



TESTPLANUNG  
**THURGAUERSTRASSE  
WEST**

Zürich-Leutschenbach

Schlussbericht



Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Hochbaudepartement  
Amt für Städtebau (AfS)

Beteiligte Ämter der Stadt Zürich:  
Amt für Städtebau (Gesamtleitung)  
Grün Stadt Zürich  
Immobilien Stadt Zürich  
Liegenschaftenverwaltung  
Schulamt  
Soziale Dienste  
Stadtentwicklung Zürich  
Tiefbauamt  
Umwelt- und Gesundheitsschutz

Inhalt:  
Amt für Städtebau

Redaktion:  
Planwerkstadt AG  
Raumplanung · Prozesse · Städtebau  
Binzstrasse 39, 8045 Zürich

Fotos:  
Amt für Städtebau

Druck:  
GeoPrint-Shop, Zürich

Bezugsquelle:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon: 044 412 29 31  
afs@zuerich.ch  
www.stadt-zuerich.ch/hochbau

Zürich, 7. Mai 2015

<b>VORWORT</b>	<b>5</b>
<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>7</b>
1.1 Ausgangslage	8
1.2 Ziele und übergeordnete Vorgaben	10
1.3 Perimeter	11
1.4 Aufgabenstellung	12
1.5 Grundeigentumsverhältnisse	14
<b>2 RAHMEN &amp; ABLAUF</b>	<b>15</b>
2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens	16
2.2 Steuerungsausschuss	16
2.3 Begleitgremium	16
2.4 Auswahl Planungsteams	17
2.5 Ablauf und Veranstaltungen	18
2.6 Verfahrensbegleitung und Moderation	19
2.7 Dialoggruppen	19
<b>3 ERGEBNISSE &amp; WEITERES VORGEHEN</b>	<b>23</b>
3.1 Allgemeine Erkenntnisse	24
3.2 Empfehlung Begleitgremium	24
3.3 Entscheid Steuerungsausschuss	25
3.4 Private Grundeigentümerschaften	25
3.5 Weiteres Vorgehen	25
3.6 Orientierung der Öffentlichkeit	25
<b>4 WÜRDIGUNGEN &amp; BEITRÄGE: PHASE 1</b>	<b>27</b>
4.1 Team Meili Peter	28
4.2 Team Meier Hug	32
4.3 Team 51N4E	36
<b>5 WÜRDIGUNGEN &amp; BEITRÄGE: PHASE 2</b>	<b>41</b>
5.1 Team Meili Peter	42
5.2 Team 51N4E	48



## VORWORT

Im Norden Zürichs und mitten in einem dynamischen Quartier gelegen, ist das Areal Thurgauerstrasse West eine der letzten weitgehend unüberbauten Baulandreserven der Stadt. Zu seiner Attraktivität trägt, neben der Grösse des Areals, wesentlich die bereits vorhandene, ausgezeichnete Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr bei. Die städtebauliche Herausforderung besteht darin, im Spannungsfeld zwischen den Strukturen einer kleinräumigen Nachbarschaft im Westen und den grossmassstäblichen Dimensionen entlang der Thurgauerstrasse und im Glattpark Opfikon zu vermitteln.

Entstehen soll hier ein lebendiger Quartierteil, der mit einer guten Durchmischung überzeugt und den politischen Vorgaben bezüglich des Anteils gemeinnütziger Wohnungen und den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft gerecht wird. Gewerbeflächen, ein Quartierpark sowie ein aufgrund der dynamischen Entwicklung des Wohnungsbaus dringend benötigtes Schulhaus sind wichtige Voraussetzungen für dessen zukünftige Attraktivität. Die einfachen Besitzverhältnisse sind dabei eine günstige Ausgangslage zur Etablierung nachhaltiger und innovativer Nutzungsformen sowie zur Erreichung einer qualitätsvollen Verdichtung.

Im Rahmen eines Testplanungsverfahrens haben drei interdisziplinäre Teams gemeinsam mit einem breit zusammengesetzten Begleitgremium an der Evaluation eines städtebaulichen Konzepts für das Areal gearbeitet. Dieses Verfahren ermöglichte die Integration von unterschiedlichen Denk- und Entwurfsansätzen und eine konstruktive Diskussion darüber. Mit dem frühen Einbezug verschiedener Dialoggruppen aus der unmittelbaren Umgebung konnten überdies die Anliegen aus diesen subjektiven Erfahrungs- und Lebenswelten mitberücksichtigt werden.

Der vorliegende Schlussbericht fasst den Prozess und die Ergebnisse des Testplanungsverfahrens zusammen und würdigt die einzelnen Arbeiten. Im Februar 2015 hat der Steuerungsausschuss entschieden, das Konzept des Teams Meili Peter als Grundlage für den Gestaltungsplan weiterzuverfolgen. Bis Anfang 2018 wird dieser nun als verbindlicher Rahmen für die städtebauliche Entwicklung des neuen Quartierteils Thurgauerstrasse West erstellt.

Mein grosser Dank gilt allen Beteiligten für ihr engagiertes Mitwirken und die sehr wertvollen Beiträge in diesem spannenden Entwicklungsprozess.

