



THESEN UND HANDLUNGSFELDER
**QUARTIERVERSORGUNG
LEUTSCHENBACH**

Zürich-Seebach

Bericht



Impressum

Herausgeberin:
Stadt Zürich

Inhalt/Redaktion:
Ruth Schnider (Projektleitung), AfS
Günther Arber, Stadtentwicklung Zürich
Ueli Troxler, Gemeinwesenarbeit Zürich Nord

Fotos:
Juliet Haller, AfS

Gestaltungskonzept:
blink design, Zürich

Layout, Pläne:
Nadja Vescovo, AfS

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: 044 412 29 44
afs@zuerich.ch

Zürich, Juli 2007

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	4
	Ausgangslage.	4
	Auftrag und Fragestellungen	6
	Vorgehen und Funktion des Berichts	7
2	Quartiersversorgung Leutschenbach	8
	Einkauf	8
	Gastronomie	12
	Schule und Familienangebote	13
	Soziale Einrichtungen und Dienste	14
	Freizeit-, Erholungs- und Sportinfrastruktur	17
	Sicherheitsdienste	17
3	Handlungsfelder	18
	Oerlikon - ein starker Magnet für Leutschenbach	18
	Leutschenbach und Glattpark wachsen zusammen	18
	Die Glattalbahn als «Kraftlinie»	19
	Neuer Versorgungsschwerpunkt	19
	«Ruhige Mitte» um den Leutschenpark	20
	Attraktives Freiraumnetz	20
	Schule Leutschenbach als sozialer Treffpunkt	21
4	Übersichtsplan	23
5	Pläne Bestandesaufnahme Quartiersversorgung	25
	Grundversorgung	26
	Freizeit und Erholung	27
	Öffentliche Einrichtungen	28
6	Quellenverzeichnis	29

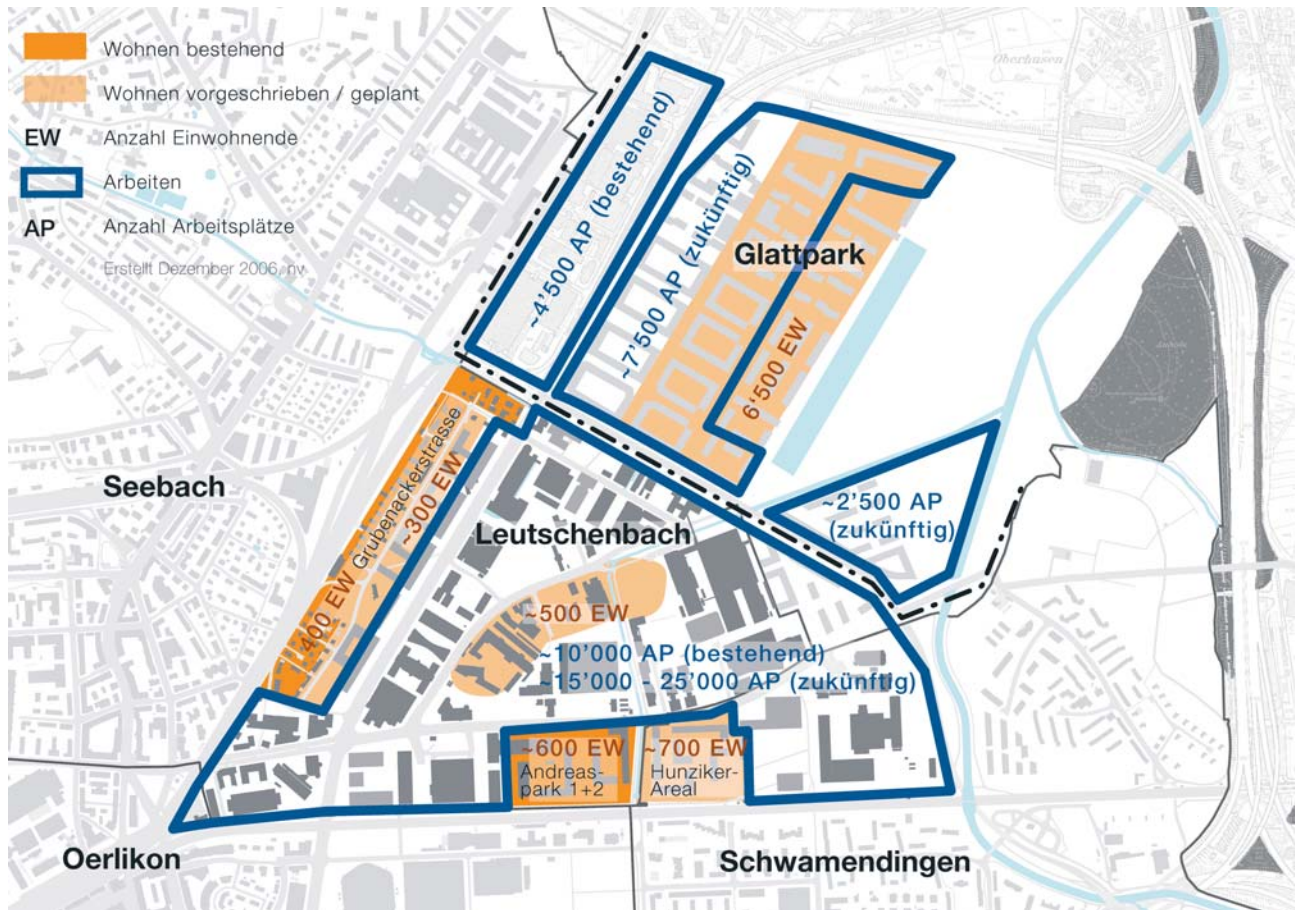
1 EINLEITUNG

Ausgangslage

Leutschenbach weist als ehemaliges Industriegebiet eine räumlich und nutzungsmässig heterogene Struktur auf. Bis anhin waren in Leutschenbach vor allem die zahlreichen Dienstleistungsgebäude prägend, während die Wohnnutzung auf ein kleines Gebiet entlang von Grubenacker- und Schärenmoosstrasse (ca. 400 EinwohnerInnen) beschränkt blieb. Inzwischen sind mit den Wohnüberbauungen Andreaspark 1 + 2 aber die ersten neuen Wohnbauten erstellt und teilweise bezogen worden (Wohnraum für insgesamt ca. 600 EinwohnerInnen). In Zukunft sollen auf dem Hunziker-Areal, im Gebiet zwischen Thurgauer- und Grubenackerstrasse sowie in der Gebietsmitte rund um den bewilligten Leutschenpark zahlreiche weitere Wohnungen entstehen. Die Bevölkerung wird längerfristig auf schätzungsweise 3'000 steigen. Leutschenbach ist und bleibt aber primär ein Arbeitsplatzgebiet. Heute arbeiten hier rund 10'000 Beschäftigte*. Langfristig dürften die baulichen Reserven für eine Arbeitsplatzzahl von ca. 15'000 bis 25'000* ausreichen. Es ist zu erwarten, dass in Leutschenbach höhere Wohnanteile als vorgeschrieben realisiert werden, da der Bau von Wohnungen aufgrund der generell hohen Büroleerstände gegenwärtig sehr interessant ist.

