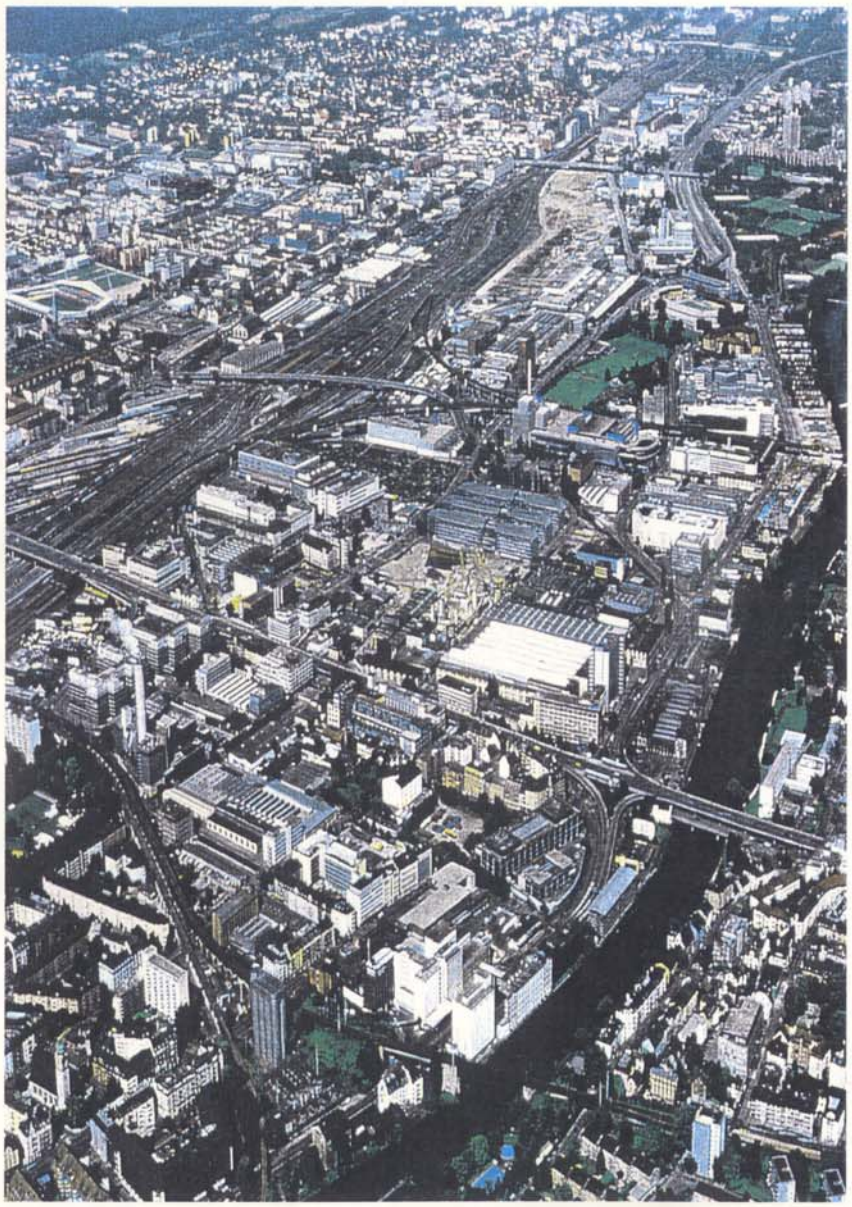
Kooperative Entwicklungsplanung Zürich West



Synthesebericht

der Stadt Zürich
und der mitwirkenden
Grundeigentümer

März 1999

Herausgeber

Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Impressum

Inhalt, Redaktion und Gestaltung:
- Task Force Zürich West
- Peter Güller, Michael Güller, Synergo

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage 1

Die Entwicklungsgebiete als Chance für Zürich 1

Kooperatives Vorgehen 1

2. Potentiale von Zürich West 3

3. Organisation und Finanzierung der Entwicklungsplanung 4

4. Planungsvorgaben 4

5. Ergebnisse der Studienaufträge zu Zürich West 6

Projekt Ernst Basler+Partner / Dudler 6

Projekt Morger & Degelo / Kerez 7

Projekt OMA 8

6. Ergebnisse der Verarbeitung durch Stadt und Grundeigentümer 9

Absichtserklärung der Stadt Zürich und der beteiligten Grundeigentümer in Zürich-West 9

Entwicklungskonzept 11

7. Weiteres Vorgehen 14

Gemeinschaftsaufgaben 14

Nächste Schritte in den Entwicklungseinheiten 14

Zeitplan / Harmonisierung mit den anderen Entwicklungsplanungen 14

Anhang 15

Mitwirkende in der Phase A der Entwicklungsplanung Zürich West 15

Seitens der Stadt eingebrachte zusätzliche Diskussionsunterlagen 15

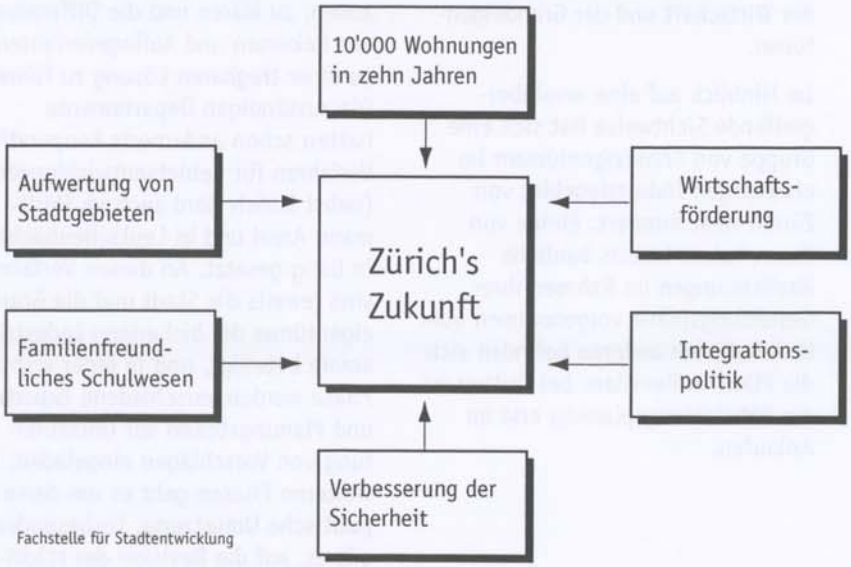
1. Ausgangslage

Die Entwicklungsgebiete als Chance für Zürich

Die Stadt Zürich steht einer Reihe von Herausforderungen gegenüber:

- Interne Herausforderungen liegen in den Fragen der Sozialpolitik, der Integration der AusländerInnen, der Wohnbaupolitik, der Erhaltung der Wirtschaftskraft, des Umweltschutzes und der finanziellen Situation - wobei letztere von den anderen Problemen mitbestimmt wird.
- Externe Herausforderungen ergeben sich namentlich aus dem internationalen Standortwettbewerb. Viele grosse Städte Europas befinden sich in einer dynamischen Entwicklung, die sowohl Ergebnis des Binnenmarktes wie auch fortschrittlicher Lösungen der Behörden und Wirtschaft bei der Stadtentwicklung ist.

Darst. 1: Für die Entwicklungsgebiete relevante Programmschwerpunkte der Stadt



Der Stadtrat trägt diesen Herausforderungen in seinen Zielsetzungen für die Legislaturperiode 1998 - 2002 Rechnung. Dabei sieht er im besonderen auch eine Chance für Zürich in der Aufwertung und flexiblen Nutzung grosser Areale, die bisher vorab industriellen Tätigkeiten vorbehalten waren. Mehrere der für die Legislaturperiode formulierten Programmschwerpunkte lassen sich auf diese Entwicklungsgebiete übertragen.

Die städtischen Bemühungen werden einerseits durch die Quartierorganisationen unterstützt, indem sich diese für die Verbesserung des Wohnumfeldes, die Versorgung und die Erhaltung des Gewerbes einsetzen. Andererseits engagieren sich in den Entwicklungsgebieten verschiedene Grundeigentümer bereits aktiv an der Umstrukturierung und Umnutzung ihrer Areale.

Darst. 2: Das Stadtforum

Kooperatives Vorgehen

Vorgeschichte

In Zürich West greift die Entwicklungsproblematik weit über das Industriegebiet hinaus; sie beinhaltet neben der nutzungsmässigen Umwandlung massgeblich auch Fragen der Aufwertung der Wohnquartiere in den Stadtkreisen 4, 5 und 9. Vor einigen Jahren hat der Stadtrat deshalb beschlossen, in einem *Stadtforum* die verschiedenen städtischen Gruppen und Interessen - aus Wirtschaft und Bevölkerung, aus Aemtern, Räten, Wissenschaft und privaten Organisationen - in einer Kerngruppe dialogfähiger Persönlichkeiten abzubilden und in strukturiertem Gespräch zusammenzuführen.

Das Stadtforum tagte vom Herbst 1996 bis im Mai 1997 zehn mal. Es hat konkrete Aktionen eingeleitet und zum Schluss eine Reihe von Leitsätzen für die städtebauliche Aufwertung, Projektideen für Zürich West und kooperative Verfahren bei der Umsetzung verabschiedet.

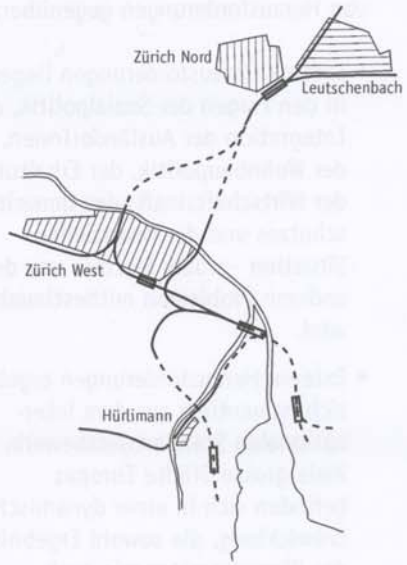
Einleitung des kooperativen Verfahrens

Der Verwirklichung kurzfristiger Projekte nimmt sich die aus dem Stadtforum hervorgegangene *"Impulsgruppe zur Aufwertung von Zürich West"* an. Sie umfasst Vertreter der Stadt, des Kantons, der Quartiere und Bevölkerung, wie auch der Wirtschaft und der Grundeigentümer.