Patrick Gmür  
Direktor Amt für Städtebau



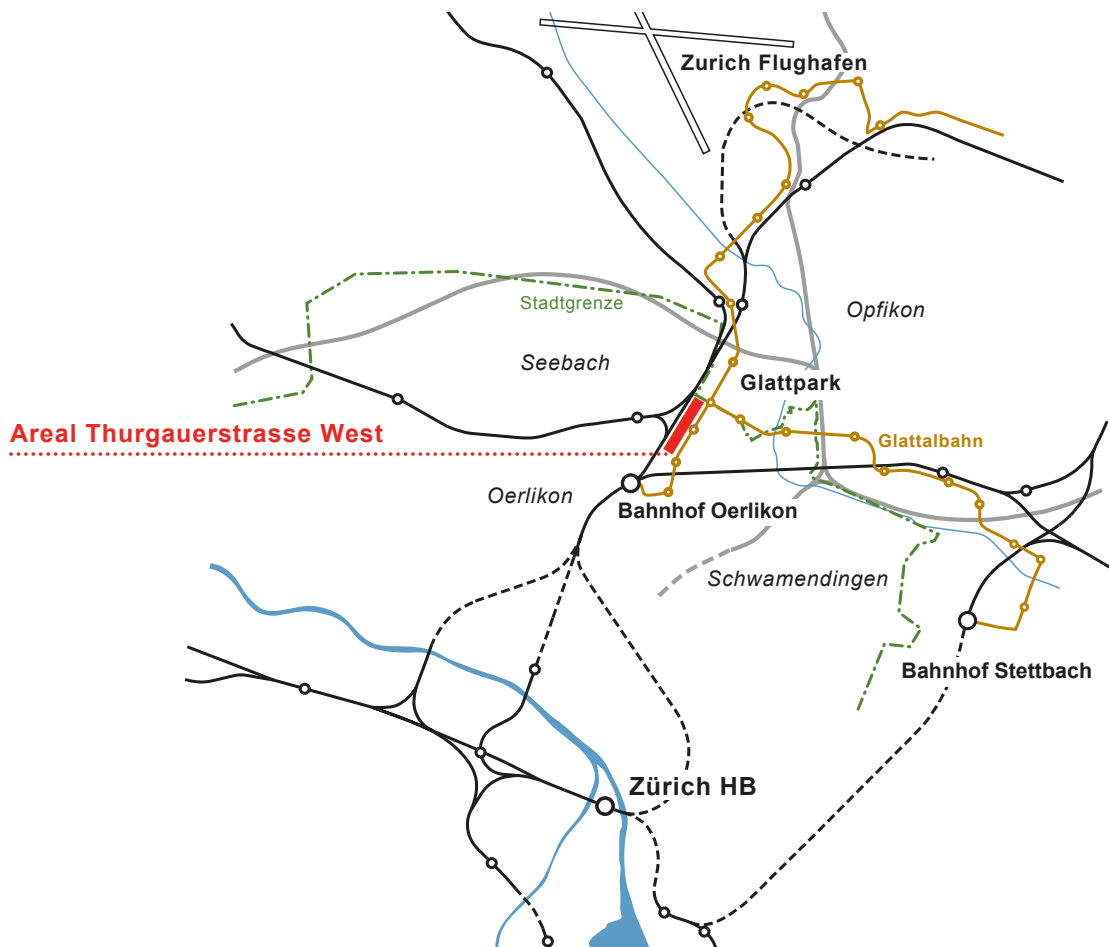
# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

Das Areal an der Thurgauerstrasse West befindet sich nahezu vollständig im städtischen Besitz und ist in der Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Areal liegt im dynamischen Entwicklungsgebiet Leutschenbach im unmittelbaren Umfeld der etablierten Wohnquartiere Zürich-Oerlikon, Seebach und Schwamendingen. Zusammen mit dem Opfiker Stadtteil Glattpark entsteht hier ein neues, urbanes Quartier mit direkter Anbindung an den Hauptbahnhof und den Flughafen. Es stellt mit seinen rund 65'000 Quadratmetern Grundstücksfläche eine der grössten unverbauten Landreserven der Stadt dar und ist daher ein Schlüssel der Stadtentwicklung und inneren Verdichtung Zürichs.

### Dynamische Entwicklung

Die hohe Standortgunst des Entwicklungsgebiets Leutschenbach löste in der vergangenen Zeit eine rege Bautätigkeit aus. Zahlreiche Wohnüberbauungen und Dienstleistungsbauten ersetzen die bis in die 1990-er-Jahre prägenden gewerblichen Strukturen sukzessive. Mit dem neuen Stadtteil Glattpark wächst die Stadt Zürich mit der Stadt Opfikon zu einer Siedlungseinheit zusammen. Die Glattalbahn bildet das Rückgrat der Mobilität und vernetzt das ehemalige Aussenquartier Leutschenbach mit den Zentren.



