

## Auszug aus dem Protokoll des Stadtrates von Zürich

08.03.2006

**241.**

### **Schriftliche Anfrage von Prof. Dr. Kurt Maeder betreffend Gebiet Leutschenbach, zukünftige Strukturierung**

Am 7. Dezember 2005 reichte Gemeinderat Prof. Dr. Kurt Maeder (CVP) folgende Schriftliche Anfrage GR Nr. 2005/532 ein:

In der Weisung 339 zum Neubau Park im Leutschenbach vom 20. April 2005 umschreibt der Stadtrat unter Punkt 2 (Ausgangslage) in knapper und präziser Form die Situation im Gebiet Leutschenbach in Zürich-Seebach.

Die Rede ist vom grossen wirtschaftlichen Entwicklungspotenzial, von der Notwendigkeit, dieses Zentrumsgebiet zukunftsgerichtet zu strukturieren, von der wichtigen Funktion der Glattalbahn. Andererseits wird auch gesagt, dass der Stadtraum im Gebiet Leutschenbach bisher vernachlässigt wurde, erhebliche städtebauliche und freiraumplanerische Defizite aufweise und die Vernetzung im Quartier sowie gegen aussen noch wenig entwickelt sei.

Angesichts solcher und anderer Mängel entwickle die Stadt Zürich zusammen mit Grundeigentümern planerische Visionen, um das Leutschenbachgebiet in ein attraktives, belebtes und durchmischtes Quartier zu transformieren. Man weiss zwar, dass der Stadtrat mit dem Park im Leutschenbach einen ersten, zentralen und schwer gewichtigen Akzent setzen und damit dem Quartier "das eigentliche Herz" einpflanzen möchte. Daneben aber bleiben viele Fragen über die künftige Gestaltung und Nutzung des Gebietes Leutschenbach noch weitgehend ungeklärt.

In diesem Zusammenhang bitte ich den Stadtrat um die Beantwortung der folgenden Fragen:

1. Welches sind die konkreten Inhalte der planerischen Visionen des Stadtrates für das Gebiet Leutschenbach? Wie wird der Raum Leutschenbach aussehen, wenn dieses Zentrumsgebiet einmal "zukunftsgerichtet strukturiert" sein wird?
2. Welche Massnahmen sind vorgesehen, um das neue Quartier Leutschenbach mit dem alten Quartier Seebach und allenfalls andern Nachbarquartieren zu vernetzen?
3. In welcher Art werden die Erfahrungen aus der Entwicklung und der aktuellen, nicht nur unproblematischen Situation in Neu-Oerlikon ausgewertet und für die Planung im Leutschenbach nutzbar gemacht?
4. Wie beurteilt der Stadtrat die Folgen der massiven Strukturveränderung, die sich aus der bevorstehenden Entwicklung im Leutschenbach für das Quartier Seebach ergeben werden?

Der Stadtrat beantwortet die Anfrage wie folgt:

**Zu Frage 1:** In der kooperativen Entwicklungsplanung im Jahr 1998 erarbeitete die Stadt Zürich zusammen mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern das zukünftige Bild des Gebietes Leutschenbach. Dabei wurden als Ausgangslage die bestehenden Defizite festgestellt. Kurz zusammengefasst waren dies die mangelnde Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr, ein generell vernachlässigter Stadtraum, wenig öffentlich zugängliche Freiräume, fast vollständiges Fehlen von öffentlichen Parkanlagen und einladenden Flächen für die Erholung, fehlende Vernetzung innerhalb des Gebietes und mit den Nachbarquartieren.

In der "Vision Leutschenbach", die die Beteiligten der kooperativen Entwicklungsplanung im Herbst 1998 verabschiedet hatten, wurde präzisiert, mit welchen Mitteln diese Defizite behoben werden können und wie sich das Gebiet generell entwickeln soll.

