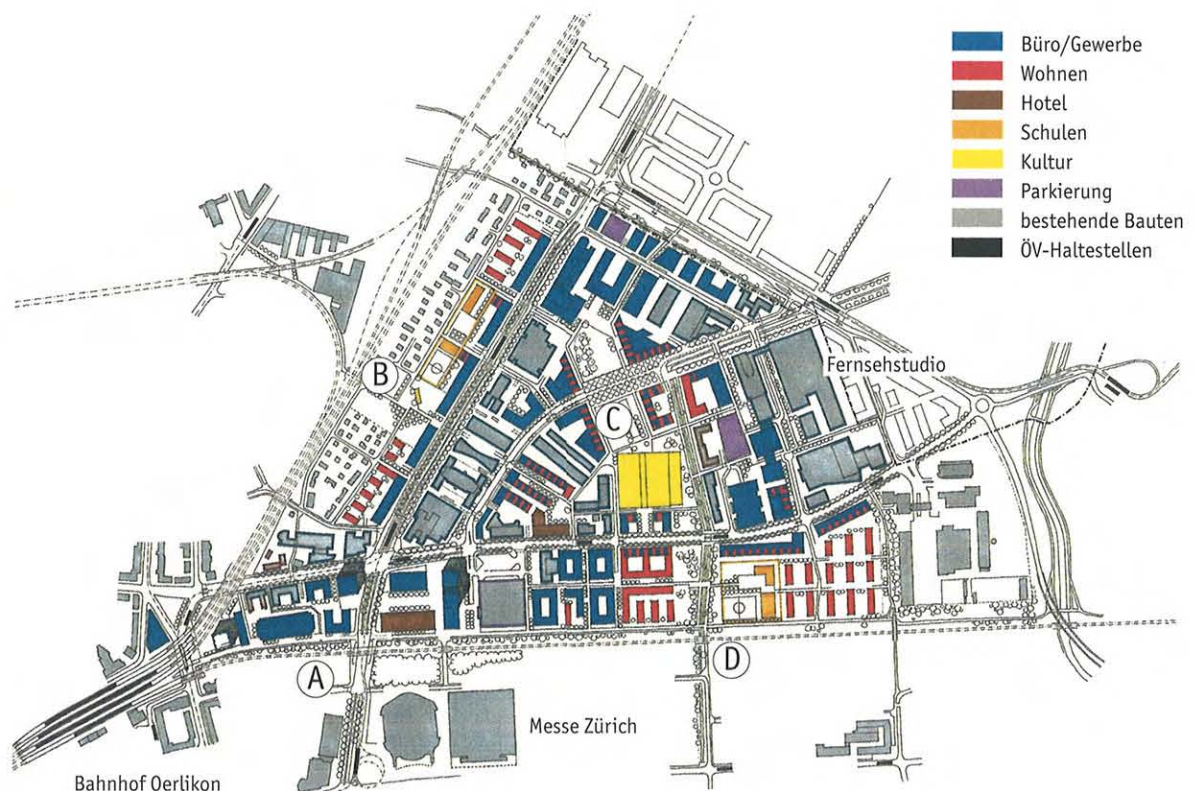
Zwischen der Thurgauerstrasse mit ihren Geschäftshäusern und der Hagenholzstrasse wird eine Zone mit Mischnutzungen geschaffen: Neben Gewerbe- und Bürobauten finden auch Hotels und spezielle Wohnformen (Lofts) in diesem Gebiet Platz. Vor allem im Bereich des zentralen Parks sind Wohnungen und publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss erwünscht. Neue Informations- und Kommunikationsbetriebe bilden zusammen mit dem Fernsehstudio einen eigentlichen Medienschwerpunkt.