Lage des Areals Thurgauerstrasse West an der nördlichen Stadtgrenze Zürichs

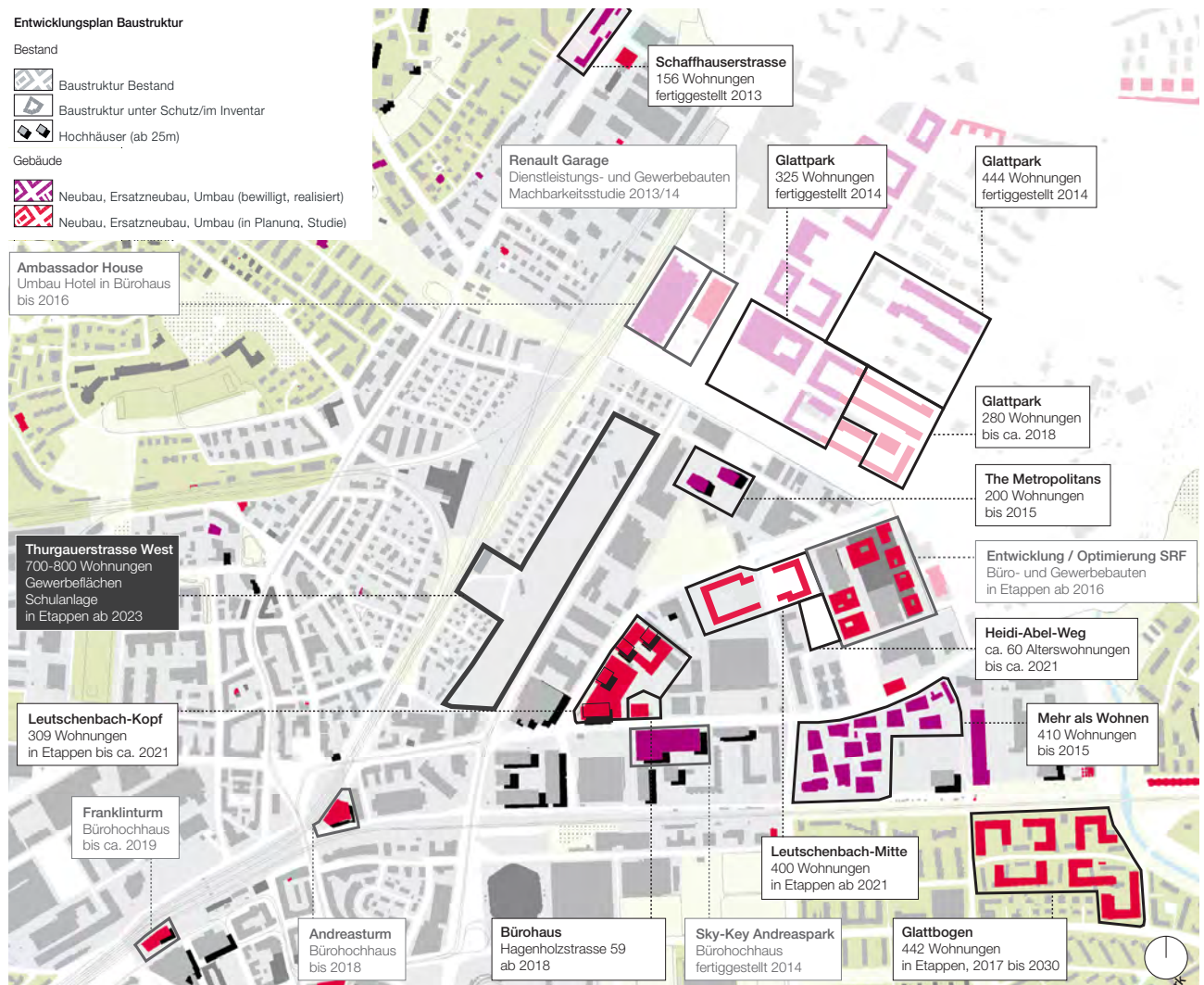


## Leitbild Leutschenbach

Im Leitbild Leutschenbach ist das Areal Thurgauerstrasse West als Vertiefungsgebiet bezeichnet, für welches die städtebaulichen Randbedingungen noch zu klären sind. Entlang der Thurgauerstrasse als kantonale Hauptverkehrsachse mit dem Trasse der Glattalbahn wird eine dichte Bebauung angestrebt. In Richtung des Gleisraums der SBB im Westen des Gebiets soll eine Reduktion der baulichen Dichte unter Berücksichtigung des bestehenden Wohnquartiers erfolgen und ein Quartierpark entstehen. Angrenzend an diesen ist ein neues Schulhaus vorgesehen.

## Testplanung

Als Vertiefung der Erkenntnisse und Absichten des Leitbilds sowie als Basis für eine zielführende Weiterentwicklung dieses Raums wurde die Testplanung Thurgauerstrasse West durchgeführt. Das Ergebnis – das städtebauliche Konzept (Bebauung, Freiraum, Nutzweise, Erschliessung, Etappierung etc.) – bildet die Grundlage für die weitere Planung und planungsrechtliche Umsetzung.



Dynamische Entwicklung Leutschenbach (Informationsplan AfS, Stand: 29. April 2015)

## **Gestaltungsplan**

Das Areal Thurgauerstrasse West unterliegt gemäss geltender Bau- und Zonenordnung einer Gestaltungsplanpflicht. Der Gestaltungsplan legt die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen basierend auf dem städtebaulichen Konzept verbindlich fest.

## **1.2 Ziele und übergeordnete Vorgaben**

Die Stadt Zürich hat das Ziel, auf dem Areal Thurgauerstrasse West einen neuen, lebendigen und gut durchmischten Quartierteil in Leutschenbach zu entwickeln. Es sollen innovative, zukunftsweisende Formen und Typologien der Stadtentwicklung Anwendung finden. Vor dem Hintergrund der Verdichtung nach Innen und in Anbetracht der planungsrechtlichen Ausgangslage durch die Gestaltungsplanpflicht sollen die Möglichkeiten einer zusätzlichen Verdichtung geprüft werden.

