

Planung für Thurgauerstrasse West

Städtisches Quartier statt Schrebergärten

Zürich Dossier: Zürcher Städtebau Heute



Statt Schrebergärten sollen ab etwa 2022 neue Wohn- und Geschäftshäuser die Thurgauerstrasse säumen. (Bild: Adrian Baer / NZZ)

Das Planungsgebiet Leutschenbach hat sich in den letzten Jahren rasant entwickelt. In den nächsten 10 bis 15 Jahren kommen nun noch einmal gegen 2000 Wohnungen hinzu – für rund die Hälfte zeichnet die Stadt selber verantwortlich.

Adi Kälin

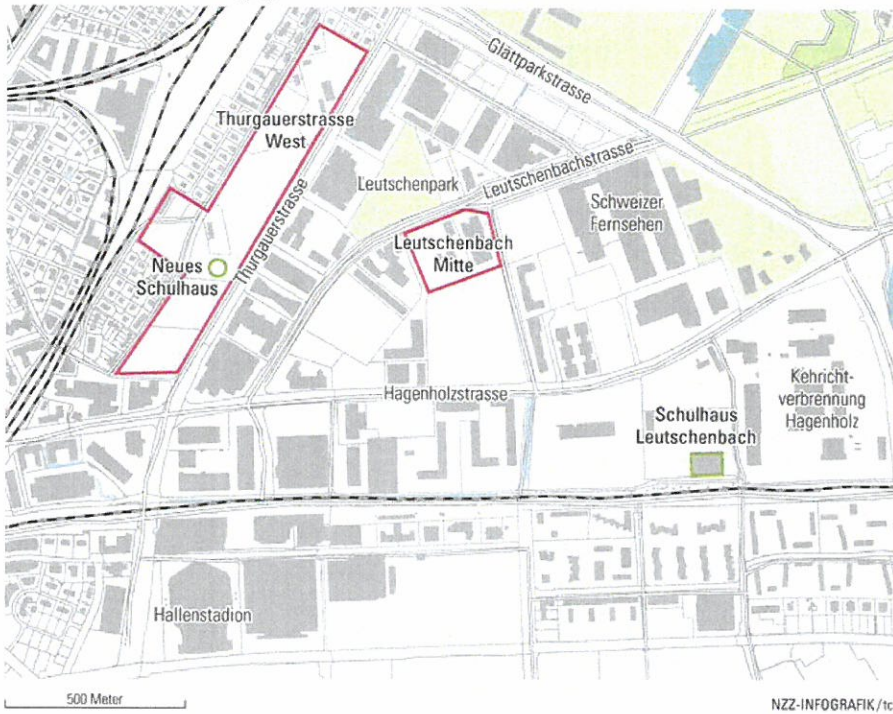
In Zürich gebe es kaum mehr unbebaute Flächen, heisst es jeweils. Und doch zaubert der Stadtrat nun ein bisher kaum beachtetes Entwicklungsgebiet aus dem Hut, auf dem bis etwa 2022 gegen 700 Arbeitsplätze entstehen sollen, Wohnungen für bis zu 1400 neue Einwohner, ein Park und ein Schulhaus. Ein eigentliches Label habe das Gebiet noch nicht, haben die beiden Stadtratsmitglieder André Odermatt und Daniel Leupi am Mittwoch an einer Pressekonferenz gesagt. Vorläufig heisst es nach seiner Lage «Thurgauerstrasse West».

Ganz leer und unbebaut ist das Entwicklungsgebiet allerdings nicht: Der ganzen Thurgauerstrasse entlang ziehen sich die unzähligen Schrebergärten mit ihren Hüttchen. Die Betreiber dieser Familiengärten wüssten, dass sie der neuen Überbauung weichen müssten, sagte Odermatt. Zudem sei immer schon klar gewesen, dass es sich beim Areal um ein Baugebiet handle.

Fast so gross wie Europaallee

Die Fläche des Entwicklungsgebiets beläuft sich auf 65 000 Quadratmeter, was annähernd der Grösse des Neubaugebiets Europaallee beim Hauptbahnhof entspricht. Die Thurgauerstrasse soll dereinst zum städtischen Boulevard und zu einer der Hauptverkehrsachsen des Gebiets Leutschenbach werden. Auf der östlichen Seite wird sie schon heute geprägt von hohen Geschäftshäusern. Nun soll sie auf der andern Seite ergänzt werden mit Gebäuden, die zwar nicht ganz so hoch sind, aber doch einen städtischen Charakter haben. Die neue Siedlung soll gewissermassen das Scharnier werden zwischen den hohen Bürobauten und der Bebauung mit kleineren Wohnhäusern auf der andern Seite des Areals.