Teilgebiet D: Hagenholz Süd

Angrenzend an das Messe-Parkhaus entstehen Dienstleistungsgebäude. Der Bereich am Riedgraben-Park ist mehrheitlich für den Wohnungsbau reserviert. Ergänzt mit einem Schulhaus bildet er einen Schwerpunkt für die Integration des Wohnens in Leutschenbach.



diAx-Tower
Baubeginn Herbst 2000





Das Freiraumkonzept

Vernetzte und attraktive Freiräume von hoher Qualität sind zentral für das moderne und positive Image des Quartiers. Unterschiedlich gestaltete Parkanlagen für die Naherholung der Arbeits- und Wohnbevölkerung, Pocket-Parks, bestehende und zu ergänzende Baumalleen, Bachöffnungen und weitere ökologische Massnahmen werten den Stadtraum auf. Sie tragen massgeblich dazu bei, dass künftig von einem Standortvorteil und von „guten Adressen“ für die ansässigen Firmen gesprochen werden kann.

Flächige Freiräume

Flächige Freiräume sind baulich gefasste Parkanlagen von unterschiedlicher Grösse und individuellem Charakter. Ihre Verbindung und Vernetzung ist ökologisch und städtebaulich von grosser Bedeutung. Gestaltungswettbewerbe sollen zu qualitativ hochwertigen öffentlichen Freiräumen führen.

Lineare Freiräume

Alleen und Bachläufe, die gleichzeitig Fuss- und Radweg-Verbindungen begleiten, sind in Leutschenbach stadtbildprägende Elemente. Diese linearen Grünelemente vernetzen die öffentlichen und privaten Freiräume, dienen der Orientierung innerhalb des Quartiers und verbinden es mit den Nachbarquartieren. Lineare Freiräume sind so zu gestalten, dass sie das anfallende Meteorwasser der Bebauungen aufnehmen und in die Bäche weiterleiten können.

Punkt förmige Freiräume

Punkt förmige Freiräume wie „Pocket-Parks“ oder Plätze sind speziell gestaltete, teils private, teils halböffentliche bis öffentliche Orte im Nahbereich von Wohn- und Arbeitsplätzen. Lage, Form und Gestaltung ergeben sich aus den Arealprojekten. Soweit möglich werden die von der Bau- und Zonenordnung geforderten Freiflächen einzelner Grundstücke örtlich zusammengelegt.

Ökologie

Die Vernetzung naturnaher Flächen, gut gestaltete Grün- und Freiflächen und die Schonung des Bodens stehen beispielhaft für den wichtigen ökologischen Ausgleich. Besondere Bedeutung kommt dem kreativen Umgang mit dem Meteorwasser zu. Bestehende Naturwerte sollen in die neuen Nutzungen eingebunden werden. Private und öffentliche Freiräume sind mit unversiegelten, naturnahen Übergängen zu verbinden.



Grünausstellung
2006 geplante Grünausstellung
Oberhauserriet/
Leutschenbach





Das Verkehrskonzept

Mit der baulichen Entwicklung wird die Verkehrsnachfrage stark zunehmen. Sie lässt sich nur mit einem breit abgestützten Transportangebot bewältigen. Die minimalen Kapazitätsreserven des Strassennetzes innerhalb und ausserhalb des Quartiers führen zu einem Verkehrskonzept, das primär den Ausbau der öffentlichen Verkehrsmittel und die Schaffung eines dichten Fuss- und Radwegnetzes vorsieht, welches gut an die ÖV-Haltestellen angebunden ist und das Quartier nach innen und aussen vernetzt. Um die Kapazitäten der öffentlichen Verkehrsmittel tageszeitlich und richtungsmässig optimal auszuschöpfen, sind Wohnnutzungen in Leutschenbach wichtig.

Öffentlicher Verkehr

Thurgauer-, Hagenholz- und verlängerte Aubruggstrasse bilden das Rückgrat der Erschliessung mit öffentlichen Verkehrsmitteln, die mit dem Bahnhof Oerlikon verbunden sein müssen. Die rasche Realisierung der ersten Etappe der Stadtbahn Glatttal (Bahnhof Oerlikon bis Fernsehstudio) ist für die Transportbedürfnisse der zusätzlichen Wohn- und Arbeitsbevölkerung wichtig.