Im Hinblick auf den Zuzug einerseits von BewohnerInnen in ehemals reine Arbeitsplatzgebiete sowie andererseits auch von weiteren Beschäftigten weist Leutschenbach verschiedene Defizite bei der Quartiersversorgung auf. Im Gebiet fehlen insbesondere Einkaufsmöglichkeiten und soziale Einrichtungen. Bezüglich der Ausstattung mit Frei- und Grünräumen, der Aufwertung der Strassenräume, der Durchlässigkeit des Gebietes für den Langsamverkehr und der Schulraumversorgung wurden und werden seitens der Stadt bereits grosse Anstrengungen unternommen.

* Bei diesen Zahlen handelt es sich um Abschätzungen. Sobald aktuellere statistische Daten vorliegen, werden diese Zahlen angepasst.



Übersichtsplan EinwohnerInnen / Arbeitsplätze* (heute und zukünftig)

Auftrag und Fragestellungen

Das Gebietsmanagement Leutschenbach hat eine kleine stadtinterne Arbeitsgruppe eingesetzt, um Abklärungen zur künftig erforderlichen respektive wünschbaren Quartiersversorgung vorzunehmen. Den Auftrag dazu hat das «Entscheidungsgremium Entwicklungsgebiete» (EGE) am 24. März 2006 erteilt.

Die Arbeitsgruppe ist folgenden Fragestellungen nachgegangen:

- Für welche Angebote besteht im Gebiet ein realistisches Nachfragepotenzial und wo sind die attraktiven Standorte dafür?
- Welche sozialen Einrichtungen braucht das Gebiet für eine ausreichende Quartiersversorgung und wo sollen diese lokalisiert sein?
- Welche Bedeutung haben die benachbarten Quartiere und Gebiete Oerlikon, Schwamendingen, Seebach und Glattpark für die Quartiersversorgung von Leutschenbach?
- Welche Funktion kann die neue Schulanlage Leutschenbach für die Quartiersversorgung spielen?



Definition Quartiersversorgung, Zusammenhang mit Wohnungs- und Arbeitsplatzangebot

Vorgehen und Funktion des Berichts

Die Arbeitsgruppe ist pragmatisch vorgegangen. Einerseits wurden im Rahmen von zwei Begehungen – nicht repräsentativ – einige BewohnerInnen und Beschäftigte zu ihren Einschätzungen und Anliegen betreffend der Quartiersversorgung in Leutschenbach befragt. Andererseits wurde die Versorgung des Gebietes mit Konsumgütern und Dienstleistungen sowie seine Ausstattung mit öffentlichen und privaten Einrichtungen mit drei Experten und einem Grundeigentümer erörtert.

Im Einzelnen hat die Arbeitsgruppe die folgenden Gespräche geführt:

- Befragung von BewohnerInnen und Beschäftigten im Gebiet, 20. April 2004
- Befragung von BewohnerInnen des Andreasparcs 1, Anfang Mai 2006
- Peter Kotz, Geschäftsführer Interurban AG, Nutzungsmanagement, 14. Juni 2006
- Alex Rüegg, Genossenschaft Migros Zürich, Leiter Standortentwicklung und Spezialaufgaben, 15. Juni 2006
- Ueli Schneider, Michael Keller (Arigon AG), Arealentwicklung Brunners Erben, 6. Juli 2006
- Beat Läubli, Gastronomieberatung, 17. August 2006

Vor dem Hintergrund dieser Gespräche und verschiedenen Grundlagenarbeiten, welche zu diesem Thema bereits vorliegen, hat die Arbeitsgruppe in der Folge ihre Erkenntnisse zur Quartiersversorgung in Leutschenbach thesenartig formuliert. Diese Aussagen sowie die sich daraus ergebenden Handlungsfelder sind Gegenstand des vorliegenden Berichts.

Der Bericht soll dem Gebietsmanagement Leutschenbach als Grundlage für eine realistische Beurteilung der Quartiersversorgung in Leutschenbach sowie als Argumentarium für seine Entscheide und für seine Gespräche mit den Akteuren im Gebiet dienen.

2 QUARTIERVERSORGUNG LEUTSCHENBACH

Einkauf

Einkaufsverhalten generell

Grossflächige Verkaufsstellen gewinnen zulasten kleinerer Filialen und des Fachdetailhandels an Bedeutung. Neue Betriebs- und Angebotsformen wie Convenience-Shops und Erlebnis-Shopping reagieren auf die sich wandelnden Bedürfnisse der KundInnen. Das «Einkaufen unterwegs», das Transit-Shopping, wird immer wichtiger. Trotz generellem Anstieg des motorisierten Einkaufsverkehrs kommt dem Einkaufen mittels Langsamverkehr und öffentlichem Verkehr in der näheren Wohnumgebung nach wie vor – und keineswegs nur aufgrund der nicht motorisierten Bevölkerung – eine massgebliche Bedeutung zu. Werden Besorgungen nicht im Rahmen von Wegketten (Stichwort Transit-Shopping) getätigt, kann von folgenden Erfahrungswerten bezüglich der Einzugsgebiete ausgegangen werden: Haushalte nutzen Angebote in 8 bis 10 Minuten Geh- oder Fahrdistanz, bei Beschäftigten liegt dieser Wert bei 6 bis 7 Minuten.

Filialen von Migros und Coop fungieren meist als «Frequenzbringer» und wirken dadurch zentrumsbildend. Aufgrund des von ihnen verursachten Publikumsverkehrs schaffen sie in ihrem Umfeld Voraussetzungen für das Bestehen von kleineren, spezialisierten Anbietern.

In Leutschenbach fehlt eine ausreichende Nahversorgung

Aufgrund der zahlreichen im Einzugsgebiet von Leutschenbach gelegenen Einkaufszentren und Fachmärkten in Wallisellen, Dietlikon, Dübendorf und Volketswil besteht tendenziell eine regionale Überversorgung. Im Gebiet Leutschenbach fehlt aber eine ausreichende Nahversorgung mit Gütern des



Tankstellenshop Ecke Thurgauerstrasse / Glattparkstrasse

täglichen Bedarfs und mit Dienstleistungen. Heute bietet nur der Tankstellen-shop an der Ecke Thurgauerstrasse / Glattparkstrasse eine bescheidene Einkaufsmöglichkeit.