Im Hinblick auf eine arealübergreifende Sichtweise hat sich eine Gruppe von *Grundeigentümern* im ehemaligen Industriegebiet von Zürich West formiert. Einige von ihnen haben bereits bauliche Realisierungen im Rahmen ihrer Gestaltungspläne vorgenommen oder in Arbeit; bei anderen befinden sich die Pläne in Revision; bei Dritten ist die Entwicklungsplanung erst im Anlaufen.

Die Bemühungen dieser Grundeigentümer um Kooperation sind bei der *Stadt* auf ein günstiges Echo gestossen, nachdem sich ihr ohnehin die planerisch-politische Aufgabe stellte, die Arbeitsplatzgebiete der Stadt, insbesondere die Industriezonen, zu klären und die Differenzen aus Rekursen und Auflageverfahren zu einer tragbaren Lösung zu führen. Die zuständigen Departemente hatten schon andernorts kooperative Verfahren für Gebietsentwicklungen (nebst Zürich Nord auch im Hürlimann Areal und in Leutschenbach) in Gang gesetzt. An diesen Verfahren sind jeweils die Stadt und die Grundeigentümer der bisherigen Industrieareale beteiligt, und in einer ersten Phase werden verschiedene Experten und Planungsteams zur Unterbreitung von Vorschlägen eingeladen. In weiteren Phasen geht es um deren politische Umsetzung. Insbesondere gilt es, auf die Revision der städtischen Bau- und Zonenordnung (BZO) hinzuarbeiten.

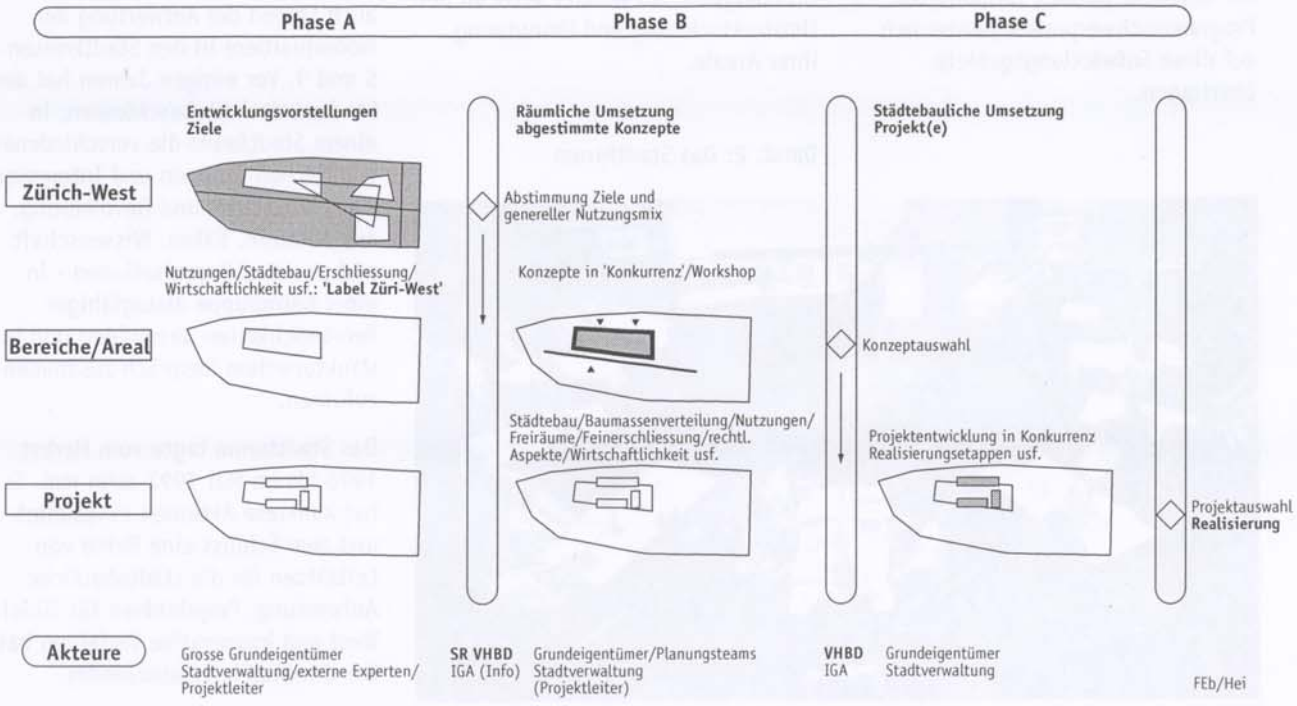
Darst. 3: Kooperative Entwicklungsplanungen in Zürich's ehemaligen Industriegebieten



Anlage der kooperativen Entwicklungsplanung Zürich West

Die kooperative Planung nahm ihren Anfang im Frühjahr 1998. Sie wurde in drei Phasen konzipiert:

Darst. 4: Dreistufige Anlage der kooperativen Entwicklungsplanung Zürich West



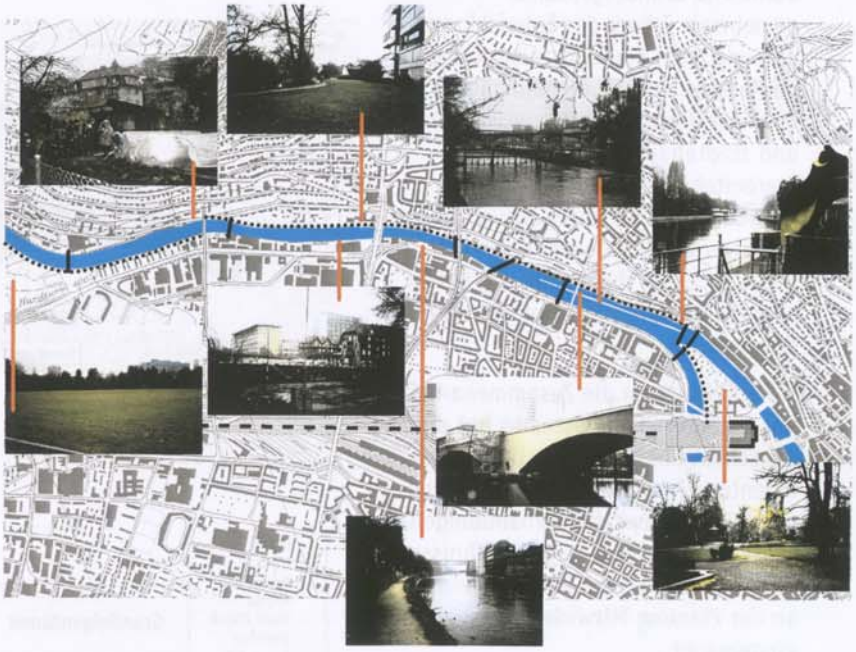
2. Potentiale von Zürich West

Zürich West verkörpert das zentrumsnächste der grossen Entwicklungspotentiale der Stadt. Das Gebiet verfügt über eine hervorragende Verkehrserschliessung - sechs S-Bahnlinien, Flughafennähe, Nationalstrasse - sowie über grosse Umnutzungsmöglichkeiten und viel unüberbautes Land.

Die Adresse Zürich West wird mitgeprägt durch die Lage im Limmatraum, mit seinem eigenen stadt-landschaftlichen Charme.

Diese Chancen der ehemaligen Industrieareale wurden zunächst durch den Bau des Technoparks, die Ansiedlung diverser Dienstleistungsbetriebe mit teils internationaler Ausstrahlung sowie kulturelle Aktivitäten und die Designszene genutzt. Derzeit sind vor allem auch attraktive Formen städtischen Wohnens und gewerbliche Nutzungen in Entwicklung. Gleichzeitig wahrt ein Teil der ansässigen Unternehmen mit technologischen Spitzenprodukten ihre angestammte Ausrichtung.

Darst. 5: Der Limmatraum verbindet Zürich West mit der City



Darst. 6: Attraktiver Nutzungscocktail in Zürich West

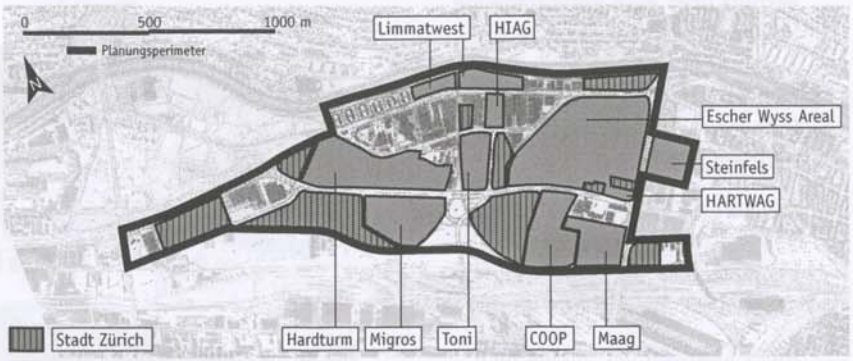
3. Organisation und Finanzierung der Entwicklungsplanung

Im Industriegebiet Zürich West sind Stadt und Grundeigentümer gemeinsam Träger der Entwicklungsplanung. Drei Planungsteams haben im Rahmen von Studienaufträgen Entwürfe für die Gebietsentwicklung und städtebauliche Lösungen erarbeitet. Die Würdigung dieser Entwürfe erfolgte unter Zuzug von Experten verschiedener Disziplinen und Herkunft - ihre Erfahrung haben auch Spezialisten aus Holland eingebracht.