Motorisierter Individualverkehr

Die überlasteten Hauptknoten in Leutschenbach erfordern die rasche Realisierung und Neuorganisation der verlängerten Aubruggstrasse. Auf den Hauptachsen ist der motorisierte Individualverkehr auf tiefem Geschwindigkeitsniveau zu verstetigen. Die Leutschenbachstrasse wird nach einem Mischverkehrskonzept soweit zurückgebaut, dass sie zur zentralen Fussgängerachse mit angrenzenden Publikumsnutzungen wird.

Fuss- und Radwegnetz

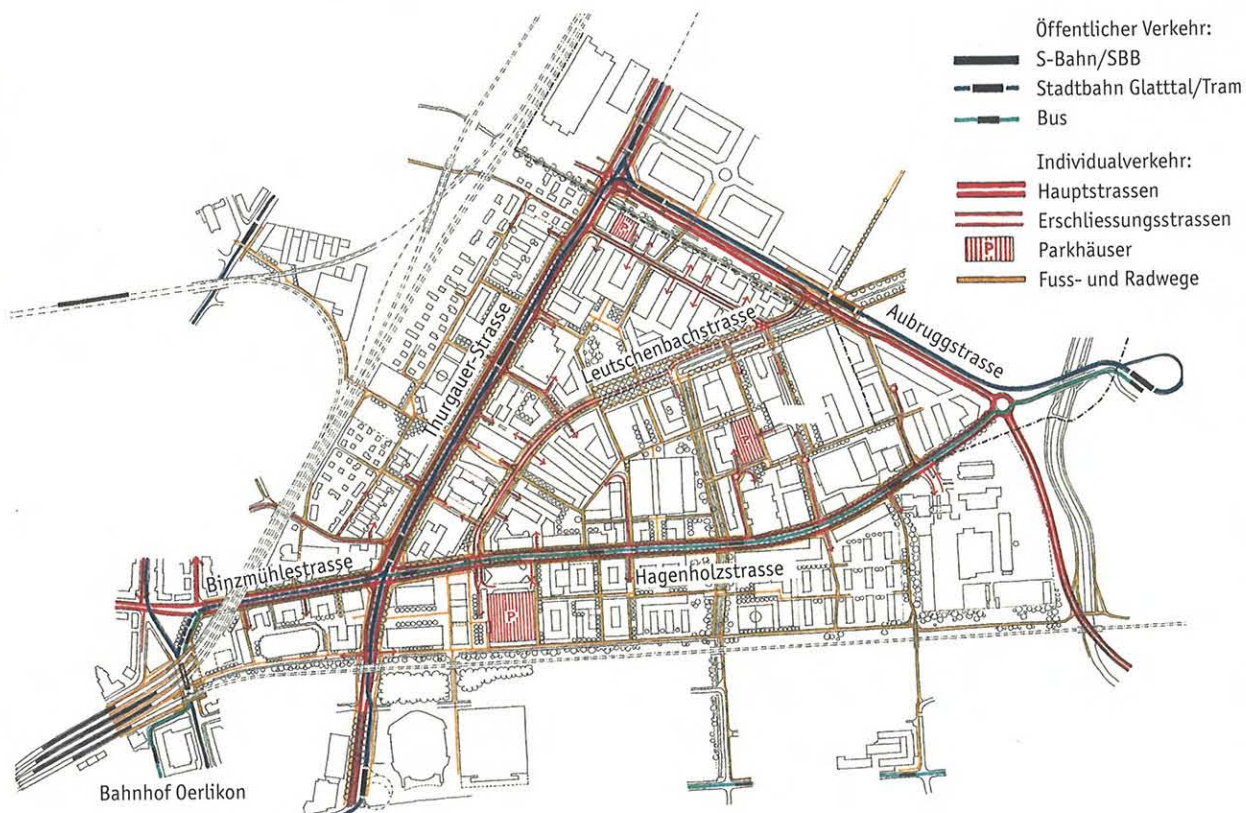
Ein engmaschiges Fuss- und Radwegnetz mit Anbindung an die ÖV-Haltestellen und Vernetzung zu den Nachbarquartieren trägt dazu bei, den Verkehrsanteil des motorisierten Individualverkehrs zu senken. Dabei ist auch die fussgänger- und veloverträgliche Ausgestaltung der Hauptstrassen wichtig.