- Integration von Wohnen über die Gebietsränder, d.h. die Anbindung des geplanten Wohnens in Leutschenbach (an der Andreasstrasse und in der zweiten Bautiefe westlich der Thurgauerstrasse) an Seebach Zentrum bzw. an das Nachbarquartier Schwamendingen;

- Flexibles Mischgebiet im mittleren Bereich, d.h. Arbeiten, Wohnen, Kultur und Freizeit mit grossformatigen Bautypologien in "Leutschenbach-Mitte";
- Verdichten beim Bahnhof Oerlikon, d.h. bauliche Verdichtung mit einzelnen Hochhäusern als übergeordnete Akzente und Fortsetzung der grossmassstäblichen Bebauung Richtung Osten zum Wohnen am Andreaspark hin;
- Medienschwerpunkt im Umfeld des Fernsehstudios;
- Thurgauerstrasse ist Hauptverkehrsachse, Aufwertung mit der Stadtbahn, die grossen Geschäftshäuser erhalten "gute Adressen";
- Leutschenbachstrasse als Rückgrat erzeugt eine abwechslungsreiche Raumabfolge zwischen Bahnhof Oerlikon, Messe, Medienschwerpunkt und Stadtpark Opfikon.

Die planerischen Visionen der Stadt Zürich für das Gebiet Leutschenbach sind im Entwicklungskonzept Leutschenbach, Kooperative Entwicklungsplanung, Dezember 2000, nochmals als Synthese festgehalten. Die Entwicklungsziele sind:

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

In den dazu gehörenden Leitbildplänen wurde die beabsichtigte Entwicklung nach Themen geordnet festgehalten (Freiraumkonzept, Nutzungskonzept, Verkehrskonzept, Massnahmenplan/Finanzierungsmodell) und mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung wurden die Voraussetzungen für die bauliche Umsetzung der Entwicklungsziele geschaffen.

Diese Ziele und Visionen werden mit jedem Projekt, ob Hoch- oder Tiefbau, nach und nach konkretisiert und erfahren dabei wo notwendig kleinere Anpassungen. Die bauliche Entwicklung ist in vollem Gang. Die allseits bekannten, so genannten "Sunrise-Towers" entsprechen zum Beispiel exakt der Vision "Verdichten beim Bahnhof Oerlikon". Sie bilden den gesuchten übergeordneten Akzent und nebst ihrer sorgfältigen baulichen Gestaltung tragen sie als Landmarke zur besseren Orientierung im Quartier bei. Oder als anderes Beispiel der Leutschenpark: Er erhielt in der Planungsphase neu die Form eines Dreiecks und wurde nordwestlich der Leutschenbachstrasse konzentriert. Diese Verlegung bestätigte der Wettbewerb als die in jeder Beziehung bessere Lösung.

Trotz kleiner Korrekturen zeigt sich, dass die Ziele und Visionen bisher grundsätzlich gültig und bewährte Leitplanken sind. Nach diesen Prinzipien wird in Leutschenbach weitergebaut und so zeigt die Vision ein recht konkretes Bild des zukünftigen Leutschenbachgebietes auf.

**Zu Frage 2:** Gemäss kommunalem Richtplan Fussverkehr bestehen nach Seebach Zentrum drei Fuss- und Radwege, nämlich die Eisfeldstrasse, die Schärenmoosstrasse und der eben neu erstellte Katzenbachweg. Geplant ist eine weitere Verbindung im Bereich des Gauss-Stierli-Areals. Deren Umsetzung wurde im Einvernehmen mit dem Quartierverein Seebach und den zuständigen politischen Stellen zurückgestellt. Zurzeit fehlen auf den angrenzenden Baufeldern konkrete Überbauungspläne. Diese bilden eine wichtige Grundlage für eine optimale Linienführung.

Im Bereich der Andreasstrasse bestehen ebenfalls gemäss kommunalem Richtplan drei Fuss- und Radwegverbindungen nach Oerlikon und Schwamendingen. Und zwar sind dies die Unterführung Messe, eine räumlich grosszügige Verbindung zwischen Messeparkhaus und Hallenstadion/Messe. Weiter die Riedgrabenunterführung, die im Jahr 2007 durch eine grosszügig gestaltete neue Unterführung ersetzt wird. Und schliesslich die Unterführung Saatlenfussweg.

Auch die neu gestaltete Andreasstrasse ist erwähnenswert, welche bereits rege benützt wird und damit die Wichtigkeit der Wegverbindung ins Zentrum Oerlikon aufzeigt.

Mit einer neuen Unterführung nach Seebach und der Verbreiterung einer Unterführung nach Schwamendingen wird sich die Vernetzung innerhalb der nächsten Jahre stark verbessern. Es ist jedoch nicht wegzudiskutieren, dass die Eisenbahntrassees und der topografische Sprung zwischen Leutschenbach und Seebach markante Trennungen innerhalb des Quartiers und zu Schwamendingen hin sind und räumlich auch immer bleiben werden. Durch eine grössere Anzahl Bewohnerinnen und Bewohner sowie mehr Arbeitende in Leutschenbach werden die Verbindungen aber stärker benutzt und belebt und damit auch selbstverständlicher werden.