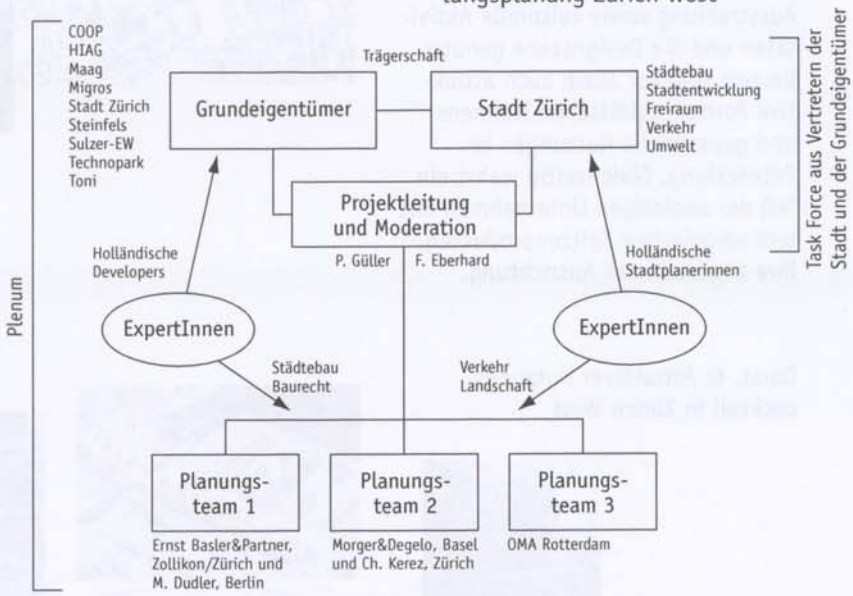
Im Anschluss an die Zusammenarbeit mit den drei Planungsteams hat ein Ausschuss aus Vertretern der Grundeigentümer und der Stadtverwaltung (sog. Task Force) die Verhandlungen weiter geführt und deren Ergebnisse später wieder in das breitere Feld der an der Planung Mitwirkenden eingebracht.

Die externen Arbeiten (Studienaufträge der Planungsteams, Projektkoordination, Kommunikation) wurden von den Grundeigentümern und der Stadt gemeinsam finanziert. An die Deckung der Gesamtkosten von rund 300'000 Fr. haben die Grundeigentümer rund 2/3 beigetragen, die Stadt den Rest und eine Reihe weiterer externer Studien.

Darst. 7: Planungsperimeter und involvierte Grundeigentümer



Darst. 8: Organigramm der Entwicklungsplanung Zürich West



4. Planungsvorgaben

Die Grundeigentümer und die Stadt haben für die Planung Zürich West gemeinsam eine Reihe von Planungsvorgaben erarbeitet:

- **Vision und städtebauliches Leitbild:**

Das Entwicklungsgebiet Zürich West muss einen spürbaren Mehrwert erhalten.
Das Gebiet soll als Teil der Stadt wahrgenommen werden; die Vernetzung mit der Stadt ist wichtig. Es gilt, Marksteine zu setzen, welche die Potentiale und den attraktiven Nutzungscocktail zum Ausdruck bringen. Gleichzeitig muss Flexibilität gegenüber den Marktentwicklungen gewahrt sein.
Heutige Möglichkeiten sollen gefördert werden. Die Langfristentwicklung wichtiger Areale darf aber nicht verbaut werden. Die Entwicklung muss etappierbar sein und hat den möglichen Infrastrukturausbau zu berücksichtigen.
Speziell bedeutsame Aufgaben sind die klare Deklaration von Toren zum Gebiet, der Einbezug des Limmatraums und der sog. Kulturmeile (Landesmuseum, Museum für Gestaltung, Berufsschulen, Gallerien, Tanzschulen, CINEMAX etc.) in die Entwicklungskonzeption, sowie die Erstellung verbindender, öffentlich nutzbarer Freiräume im bisher arealweise geprägten Industriegebiet.

- **Identität:**

Das Gebiet hat eine ausgeprägte Wirtschafts- und Sozialgeschichte. Damit verbundene Namen sind u.a. Sulzer-Escher Wyss, Steinfels, Maag, Löwenbräu, Schoeller.
Auf prägende, Geschichte zeigende Strukturen ist Rücksicht zu nehmen. Die traditionellen Industrien sind zum Teil noch mit der Fabrikation technologischer Spitzenprodukte präsent.
Das neue Image wird geprägt durch den attraktiven Nutzungscocktail, in dem Technopark und Gründerzentrum, Design- und Medienunternehmen, urbanes Wohnen, attraktive Freiräume, Kino und Schauspielhaus,

Darst. 9: Ablauf der ersten Phase,
Mai 1998 - März 1999

29. Mai 1998	Konstituierende Sitzung der Grundeigentümer mit den Stadtvertretern. Festlegung der Organisation, des Programms, der Beteiligungen und der Finanzierung der Entwicklungsplanung.
29. Juni	Einführungsseminar. Darlegung der Interessen der Grundeigentümer und jener der Stadt.
18. August / 26. August	1. Workshop. Präsentation erster Entwürfe der drei Planungsteams. Kommentare aus der Sicht der Experten, Grundeigentümer, Stadtvertreter.
4. September	2. Workshop. Präsentation der überarbeiteten Entwürfe. Ausgiebige Diskussion. Erste Gedanken über die weiteren Stufen der Projektentwicklung.
21. September	3. Workshop. Kritische Würdigung der drei Teams. Identifikation übereinstimmender und divergierender Positionen von Stadt und Grundeigentümern.
19. Oktober	Erste Verhandlungsrunde zwischen Stadt und Grundeigentümern in kleinerem Kreis (Task Force). Themen: Positionen der Grundeigentümer und der Stadt betr. Bodennutzung und weiterem Vorgehen.
20. November	Zweite Verhandlungsrunde der Task Force. Themen: Freiraum, Stadion, Maag Areal, Verkehr, Wohnen; Grundsätze der Zusammenarbeit Stadt / Grundeigentümer.
7. Januar 1999	Dritte Verhandlungsrunde der Task Force. Freiraum, Rahmenvereinbarung und Entwicklungskonzept über das Ganze.
15. Januar	Vierte Verhandlungsrunde der Task Force. Eckwerte der Bodennutzung und deren Bedeutung. Gerüst der Vereinbarung zwischen Stadt und Grundeigentümern.
22. Januar	Schlusstagung im Plenum. Verabschiedung der Ergebnisse der Entwicklungsplanung.
9. Februar	Verabschiedung der Absichtserklärung und des Entwicklungskonzeptes für Zürich West durch die Vertreterschaften der Stadt Zürich und der an der Entwicklungsplanung beteiligten Grundeigentümer.
10. März	Fünfte Verhandlungsrunde der Task Force. Hauptthema: Synthesebericht zur Phase A der Entwicklungsplanung.
24. März	Information des Stadtrats.
7. April	Orientierung der Öffentlichkeit.

Darst. 10: Stimmungs- und Personenbilder aus den Workshops

sportliche Grossanlässe und Unterhaltung, neue Gastronomie und ein modernes Hotelangebot ein progressives Label abgeben.
Die landschaftliche Übersichtlichkeit mit dem Limmatraum und den angrenzenden Hügelzügen ist zu nutzen.

- **Erschliessung:**

Die bereits einen hohen Standard aufweisende Verkehrserschliessung ist im Gleichschritt mit der baulichen Nutzung weiter zu entwickeln. Das Gebiet liegt im Westportal der Stadt und soll diese Lage auch städtebaulich zum Ausdruck bringen.

- **Weitere gemeinsame Interessen der Stadt und der Grundeigentümer**

Gute Position im internationalen Standortwettbewerb. Zuzug auch ausländischen Kapitals.
Baldige Verwertung des überbaubaren Landes. Angemessene und marktkonforme Rendite.
Gut durchmischte Wohnbevölkerung, Wohnungen mit hohem Standard.
Attraktive Freiraumgestaltung.
Baldmöglichste Rechtssicherheit und kurze Bewilligungswege.
Umwelt- und sozialverträgliche Entwicklung. Abstimmung der Nutzungsziele mit den anliegenden Gebieten, durch kooperative Verfahren.
Sinnvolle Aufgabenteilung mit den andern Entwicklungsgebieten der Stadt.
Wegweisende Langfristperspektiven im Hinblick auf rationellen Ausbau der Infrastrukturen und optimale Ausgestaltung der Bau- und Nutzungsordnung.

5. Ergebnisse der Studienaufträge zu Zürich West

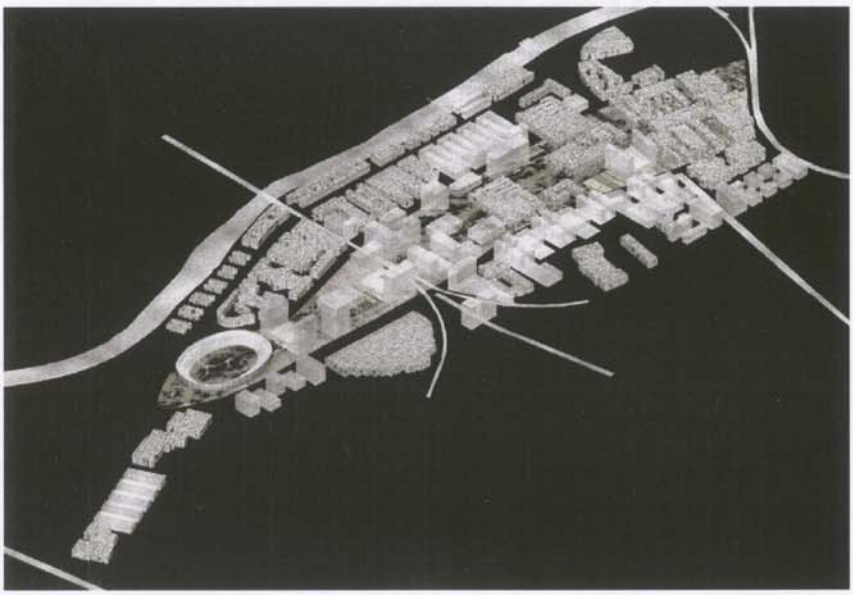
Projekt Ernst Basler+Partner Max Dudler, Zürich und Berlin (Darst. 11)

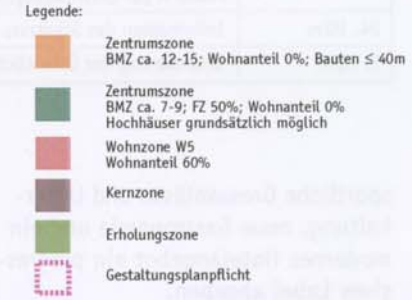
Charakteristiken: Das Planungsteam präsentiert ein Konzept für ein neues städtebauliches Ganzes mit prägenden räumlichen Strukturen (Stadt in der Stadt) und unverwechselbaren Bautypen.