Parkierung

Aufgrund der Kapazitätsprobleme des Strassennetzes und dank der künftig hohen ÖV-Erschliessungsqualität hat sich der Bau von Parkplätzen an den Vorgaben bezüglich notwendiger Pflichtparkplätze zu orientieren. Fahrtenmodelle, teilgebietliche und mit einem Leitsystem verbundene Gemeinschaftsanlagen sowie andere innovative Ansätze für eine flexible Nutzung des knappen Parkplatzangebotes sind zu prüfen.



Stadtbahn Glatttal
2005 geplante Eröffnung
der 1. Etappe

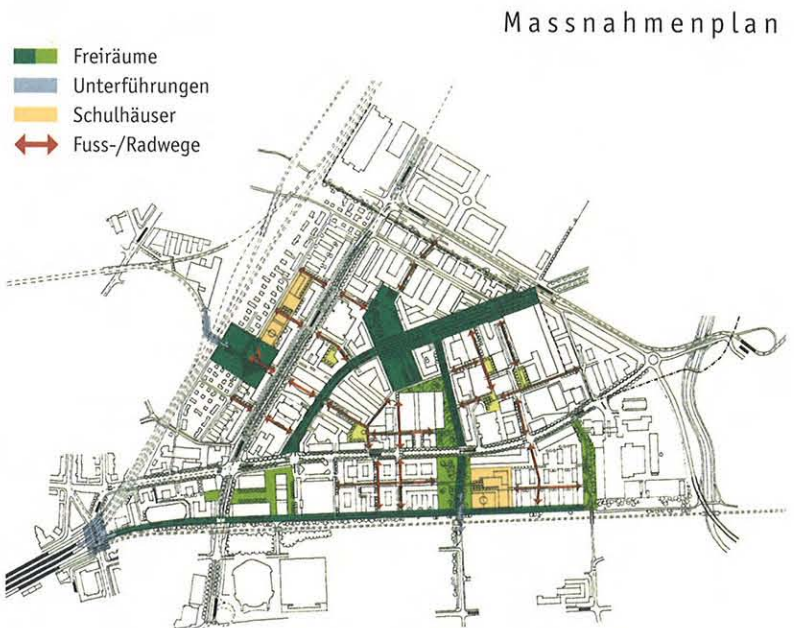


Die städtebaulichen Verträge

Die kooperative Entwicklungsplanung findet ihre Fortsetzung nicht nur in der baulichen Umsetzung des Entwicklungsleitbildes, sondern auch in der Bereitschaft der meisten GrundeigentümerInnen, sich an den Kosten der gebietsaufwertenden Infrastrukturmassnahmen zu beteiligen. Mit dieser „Public Private Partnership“ werden neue Wege in der Stadtentwicklung beschritten.

Gebietsaufwertende Massnahmen

Das Entwicklungsleitbild enthält verschiedenste Massnahmen, die zur Aufwertung des Stadtteiles beitragen. Davon werden öffentliche Pärke, Plätze und gestaltete Strassenräume von den GrundeigentümerInnen und der Stadt Zürich gemeinsam finanziert. Massnahmen auf Privatgrund wie neue Fuss- und Radwege werden von den betreffenden GrundeigentümerInnen finanziert, weitere Infrastruktureinrichtungen wie die Stadtbahn Glatttal oder die neuen Schulhäuser von den zuständigen Kostenträgern.