Die Vernetzung mit dem künftigen Glattpark ist wohl am einfachsten zu bewerkstelligen, da hier weder Bahndamm noch ein topografischer Sprung im Wege stehen. Die neue Fussverbindung Schürhölzliweg wird noch dieses Jahr gebaut und der geplante Anschluss der Leutschenbachstrasse als grosszügig und fussgängerfreundlich gestaltete Erschliessungsstrasse an die Glattparkstrasse soll zwischen Mitte 2006 und Mitte 2007 erfolgen.

**Zu Frage 3:** Im Rahmen des Projektes "Chance Oerlikon" ist eine Gruppe von Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Verwaltung daran, Schwachstellen in Neu-Oerlikon aufzuspüren, zu analysieren, Massnahmen zur Verbesserung zu formulieren und diese schliesslich umzusetzen. Die Erfahrungen aus Neu-Oerlikon lassen sich nicht eins zu eins auf Leutschenbach übertragen. In Leutschenbach ist eher ein Transformationsprozess im Gang, während in Oerlikon grösstenteils die bestehenden Bauten abgebrochen und das Quartier praktisch von Grund auf neu überbaut wurde. Auch schritt dort die bauliche Entwicklung wesentlich schneller als erwartet voran, so dass die Realisation der öffentlichen und privaten Infrastruktur ins Hintertreffen geriet. Die Bewohnerschaft litt stark unter den zahlreichen Baustellen in engster Umgebung. Mittlerweile ist die Zufriedenheit der Bevölkerung mit ihrem Quartier gestiegen. Abgesehen von planerischen Massnahmen, braucht es einfach auch Zeit, bis ein neues Stadtgebiet im Verlauf seiner Entwicklung jene Eigenschaften aufweist, die die Menschen zufrieden stellt.

Dennoch können wichtige Aspekte von Neu-Oerlikon auf Leutschenbach übertragen werden. Zweifelsohne gehört dazu die Vernetzung mit bereits gewachsenen Quartieren. Darüber wurde oben unter Frage 2 ausführlich berichtet.

Ein zentrales Thema ist die Versorgung durch Läden und Restaurants, so genannte publikumswirksame Nutzungen im Erdgeschoss. Gerade Restaurants generieren auch während der Abend- und Nachtstunden eine gewisse Betriebsamkeit. In Neu-Oerlikon ist deshalb im Einverständnis mit den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern vorgesehen, in den Sonderbauvorschriften vorzuschreiben, dass die bauliche Struktur bei Neubauten so herzurichten ist, dass in Erdgeschossen solche publikumswirksame Nutzungen einziehen können, evtl. auch zu einem späteren Zeitpunkt. Dazu soll die Mindesthöhe des Erdgeschosses bindend festgelegt werden. Diese Erkenntnisse, die sowohl von Investorensseite, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern als auch von der Stadt Zürich mitgetragen werden, fliesen ein in die Planung Leutschenbachs. Im Gestaltungsplan "Geschäftshäuser AMAG/BVK", welcher am 30. Juli 2005 in Kraft gesetzt wurde, ist zum Beispiel die rechtlich verbindliche Klausel enthalten, dass pro Baubereich mindestens je ein Drittel der Erdgeschossnutzung einer öffentlichen oder publikumsnahen Nutzung zuzuführen ist. Die Frage der Versorgung mit Läden, Restaurants und Dienstleistungen im Bereich der Erdgeschosse ist sehr aktuell in Leutschenbach, jetzt da die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in die neuen Wohnungen eingezogen sind und sehr viele Arbeitnehmende neu im Quartier arbeiten. Es muss betont werden, dass auch die Grundeigentümerinnen und Investoren in Leutschenbach die Entwicklung Neu-Oerlikons aufmerksam mitverfolgen und mehrheitlich auch schon informiert sind über die Erkenntnisse aus „Chance Oerlikon“ und diese auch mittragen. Im Zusammenhang mit der Entwicklung von weiteren privaten Grundstücken wird die Frage der Versorgung angegangen werden. Läden, Restaurants und weitere Dienstleistungen bieten auch eine Chance für das soziale Leben im Quartier, sofern diese im Quartier gut platziert sind.

