Stadt Zürich
Amt für Städtebau

LEITBILD

LEUTSCHENBACH

Zürich-Seebach/Schwamendingen

Grundsätze der Gebietsentwicklung

März 2012

HAUPTROLLE FÜR LEUTSCHENBACH

Wer «Leutschenbach» hört, assoziiert spontan das Schweizer Fernsehen mit seiner Wetterstation. Von dort aus präsentiert sich das Gebiet Tag für Tag bei jeder Wetterlage als grosse Theaterkulisse. Das Gebiet hat sich innerhalb weniger Jahre vom Gewerbe- und Industriegebiet zum Dienstleistungs- und Wohnstandort gewandelt. Geblieben sind bedeutsame Infrastrukturbauten. Zusammen mit Glattpark Opfikon entsteht ein urbanes Quartier mit direkter Anbindung an Bahnhof Oerlikon, Hauptbahnhof und Flughafen. Wo heute die Stadtgrenze noch ablesbar ist, werden die beiden Städte in naher Zukunft zu einem neuen Ganzen zusammenwachsen.

Für einen solchen Wandel braucht es langfristige Konzepte. Man muss den Raum begreifen und über die territorialen Grenzen hinaus denken. Das wirft Fragen auf: Welche Entwicklung erwarten und wollen wir? Welche Bedeutung haben diese Räume im Kontext der ganzen Stadt?

Gemeinsam mit Grundeigentümer- und QuartiervertreterInnen sowie der Stadt Opfikon hat man den in den 1990er Jahren begonnenen kooperativen Planungsprozess fortgesetzt. Unter Federführung des Amtes für Städtebau der Stadt Zürich wurde die Testplanung Leutschenbach-Mitte durchgeführt, auf deren Synthese sich das neue Leitbild stützt. Es ist die Regieanweisung, gemäss welcher das Entwicklungsgebiet Leutschenbach eine Hauptrolle im Norden Zürichs spielen wird – nicht im Fernsehen, sondern in unserer Stadt.

Stadtrat Dr. André Odermatt

Vorsteher Hochbaudepartement der Stadt Zürich

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Inhalt/Redaktion:
Amt für Städtebau (AfS)

Projektleitung/-mitarbeit:
Beatrice Aebi · AfS
Pia Anttila · AfS
Michael Charpié · AfS
Dominique Keulicht · AfS
Gabriela Keusch · AfS

Begleitung:
Marcel Frey, Grün Stadt Zürich
Andreas Hohl, Liegenschaftenverwaltung
Orlando Eberle, Stadtentwicklung
Rudolf Steiner, Tiefbauamt

Fotos:
Juliet Haller · AfS

Pläne:
David Janczak · AfS

Gestaltungskonzept:
blink design, Zürich

Layout:
Karin Weisener · AfS

Druck:
Mattenbach AG, Winterthur

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: 044 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch / hochbau

Zürich, März 2012

Leutschenbach ist eines der Entwicklungsgebiete im Norden Zürichs an der Grenze zum Opfiker Stadtteil Glattpark. Das 78 ha grosse Gebiet stösst östlich direkt an den Bahnhof Oerlikon. Die ausgezeichnete Lage und Verkehrsanbindung an Flughafen und Autobahn verleihen dem Quartier eine hohe Standortgunst.

© Desair 2011

Testplanung Leutschenbach-Mitte

Architektur: Hara Vogel · Wingender Hovenier
Landschaftsarchitektur: vi.vo
Soziologie: Willener
Verkehr: metron

Architektur: MVRDV
Landschaftsarchitektur: Vogt
Soziologie: Cabane
Verkehr: Buchofer Barbe

Architektur: pool
Landschaftsarchitektur: Klötzli Friedli
Soziologie: Schumacher
Verkehr: stadt raum verkehr

