



Ein Quartier im Umbruch: Hunziker-Areal, VBZ-Garage mit Leutschentower, Überbauung Andreaspark und Schulhaus Leutschenbach.

BILDER ADRIAN BAER / KARIN HOFER / NZZ

Leutschenbach – Labor für verdichtetes Bauen

Zürichs Grenzgebiet zu Opfikon entwickelt sich zu einem dichten und durchmischten Stadtviertel

Wie plant man lebendige, dichte Stadtteile? Anschauungsunterricht bietet das Gebiet Leutschenbach. Bürokomplexe wechseln sich ab mit Wohnhochhäusern, und eine Genossenschaft baut einen Stadtteil mit 450 Wohnungen und Gewerbe.

Irène Troxler

Spatenstich auf dem Hunziker-Areal ist heute Dienstagnachmittag. An der Hagenholzstrasse – nahe der Zürcher Stadtgrenze zu Opfikon und neben der Kehrverbrennungsanlage – entsteht keine typische Wohnsiedlung. Die Genossenschaft «Mehr als Wohnen» erstellt hier vielmehr eine Art Prototyp für das urbane Wohnen nach den Kriterien der Nachhaltigkeit. Sie versucht den Spagat zwischen tiefem Energieverbrauch, hoher baulicher Dichte und Attraktivität, wie auch immer man Letztgenannte definieren will.

Alle verlangten nach einer besseren Ausnutzung des Bodens, sagt Andreas Hofer, Mitglied der Geschäftsleitung von «Mehr als Wohnen». In der Regel entschuldigten sich die Bauherren aber dafür, dass sie dicht bauen müssten und wenig Raum für Grünflächen bleibe. «Wir wollten zeigen, dass Dichte nicht einen Verlust bedeutet, sondern ein Gewinn sein kann.» Wenn man bedenkt, dass die meisten historischen Altstädte sehr dicht gebaut sind, so liegt dieser Gedanke auf der Hand.

So einfach und logisch die Idee auch scheint, die Umsetzung erwies sich als komplex. Drei Büros hatten 2008 den Architekturwettbewerb für den Stadtteil mit Wohnraum für über 1000 Personen, Gastrobetrieben, Läden und Gewerbeflächen auf dem Areal der ehemaligen Betonfabrik Hunziker gewonnen. Mit ihnen sei intensiv darüber diskutiert worden, wie man Leben in ein Neubauquartier bringe, welche Aussenräume attraktiv seien und wie viele öffentliche oder gewerbliche Erdgeschossnutzungen es brauche. Das Resultat ist kompromisslos: Im Erdgeschoss wird grundsätzlich nicht gewohnt. Einziehen wird dort ein Kindergarten, den die Stadt laut Hofer auf dem Areal des

benachbarten Schulhauses Leutschenbach bauen wollte. Dazu kommen Gastrobetriebe, Läden und Künstlerateliers. Letztgenannte werden in den ersten Jahren die Kosten nicht decken, aber für Hofer ist das eine «phasengerechte Vermietung». Später, wenn im Quartier Leben eingekehrt sei, könnten die Räume zu normalen Konditionen gewerblich vermietet werden, ist er überzeugt und spricht von einer vorgezogenen Zwischennutzung. Von den 406 Wohnungen werden 81 subventioniert.

Vorbild Idaplatz

Für die Aussenraumgestaltung hätten die Landschaftsarchitekten Zürcher Plätze, Strassen und Gassen vermessen und genau beobachtet, was in deren Umgebung passiere. So ist der Hauptplatz der neuen Siedlung ein Abbild des Idaplatzes im Kreis 3. Die ersten Wohnungen sollen in gut zwei Jahren bezugsbereit sein. Gewiss ist, dass das Pio-

nierprojekt «Mehr als Wohnen» in der Genossenschaftswelt auf reges Interesse stösst. Die klassische reine Wohnüberbauung im Geist der Moderne hat sich überlebt; so viel ist mittlerweile auch den traditionellen Baugenossenschaften klar, wie die Pläne für ein urbanes Zentrum am Friesenberg zeigen. Auch die Stadt Zürich hat realisiert, dass bei der Konzeption Neu-Oerlikons Fehler gemacht worden waren. Öffentliche Nutzungen in den Erdgeschossen sind seither bei der Quartierentwicklung ein zentrales Thema.

Auch abgesehen vom Hunziker-Areal ist Leutschenbach gegenwärtig eines der dynamischsten Gebiete Zürichs. Die Nähe zum Flughafen und zum Bahnhof Oerlikon lockte lange Zeit vor allem Dienstleistungsbetriebe in das ehemalige Industriegebiet. Neuerdings werden aber auch die Wohnbauten immer zahlreicher, wobei durchwegs sehr dicht gebaut wird, etwa im Andreaspark oder mit dem Hochhaus

Leutschentower vis-à-vis dem Leutschentpark. Am Stadtrand in Richtung Glattpark (Opfikon) hat die Stadt Zürich kürzlich zwei weitere Wohntürme der Implania namens The Metropolitans bewilligt. Und an der Leutschenbachstrasse plant sie selbst eine kommunale Siedlung – mit öffentlichen Erdgeschossnutzungen, während das benachbarte Schweizer Fernsehen seinerseits Ausbaupläne schmiedet.

Heute verströmt das Leutschenbachquartier noch den Charme eines ehemaligen Industrieareals. Zwischen die Neubauten sind Gewerbenutzungen gestreut, eine Busgarage und ein Containerdorf für Asylsuchende. Gut verankert im Quartier ist auch das Gewerbehäuser Örlikerhus an der Thurgauerstrasse. Vom Zonenplan her, der eine hohe Ausnutzung erlaubt, können laut Berechnungen des Amts für Städtebau zwischen Hagenholzstrasse, Thurgauerstrasse und der Stadtgrenze von Opfikon 25 000 Arbeitsplätze und Wohnraum für rund 3500 Personen erstellt werden.

Knackpunkt Erdgeschosse

In einer Testplanung von 2009/10 wurde auch ein Freiraumkonzept skizziert: Entlang der Parzellengrenzen soll wie ein grünes Netz ein «innerer Garten» entstehen, der als Verkehrsachse für Fussgänger und Velofahrer dient. Ferner sollen die nahe gelegenen Ufer der Glatt aufgewertet werden. Die grüne Lunge des Quartiers ist der neu erstellte Leutschenpark, die Lebensader die in eine Allee verwandelte Leutschenbachstrasse.

In der Testplanung ist auch von öffentlichen Erdgeschossnutzungen die Rede, zumindest an den Passantenlagen. Für die Belebung des Quartiers wäre dies zentral. Ob die Umsetzung des hehren Ziels in Leutschenbach besser gelingt als in Neu-Oerlikon, wird sich zeigen. Für die Versorgung für den täglichen Bedarf dürften sich viele Leutschenbacher künftig nach Opfikon wenden: Im benachbarten Glattpark an der Ecke Glattpark-/Thurgauerstrasse ist eine Migros-Filiale geplant. Allerdings dürfte ein Grossverteiler in Fussdistanz auf kleinere Lebensmittelläden, die einem Neubauquartier guttäten, nicht gerade einladend wirken.

Das Leutschenbach-Gebiet



NZZ-INFOGRAFIK / saf