Kostenschätzung

Die Kosten der gebietsaufwertenden Massnahmen belaufen sich – ohne Schulhäuser – auf geschätzte 88 Mio. Franken (53 Mio. für bauliche Investitionen, 35 Mio. für Entschädigungen für Landerwerb). Hinzu kommen rund 20 Mio. Franken kapitalisierte Unterhaltskosten.

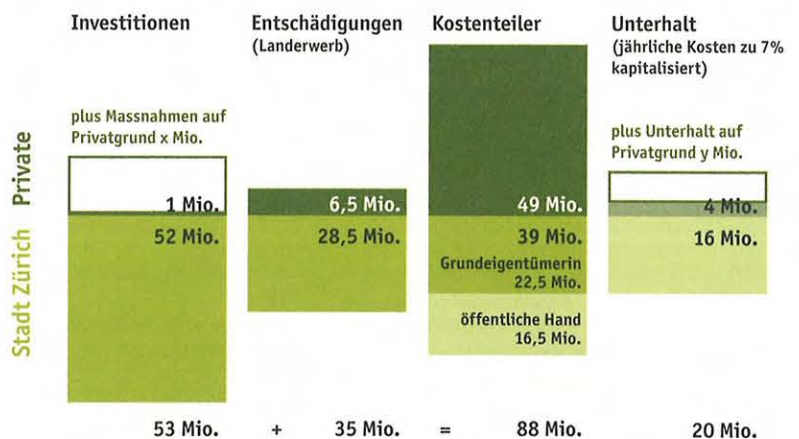
Beteiligungsmodell

Die Kosten werden pro Teilgebiet auf Grundlage der heutigen oder potenziellen Grundstück-Nutzflächen anteilmässig auf die einzelnen Parzellen aufgeteilt. Die Stadt Zürich als Grundeigentümerin wird gleich behandelt. Standortvorteile werden besonders gewichtet. Bei einzelnen Strassen und Bahnunterführungen übernimmt die öffentliche Hand als Trägerin dieser Anlagen die Hälfte der Kosten.

Kostenumlegung und Wertsteigerung

Die nach diesem Modell ermittelten Kosten betragen – umgelegt pro Jahr und Quadratmeter vermietbarer Nutzfläche – zwischen CHF 2.50 und maximal CHF 10.00. Demgegenüber erfahren die Liegenschaften durch die Realisierung der Freiraummassnahmen je nach Lage eine Wertsteigerung von 3% bis 8%, die in den Erträgen umgesetzt werden kann.

Kostenübersicht



Die kooperative Entwicklungsplanung Leutschenbach

In der kooperativen Entwicklungsplanung Leutschenbach erarbeiteten GrundeigentümerInnen, die Stadt Zürich sowie beauftragte Planungsteams und FachexpertInnen gemeinsam Vorstellungen für die Zukunft dieses Stadtteils.

Ziel der kooperativen Planung war die Klärung der komplexen Fragestellungen betreffend Gebietsimage, Wohneignung, Arbeitsplatzsegmente, Freiraumversorgung, Verkehrserschliessung und städtebauliche Typologie. In mehreren ganztägigen Workshops wurden die Interessen der verschiedenen Akteure geklärt, gegenseitiges Verständnis und Vertrauen geschaffen und die Vorschläge der beauftragten Teams weiterentwickelt.

Im Herbst 1998 verabschiedeten die Beteiligten die „Vision Leutschenbach“, eine Synthese der wichtigsten Erkenntnisse aus den drei Teamarbeiten.