Die beiden Bahndämme schränken aufgrund der wenigen Durchgänge die Erreichbarkeit von Einkaufsmöglichkeiten in den angrenzenden Gebieten mit dem Langsamverkehr und dem öffentlichen Verkehr stark ein. Beim motorisierten Individualverkehr kommen die komplizierte Verkehrsführung und häufige Staus in der Umgebung hinzu. Das Zentrum von Seebach und die Coop-Filiale Saatlen spielen nur für die Versorgung der Randgebiete von Leutschenbach eine Rolle.

Orientierung nach Oerlikon

Eine grosse Bedeutung für Leutschenbach hat das städtische Subzentrum Oerlikon mit seinen Einkaufsmöglichkeiten im alten und neuen Teil sowie als Umsteigeknoten (Stichwort Transit-Shopping). Mit der neuen Glattalbahn ist Oerlikon aus dem Gebiet Leutschenbach in wenigen Minuten erreichbar. BewohnerInnen, welche bereits seit längerer Zeit im Gebiet Grubenackerstrasse leben, werden sich vermutlich weiterhin nach Seebach orientieren. Die Migros schlägt dieses Gebiet denn auch zum Einzugsbereich ihrer neuen Filiale in Seebach. Die neuen BewohnerInnen im Andreasparc tätigen ihre Einkäufe mangels Möglichkeiten im Gebiet selbst vorwiegend in Oerlikon, im Coop Saatlen oder dann unterwegs. Es ist zu erwarten, dass künftige ZuzügerInnen, denen die traditionelle Bindung zu Seebach fehlt, sich in ihrem Einkaufsverhalten nach Oerlikon und nach neuen, gut erreichbaren Möglichkeiten ausrichten werden.



Marktplatz

Nachfragepotential an Nahtstelle zwischen Leutschenbach und Glattpark langfristig am grössten

Leutschenbach hat für sich alleine weder für Migros noch für Coop genügend Potential für eine eigene Filiale im Gebietskern um den Leutschenpark. Für die Migros ist die hohe Zahl von Beschäftigten aufgrund von deren sehr spezifischer und beschränkter Nachfrage alleine nicht interessant. Massgeblich ist die Wohnbevölkerung. Die Migros benötigt für eine wirtschaftlich funktionierende Filiale 8'000 bis 10'000 EinwohnerInnen in einem Einzugsradius von 8 bis 10 Minuten Geh- oder Fahrminuten. Dieses Potential bietet Leutschenbach alleine nicht, ohne dass die bereits bestehenden Migros-Standorte in Oerlikon und Seebach konkurrenziert und geschwächt würden.

Ein für die Detaillisten interessantes Nachfragepotential für einen Einkaufsschwerpunkt entsteht erst durch die gemeinsame Betrachtung von Leutschenbach mit dem benachbarten Entwicklungsgebiet Glattpark (Opfikon). Im Gebiet Glattpark entstehen zu den bestehenden 4'500 Arbeitsplätzen weitere 7'500 und es wird Wohnraum für rund 6'500 Personen geschaffen. Der interessante Standort für eine Detailhandels-Filiale ist – auch für die Migros, die einen entsprechenden Grundsatzentscheid gefällt hat – die Ecke Thurgauer- / Glattparkstrasse. Hier bei der Haltestelle «Glattpark» halten seit Dezember 2006 die Kurse der ersten Linie und längerfristig aller drei Linien der Glattalbahn.

Die Migros ist im Gebiet Leutschenbach / Glattpark allerdings nicht bereit für eine «Investition in die Zukunft», wie dies mit der Filiale Puls 5 in Zürich-West geschehen ist. Man will erst ins Gebiet kommen, wenn sich eine ausreichen-



Glattparkstrasse mit Tram Nr. 11: Nahtstelle zwischen Leutschenbach und Glattpark

de Anzahl der «richtigen» Haushalte bereits niedergelassen hat. Von dieser Seite besteht – nicht zuletzt aufgrund der Fluglärmproblematik – eine gewisse Unsicherheit, ob es überhaupt zu einem Vollausbau des Gebietes kommt und ob eine als Zielgruppe interessante Haushaltstruktur entsteht.

Anbieter wie Aldi oder Lidl kalkulieren aufgrund ihrer niedrigeren Kosten (Arbeitsbedingungen, Sortiment, Raumprogramm) anders und können sich auf dem Markt entsprechend positionieren. Bei einer Ansiedlung eines solchen Harddiscounters ist allerdings mit problematischen Verkehrsauswirkungen zu rechnen.

«Leutschenbach Mitte» – nur geringes Nachfragepotential

Im Vergleich zum Standort bei der Haltestelle «Glattpark» kann sich das Gebiet «Leutschenbach Mitte» beim Leutschenpark weniger stark behaupten. Das Einzugsgebiet von Einwohnerinnen ist zu klein und die Personenfrequenzen sind zu tief, nicht zuletzt wegen dem zukünftig fehlenden öffentlichen Verkehr auf der Leutschenbachstrasse. Ein kleineres Geschäft mit etwa 300 m² Verkaufsfläche, ev. kombiniert mit einem Gastro-Angebot, wäre an diesem Standort aus Quartiersicht wünschenswert. Generell zeigt die Erfahrung, dass nicht die Höhe der Mieten, sondern der erzielte Umsatz für den langfristigen Erfolg eines Standorts ausschlaggebend ist.

Angebote für die Beschäftigten

Die auch zukünftig starke Prägung Leutschenbachs als Arbeitsplatzgebiet limitiert zwar die Möglichkeiten für Detaillisten, bietet aber auch Chancen für konsequent auf die Nachfrage von Beschäftigten der Dienstleistungsbetriebe ausgerichtete Angebote. Solche spezialisierten Serviceanbieter wie beispielsweise Coiffeurs, Fitness-Studios, Kosmetiksalons oder innovative Laden-Gastronomie-Kombinationen benötigen publikumswirksame Erdgeschosse an Orten mit gebündelten Passantenfrequenzen. Diese Orte finden sich künftig vor allem im Umfeld einer Migros- oder Coop-Filiale, um den Leutschenpark sowie im Bereich der Haltestellen des öffentlichen Verkehrs an der Thurgauer-, Hagenholz und Glattparkstrasse.