Situation

Prägend sind die städtisch und regional bedeutsamen Infrastruktur- sowie Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen. Doch auch der Wandel zum Wohnstandort Leutschenbach ist spürbar: Auf Basis des Entwicklungskonzepts 2000 setzte die Bebauung des Teilgebietes D/Hagenholz Süd mit Arbeiten, Wohnen und dem Schulhaus ein. Der Wohnanteil stieg kontinuierlich auf knapp zehn Prozent und wird voraussichtlich weiter steigen; zur Zeit leben rund 1400 Personen in Leutschenbach. Mit umfangreichen Investitionen wurde das öffentliche Freiraumnetz mit Park und Fuss-/Radwegen sowie Verbindungen in die umliegenden Quartiere erstellt. Die GrundeigentümerInnen beteiligen sich auch künftig an dessen Realisierung.

Entwicklungspotenzial

Leutschenbach weist ein Potenzial für insgesamt 25 000 Arbeitsplätze und Wohnraum für mindestens 3500 Personen auf (Basis: minimaler Wohnanteil gemäss BZO). Private und öffentliche Baufelder in den zentralen und westlichen Teilgebieten werden in Kürze bebaut. Im benachbarten Glattpark sind voraussichtlich 6000 bis 7000 Arbeitsplätze und 6000 EinwohnerInnen zu erwarten.

Räumliche Entwicklungsstrategie 2010 (RES)

Die RES skizziert die langfristig angestrebte räumliche Entwicklung der Stadt. Für Leutschenbach gelten die Teilstrategien «Siedlungsstrukturen gebietsspezifisch stärken» sowie «Stadt und Region gemeinsam gestalten».

Leutschenbach ist ein «dynamisches Transformationsgebiet», das auf Basis seiner Erschliessungsgunst, Grossmassstäblichkeit, architektonischen Vielfalt, Nutzungsdurchmischung sowie hohen Verdichtungspotentiale «neu zu orientieren» ist.
www.stadt-zuerich.ch/res

Testplanung Leutschenbach-Mitte

2009/10 führten die Städte Zürich und Opfikon zusammen mit öffentlichen und privaten GrundeigentümerInnen die kooperative Testplanung Leutschenbach-Mitte mit drei interdisziplinären Planungsteams durch. Das Verfahren klärte im grenzübergreifenden Perimeter von rund 28 ha die vielschichtigen Rahmenbedingungen. Anhand visionärer Ideen wurden die strategische Positionierung sowie konzeptuelle Planungsgrundsätze für das Gebiet entworfen. Die Erkenntnisse wurden im Synthesebericht zusammengefasst, auf das gesamte Gebiet übertragen und im vorliegenden Leitbild verankert.
www.stadt-zuerich.ch/leutschenbach

Teilgebiete

- A Bahnhof Oerlikon Ost
- B Thurgauerstrasse West mit Grubenacker
- C Leutschenbach Mitte
- D Hagenholz Süd
- E Glattpark 3. Etappe

Identitätsträger

- 1 Hallenstadion/Messe
- 2 Quadro/Main Tower
- 3 Busgarage/Heineken-Areal
- 4 Schweizer Fernsehen
- 5 Schulhaus Leutschenbach
- 6 KVA Hagenholz

Testplanungsperimeter

ZUKUNFTSRAUM LEUTSCHENBACH

Planen in funktionalen Räumen

Zwischen den dynamischen grenzüberschreitenden Agglomerationsachsen Stadt-Flughafen sowie Glattal liegen Leutschenbach und Glattpark. Diese Lage im sich rasant verändernden Umfeld stellt hohe Anforderungen an die Verantwortlichen, die Zukunft der Netzstadt «Glattal» zu gestalten. Die partnerschaftliche Zusammenarbeit zwischen den Städten Zürich und Opfikon sowie weiteren lokalen und regionalen Akteuren steuert die nachhaltige räumlich-funktionale Neuorientierung des Gebiets. Die einzelnen Stadtteile werden Funktionen übernehmen, die auch Bedürfnisse benachbarter Quartiere über die Stadtgrenzen hinweg abdecken. In Gehdistanz zum Zentrum Oerlikon entsteht in den nächsten Jahren das urbane Subzentrum Leutschenbach, das als Lebensraum vielfältige Nutzungen zulässt und seine eigene Identität findet.