Ebenso wie in Neu-Oerlikon ist es in Leutschenbach wichtig, eine abwechslungsreiche und qualitätsvolle Architektur (in Bezug etwa auf Massstäblichkeit und Ausbildung des erlebbaren Erdgeschosses) und eine hohe Aufenthaltsqualität der Aussenräume zu generieren. Die Aussenräume sind im Entstehen begriffen. Deren Qualität wurde durch Wettbewerbsverfahren gesichert. Wenn sie gebaut sind, wird es ebenfalls wie in Neu-Oerlikon einer gewissen Zeit der Aneignung durch die Menschen im Quartier bedürfen. Das Ziel der vielfältigen Architektur wird im Rahmen der Entwicklung der meist privaten Areale verfolgt. Hier bietet das baurechtliche Mittel der Arealüberbauung Hand, eine über das übliche Mass hinaus gehende Qualität zu verlangen. Auch hier gilt es anzumerken, dass sowohl Investoren als auch Grundeigentümerinnen inzwischen allgemein anerkennen, dass städtebauliche und architektonische Qualität auch den Wert ihrer Bauten sichern. Dennoch liegt hier immer wieder eine grosse Herausforderung.

Weiter hat sich in Neu-Oerlikon die Bedeutsamkeit eines Signaletikkonzeptes erwiesen, das als Orientierungshilfe dienen kann. Leutschenbach wird nicht quasi von Grund auf neu gebaut wie Neu-Oerlikon. Viele bestehende Bauten ermöglichen hier die Orientierung. Im Rahmen des Gebietsmanagements wird das Bedürfnis nach Signaletik eruiert werden.

Weitere Themen sind Angebote an öffentlichen Einrichtungen: Hier ist Leutschenbach insofern in einer besseren Lage, als das neue Schulhaus frühzeitig fertig gestellt sein wird und sich damit die Attraktivität der Wohnquartiere für Familien steigert.

Schliesslich wird mit den neuen Zuzüglern das Thema der Identifikation mit dem Quartier aktuell. Die Stadt Zürich hat erkannt, dass jetzt, da die ersten Bewohnerinnen und Bewohner in Leutschenbach an der Andreasstrasse eingezogen sind, auch Anstrengungen zur sozialen Vernetzung der "neuen Leutschenbacher/-innen" unternommen werden müssen. Erste Gespräche mit der Gemeinwesenarbeit Seebach sind bereits erfolgt und ab Frühjahr 2006 wird unter Einbezug aller notwendigen Kreise das Vorgehen für eine verbesserte soziale Vernetzung geplant.

**Zu Frage 4:** Leutschenbach gehört zu Seebach. Aufgrund der topografischen Situation und des stark trennenden Bahntrassees besteht leider wenig Zusammenhang zwischen Seebach Zentrum und Leutschenbach. Die Menschen, die im Grubenacker wohnen, nehmen allerdings am sozialen Leben in Seebach Zentrum teil. Leutschenbach ist ein wichtiger Arbeitsort für viele Seebacher/-innen. Diese Funktion hat es schon heute und sie wird sich in Zukunft noch verstärken. Die neuen Bewohnerinnen und Bewohner werden sich wohl kaum nach Seebach Zentrum orientieren. Es sind grössere Alltagsverbindungen mit Oerlikon zu erwarten bzw. über das Schulhaus Leutschenbach zu Saatlen. Gerade für Familien, Menschen nach der Erwerbsphase oder Menschen mit niedrigem Einkommen ist der soziale Nahraum wichtig. Es ist kaum zu erwarten, dass dieser in Seebach Zentrum gesucht wird, sondern eher in Leutschenbach selber, sobald eine genügend hohe Anzahl Wohnungen bewohnt ist. Und in zweiter Linie in Schwamendingen (Saatlen), Oerlikon oder im zukünftigen Glattpark. Auch Seebach Zentrum wird sich verändern. Leutschenbach wird jedoch unabhängig davon einen eigenständigen Entwicklungsprozess durchlaufen, teilweise in Verbindung mit den anliegenden Quartieren. Diese Entwicklung muss bewusst mitgestaltet und begleitet werden und wird, wie unter Frage 3 erläutert, unter dem Aspekt der sozialen Vernetzung als Nächstes angepackt werden.

Vor dem Stadtrat  
der Stadtschreiber  
**Dr. André Kuy**