Bar im Erdgeschoss vom Sunrise- Tower

Gastronomie

Mehr und vielfältigere Restaurants erwünscht

Restaurants tragen zur Attraktivität und Belebung eines Quartiers bei. Deshalb ist auch in Leutschenbach eine Erhöhung der Restaurantdichte erwünscht. Dies ist einerseits durch die Ansiedlung neuer Restaurants möglich, aber auch indem Personalrestaurants öffentlich zugänglich werden.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Leutschenpark besteht das Potential für innovative Thekengastronomie. Die beiden Zielgruppen, QuartierbewohnerInnen (z.B. Familien mit Kindern) tagsüber und die Beschäftigten über Mittag für die schnelle aber qualitätsvolle Mittagsverpflegung, ergänzen sich ideal. Ein solches Angebot am Leutschenpark könnte einen wichtigen sozialen Quartiertreffpunkt für Leutschenbach bilden. Das im städtischen Besitz befindliche Kissling-Gebäude liegt direkt am Leutschenpark und würde sich gut für eine solche Gastronutzung eignen. Die Umbaukosten müssten allerdings im Verhältnis dazu stehen, was das Restaurant erwirtschaften kann. Idealerweise wird zu Beginn nur ein einfaches, kostengünstiges Konzept realisiert. Wenn sich die Gastronutzung etabliert hat, kann zu einem späteren Zeitpunkt nachinvestiert werden.

Schule und Familienangebote

Vielfältige Quartierschule

Aufgrund der Nachfrage werden in Leutschenbach voraussichtlich mehr Wohnungen gebaut als ursprünglich angenommen. Gute Angebote für Familien mit Kindern und die vergleichsweise moderaten Preise der Wohnungen beeinflussen den Zuzug von Familien ins Quartier positiv. Das Schulhaus Leutschenbach, das auch für einen Teil von Saatlen (Gebiet in Schwamendingen zwischen Wallisellenstrasse und Bahnlinie) Schulraum bietet, hat eine Schlüsselstellung. Das Schulhaus ist als Quartierschule mit separat zugänglicher Turnhalle konzipiert und sollte auch multifunktionale Räume anbieten als Ergänzung zu den Aussenräumen, die mit dem Andreaspark ideal vernetzt sind. Es bietet sich die Chance, die Angebote und Tagesstrukturen für Kinder im Vorschulalter und Schulalter und die Angebote der Freizeit aufeinander abzustimmen und flexibel zu gestalten. Abgestimmte Betreuungsangebote für Kinder ermöglichen es den Eltern, den Alltag mit Arbeit und Erziehung optimal zu kombinieren.

Die Quartierschule wird zur identitätsstiftenden Institution und ermöglicht vielfältige Nutzungen. Das Schulhaus mit Innen- und Aussenräumen übernimmt eine zentrale Funktion als Begegnungsort und stärkt den Zusammenhalt in Leutschenbach.



Schulhaus Leutschenbach: Visualisierung

Soziale Einrichtungen und Dienste

Angebote zeitlich auf die Nachfrage abstimmen

In Zürich Nord steht ein gutes soziales Angebot zur Verfügung, welches durch die Schulsozialarbeit im Schulhaus Leutschenbach ergänzt werden muss.

In Neubauquartieren stehen erfahrungsgemäss wenige öffentliche Räume zur Verfügung. Die Nachbarschafts- und Selbsthilfe sollen gestärkt und bewohnerfreundliche Nutzungen stimuliert werden. Gemeinschaftsräume in Siedlungen bieten Möglichkeiten für siedlungsinterne Nutzungen und sollen darüber hinaus auch für weitere Nutzungen zur Verfügung stehen. Zusätzliche soziale Angebote müssen nur aufgebaut werden, wenn die Überbauung auf bestimmte BewohnerInnen ausgerichtet werden. Zum Beispiel ältere Menschen sind auf Dienstleistungen in unmittelbarer Nähe angewiesen. Die Entwicklungen sind in dieser Hinsicht zu beobachten.

Die Stadt Opfikon hat für den Opfikerpark ein Nutzungskonzept ausgearbeitet, welches u.a. ein sogenanntes «Parklotsenprojekt» vorsieht. Die Parklotsen werden durch ihre Präsenz und Intervention im Areal in erster Linie Sicherheit und Sauberkeit gewährleisten. Sie sind aber auch Kontakt- und Informationspersonen für die BesucherInnen und bieten Animation an, welche im Interesse der Nutzungsbedürfnisse liegen. Die Zweckmässigkeit dieses sehr interessanten Projekts sollte auch für Leutschenbach geprüft werden. Vielleicht ergeben sich in einer Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon Synergien.



Kindertagesstätte in Wohnüberbauung Andreasark 1



Wohnüberbauung Andreaspark 2 mit Gemeinschaftsraum im Hof



Andreaspark



Opfikerpark im Gebiet Glattpark

Freizeit-, Erholungs- und Sportinfrastruktur

Vorläufig kein Bedarf an zusätzlicher Infrastruktur

Das Gebiet Leutschenbach wird zukünftig ausreichend mit öffentlichen multifunktionalen Freiräumen versorgt sein. Leutschenpark, Andreaspark, Opfikerpark und der vorgesehene Grubenackerpark sind in relativ kurzen Distanzen erreichbar.

Mit dem Bau des neuen Schulhauses Leutschenbach steht zukünftig eine Sporthalle sowie vielfältig nutzbare Aussenräume zur Verfügung. Freizeitaktivitäten und selbstorganisierte soziokulturelle Aktivitäten im und rund um das Schulhaus Leutschenbach sollen gefördert werden. Dies stärkt den Zusammenhalt und die Vernetzung mit den angrenzenden Wohnquartieren wie Saatlen und Glattpark. Diese Anliegen gelten zu einem späteren Zeitpunkt auch für das Gebiet Grubenacker, wo ein weiteres Schulhaus und ein Park vorgesehen sind.

Vorwiegend östlich von Leutschenbach befinden sich grosszügige Naherholungszonen. In direkter Nachbarschaft liegt der Opfikerpark mit seiner «Waterfront» und dem Erholungsraum entlang der Glatt. Beide bieten vielfältige Möglichkeiten zur Naherholung – Spaziergänge, Velofahren, Joggen – und sind zugleich mit anderen Freiräumen im Glatt- und Katzenbachtal verbunden. Für die BewohnerInnen von Leutschenbach steht in Zürich Nord eine breite Sportinfrastruktur zur Verfügung (Hallenbad, Freibäder, Eisflächen, etc.).

Sicherheitsdienste

Leutschenbach ist in die Polizeidienste von Zürich Nord integriert. Es ist vorgesehen, dass «Schutz und Rettung» im Gebiet Leutschenbach den neuen Stützpunkt Zürich Nord für Feuerwehr und Sanität errichtet. Somit sind für das Quartier die entsprechenden Dienstleistungen im Notfall gewährleistet.

3 HANDLUNGSFELDER

Die Stadt kann die Ansiedlung von Quartiersversorgungseinrichtungen zwar nur bedingt steuern, aber sie kann für diese gute Rahmenbedingungen schaffen. Dazu eröffnen sich verschiedene Handlungsfelder, wobei von den Erfahrungen anderer Entwicklungsgebiete wie Zürich-West und Neu-Oerlikon profitiert werden kann.