### **Übergeordnete Vorgaben**

Es bestehen verschiedene übergeordnete politische, strategische und planungsrechtliche Vorgaben: Der regionale Richtplan bildet das strategische Führungsinstrument der Region für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Die räumliche Entwicklungsstrategie (RES) bildet dafür eine wichtige Grundlage.

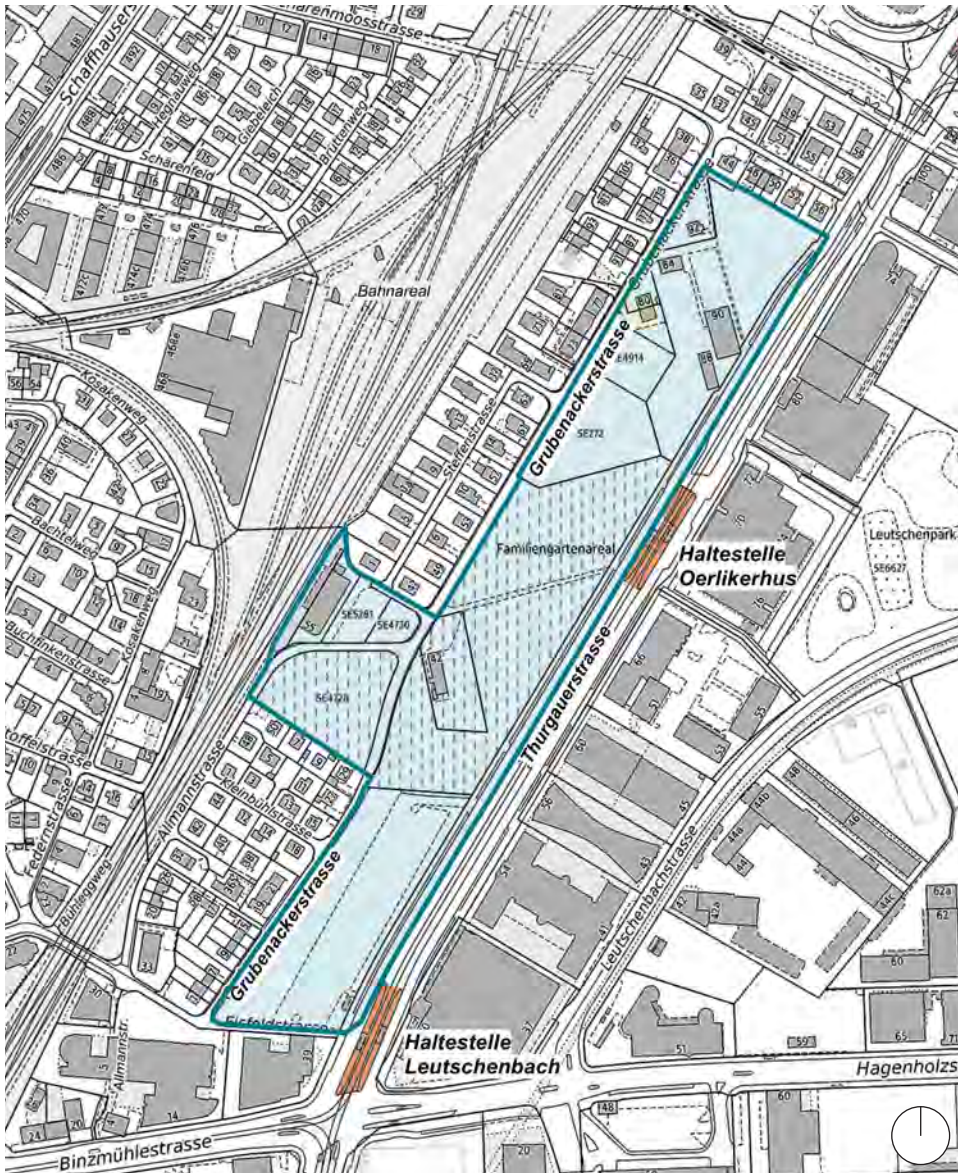
Die RES ordnet das Areal der Strategie Neuorientieren zu, es eignet sich somit grundsätzlich für eine weitere Verdichtung. Dabei gilt es trotz baulicher Verdichtung die Freiraumversorgung und -vernetzung sicherzustellen und die stadtklimatischen Anforderungen zu berücksichtigen. Die Stadt ist laut RES bestrebt, sich für die Errichtung und den Betrieb von Gewerbehäusern einzusetzen. Zudem ist es ein Ziel dieser Strategie wie auch des Programms Wohnen des Stadtrats, eine Vielfalt an Wohnangeboten für verschiedene Lebensformen und unterschiedlich einkommensstarke Bevölkerungsgruppen anzubieten.

In der Gemeindeordnung der Stadt Zürich sind überdies konkrete Anliegen verbindlich festgeschrieben: Erhalt und Erhöhung preisgünstiger Wohnungen und Gewerberäume, Erhöhung des Anteils gemeinnütziger Wohnungen von einem Viertel auf einen Drittel, 2000-Watt-Gesellschaft.