Städtische Entwicklungsgebiete in Leutschenbach



Neben Wohnungen, Geschäftsbauten, einem neuen Schulhaus und dem Quartierpark wird auch der Bau eines Gewerbehäuses geprüft – in der Tradition etwa des «Oerlikerhus» gleich gegenüber an der Thurgauerstrasse. Bis Ende Jahr wird nun eine Testplanung durchgeführt, die zu einem städtebaulichen Konzept verdichtet werden soll. Nächstes Jahr wird auf dieser Basis der Gestaltungsplan erarbeitet. Bis alle Gebäude fertig sind, dürfte es wohl bis 2022 dauern. Wer die Wohnungen bauen wird, ist noch nicht bestimmt. Dies könnte die Stadt selber sein, die städtischen Wohnstiftungen, aber auch Genossenschaften, sagte Leupi.

Mehr Familien anziehen

Das Planungsgebiet Leutschenbach hat sich in den letzten Jahren baulich sehr rasch entwickelt – allerdings nicht ganz in die Richtung, wie es sich der Stadtrat vorgestellt hatte. Zugezogen sind laut einer Untersuchung vor allem Einzelpersonen. Die Fluktuation ist zudem sehr hoch. Mit dem Bau von günstigen Familienwohnungen, für die auch die üblichen Belegungsvorschriften gelten, will man dem nun entgegenwirken, wie an der Pressekonferenz gesagt wurde.

Die Stadt selber beabsichtigt, dies mit dem Bau einer weiteren Siedlung vorzumachen: Auf dem Heineken-Areal, direkt neben den Gebäuden des Schweizer Fernsehens, entsteht bis 2020 die Überbauung Leutschenbach Mitte. Hier sind gegen 400 günstige Wohnungen mit eher geringem Standard geplant. So will man auf halbe Zimmer und extravagante Grundrisse verzichten, eine zweite Nasszelle erst ab vier Zimmern einbauen und vor allem keine teuren Hochhäuser erstellen. Der Gemeinderat hat Ende letzten Jahres den Projektierungskredit bewilligt, in den nächsten Wochen wird der Architekturwettbewerb gestartet. Die Volksabstimmung ist für Herbst 2017 geplant.

Stadt baut wieder selber

Der kommunale Wohnungsbau hat zwar in Zürich eine lange Tradition, in den letzten Jahrzehnten förderte die Stadt den gemeinnützigen Wohnungsbau aber vornehmlich durch die Abgabe von Land im Baurecht. Erst seit die Wohnpolitik wieder in aller Munde ist und die forcierte Förderung günstiger Wohnungen sogar Eingang in die Gemeindeordnung gefunden hat, baut die Stadt auch wieder in grossem Massstab selber. Gleich sechs kommunale Siedlungen mit gegen tausend Wohnungen sind in den letzten Jahren angepackt worden – das Projekt Thurgauerstrasse West noch gar nicht mitgezählt.

Die grösste Überbauung ist Leutschenbach Mitte, es folgen die Siedlung beim Tramdepot Hard, die Überbauung Hornbach im Seefeld, der Ersatzneubau Rautistrasse sowie die Neubauten auf der Kronenwiese und an der Herdernstrasse beim Letzigrundstadion. Ein weiteres Wohnbauprojekt sollte zusammen mit dem neuen Stadion Hardturm realisiert werden, scheiterte aber wegen des Neins zum Stadion-Neubau.

Der Gemeinderat hat diese Entwicklung aktiv vorangetrieben: Von den fünf jüngsten Projekten gehen vier auf Motionen aus dem städtischen Parlament oder die Einzelinitiative einer ehemaligen Gemeinderätin zurück. Der Stadtrat hat den Grundsatz unterdessen aber auch in seinem «Programm Wohnen» verankert: «Die Stadt treibt kommunale Wohnbauvorhaben aktiv voran», heisst es in diesem Papier aus dem Jahr 2012.