Oerlikon - ein starker Magnet für Leutschenbach

Mit der Glattalbahn rückt Leutschenbach noch näher an das Zentrum Oerlikon. In wenigen Minuten erreicht man ein attraktives Einkaufsangebot und einen Bahnhof mit sehr hoher Erschliessungsgüte. Die Nähe zu Oerlikon erhöht die Standortqualität Leutschenbachs. Obwohl Oerlikon für Leutschenbach ein sehr wichtiger Bezugsort ist und bleibt, wird Leutschenbach mit dem Zuzug von neuen EinwohnerInnen eine neue, eigene Identität entwickeln.

Das Zentrum von Oerlikon muss sich weiterhin gegen die starke Konkurrenz der Innenstadt und des Umlandes behaupten. Ein funktionierendes Zentrum Oerlikon ist für die Standortqualität Leutschenbachs bedeutsam. Deshalb sollen in Leutschenbach keine konkurrenzierende, sondern ergänzende Einkaufsangebote geschaffen werden.

Leutschenbach und Glattpark wachsen zusammen

Wo früher eine klare Stadtgrenze war, bildet die neue Glattparkstrasse mit der Glattalbahn (verlängerte Tramlinie 11) nun die Nahtstelle zwischen Leutschenbach und Glattpark (Opfikon). Die beiden Gebiete werden sich räumlich verbinden und zu einem neuen Stadtgefüge zusammenwachsen, u.a. auch deshalb, weil Leutschenbach und Glattpark jeweils von ihren Nachbarquartieren durch die Barrieren der Bahnlinien und der Autobahn getrennt sind. Die politische Grenze zwischen Zürich und Opfikon dürfte vor Ort kaum mehr wahrgenommen werden, denn die neuen BewohnerInnen und die Beschäftigten werden die Angebote entsprechend ihren Bedürfnissen in beiden Gebieten nutzen. Hier entsteht ein Stadtteil für insgesamt 10'000 EinwohnerInnen und rund 30'000 Arbeitsplätzen.

Beidseits der neuen Glattparkstrasse muss städtebaulich und nutzungsmässig darauf reagiert werden, dass hier zwei Quartierteile zu einem neuen Stadtgefüge zusammenwachsen. Dazu soll – möglichst in Zusammenarbeit mit der Stadt Opfikon – eine städtebauliche Studie erarbeitet

werden, welche Aussagen trifft zur erwünschten Gestaltung des öffentlichen Raums sowie zur Nutzung, Erschliessung und Adressbildung der angrenzenden Grundstücke bzw. Gebäude.

Die Glattalbahn als «Kraftlinie»

Entlang der Glattalbahn und insbesondere im Bereich der Haltestellen sind die grössten Personenströme zu erwarten. Entsprechend ist hier die Ansiedlung von publikumswirksamen Nutzungen am erfolgversprechendsten, dies gilt v.a. für den Kreuzungspunkt der beiden Glattallinien bei der Haltestelle «Glattpark». Die neue Haltestelle «Fernsehstudio» an der Glattparkstrasse wird sich zu einem weiteren wichtigen und gut frequentierten Ort entwickeln. Von hier ist der Zugang zum Fernsehen, WTC und weiteren Firmen sowie zum Opfikerpark, welcher sich zu einem attraktiven Anziehungspunkt für die Erholung entwickeln wird.

Die Linien der Glattalbahn bilden in Leutschenbach neue, starke Kraftlinien. Die Erdgeschosse entlang der Glattalbahn, wo sich publikumsorientierte Nutzungen besonders anbieten, sollen flexibel gestaltet werden (überhohe Räume, unterteilbar in kleinere Einheiten, direkte Zugänglichkeit von der Strasse).

Neuer Versorgungsschwerpunkt

Im Kreuzungspunkt der beiden Glattallinien bei der Haltestelle «Glattpark» ist längerfristig die Bildung eines Quartiersversorgungsschwerpunktes zu erwarten. Hier bündeln sich Personenströme des öffentlichen Verkehrs und gleichzeitig ist hier der Mittelpunkt zwischen den beiden zusammenwachsenden Stadtteilen Leutschenbach und Glattpark. Das bedeutet, dass hier das Nachfragepotential bzw. der Einzugsradius für ein Einkaufsangebot am optimalsten ist. Allerdings dürfte dieses Angebot erst entstehen, wenn die Kunden – das heisst die EinwohnerInnen und Beschäftigten – bereits in diesem Gebiet wohnen und arbeiten.

Es sind frühzeitig und aktiv die planerischen, städtebaulichen und verkehrlichen Voraussetzungen für die Bildung eines neuen Versorgungsschwerpunktes im Bereich der Haltestelle «Glattpark» zu schaffen. Mit der Realisation der 2. Etappe Glattpark wird die Attraktivität des Standorts erhöht.

«Ruhige Mitte» um den Leutschenpark

Die Leutschenbachstrasse ist frei von quartierfremdem Autoverkehr und nach Inbetriebnahme der zweiten Etappe der Glattalbahn ab 2009 auch frei von Busverkehr. Mit dem Leutschenpark und der zum Boulevard umgestalteten Leutschenbachstrasse entsteht in der Mitte von Leutschenbach ein attraktiver, verkehrsberuhigter Bereich. Diese «stille» Gebietsmitte stellt ein grosses Potential dar, welches es zu nutzen gilt. So eignet sich diese Lage nebst Dienstleistungsnutzungen gut für das Wohnen. Die Belebung des Gebiets um den Leutschenpark bedingt aber gewisse Anstrengungen, zumal sich aufgrund des zu kleinen Einzugsgebiets und fehlenden öffentlichen Verkehrs voraussichtlich kein bedeutender Detailhandelsbetrieb an dieser Lage ansiedeln wird. Das Kissling-Gebäude liegt unmittelbar am Leutschenpark und gehört der Stadt Zürich. Das Gebäude würde sich aufgrund seiner Lage gut eignen, um darin quartierdienliche Nutzungen wie ein Café oder eine Kinderkrippe einzurichten. Solche Nutzungen beleben den Park und stellen wichtige soziale und kulturelle Treffpunkte im Quartier dar. Weiter sollen entlang der Leutschenbachstrasse, insbesondere gegenüber des Leutschenparks, die Erdgeschosse möglichst publikumswirksamen Nutzungen zugeführt werden bzw. zumindest die Erdgeschosse dafür vorbereitet und entsprechend flexibel gestaltet werden.

Es ist zu prüfen, ob und wie das Kissling-Gebäude (bzw. Kissling-Grundstück) quartierdienliche Nutzungen aufnehmen und sich somit zu einem neuen sozialen und kulturellen Treffpunkt im Quartier entwickeln kann.