### 1.3 Perimeter

Der Bearbeitungsperimeter der Testplanung umfasste das gesamte Gebiet westlich der Thurgauerstrasse, welches im Zonenplan mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist. Westlich an das Gebiet angrenzend verläuft parallel zur Thurgauerstrasse die Grubenackerstrasse. Diese erschliesst das dahinter liegende und gleichnamige Wohnquartier bestehend aus Einfamilienhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern. Im mittleren Abschnitt reicht der Perimeter von der Thurgauerstrasse bis zu den Bahngleisen.

Für die Analyse des Ortes waren auch die angrenzenden Quartiere von Bedeutung. Dies betrifft insbesondere den Übergang von der kleinteiligen Bebauung westlich und östlich der Bahnlinie zu den grossmassstäblichen Büro- und Gewerbebauten östlich der Thurgauerstrasse sowie zum benachbarten Glattpark. Im Sinne eines Betrachtungsperimeters waren diese angrenzenden Gebiete ebenfalls in die Überlegungen einzubeziehen.



Bearbeitungsperimeter Testplanung (© ARE / GeoZ)

## 1.4 Aufgabenstellung

Mit der Testplanung sollte für das Areal Thurgauerstrasse West ein räumlich attraktives, vielfältiges und robustes städtebauliches Konzept erarbeitet werden. Es war Aufgabe der Testplanung, sich vertieft mit dem Areal auseinanderzusetzen und die städtebaulichen und weiteren Rahmenbedingungen zu klären. Dafür sollten geeignete Bau- und Freiraumtypologien untersucht und entwickelt, Antworten auf die Fragen der baulichen Dichte, der Anordnung und des Verhältnisses von unterschiedlichen Nutzungen auf dem Areal sowie zur Erschliessung und zur Etappierung gesucht werden. Das städtebauliche Konzept sollte zudem neben den quantitativen Merkmalen ebenso die sozial- und wirtschaftsräumlichen Perspektiven für den neuen Quartier- teil im nachbarschaftlichen Umfeld von Leutschenbach aufzeigen. Es stellt somit das räumliche Zielbild als Grundlage für die weiteren Planungsschritte dar und berücksichtigt dabei übergeordnete Vorgaben.

### **Nachhaltige Entwicklung**

Das Amt für Städtebau (AfS) hat zehn Leitsätze zur Nachhaltigkeit im Städtebau formuliert. Sie beruhen auf Zürichs Erfolgsfaktoren und den Herausforderungen, die in der Räumlichen Entwicklungsstrategie der Stadt Zürich beschrieben sind. Die Leitsätze bildeten wichtige Bestandteile des gesamten Prozesses und waren integraler Bestandteil der Aufgabenstellung. Die beauftragten Teams waren angehalten, die Leitsätze im Rahmen ihrer Arbeiten zu berücksichtigen und ihre Entwürfe entsprechend zu entwickeln. Das AfS hat die Arbeiten in Bezug auf die Leitsätze laufend ausgewertet und die Erkenntnisse ins Programm bzw. in spätere Programmergänzungen integriert. Detaillierte Berechnungen bezüglich der Einhaltung der Kriterien der 2000-Watt-Gesellschaft wurden durch Experten geprüft und in dieser Phase als nicht zielführend erachtet. Grundsätzlich besteht für das Areal eine günstige Ausgangslage: Hervorragende ÖV-Erschliessungsgüte, Fernwärmegebiet, hohe bauliche Dichte, gemeinnützige Bauträger. So ist es ausreichend, die Berechnungen in den nächsten Planungsschritten durchzuführen.

### **Nutzungsstruktur**

Gemäss Zielsetzungen und Rahmenbedingungen waren vier Nutzungen für das Areal vorgesehen: Schule, Quartierpark, Wohnen und Gewerbe. Die Nutzungsverteilung sollte im Rahmen der Testplanung sorgfältig untersucht und ausgelotet werden.

### **Schulhaus**

Auf dem Areal Thurgauerstrasse West wurde ein neues Schulhausstandort definiert. Das neue Schulhaus liegt im Schulkreis Glattal. Das Einzugsgebiet wird aus den Quartieren Seebach (Leutschenbach) sowie zu einem kleinen Teil aus dem Quartier Oerlikon gebildet. Für den vorgesehenen Standort sollten die Möglichkeiten für eine gemeinsame öffentliche und schulische Nutzung des Rasenspielfelds unter Beachtung der Topografie untersucht und der räumliche Bezug zwischen der Schule und dem Quartierpark hergestellt werden.

## **Freiraum**

Die Lage des Quartierparks und des langgezogenen Freiraums entlang der Grubenackerstrasse war im Hinblick auf die Topografie, die Schule und die geplanten Nutzungen zu untersuchen. Dabei sollte der Quartierpark eine Art Trittstein zwischen Leutschenbach und Seebach darstellen. Der innere Erschliessungsraum für den Langsamverkehr zwischen Eisfeld- und Schärenmoosstrasse war bezüglich Freiraumvernetzung und -nutzung zu untersuchen und in die Planung konzeptionell zu integrieren.