Bau- und Zonenordnung BZO

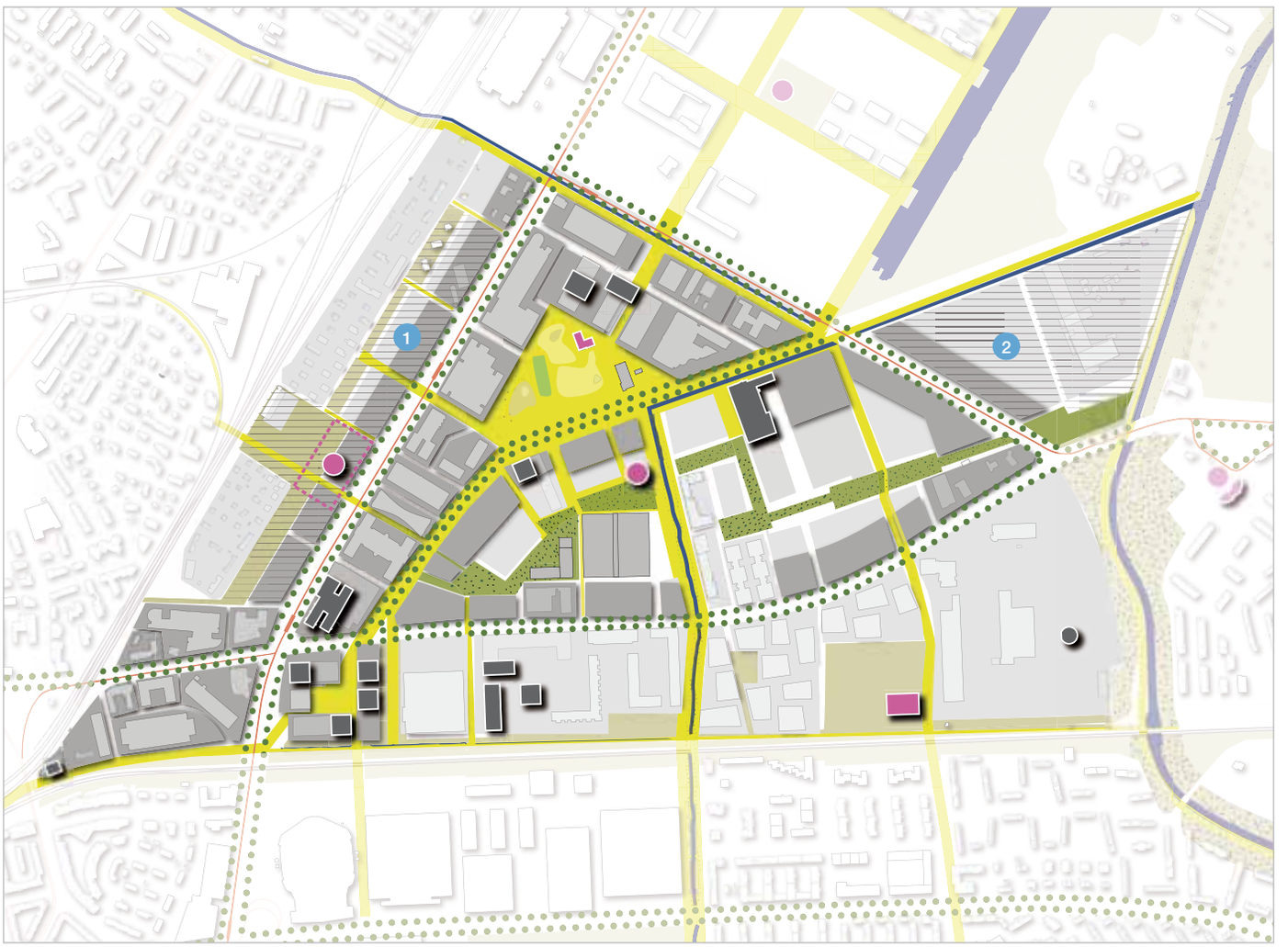
Gemäss Bau- und Zonenordnung BZO 1999 liegt Leutschenbach vorwiegend in der Zentrumszone Z5 bis Z7 und ist laut Hochhausrichtlinien 2001 als Hochhausgebiet I und II definiert. Gleichzeitig beschränkt der eidgenössische Sachplan Infrastruktur der Luftfahrt SIL die maximal zulässigen Gebäudehöhen. Jeder Standort ist einzeln zu prüfen. Die städtebaulich adäquate und standortgerechte Volumetrie ist nachzuweisen, der Schattenwurf auf die Umgebung zu beachten.