Attraktives Freiraumnetz

In Leutschenbach entsteht ein Freiraumnetz, welches Qualitäten innerhalb des Gebiets schafft und an attraktive benachbarte Grünstrukturen anknüpft. Über den linearen Andreaspark gelangt man direkt an den Erholungsraum der Glatt und von dort weiter bis in die offene Landschaft hinaus. Der Riedgraben führt zum Leutschenpark und über weitergehende Fusswege bis zum Grubenackerpark (Realisation des Parks mittel- bis langfristig). Entlang der Grünzone Katzenbach erreicht man die Katzensseen. Und auf der neu gestalteten Leutschenbachstrasse kommt man auf kürzestem Weg direkt zum Opfikerpark. Dank den bestehenden und neu geplanten Bahnunterführungen wird die trennende Wirkung der beiden Bahnlinien zu Seebach und Schwamendingen etwas gemindert.

Heute ist noch wenig bekannt, wie attraktiv sich das Freiraumnetz in Leutschenbach und Umgebung zukünftig präsentieren wird. Die gemäss Entwicklungskonzept vorgesehene Feinvernetzung soll zügig realisiert werden. Eine aktive Information zum attraktiven Freiraumangebot soll bewusst zur Imagebildung von Leutschenbach eingesetzt werden. Mittels signaletischer Massnahmen ist die Orientierung zu verbessern. Die Einsetzung von «Lotsen» in Anlehnung zum Parklotsenprojekt im Gebiet Glattpark ist zu prüfen.

Schule Leutschenbach als sozialer Treffpunkt

Eine Schule hat für ein Quartier grosse Bedeutung. Insbesondere für Familien mit Kindern ist die Schule ein wichtiger Bezugspunkt. In Leutschenbach ist das Schulhaus bis jetzt das einzige öffentliche Gebäude (Inbetriebnahme Sommer 2008). Das Schulhaus soll den QuartierbewohnerInnen möglichst auch für ausserschulische Angebote zugänglich gemacht werden. Damit kann die Schule einen wichtigen Beitrag für die soziale Integration und Vernetzung leisten. Räume im Schulgebäude sollten zu günstigen Konditionen zur Verfügung gestellt werden.

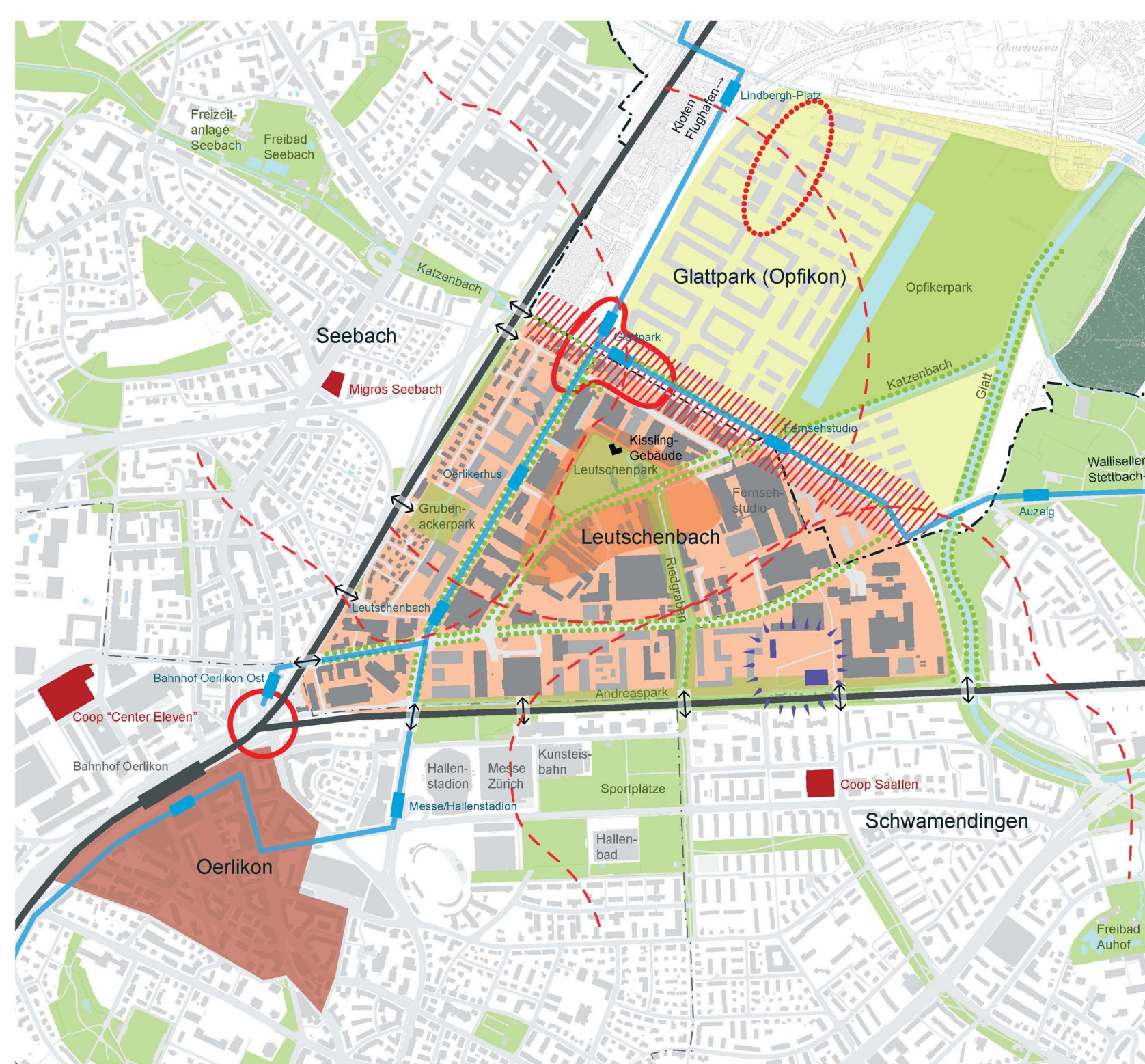
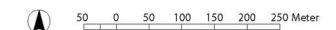
Damit die Schule in Leutschenbach ein sozialer Treffpunkt für das ganze Quartier werden kann, sind die Angebote von Vorschul- und Schulbereich (Krippe, Hort) zu koordinieren und die Räumlichkeiten für ausserschulische Quartiernutzungen zur Verfügung zu stellen.