## **Bebauung**

Im Rahmen der Testplanung sollte eine Bebauungsstruktur entwickelt werden, die differenziert auf den Ort reagiert und gleichzeitig eine neue Identität schafft. Der Dimension des Vorhabens war Rechnung zu tragen. Die zukünftige Bebauung sollte zwischen der kleinteiligen Einfamilienhausstruktur an der Grubenackerstrasse und den grossen Geschäftshäuser an der Thurgauerstrasse vermitteln. Die heutige Zonierung deutet eine mögliche Dichteverteilung an, war jedoch im Rahmen der Testplanung zu überprüfen. Die Verträglichkeit einer zusätzlichen Verdichtung sollte dementsprechend untersucht werden. Das Schulhaus sollte im Sinne seiner öffentlichen Bedeutung im Quartier und der angestrebten kompakten Bauweise städtebaulich entsprechend ausgebildet werden. Die Anordnung und Stellung der Bauten berücksichtigt die sich teils widersprechenden Anforderungen und Ziele (z.B. Lärmschutz, stadtklimatische Anforderungen) und wägt diese gegeneinander ab. Hochhäuser sollten mit bestehenden oder bereits projektierten Hochhäusern im Quartier in eine präzise Beziehung treten.

## **Gemeinnütziger Wohnungsbau**

Die Wohnnutzung sollte ein differenziertes und vielfältiges Wohnungsangebot bzw. einen breiten Wohnungsmix bereitstellen. Es waren ausschliesslich gemeinnützige Wohnungen vorgesehen. Die späteren Wohnbauträgerschaften sind noch nicht bestimmt. In Frage kommen kommunaler Wohnungsbau, die Abgabe von Land an städtische Stiftungen oder eine Baurechtsabgabe an Genossenschaften. Der Verkauf von städtischem Land ist nicht vorgesehen. Im Vordergrund steht eine sozial langfristig funktionierende Mischung von Nutzungen und verschiedenen Wohnungstypen. Entlang der Thurgauerstrasse und der Bahn sind dabei die Lärmemissionen zu berücksichtigen.

## **Gewerbe**

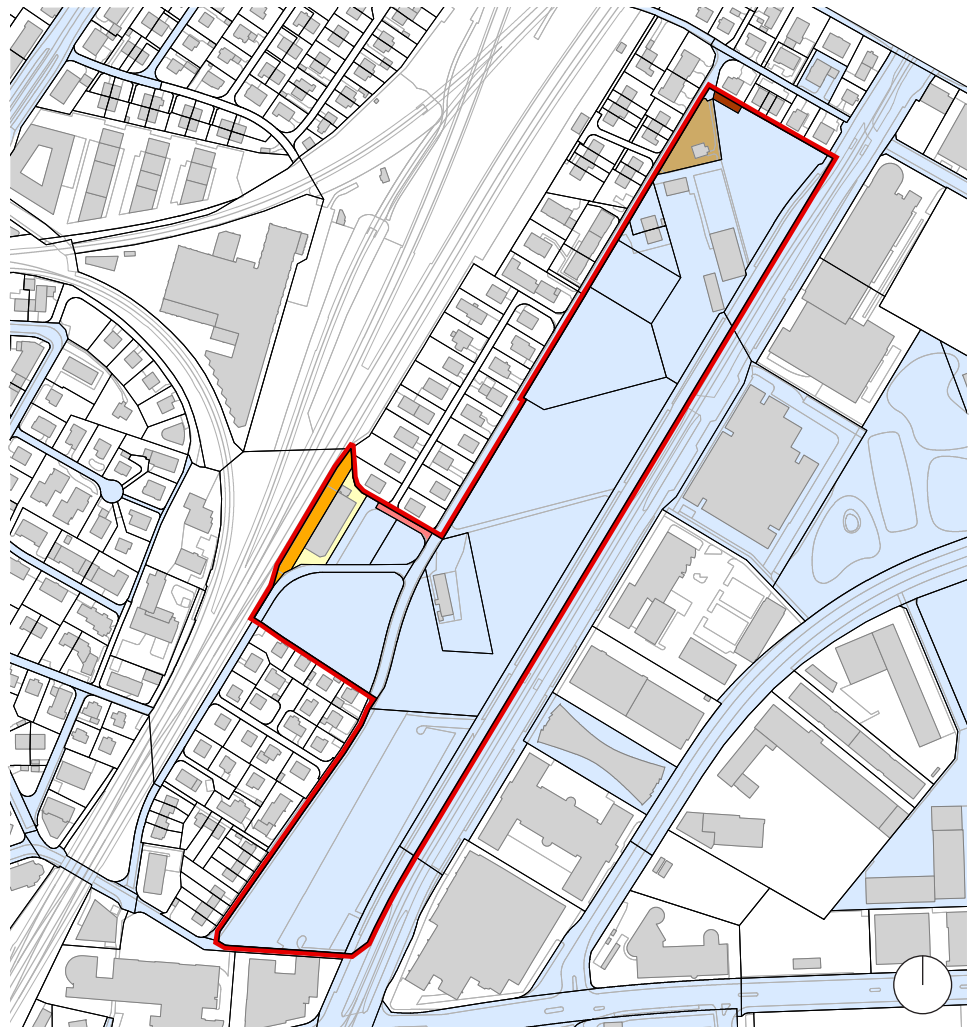
Im Gebiet Thurgauerstrasse West sollte insbesondere Raum für das produzierende Gewerbe (Produktion, Handwerk, Reparatur und Instandhaltung) angeboten werden. Dabei galt es, die speziellen Anforderungen dieses Gewebetyps hinsichtlich Anlieferung und Emissionen unter Berücksichtigung der übrigen Nutzungen zu untersuchen. Die Erstellung eines eigenständigen Gewerbehauses für das produzierende Gewerbe war zu prüfen. Daneben waren auch hybride Typologien mit gewerblich genutztem Erdgeschoss und Wohnen in den Obergeschossen denkbar. Damit sollten das Kleingewerbe und Dienstleistungsbetreibende angesprochen werden.