Die Vision Leutschenbach

- 1 Integration von Wohnen über die Gebietsränder**
Anbindung des Wohnens an Schwamendingen und Seebach
- 2 Flexibles Mischgebiet im mittleren Bereich**
Flexibles Mischgebiet (Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit) mit grossformatigen Bautypologien
- 3 Verdichtung beim Bahnhof Oerlikon**
Bauliche Verdichtung beim Bahnhof Oerlikon mit einzelnen Hochhäusern als übergeordneten Akzenten; Fortsetzung der grossmassstäblichen Bebauung Richtung Osten
- 4 Medienschwerpunkt**
Medienschwerpunkt im Umfeld des Fernsehstudios
- 5 Thurgauerstrasse als Hauptverkehrsachse**
Aufwertung als städtische Hauptachse mit Stadtbahn; grosse Geschäftshäuser mit „guten Adressen“
- 6 Leutschenbachstrasse als Rückgrat**
Abwechslungsreiche Raumabfolge zwischen Bahnhof Oerlikon, Messe, Medienschwerpunkt und Stadtpark Oberhauserriet



Impressum

Herausgeber:

Hochbaudepartement der Stadt
Zürich, Amt für Städtebau (AFS)
Badenerstrasse 141
Postfach 8021 Zürich
afs@hbd.stzh.ch

Projektleitung Leutschenbach:
Walter Roth, AFS

Departementsübergreifendes
Projekt unter Beteiligung
weiterer Ämter, insbesondere:

Fachstelle für Stadtentwicklung
Liegenschaftenverwaltung
Tiefbauamt, Verkehrsplanung
Gartenbau- und Landwirt-
schaftsamt, Verkehrsbetriebe

Grundlagen:

Kooperative Entwicklungs-
planung Quartier Leutschenbach
Synthesebericht Hochbaude-
partement der Stadt Zürich,
Amt für Städtebau, Mai 1999

Entwicklungsleitbild Leutschen-
bach, Amt für Städtebau,
Februar 2000

Andreasstrasse und Umgebung
diAx tower/AMAG Areal
Hochbaudepartement der Stadt
Zürich, Amt für Städtebau, Juni
2000

Überbauungsstudie Thurgauer-
strasse West, Machbarkeitsstudie
Ernst & Niklaus Architekten
ETH/SIA, Zürich, im Auftrag Amt
für Städtebau, Juli 2000

Pläne, Fotos, Perspektive:
Amt für Städtebau

Vogt Landschaftsarchitekten
(Grünausstellung: Gartenschau
Graz); Feddersen & Klostermann
(Stadtbahn Glatttal)

Gestaltung: blink design

Textbearbeitung: Egloff Identity

Druck: vontobel ag

Gestaltung für die Zukunft

Ziel und Aufgabe des Amtes für Städtebau ist es, die hohe städtebauliche Qualität in Zürich zu sichern und mit räumlichen Entwicklungsplanungen auch in der Zukunft sicherzustellen. Damit dies gelingt, müssen öffentliche und private Interessen optimal in Einklang gebracht werden.

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des Hochbaudepartements. Stadtplanung sowie Denkmalpflege und Archäologie bilden unsere Kernbereiche. Dies ermöglicht es uns, bereits im Frühstadium einer Planung siedlungs- und architekturgeschichtliche Aspekte fundiert einzubringen.

In kooperativen, vernetzten Prozessen erarbeiten wir gemeinsam mit Bauherrschaften, Architektinnen und Architekten sowie anderen Dienstabteilungen kreative und umsetzbare Lösungen nach der Arbeitsmaxime: „Vordenken, Umsetzen, Controlling“.

Die Praxis der Planung im Rahmen der geltenden Gesetzgebungen erfordert eine Vielfalt von Instrumenten, Funktionen und Arbeitsweisen. Je nach Partnerschaft oder Art des Projektes nehmen wir darum verschiedene Aufgaben wahr: planerisch-räumliches Vordenken, Gestaltung, Koordination, Moderation, Beratung, Begutachtung, Beurteilung und Begleitung bei der Umsetzung.

Haben auch Sie ein planerisches Problem? Wünschen Sie kompetente Beratung? Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Denn genau dafür sind wir da. Telefon 01 / 216 29 31 oder E-Mail afs@hbd.stzh.ch