4 ÜBERSICHTSPLAN

Quartiersversorgung Leutschenbach

Übersichtsplan zum Bericht vom April 2007

-  Oerlikon - ein starker Magnet für Leutschenbach
-  Leutschenbach und Glattpark wachsen zusammen
-  Die Glattalbahn als «Kraftlinie»
-  Neuer Versorgungsschwerpunkt (mit Einzugsradius 10min. Gehdistanz)
-  «Ruhige Mitte» um den Leutschenpark
-  Attraktives Freiraumnetz
-  Schule als sozialer Treffpunkt
-  Grossverteiler (mit Einzugsradius 10min. Gehdistanz)
-  Bahnlinie mit Durchgängen
-  Geplantes Umsteigezentrum Bahnhof Oerlikon
-  Glattpark: Eignung für Zentrumsentwicklung
-  Stadtgrenze
-  Quartiergrenze



5 PLÄNE BESTANDESAUFNAHME QUARTIERVERSORGUNG

Quartiersversorgung Leutschenbach

Grundversorgung

Stand 26. Juli 2007



Grundversorgung

  Gebiet mit hohem Grundversorgungsanteil












 Gebäude (bestehend/geplant) mit:
 praktizierendem Arzt
 Bank (Schalter und Bancomat)
 Post
 Restaurationsbetriebe
 Hotel
 Detailhandel (Lebensmittel)
 Grossverteiler (Lebensmittel)

 Sammelstelle

Versorgungsgrad Grundversorgung

 akzeptabel (10-Minuten-Bereich, ca. 800m)
 Unterführungen/Übergänge (bestehend/geplant)

Informationsinhalt

 öffentliches Verkehrsnetz ohne Buslinien (bestehend/geplant)
 Tunnel öffentliches Verkehrsnetz (bestehend/geplant)
 Hauptverkehrsstrassen (bestehend/geplant)
 Tunnel Hauptverkehrsstrassen geplant
 Einhausung Schwarmendungen geplant
 Wohngebiet (WA > 90%)
 Wohnmischgebiet (WA 1-89%)
 Nichtwohngebiet (WA 0%)
 Stadtgrenze
 Gewässer
 Wald

 0 50 100 200 300 Meter

Quartiersversorgung Leutschenbach


Öffentliche Einrichtung

Stand 26. Juli 2007




öffentliche Gebäude und Anlagen

-  SV Stadtverwaltung
-  PO Polizei
-  KI Kirchliche Einrichtung
-  SP Spitex
-  FH Friedhof

Kultur

-  KE Kulturelle Einrichtung (inkl. Sportanlagen)












Senioreneinrichtungen

-  AW Alterswohnungen
-  AH Altersheim
-  PZ Pflegezentrum

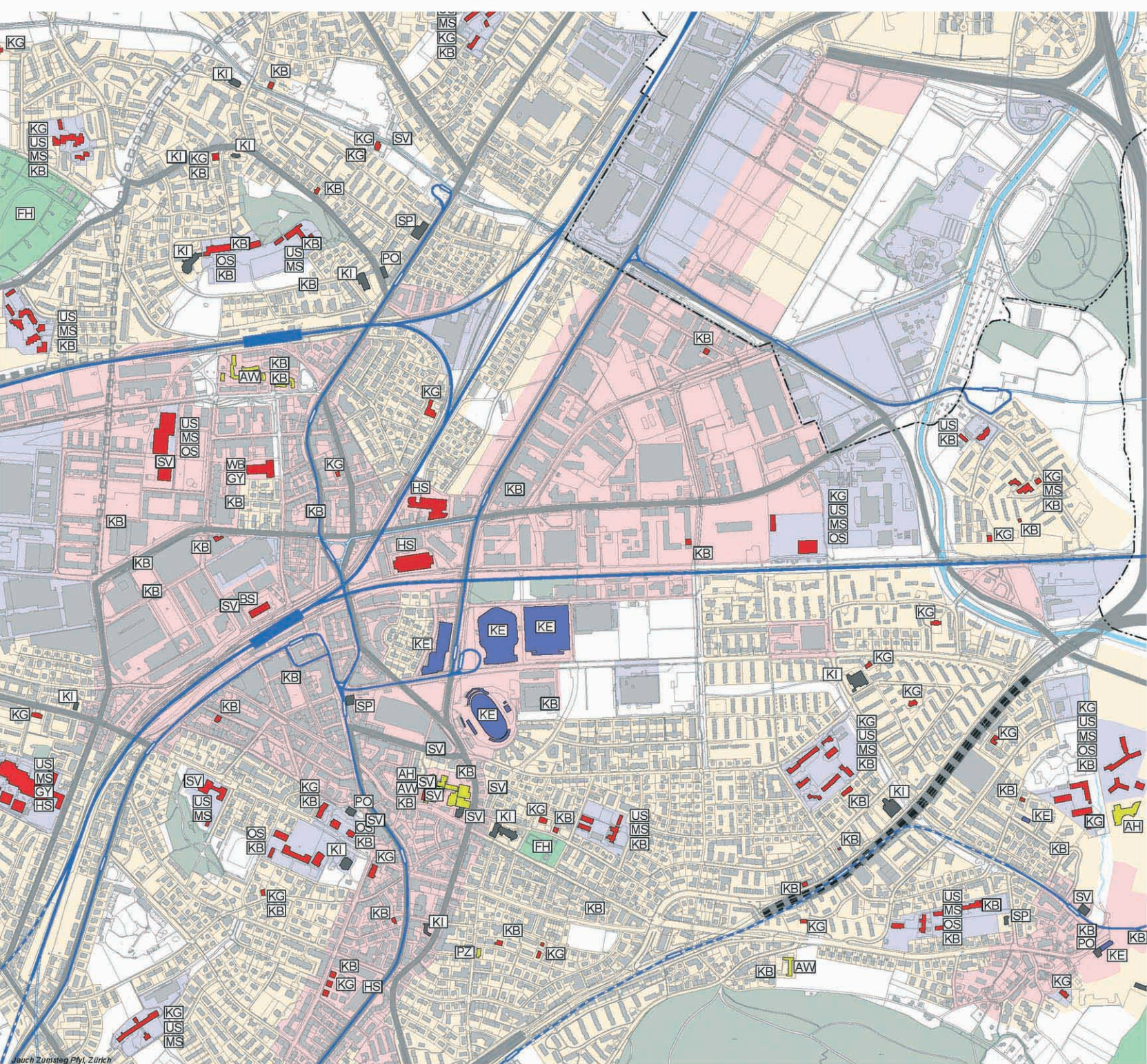
Schulische Einrichtungen (öffentlich und privat)

-  KB Kinderbetreuung (Krippe/Hort)
-  KG Kindergarten
-  US Unterstufe
-  MS Mittelstufe
-  OS Oberstufe
-  GY Gymnasium
-  HS Hochschule
-  BS Berufsschule
-  WE Weiterbildung