## Erschliessung und Vernetzung

Als Grundlage für die Testplanung wurde ein Erschliessungskonzept erstellt. Demnach sollte das Areal mit zwei bis maximal drei Erschliessungsstrassen direkt an die Thurgauerstrasse angeschlossen werden. Es war aufzuzeigen, wie ein feinmaschiges Netz für den Fuss- und Veloverkehr erreicht wird, wie die übergeordnete Netzanbindung aussieht und wie der zukünftige Schulweg für Kinder aus Leutschenbach Mitte zum Schulhaus Thurgauerstrasse verläuft. Das Verkehrsaufkommen des motorisierten Individualverkehrs aus dem Bearbeitungsperimeter sollte möglichst gering gehalten werden. Die entsprechenden Stossrichtungen zur Beeinflussung des Mobilitätsverhaltens zugunsten des nichtmotorisierten Verkehrs waren zu benennen.

## 1.5 Grundeigentumsverhältnisse

Im Gestaltungsplanpflicht-Perimeter sind rund 95% der Flächen im Besitz der Stadt Zürich (in Abbildung blau dargestellt). Die übrige Fläche verteilt sich auf mehrere Privateigentümer und die SBB. Im Rahmen der Testplanung war aufzuzeigen, inwiefern die nichtstädtischen Parzellen beansprucht werden.



Übersicht Grundeigentum (© ARE / GeoZ)

## 2 RAHMEN & ABLAUF

## 2.1 Auftraggeberin und Art des Verfahrens

Auftraggeberin der Testplanung war die Stadt Zürich, vertreten durch das Hochbaudepartement. Die Leitung oblag dem Amt für Städtebau. Am Verfahren wirkten weitere Dienstabteilungen der Stadt Zürich mit.

Die Testplanung war ein kooperatives und nicht anonymes Verfahren. Die eingeladenen Planungsteams erarbeiteten und diskutierten gemeinsam mit dem Begleitgremium die Entwurfsansätze. Die Ergebnisse sind keine Endresultate, sondern dienen als Grundlage für das weitere Vorgehen.

## 2.2 Steuerungsausschuss

Der für die Entwicklung des Areals Thurgauerstrasse West zuständige Steuerungsausschuss besteht aus 4 Stadträten und 8 Direktorinnen und Direktoren. Der Ausschuss bezeichnet das beschlussfassende Gremium und ist zuständig für die Projektsteuerung.

André Odermatt	Vorsteher Hochbaudepartement
Daniel Leuppi	Vorsteher Finanzdepartement
Gerold Lauber	Vorsteher Schul- und Sportdepartement
Filippo Leutenegger	Vorsteher Tiefbau- und Entsorgungsdepartement
Patrick Gmür	Direktor Amt für Städtebau
Arno Roggo	Direktor Liegenschaftenverwaltung
Paul Bauer	Stv. Direktor Grün Stadt Zürich
François Aellen	Direktor Tiefbauamt
Anna Schindler	Direktorin Stadtentwicklung Zürich
Cornelia Mächler	Direktorin Immobilien Stadt Zürich
Marcel Bachmann	Direktor Schulamt
Stefan Roschi	Stv. Direktor Soziale Dienste

## 2.3 Begleitgremium

Für die Begleitung des Verfahrens und die Diskussion und Beurteilung der Arbeiten an den Workshops wurde ein Gremium, bestehend aus externen Fachpersonen sowie aus Vertreterinnen und Vertretern der beteiligten städtischen Ämter, eingesetzt.

Die bezeichneten Personen (\*) haben die Testplanung bis und mit Ende der Phase 1 (siehe Kapitel 2.5) begleitet.

### Externe Fachpersonen

Astrid Stauer	Dipl. Arch. ETH SIA BSA
Daniel Niggli*	Dipl. Arch. ETH SIA BSA
André Schmid	Landschaftsarchitekt SIA BSLA, Biologe lic. phil. nat.
Alexandra Wicki*	Verkehrsplanerin, Dipl. Siedlungsplanerin HTL/FSU, Architektin NDS/ETH
Joris Van Wezemaal	Prof. Dr. habil (Geograph)



## **Stadt Zürich**

Patrick Gmür	Direktor Amt für Städtebau (AfS)
Nica Pola	AfS, Bereichsleiterin Stadtgebiete
Caspar Bresch	AfS, Gebietsverantwortung/Teamleitung Nord
Cyrill Achermann	AfS, Planung Team Nord (Projektleitung)
Sandra Nigsch*	AfS, Fachverantwortliche Nachhaltigkeit
Barbara Burger	Tiefbauamt, Mobilität + Verkehr
Rudolf Steiner	Tiefbauamt, Gestaltung und Entwicklung
Marcel Frey	Grün Stadt Zürich, Freiraumplanung
Jürg Keller	Vizedirektor Liegenschaftenverwaltung
Andreas Hohl	Liegenschaftenverwaltung, Baulandentwicklung
Günther Arber*	Stadtentwicklung, Abteilungsleiter Stadt- und Quartierentwicklung
Simon Keller	Stadtentwicklung, Stadt- und Quartierentwicklung
Cécile von Rotz	Immobilien Stadt Zürich, Abteilungsleiterin Portfoliomanagement
Gitt Tänzler	Immobilien Stadt Zürich, Portfoliomanagement Schulen
Marcel Handler	Schulamt, Abteilungsleiter Betrieb & Infrastruktur
Melanie Lieb*	Soziale Dienste, Quartierkoordination Zürich Nord
Felix Schmid	Dep. Industrielle Betriebe, Stv. Energiebeauftragter
Karl Tschanz	Umwelt- und Gesundheitsschutz Zürich, Leiter Umweltschutzfachstelle