Empfehlungen zur Gestaltung der Bauten und Freiräume

Eine besonders gute Gestaltung der Gebäude und Freiräume ist mittels qualifizierter Verfahren sicherzustellen. Für die öffentlichen Freiräume ist sie an die lokalen Landschaftselemente und (Grund-)Wasservorkommen anzulehnen, z.B. im inneren Garten an die Riedlandschaft. Licht ist als akzentuierendes Gestaltungselement (z.B. Leutschen-Licht) gezielt einzusetzen. Bezüglich des Lärmschutzes gelten entlang den Verkehrsachsen erhöhte Anforderungen. Die Lebensräume für Tiere und Pflanzen sind entlang den SBB-Linien und den Gewässern zu erhalten respektive auszuweiten. Der ökologischen Vernetzung ist gemäss Plan Ökologie/Vernetzung (im Internet verfügbar) mit Ausgleichsflächen im ganzen Gebiet Rechnung zu tragen.

Baustelle Quadro/Main Tower (oben), Leutschentower (Mitte), Thurgauerstrasse (unten)

Leutschenbach



Entwicklungsszenario mit möglicher Bau- und Freiraumstruktur

- Freiraumgerüst
- Flankierender Freiraum
- Innerer Garten
- Erholungsraum Glatt
- Gewässer
- Bach
- Allee
- Glattalbahn
- Vertiefungsgebiete
- Bestehendes/geplantes Schulhaus mit Perimeter

Vertiefungsgebiete

In den Vertiefungsgebieten sind die städtebaulichen Rahmenbedingungen noch nicht eindeutig geklärt. Sie sind mit geeigneten Verfahren zu untersuchen.

1 Im Teilgebiet B/Thurgauerstrasse West fasst die neue, dichte Bebauung den Raum der Thurgauerstrasse ein; im Grubenacker setzen Schulhaus und Park einen neuen räumlichen Schwerpunkt.

2 In Glattpark 3. Etappe überlagern sich verschiedene Nutzungsanforderungen.

Baustruktur und Freiraumgerüst

Höhenspiegel und Akzente

Innerer Garten

Herz und Lebensader, Feinerschliessung

Hochhausgebiet und Höhenspiegel

Das Hochhausgebiet soll sich zwischen Thurgauerstrasse West, Glattparkstrasse und dem Bahndamm der Wallisellenlinie aufspannen. Die zwischen 25 und 40 Meter hohen Häuser auf den bezeichneten Baufeldern gliedern das Gebiet zusammen mit den Strassenzügen und Wasserläufen, dem Leutschenpark und dem inneren Garten.

Identitätsträger

Der Auftakt ins Gebiet erfolgt bereits heute im Westen durch das Airgate-Gebäude und die Hochhausgruppe Quadro, den Abschluss bildet das Areal des Schweizer Fernsehens SRF im Osten. Markante Gebäude wie die Kehrichtverbrennungsanlage mit Kamin zeugen von der infrastrukturellen Bedeutung des Ortes. Identitätsstiftend wirken auch die Freiräume und das Schulhaus Leutschenbach.