Es visiert mit einem "Central Park" vom Hardturmstadion bis zur Hardbrücke, und damit bis tief in noch weiterhin industriell genutzte Areale von Sulzer-Escher Wyss hinein, eine neue "Identität" für Zürich West an. In diese zentrale Zone sind das Grossstadion und weitere öffentliche Bauten, vor allem aber Hochhäuser von bisher in Zürich nicht bekannter Dimension, eingebaut. Dies lässt Raum für eine Reihe von Stadtplätzen.

Die Ränder der langgestreckten Anlage werden quasi durchgehend durch stark verdichtete Baumassen markiert.

Das Gebiet soll durch einen nach Altstetten führenden Ast des geplanten Mittelverteilers der Glatttalbahn zusätzlich erschlossen werden.

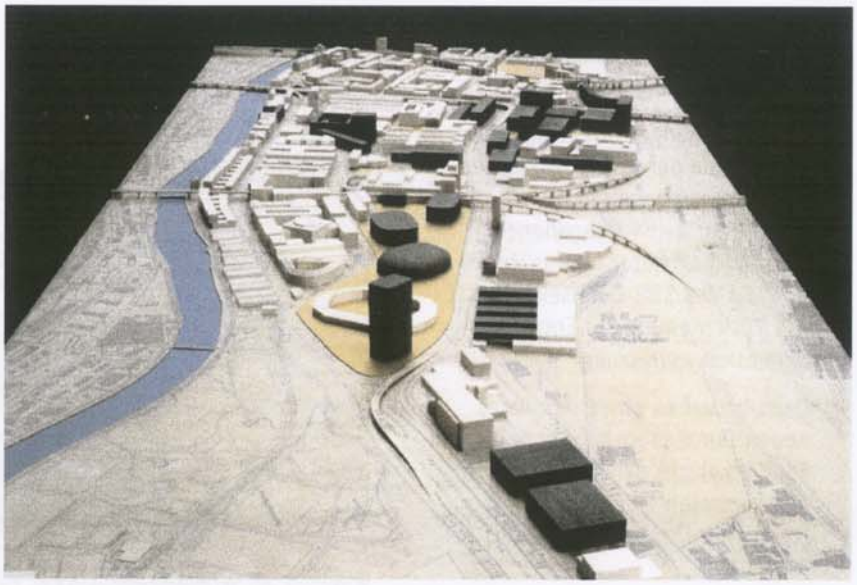




Projekt Morger & Degelo / Kerez, Basel und Zürich
(Darst. 12)

Charakteristiken: Das Projekt nimmt stark Bezug auf die bisherige bauliche Struktur im Kreis 5 und arbeitet aus den bestehenden Kräftelinien heraus.

Es visiert für das ehemalige Industriegebiet kein fertiges Bild eines neuen Stadtteils an, indiziert aber auch keinen eigentlichen Neubeginn. Die bereits vorhandenen Identitäten werden weiter gepflegt und der innere Zusammenhang in der Vernetzung der Entwicklungsschwerpunkte gesucht: Bei der Station Hardbrücke - als wichtigem Tor zu Zürich West - ist eine markante städtebauliche Verdichtung vorgesehen. Gleichzeitig ist der Zugang von der Autobahn her durch eine visuell auf die Pfingstweidstrasse (als Zugangsachse zur Stadt) hinweisende Hochhausscheibe markiert. In das Hardturmareal werden zudem das neue Grossstadion und in lockerer Weise weitere bauliche Komplexe eingegliedert. Auf dem das Gebiet querenden Viadukt ist ein zusätzlicher S-Bahn Halt vorgesehen.



W5	Wohnzone
Z6	Zentrumszone AZ ≤ 220%, BMZ ≤ 7.0
Z7e	Zentrumszone AZ ≤ 220%, BMZ ≤ 7.0
Z7f	Zentrumszone AZ ≤ 300%, BMZ ≤ 9.0
Z7g	Zentrumszone AZ ≤ 420%, BMZ ≤ 13.0
Z10a	Zentrumszone AZ ≤ 300%, BMZ ≤ 9.0
	Zentrumszone AZ ≤ 350%, BMZ ≤ 11.0

IHD	Industriezone mit Handel und Dienstleistung AZ ≤ 300%, BMZ ≤ 9.0
Spo/Ku	Zone für Sport- und Kulturbauten AZ ≤ 100%, BMZ ≤ 3.0
K	Kernzone
E	Erholungszone
F	Freihaltezone
	Gestaltungsplanpflicht
20%-30%	Wohnanteil/Freiflächenziffer

Projekt OMA (Office for Metropolitan Architecture), Rotterdam (Darst. 13)

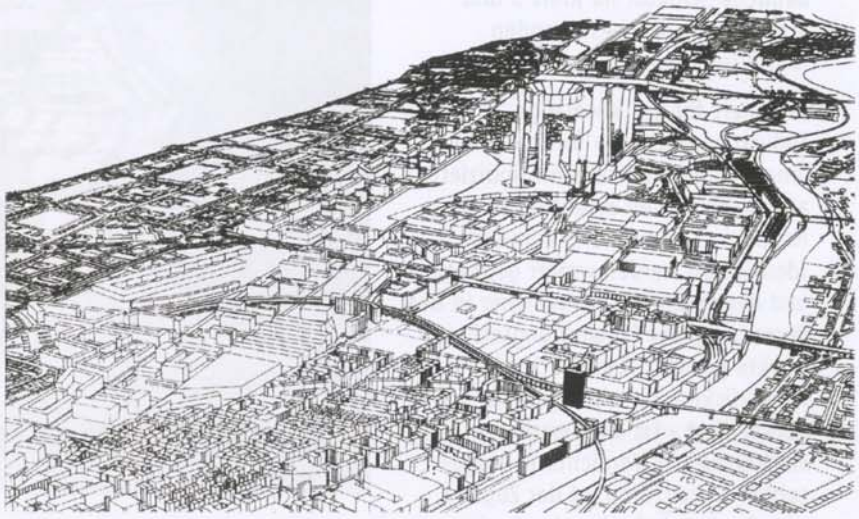
Charakteristiken: Der Planungsansatz ist ausgesprochen prozessbezogen, ohne Festlegung auf Stadtbilder.

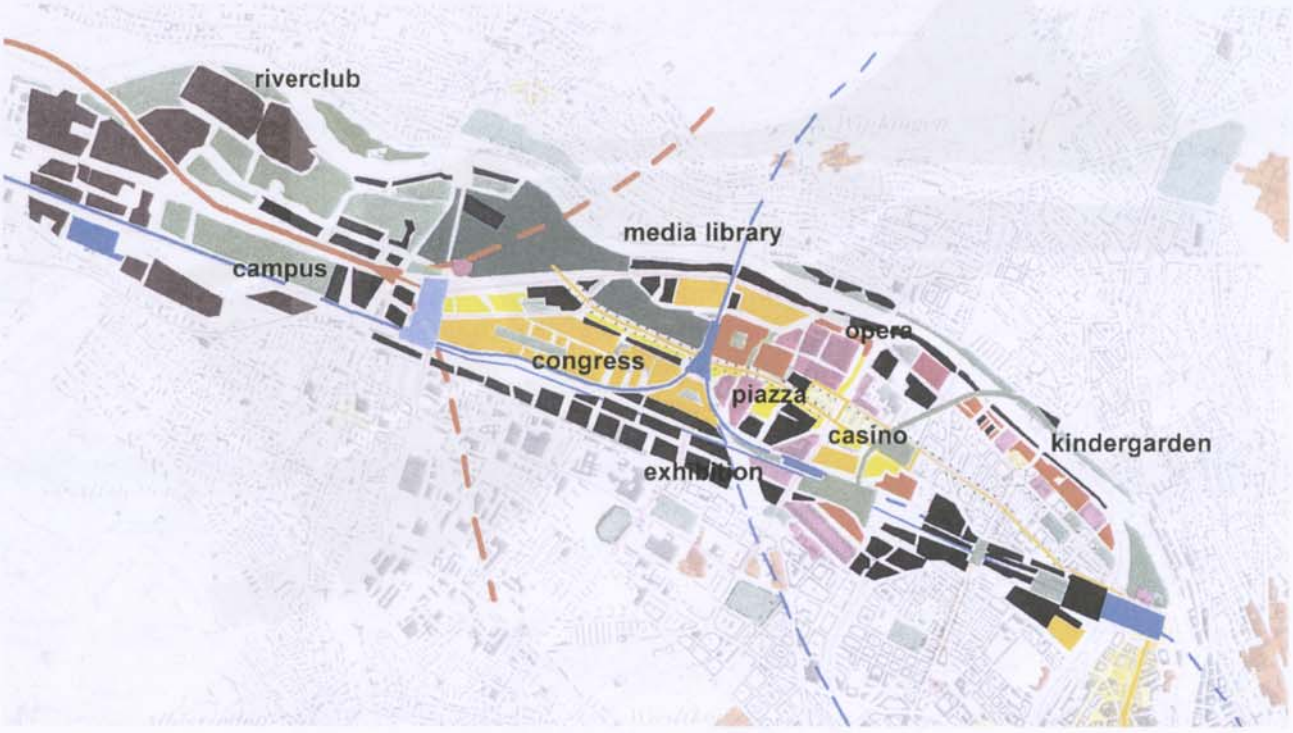
Die Vorstellungen für Zürich West werden aus der Optik der ganzen Stadt heraus generiert. Das Projekt greift über den vorgegebenen Planungsperimeter hinaus, bis jenseits des SBB-Geleisekörpers. Es will Zürich eine neue Entwicklungsdimension einräumen.