Informationsinhalt

-  öffentliches Verkehrsnetz ohne Buslinien (bestehend/geplant)
-  Tunnel öffentliches Verkehrsnetz (bestehend/geplant)
-  Hauptverkehrsstrassen (bestehend/geplant)
-  Tunnel Hauptverkehrsstrassen geplant
-  Einhausung Schwamendingen geplant
-  Wohngebiet (WA >90%)
-  Wohnmischgebiet (WA 1-89%)
-  Nichtwohngebiet (WA 0%)
-  Stadtgrenze
-  Gewässer
-  Wald

 0 50 100 200 300 Meter





Quartiersversorgung Leutschenbach

Freizeit und Erholung

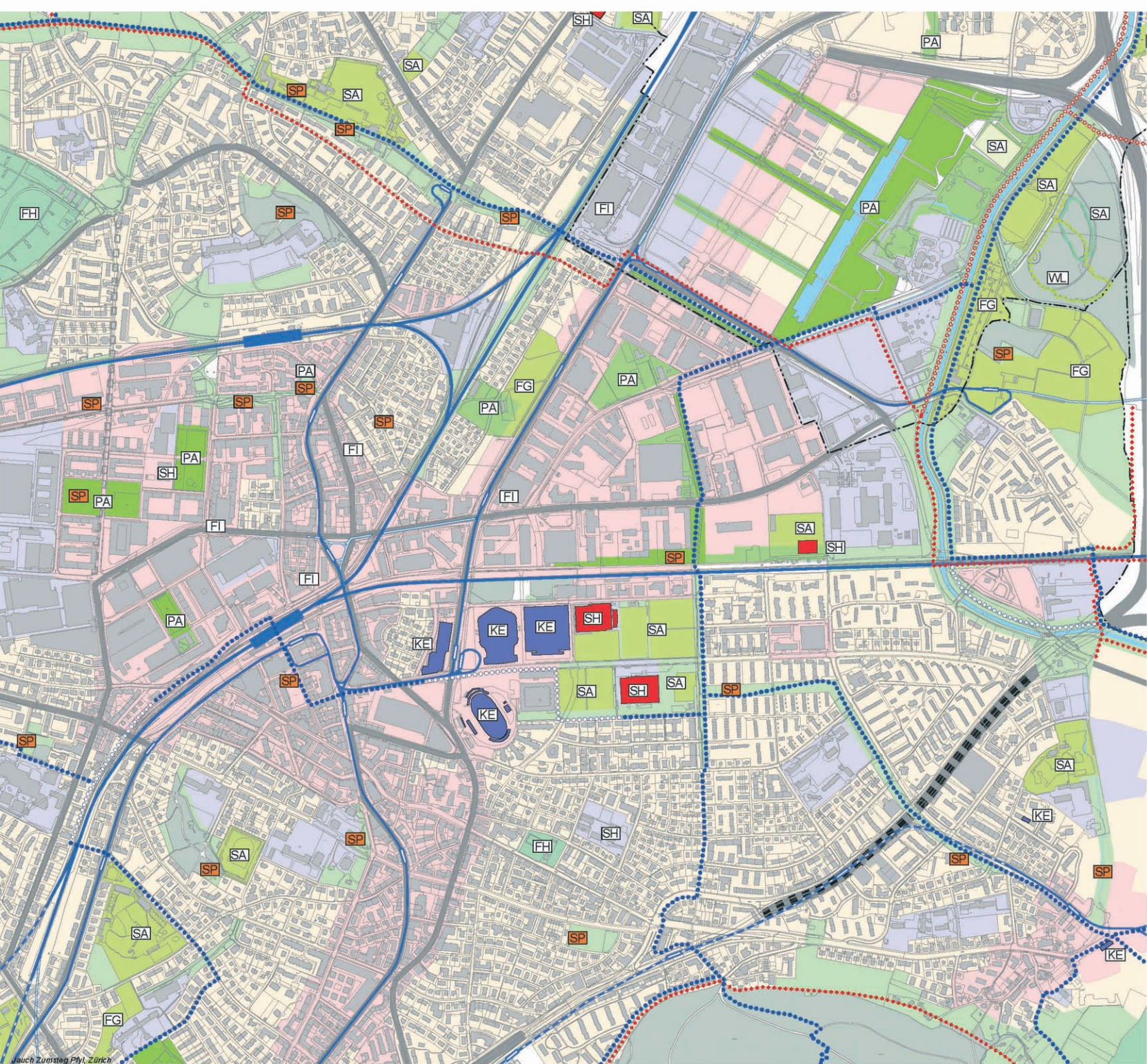
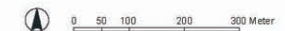
Stand 26. Juli 2007

Freizeit und Erholung

- Freihalte-/Erholungszone
- Familiengartenanlage
- Friedhof
- Sportanlage (bestehend/geplant)
- Parkanlage (bestehend/geplant)
- Sporthalle
- Spielplatz
- Waldehrpfad
- Fitness
- Kulturelle Einrichtung
- Velorouten Erholungs-Radverkehr (bestehend/geplant)
- Fuss- und Wanderweg (bestehend/geplant)

Informationsinhalt

- öffentliches Verkehrsnetz ohne Buslinien (bestehend/geplant)
- Tunnel öffentliches Verkehrsnetz (bestehend/geplant)
- Hauptverkehrsstrassen (bestehend/geplant)
- Tunnel Hauptverkehrsstrassen geplant
- Einhausung Schwamendingen geplant
- Wohngebiet (WA > 90%)
- Wohnmischgebiet (WA 1-89%)
- Nichtwohngebiet (WA 0%)
- Stadtgrenze
- Gewässer
- Wald



6 QUELLENVERZEICHNIS

- Entwicklungskonzept Leutschenbach, Kooperative Entwicklungsplanung, Amt für Städtebau, Dezember 2000
- «Quartiersversorgung in der Stadt Zürich: Aktualisierte Ergebnisse Schlussbericht», Stadtentwicklung Zürich, März 2004 (erstellt durch Infrac)
- Quartiersausstattung im Stadtteil Glattpark, Berichterstattung 2004/2005, Stadt Opfikon, Mai 2005 (erstellt durch Planpartner AG)
- «Einkaufen in der Stadt Zürich: Ergebnisse der Bevölkerungsbefragung», Stadtentwicklung Zürich, November 2006
- Freiraumversorgung der Stadt Zürich, Methodenbeschrieb und Anwendung, aktuelle Freiraumversorgungskarten, Grün Stadt Zürich, 2005
- Freiraumversorgung der Stadt Zürich, Versorgung der Wohnbevölkerung mit öffentlichem multifunktionalem Freiraum, Prognoseberechnung Zürich Nord, Grün Stadt Zürich, 2005
- Betreuungsplätze in Zürich-Nord (Kinderkrippen), Sozialdepartement / Immo, 28.10.2004
- Betreuungsplätze in Zürich-Nord (Horte), Schul- und Sportdepartement / Immo, 28.10.2004