Gebäude bis 25 m
Gebäude zwischen 25 m und 40 m
Akzent 40 m bis 60 m

Innerer Garten

Die Längsachse des neu zu schaffenden, grosszügigen inneren Gartens verknüpft die Areale von Leutschenbach Mitte bis zum Flussraum der Glatt in Ost-West-Richtung. Sie wird das introvertierte, eigenständig gestaltete Gegenstück zur repräsentativen Allee der Leutschenbachstrasse bilden. Die notwendigen Flächen werden vertraglich mit den GrundeigentümerInnen gesichert.

Hochhausgruppen und Akzente

Im gesamten Hochhausgebiet sind präzis gesetzte Hochhäuser von ca. 60 Metern Höhe möglich. An städtebaulich bedeutenden Standorten sind Hochhausgruppen zu bilden. Die Hochhäuser im Zentrum Oerlikons dürfen nicht überragt werden. Dabei handelt es sich um ein ausschöpfbares Potential, aber nicht um eine Anforderung.

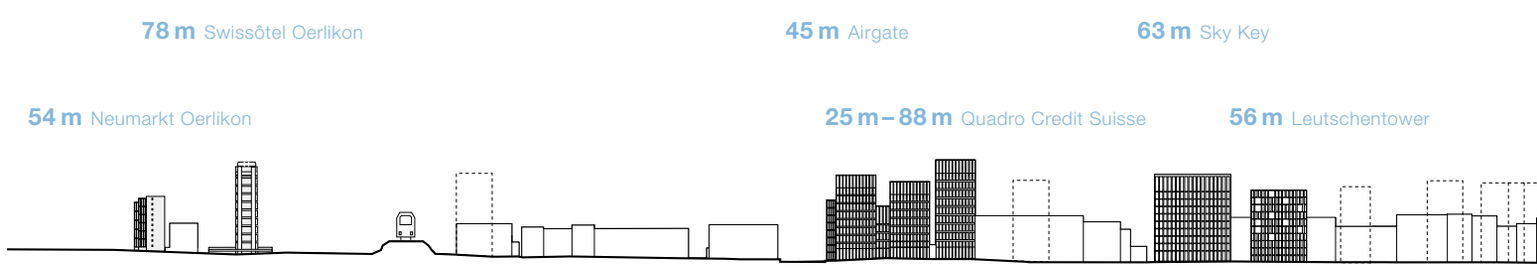
Im Teilgebiet C/Leutschenbach Mitte generiert die Konzentration der Hochhäuser entlang der Strassenzüge grosszügige Freiräume in der Tiefe der Areale. An diesen inneren Garten lagern sich mehrgeschossige, maximal 25 Meter hohe Gebäude an.

Herz und Lebensader

Komplementär zur dichten Bebauung entsteht ein ausdrucksstarkes Freiraumgerüst als städtebauliche Grundlage der Gebietsentwicklung. Gleichzeitig stellt es die ökologische Vernetzung sicher. Das Herz des neuen Quartiers ist der Leutschenpark, seine vitale Lebensader die breit angelegte Allee der Leutschenbachstrasse. Davon ausgehend, verästeln sich die Grünzüge entlang den ortstypischen Wasserläufen zu den Freiräumen in Richtung Schwamendingen, über den Grubenackerpark nach Seebach, entlang dem Boulevard Lilienthal zum Schulhaus Glattpark und zum Opfikerpark sowie nach Westen in Richtung Oerlikon.

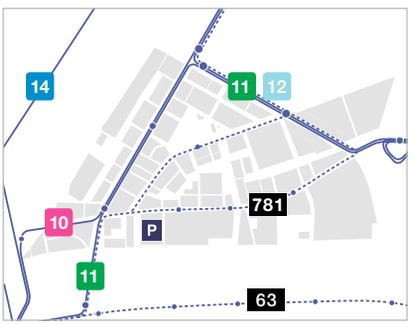
Feinerschliessung

Die Fuss- und Radwegverbindungen nutzen neben den übergeordneten Achsen das engmaschige Freiraumnetz zur Verknüpfung der Gebietsteile sowie der öffentlichen und privaten Areale. Als Grundlage für die öffentlich-rechtliche Sicherstellung (Servitut) dient hauptsächlich der kommunale Verkehrsplan.