Dazu bedarf es einerseits eines neuen Durchgangsbahnhofs für den Fernverkehr in der Herderen und eines grossen Transferiums (regionale Umsteigeplattform) bei Altstetten.

Andererseits soll der Geleisekörper bis zum Hauptbahnhof schrittweise überbaut werden und dem Wohnen sowie - parkartig gestaltet - der Erholung dienen. Beim neuen Durchgangsbahnhof ist die höchste bauliche Verdichtung geplant, während das Grossstadion östlich des Bahnhofs Altstetten vorgesehen ist.

Um die hier nötigen gewaltigen Energien zu mobilisieren sind, wird zunächst mit wegweisenden Einzelprojekten - sog. Akupunkturen - gearbeitet.





6. Ergebnisse der Verarbeitung durch Stadt und Grundeigentümer

Die von den drei Planungsteams unterbreiteten Konzepte haben alternative Ansätze für städtebauliche Entwicklungen in Zürich West zum Ausdruck gebracht. Die Spannweite reicht vom Arbeiten aus dem bisherigen Kontext heraus bis zur Schaffung eines neuen, unverwechselbaren Stadtteils. Die Teams haben auch unterschiedliche Sichten über die Zusammenhänge mit dem Stadtganzen, den Ausbau und die Bedeutung der grossen Infrastrukturen (Strassen- und Bahnnetz, Halte- und Umsteigepunkte) sowie die Gestaltung des Planungs- und Entwicklungsprozesses vermittelt.

Stadt und Grundeigentümer haben aufgrund der auf verschiedenen Ebenen erbrachten Beiträge je ihre eigenen Positionen und Entwicklungsvorstellungen näher geklärt und diese im Spätherbst 1998 einander gegenübergestellt. Sie kamen zur Auffassung, dass sich wichtige der von den Teams eingebrachten Vorstellungen in fruchtbarer Weise organisatorisch, räumlich und in einer zeitlichen Abfolge miteinander verbinden lassen, und sie haben dann auch beschlossen, nicht einfach auf einem der vorgeschlagenen Lösungsansätze allein weiterzufahren.

Uebereinstimmung bestand zwischen Stadt und Grundeigentümern mit Bezug auf das Ziel, den bereits feststellbaren attraktiven Nutzungs-Mix von der Stadtseite her aus den bestehenden Strukturen heraus weiter zu entwickeln, ihm aber von der Station Hardbrücke (Maag Areal und Umfeld) und vom Hardturm-Areal her (Projekt eines neuen Grossstadions von Zürich) neue, starke Impulse zu verleihen.

Diese Entwicklung soll sich abstützen auf die Umsetzung des in der regionalen Richtplan-Vorlage für Zürich enthaltenen Verkehrsplans: Optimale Gebietserschliessung durch Tram und Bus von der Stadt und den beiden S-Bahn-Stationen her. Realisierung des Westastes der Stadtzufahrt bei gleichzeitiger Entlastung der Hardturmstrasse, Förrlibuckstrasse und Duttweilerstrasse. Maximale Quartierdurchlässigkeit für FussgängerInnen und Velos; Verknüpfung von Grünräumen, unter Einbezug des Limmatraums und Konzipierung einer Kulturmeile als Zugang von der Stadt her.

Eine *gegenseitige Annäherung* erwies sich als nötig betreffend Freiraumanteil, Wohnanteil, Ausnützung und Nutzungsspielräume, allenfalls nötige Nutzungsumlegungen (vorab im Zusammenhang mit dem Projekt eines Grossstadions).

Besonders bezüglich des Städtebaus und der Freiraumkonzeption zeigten sich Unterschiede in den Auffassungen der Stadt und jenen der Grundeigentümer: Sie betrafen nicht nur die Definition und die quantitative Umschreibung, sondern auch die Fragen der Planbarkeit.

Im Januar hat der Stadtrat von Zürich den *Standortentscheid für ein neues multifunktionales Stadion* zugunsten des Hardturm-Areals getroffen. Damit war eine wichtige positive Klärung für die weitere Planung von Zürich West geschaffen.

Die Zusammenarbeit zwischen Grundeigentümern und Stadt hat im Februar 1999 zu einer einstimmig verabschiedeten *Absichtserklärung* geführt. Sie beinhaltet die materiellen und operativen Ziele der Gebietsentwicklung, wie auch die anzuwendenden Grundsätze und Kriterien sowie die Organisation bzw. die Zusammenarbeitsform.

Konstituierender Bestandteil der Absichtserklärung ist auch das *Entwicklungskonzept* für Zürich West. Das Konzept enthält absichtlich keine arealweisen Differenzierungen. Es umfasst das entwicklungspolitische Leitbild, die quantitativen Eckwerte der Bodennutzung sowie die Qualitätsansprüche in den Bereichen Städtebau, Freiraum, Wohnen, Arbeiten und Verkehr.

Absichtserklärung

der Stadt Zürich und der an der kooperativen Entwicklungsplanung beteiligten Grundeigentümer in Zürich-West

1. Ziele

Die Beteiligten streben die effiziente Zusammenarbeit für eine langfristig attraktive Entwicklung und namentlich auch städtebauliche Qualität von Zürich West an. Sie beachten dabei die Marktchancen, die politische und rechtliche Umsetzbarkeit, die finanzpolitischen Gegebenheiten und die betriebswirtschaftlichen Bedingungen.

Nahziel der Bemühungen der Beteiligten ist, bis Frühsommer 1999 einen Antrag zuhanden des Gemeinderates für konkrete planungsrechtliche Festlegungen für die erfassten Grundstücke zu formulieren.

2. Grundsätze

Die Entwicklungsplanung visiert einen hohen Nutzen für Bevölkerung, Grundeigentümer und Wirtschaft des Quartiers und der Stadt an, wie auch die Stärkung der nationalen und internationalen Wettbewerbsposition.

Um eine nachhaltige Entwicklung zu erreichen, werden wirtschaftliche, soziale und ökologische Anliegen untereinander verbunden und gleichzeitig berücksichtigt; einschlägige Kriterien finden sich in Abschnitt 5.

Insbesondere soll ein attraktiver und marktkonformer Nutzungsmix herbeigeführt und sollen die nötigen Infrastrukturen, genügend Freiräume und hohe städtebauliche Qualität geschaffen werden. Dabei sind die baldige Verwertung der Grundstücke, angemessene und marktkonforme Renditen und Nutzungsflexibilität, rechtssichernde Regelungen und kurze Entscheidungswege anzustreben.

Engpässe im öffentlichen Finanzhaushalt können zu Verzögerungen in der Gebietsentwicklung führen; deshalb sind geeignete Formen der Infrastrukturfinanzierung und der Freiraumgestaltung in Aussicht zu

nehmen. Auch sind im Hinblick auf eine zielführende Gebietsentwicklung Nutzungs- oder Flächenabtausche zu prüfen.

Effiziente Aufgabenbewältigung bedingt intern und nach aussen hohe Informations- und Kommunikations-Bereitschaft. Sensitive Problemstellungen werden in gemeinsamer Absprache nach aussen kommuniziert.

3. Parteien, Organisation

An dieser Absichtserklärung sind beteiligt:

a) der Stadtrat von Zürich, vertreten durch die "Arbeitsgruppe Entwicklung", und

b) als Grundeigentümer:
COOP Zürich, Friedrich Steinfels AG, Genossenschaft Migros Zürich, Hardturm Immobilien AG, Maag Holding, Sulzer-Escher Wyss AG, Technopark Immobilien AG, Toni Milch AG und die Stadt als Grundeigentümerin, vertreten durch die Liegenschaftenabteilung.

Die Beteiligten bilden, für gemeinsame Meinungsbildung und Entscheidungen mit Bezug auf das Gesamtgebiet, die "Konferenz für kooperative Entwicklungsplanung Zürich West". Ein Ausschuss (Task Force) bereitet ein Entwicklungskonzept für Zürich West und gemeinsame Elemente der Umsetzung vor.

Für die Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes werden arealweise oder arealübergreifende operative Einheiten gebildet.

4. Entwicklungskonzept

Das Entwicklungskonzept für Zürich West stellt den Zusammenhang zwischen den privaten Projekten und der öffentlichen Rahmenplanung im Planungsperimeter her.

Das Entwicklungskonzept soll die planerischen Rahmenbedingungen für den angestrebte flexiblen Nutzungsmix von Arbeiten, Wohnen, Sport und Freizeit, Kultur, Gastgewerbe und Logistik schaffen. Es soll Freiräume sowie öffentliche und private Verkehrserschliessung, Schulen und weitere Quartiereinrichtungen festhalten.

Dabei sollen die in den Planungs-Workshops erarbeiteten Grundlagen berücksichtigt und jene Bereiche hervorgehoben werden, die eine vertiefte Analyse und gegenseitige Abstimmung benötigen.

Das Entwicklungskonzept soll Rücksicht auf die Ziele der Stadtentwicklung von Zürich und die angrenzenden Gebiete nehmen. Zu den letzteren gehören die nicht in die Vereinbarung einbezogenen Grundstücke sowie die Gebiete im unmittelbaren Umfeld des Planungsperimeters.

Grundsätzliche Anliegen des Entwicklungskonzeptes und die Gebietsabgrenzungen finden sich nachfolgend.

5. Kriterien einer nachhaltigen Entwicklung von Zürich West

Nachhaltiges Wirken als Chance

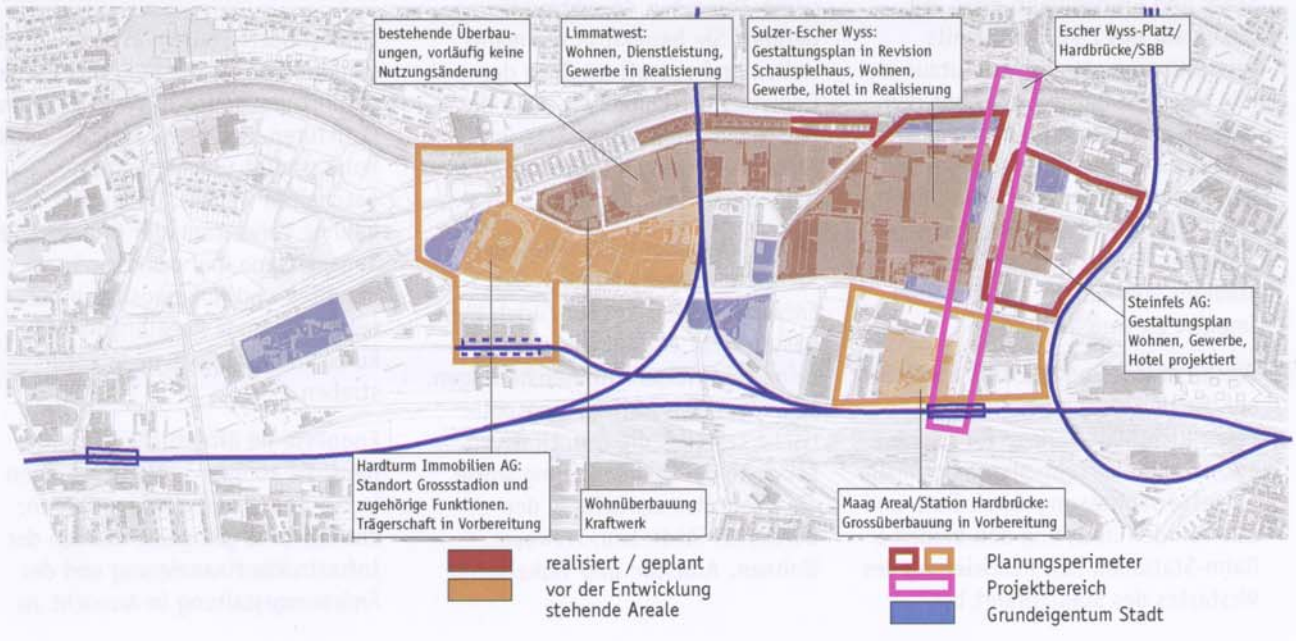
Nachhaltiges Wirken bedeutet, dass städtebauliche Qualität als wichtiger Faktor des Wohlbefindens der Bevölkerung erkannt wird, und dass die Effekte der Entwicklung auf Wirtschaft, Gesellschaft und natürliche Umwelt umfassend berücksichtigt werden. Selbstverständlich können Zielkonflikte entstehen, deren Lösung eine hohe Bereitschaft und Kompetenz aller Beteiligten zur Kommunikation erfordert. Wichtig ist, dass man sich auch der vielen Synergien zwischen den drei Bereichen bewusst wird. Diese gilt es zu nutzen. Die Auseinandersetzung mit den Fragen der Nachhaltigkeit muss sich vor allem auf die sich bietenden Chancen ausrichten, um optimale Gesamtlösungen zu erreichen.

Kriterien der Wirtschaftsverträglichkeit

Investitionen sollen mit langfristiger Wirksamkeit getätigt werden bzw. nachhaltig wirksam sein.

Investitionen sollen eine angemessene, marktkonforme *Rendite* gewährleisten.

Darst. 14: Mögliche Entwicklungseinheiten



Investitionen sollen so getätigt werden, dass sie zur Erhöhung des *Steuersubstrates* der Stadt Zürich beitragen und die Finanzierbarkeit der Infrastrukturen verbessern helfen.

Investitionen sollen so getätigt werden, dass sie zur lokalen und internationalen *Konkurrenzfähigkeit* des Entwicklungsgebietes beitragen.

Bauten und Anlagen sollen so ermöglicht und erstellt werden, dass ihre Nutzung (und damit ihr gesellschaftlicher und wirtschaftlicher Beitrag) mit hoher *Flexibilität* über lange Zeit anhält.

Kriterien der Sozialverträglichkeit

Die Entwicklung von Zürich West soll für alle Beteiligten *transparent* sein und die interessierten und *betroffenen Kreise sinnvoll einbeziehen*.

Die Entwicklung von Zürich West soll hohe Qualität bezüglich *Lebensraumgestaltung, Gesundheit und Sicherheit* entstehen lassen.

Die sozialräumliche Entwicklung in Zürich West soll der *Integration* verschiedener Bevölkerungssegmente förderlich sein und der Segregation präventiv entgegenwirken.

Kriterien der Umweltverträglichkeit

Die gesetzlich festgelegten Anforderungen an die Umweltqualität sind für die Entwicklung rahmenbildend; die Emissions- und Immissionswerte sollen nach Möglichkeit unterboten werden.

Nicht-erneuerbare *Ressourcen*, wie Wasser, Energie etc., sollen sparsam verbraucht und qualitativ geschont werden. Stoff- und Energiekreisläufe sind nach Möglichkeit zu schliessen.

Der *Boden*, als knappstes Gut in der Stadt Zürich, muss quantitativ wie qualitativ schonend "gebraucht" werden. Die Fragen um die Bodenqualität sind in der Planung zu berücksichtigen.

Auch ein hochentwickelter Stadtraum enthält eine *artenreiche Flora und Fauna*. Diese ist nach Möglichkeit zu erhalten bzw. zu fördern.

6. Umsetzung

Zur Umsetzung übergeordneter Aufgaben des Entwicklungskonzeptes sollen in einem Programm die Planungs- und Realisierungsorganisation, die Investitionsvorhaben mit geeigneten Etappierungen sowie die finanziellen Perspektiven konkretisiert und allenfalls nötige Land- und Nutzungsarrondierungen und -sicherungen vorbereitet werden. Zudem ist die Koordination mit den Aktivitäten der Impulsgruppe zur Aufwertung von Zürich West sicherzustellen.

Die zur teilgebietsweisen Umsetzung zu schaffenden operativen Einheiten sollen die Interessen der Stadt und die individuellen Bedürfnisse der Grundeigentümer berücksichtigen. Dabei sollen auch individuelle Schritte aufgezeigt werden, welche die Beteiligten aufgrund der gemeinsamen Problemdefinition als wichtig erachten.

7. Kooperative Implementation

Die städtischen Behörden beziehen bei der Fortentwicklung rechtlicher Grundlagen die in Zusammenarbeit mit den Beteiligten entwickelten Konzepte ein.

Die Beteiligten sollen im Rahmen der operativen Einheiten Finanzierungsmodelle ausarbeiten, welche die Planungsphase und die Realisierung betreffen.

Die Beteiligten sollen sich gemeinsam mit den Fragen des Standort-Marketing befassen.

Entwicklungskonzept

1. Leitbild

Generelle Zielsetzungen

- Das Entwicklungsgebiet Zürich West soll zu einem neuen attraktiven Stadtteil aufgewertet werden.
- Die Planung soll auf Flexibilität sowie gut funktionierende und städtebaulich attraktive Etappen ausgerichtet sein.
- Die Entwicklung soll den in Zürich West möglichen attraktiven Nutzungs-Cocktail zum Ausdruck bringen. Auch sind städtebauliche Markenzeichen zu setzen; dazu gehören die Architektur und der öffentliche Raum.

Elemente des neuen Image

Zu den das neue Image von Zürich West bestimmenden Aktivitäten gehören: der Technopark mit KMU-Förderung und Gründerzentren; Forschung, Entwicklung und Produktion im High-Tech Bereich; die Design- und Medienszene; vielfältige Unterhaltungsmöglichkeiten und neue Kulturbetriebe; neuartige Gastronomie, Hotellerie und Einkaufsmöglichkeiten; neue städtische Wohnformen; adaequate Arbeitsumgebung für Handwerks- und Gewerbebetriebe; ein neues multifunktionales Grossstadion samt Fachmärkten für Sport und Freizeit.

2. Entwicklungspolitisches Grundprinzip

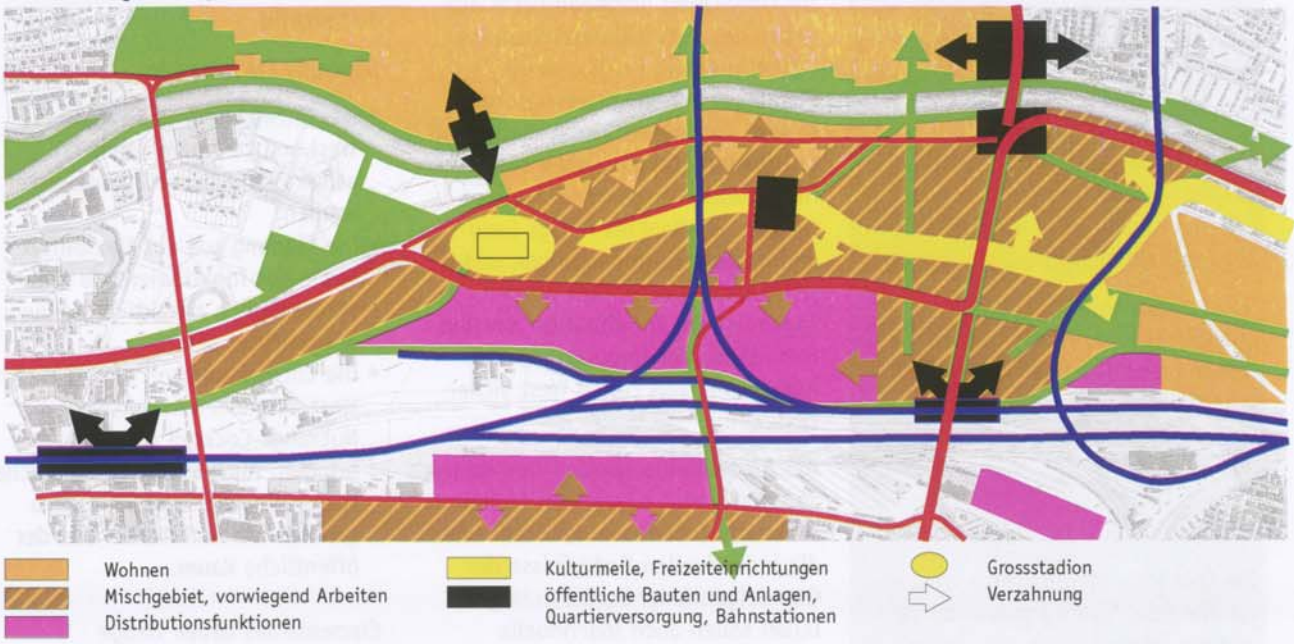
Mass und Art der Bodennutzung sollen in engem Verbund mit Qualitätsansprüchen und einer angemessenen Beteiligung der Grundeigentümer an der Infrastruktur- und Freiraumgestaltung festgelegt werden.