Südansicht des Entwicklungsgebiets

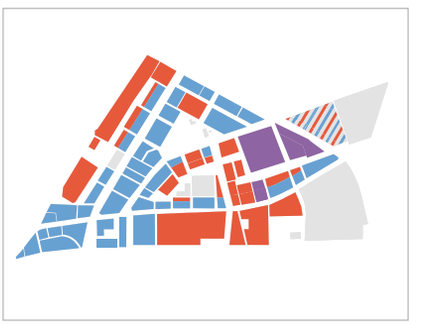
Erschliessung und Nutzung



Glattalbahn und Strassennetz

Glattalbahn und Strassennetz

Die VBZ-Linien der Glattalbahn zum Flughafen und Bahnhof Stettbach bilden das Rückgrat der Entwicklungsachse Glattal. Sie binden Leutschenbach hervorragend ins öffentliche Verkehrsnetz ein. Thurgauer- und Glattparkstrasse wurden als wichtige Hauptverkehrsachsen umgestaltet bzw. neu gebaut. Für die Parkierung gilt die Parkplatzverordnung der Stadt Zürich.



Private Nutzung

Dienstleistung und Medien

Dienstleistung konzentriert sich entlang den Hauptverkehrsachsen. Rund um das Fernsehen liegen Medienbetriebe nahe. Zur Ansiedlung von Wohn- oder öffentlichen Nutzungen im Teilgebiet C/ Leutschenbach Mitte ist die Verlegung der Busgarage zu prüfen. Synergien verschiedener Nutzungen sind erwünscht.

Wohnen im Hochhaus

Seit längerer Zeit siedelt sich Wohnen im Arbeitsplatzgebiet mit öffentlichen Infrastrukturanlagen an. In unterschiedlichen Gebäudetypen vor allem in den Obergeschossen sind vielfältige Wohnformen für verschiedene Einkommensstufen realisierbar. Wohnen im Hochhaus oder auf die Freiräume orientiertes, bodennahes Wohnen sind denkbar.

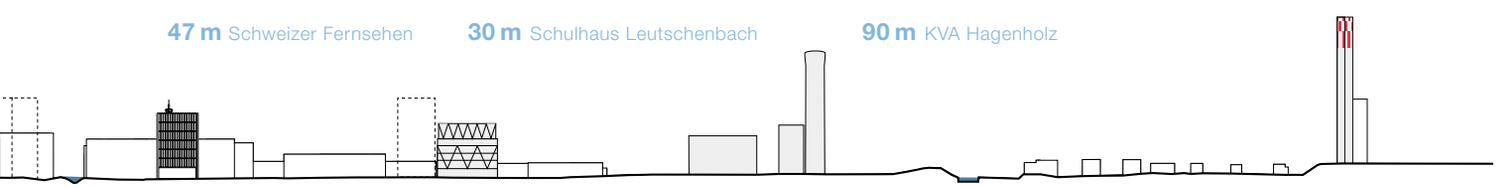
Wohnen
Dienstleistung
Medien

Öffentliche Nutzung

Öffentliche Infrastruktur und Erdgeschosse

Dank beträchtlichen Landreserven sind infrastrukturelle Nutzungen mit grossem Flächenbedarf möglich, zum Beispiel in Kombination mit Wohnen in der 3. Etappe Glattpark auf dem Stadtgebiet Opfikons. Parallel zum Wohnungsbau sind Schulhausstandorte am Leutschenpark und im Grubenacker bezeichnet. Die Erdgeschosse sind überhoch für Publikums- und wohntypische Nutzungen zu gestalten, z.B. Gastronomie, Gewerbe für den Alltagsbedarf oder Kinderbetreuung.

Infrastruktur
Schule
Nahversorgung
Publikumsorientierte Nutzung im EG

105 m HHKW Aubrugg

47 m Schweizer Fernsehen **30 m** Schulhaus Leutschenbach **90 m** KVA Hagenholz