3. Quantitative Eckwerte der Bodennutzung

Im Hinblick auf die Neunutzung der einzelnen Areale sollen folgende Parameter festgelegt werden:

- Richtwert der Bodennutzung über den gesamten Planungsperimeter ist eine Ausnützung von 2,0 - 3,0.
- Der Wohnanteil soll 20 - 30 % betragen.

Darst. 15: Prinzipskizze
Entwicklungskonzept Zürich West



- Richtwerte für die Freiraumflächen sind 5 m2 pro Arbeitsplatz und 8 m2 pro Einwohner.
- Areal-übergreifende Kompensationen bei Wohnanteil und Freiflächenanteil sollen nicht vorgeschrieben werden.

Mass und Art der Bodennutzung sind zudem abhängig von der Verkehrserschliessung.

4. Qualitätsansprüche

Städtebau

- Vorhandene Grossmassstäblichkeit und Körnung bilden den Ausgangspunkt für die städtebauliche Umwandlung in einen Stadtteil mit neuen Identifikationsmerkmalen. Der spezifischen Eigenart von Zürich West, mit den bestehenden, prägenden Bauten und Neubauten, ist Rechnung zu tragen; dies auch in Würdigung denkmalpflegerischer Aspekte.
- Schlüsselstellen, wie Maag-Areal, S-Bahn-Station Hardbrücke, SEW-Areal und Pfingstweidareale, bilden für die städtebauliche Entwicklung wichtige Impulsbereiche. Vom westlichen Limmattal, von den S-Bahnstationen und von der Stadt her soll der Zutritt zu einem wichtigen neuen Quartier spürbar werden.
- Neue öffentliche Räume - Plätze, Strassen, Pärke und Grünraumverbindungen - tragen wesentlich zur Vernetzung von bebauten und nicht-bebauten Bereichen bei und schaffen ein städtebauliches Grundgerüst.
- Die städtebauliche Bearbeitung ist auszudehnen bis zum Bereich Bahnhof Altstetten.
- Anzustreben ist eine hohe städtebauliche Dichte, abhängig von Qualität, Nutzung und Lage.

Freiraum

- Aufwertung der Frei- und Grünraumversorgung durch Schaffung von qualitativ attraktiven öffentlichen und vernetzten Aussenräumen, aufbauend auf bestehenden Strukturen wie Limmatraum und neuen öffentlichen Freiräumen je Geviert. Dies bewirkt Standortvorteile.
- Qualitativ ausreichende Versorgung durch Freiräume in Abstimmung mit künftigen Nutzungen. Schaffung von grösseren, zusammenhängenden Freiräumen.
- Attraktives Aussenraumnetz, mit Anbindung an bestehende Freiräume (Limmat, Hardhof, Josefswiese) und Verbindungen zu den angrenzenden Quartieren über die Geleiseareale hinweg.

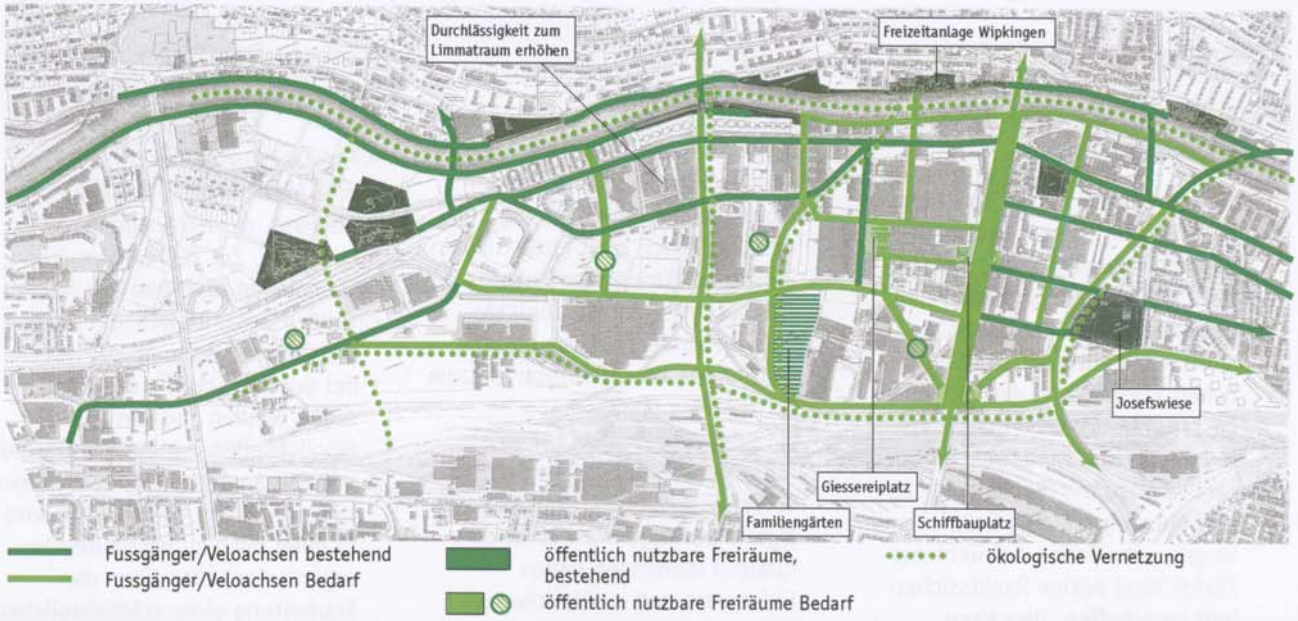
Wohnen

- Soll das in der Entwicklungsplanung behandelte Gebiet Zürich West ein attraktives urbanes Quartier werden, braucht es einen substantiellen Wohnanteil.
- Wohnen ist an den dazu geeigneten Lagen in konzentrierter Form vorzusehen.
- Das Wohnen darf nicht nur in den obersten Geschossen von Dienstleistungsgebäuden angesiedelt sein.
- Um gute Wohnlagen neu zu schaffen sind genügend Flächen für Freiräume, Schulen und andere familienfreundliche Einrichtungen auszuscheiden.

Arbeiten

Die bestehende Attraktivität und Identität ist zu stärken durch Ansiedlung von (Schwerpunkts-) Nutzungen wie Dienstleistungen, Forschung und Entwicklung, Handwerk und Gewerbe, Sport, Bildung, und Kultur sowie mit attraktiver Aussenraumgestaltung.

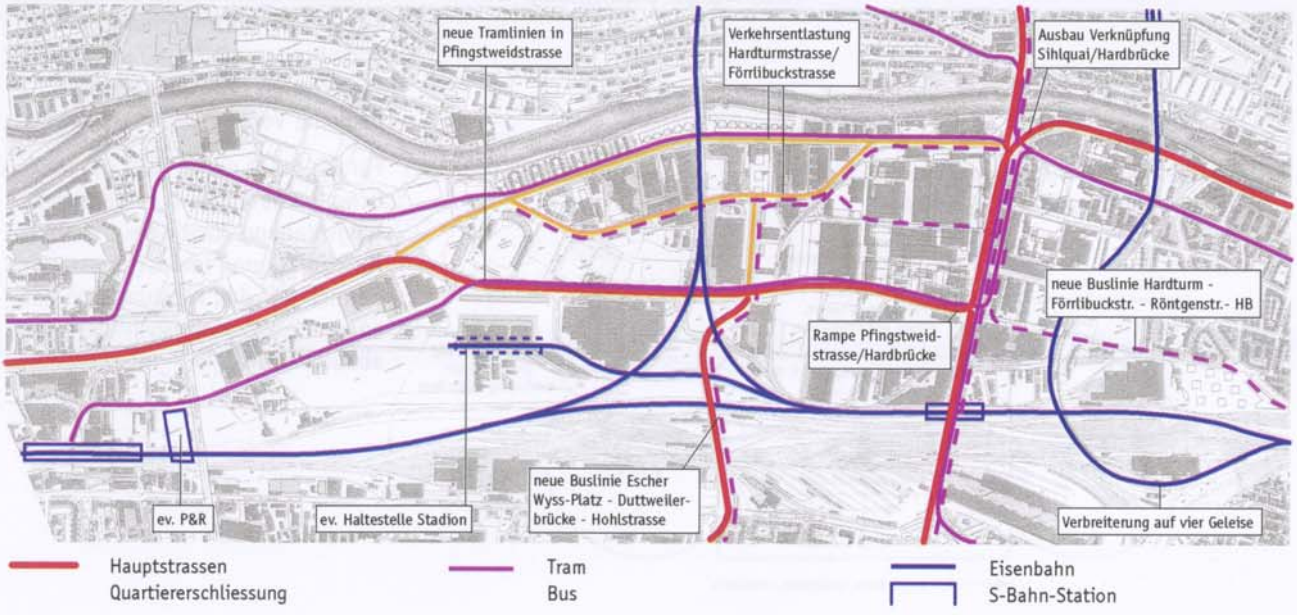
Darst. 16: Freiraum



Verkehr

- Deutlicher Ausbau des OeV gemäss Verkehrsrichtplan. Optimale Gebietserschliessung durch Tram und Bus von der Stadt und den S-Bahn-Stationen Altstetten und Hardbrücke her. Ev. Schaffung einer zusätzlichen Haltestelle auf Bahnviadukt, für Grossanlässe.
- Nutzung der durch die Westumfahrung der Stadt (Eröffnung 2010) zu erwartenden Entlastung der Pfingstweidstrasse für das zusätzliche Verkehrsaufkommen von Zürich West, unter Beachtung übriger städtischer Bedürfnisse. Bis zu diesem Zeitpunkt steht für den genannten Zweck nur eine beschränkte Strassenkapazität zur Verfügung. Ob das zukünftige Verkehrsaufkommen mit den vorgesehenen Verkehrsinfrastrukturen tatsächlich bewältigt werden kann, hängt zudem ab von der Ausnützung, Nutzungsart und Nutzungsmischung. Wohnungsbau trägt bei zur Verkehrsverminderung.
- Beschränkung der gemäss Parkplatzverordnung maximalen Parkplatzzahl. Prüfung arealübergreifender Parkierungslösungen.
- Effiziente Infrastrukturen für Verteilzentren (Produktion und Versorgung der Stadt) sind zu gewährleisten.
- Realisierung des Westastes: Rampe der Pfingstweidstrasse von Westen an die Hardbrücke. Entlastung von Hardturm-, Förrlibuck- und Duttweilerstrasse.
- Maximale Quartierdurchlässigkeit für FussgängerInnen und VelofahrerInnen, insbesondere direkte Wege zu den OeV-Haltestellen. Verknüpfung von 'Inseln' intensiver Nutzung und von Grün- bzw. Erholungsräumen. Einbezug des Limmatraums und der Kulturmeile als Zugang von der Stadt her.

Darst. 17: Verkehr



7. Weiteres Vorgehen

Gemeinschaftsaufgaben

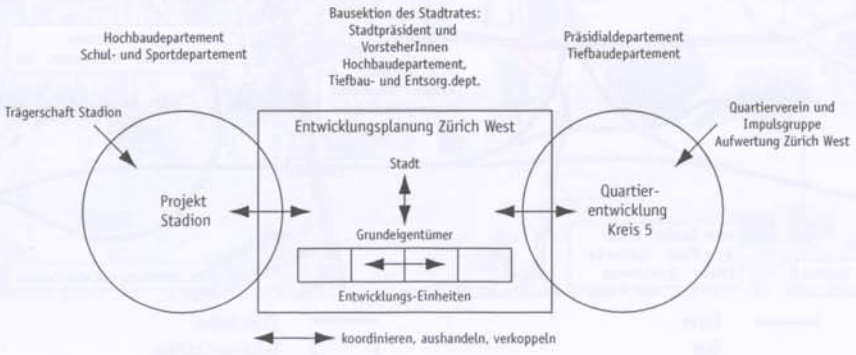
Die nächsten gemeinschaftlichen Schritte bestehen darin,

- die Grundlagen für die funktionelle Verknüpfung der arealweisen Planungen weiter zu entwickeln. Dazu gehört die Konkretisierung des Entwicklungskonzeptes, namentlich auch der städtebaulichen Ausprägung, der Freiraumgestaltung, der Verkehrs-, Nutzungs- und Infrastrukturfragen.
- parallel dazu die für die bauliche und nutzungsmässige Entwicklung in grösseren Teilen des Gebietes Zürich West nötige Rechtssicherheit zu schaffen. Dies kann erfolgen im Rahmen der neuen BZO und/oder mittels Sonderbauvorschriften und städtebaulichen Verträgen.
- die Entwicklungsplanung Zürich West optimal mit der Projektierung des multifunktionalen Stadions zu verknüpfen.
- mit dem Kanton das Infrastruktur-Ausbauprogramm zu festigen, namentlich die Realisierung der für die Entlastung des lokalen Strassennetzes und den Tramausbau wichtigen Umgestaltung des Westastes voranzutreiben. Gleichzeitig soll in geeigneter Form ein Bezug zur derzeit laufenden Erarbeitung von "Bahnperspektiven für den Wirtschaftsraum Zürich" (Leitung Volkswirtschaftsdirektion) hergestellt werden.
- die Projekte im Industriegebiet mit den Aktivitäten und Interessen des Quartiers (Kreis 5) und mit den Projekten der Impulsgruppe Aufwertung Zürich West abzustimmen. Beispiele: attraktivere Nutzung des Raumes unter der Hardbrücke; durchgehender Fussweg entlang der Limmat vom Hardturm bis zum Escher Wyss Platz.
- die offenzuhaltenden Langfristoptionen zu klären. Beispiel: Verlagerung des Tramdepots Escher Wyss Platz zugunsten eines dem Quartier dienenden neuen Freiraumes und zusätzlichen Wohnungsbaus an der Limmat.
- auf mittlere Frist hinaus ein für Zürich West gemeinsames Marketing und - im Hinblick auf die Werterhaltung - ein arealübergreifendes Qualitätsmanagement vorzubereiten.

Von zentraler Bedeutung für fast alle diese Schritte ist

- die begleitende Oeffentlichkeitsarbeit
- der Einbezug der interessierten und betroffenen Kreise in die Planung und in die Vorbereitung derjenigen Einzelprojekte, welche für die Allgemeinheit bedeutsam sind
- die breite Mitwirkung an der Umsetzung der in der Absichtserklärung formulierten Prinzipien nachhaltiger Entwicklung.

Darst. 18: Abstimmungsbedarf bei der Entwicklungsplanung Zürich West



Nächste Schritte in den Entwicklungseinheiten

- Für das neue Grossstadion wurde eine Vereinbarung zwischen dem Stadtrat, der HIAG und der HAG getroffen. Zur Zeit werden die Grundlagen für einen anschliessenden Gesamtleistungs-Wettbewerb aufbereitet.
- Bei der Entwicklung des Maag Areals werden zunächst die Möglichkeiten zur Zusammenarbeit mit den angrenzenden Grundeigentümern geklärt. Gleichzeitig wird in einer noch zu bestimmenden organisatorischen Form die Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption für das Areal und sein Umfeld bei der Station Hardbrücke an die Hand genommen.
- Die bauliche Weiterentwicklung der Areale Steinfels und Sulzer-Escher Wyss folgt den Linien der bestehenden bzw. in Revision befindlichen Gestaltungspläne.

Zeitplan / Harmonisierung mit den andern Entwicklungsplanungen

Die zum Teil auf verschiedenen Ebenen laufenden Planungsarbeiten und Projekte sollen periodisch, als nächstes vor den Sommerferien 1999, einer gegenseitigen Abstimmung unterzogen werden. Dies ist auch der Zeithorizont für einen bereits weitentwickelten Entwurf der rechtssichernden Vorkehrungen (BZO, Sonderbauvorschriften und/oder städtebauliche Verträge).

Für die Stadt ergibt sich die zusätzliche Notwendigkeit, die Entwicklungsplanung Zürich West zeitlich, funktionell und im instrumentellen Bereich mit den Planungen in den andern Entwicklungsgebieten abzustimmen.

Anhang

Mitwirkende in der Phase A der Entwicklungsplanung Zürich West

Grundeigentümer	Stadtvertreter	Planungsteams	Experten
COOP Zürich Werner Frey Peter Saner Friedr. Steinfels AG Madelaine-Claire Levis Genossenschaft Migros Zürich Rolf Hauri Alex Rüegg Hardturm Immob. AG Vincent Albers* Georges Obermayer Liegenschaftenverwaltung Stadt Zürich Thomas Stocker Maag Holding Samuel Gartmann* Maag Zahnräder AG Peter Valär Sulzer-Escher Wyss AG Renato Weilenmann* Technopark Immob. AG Heinz Specker Toni Milch AG Hugo Stalder	Hochbaudepartement Stadtrat Dr. Elmar Ledergerber Dr. Felix Christen Amt für Städtebau Franz Eberhard* Theresa Gürtler Richard Heim Regula Lüscher Gmür Fachstelle für Stadtentwicklung Brigit Wehrli* Gartenbau- und Landwirtschaftsamt Paul Bauer* Francis Rossé Tiefbauamt, Verkehrsplanung Ruedi Ott* Umweltschzutzfachstelle Ruedi Eggli VBZ Peter Stirnemann Kantonsvertreter Amt für Raumplanung und Vermessung des Kantons Zürich Felix Blindenbacher	Ernst Basler&Partner, Max Dudler, Zürich/Berlin Jürg Bösch Max Dudler Wilhelm Natrup Office for Metroplitan Architecture (OMA) Rotterdam Donald van Dansik Evert van der Zee Morger & Degelo AG / Kerez, Basel und Zürich Christian Kerez Meinrad Morger	André Allemand Basler&Hofmann AG Zürich Riek Bakker BVR Utrecht Astrid Keers Koop van Zuid, Rotterdam Eugene Randag Peter Trimp MDC Gouda Dr. Jürg Sigrist Ehrat&Partner, Zürich Prof. Christian Stern, Landschaftsarch. Küsnacht René Stoos, arch BSA Brugg
		* Mitglieder der Task Force	
Projektkoordination, Moderation: Peter Güller*, Synergo, Zürich Franz Eberhard*, AfS		Unterstützung: Michael Güller, Antonios Kipouros, Synergo, Zürich Walter Schenkel, Institut für Politikwissenschaft, Uni Zürich	

Seitens der Stadt eingebrachte zusätzliche Diskussionsunterlagen

- Fachstelle für Stadtentwicklung: Nutzungsanalyse Entwicklungsgebiet "Zürich West" - Bereich Wohnen (wüest&partner 1998)
- Amt für Städtebau: Zonierung und Folgekosten (Ernst Basler+Partner AG 1998).
- Fachstelle für Stadtentwicklung: Stadtentwicklung Zürich West: Nachhaltigkeit als Bestandteil der Qualitätssicherung (R. Stulz, INTEP 1998).
- Tiefbauamt der Stadt Zürich, Verkehrsplanung: Hardturmareal Zürich West, Grobabschätzung des Gesamtverkehrsaufkommens aufgrund des Nutzungskonzepts der Hardturm Immobilien AG (Basler & Hofmann, 1998).
- Gartenbau- und Landwirtschaftsamt: Planung Zürich West, Freiraumkonzept (Metron AG, 1999)