## **Stadt Opfikon**

Marcel Angele*	Bereichsleiter Hochbau/Planung
----------------	--------------------------------

## **2.4 Auswahl Planungsteams**

Das Amt für Städtebau hat drei interdisziplinäre Planungsteams mit der Bearbeitung der Aufgabenstellung beauftragt.

### **Auswahlverfahren**

Zur Evaluation der Planungsteams wurde ein Auswahlverfahren durchgeführt. Gesucht wurden interdisziplinäre Planungsteams, die mindestens aus Fachpersonen der Disziplinen Architektur (Federführung), Landschaftsarchitektur, Verkehrsplanung sowie Nutzung & Soziologie bestanden. Insgesamt wurden zehn Architekturbüros zur Bewerbung eingeladen. Die Teams waren aufgefordert, als Bewerbungsunterlagen ein Motivationsschreiben, entsprechende Referenzprojekte sowie Angaben zum Planungsteam einzureichen. Die eingegangenen sieben Bewerbungen wurden am 30. Januar 2014 von einer Delegation des Begleitgremiums in Bezug auf die Eignung für die bevorstehende Aufgabe verglichen und bewertet.

### **Beauftragung**

Nach eingehenden Diskussionen selektionierte das Begleitgremium die auf der nächsten Seite aufgeführten Planungsteams für die Teilnahme.

### **Team Meili Peter**

Marcel Meili, Markus Peter Architekten AG, Zürich  
Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich  
IBV Hüsler AG, Zürich  
Prof. Dr. Christian Schmid, Chair of Sociology, ETH Zürich

### **Team Meier Hug**

Michael Meier Marius Hug Architekten AG, Zürich  
Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich  
Basler & Hofmann AG, Zürich  
Zimraum Raum + Gesellschaft, Zürich

### **Team 51N4E**

51N4E Architekten, Brüssel  
Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur  
Prof. Dipl.-Ing. Klaus Zweibrücken, Zürich  
Intosens AG, Zürich / Steff Fischer, Zürich

## **2.5 Ablauf und Veranstaltungen**

### **Phase 1: Testplanung (März - Juli 2014)**

Die Testplanung wurde zwischen März und Juli 2014 durchgeführt. Die drei eingeladenen Planungsteams erarbeiteten Visionen und Konzepte, die an zwei Workshops mit dem Begleitgremium und den Fachleuten diskutiert wurden. Das Kapitel 4 dieses Berichts würdigt und dokumentiert die Schlussbeiträge der Teams vom 8. Juli 2014.

Startveranstaltung	4. März 2014
Workshop 1	8. April 2014
Workshop 2	3. Juni 2014
Schlusspräsentation	8. Juli 2014

### **Phase 2: Weiterbearbeitung Testplanung (Nov. 2014 - Jan. 2015)**

Die Aufgabe hat sich im Verlauf der Testplanung als sehr komplex und anforderungsreich dargestellt, was dazu führte, dass nach deren Abschluss noch keine eindeutige Handlungsgrundlage vorlag. Da verschiedene Fragestellungen noch Klärungsbedarf aufwiesen, wurde eine Weiterbearbeitung und Vertiefung der Testplanung mit zwei der ursprünglich beauftragten drei Teams durchgeführt.

Das Begleitgremium war der Ansicht, dass die Konzepte der Teams Meili Peter und 51N4E die höchsten Potenziale für ein räumlich attraktives, vielfältiges und robustes städtebauliches Gerüst besitzen. Der Steuerungsausschuss hat daraufhin entschieden, eine Weiterbearbeitung der Testplanung mit diesen beiden Teams sowie einer reduzierten Anzahl Personen des Begleitgremiums vorzunehmen. Die Ergebnisse der Weiterbearbeitung sind in Kapitel 5 gewürdigt und dokumentiert.

Workshop 1	3. November 2014
Workshop 2	12. Dezember 2014
Schlussveranstaltung	27. Januar 2015

## 2.6 Verfahrensbegleitung und Moderation

Für die planerische und organisatorische Begleitung des Verfahrens war Planwerkstadt AG, Zürich zuständig. Die Moderation der Workshops in der Phase 1 der Testplanung erfolgte durch Michael Emmenegger, Analyse und Management von sozialen Prozessen, Zürich.

## 2.7 Dialoggruppen

Um die Anliegen und Bedürfnisse des Quartiers frühzeitig aufzunehmen und in das Verfahren einfließen zu lassen, hat das Amt für Städtebau am 3. Februar 2014 im Rahmen einer Informationsveranstaltung fünf Dialoggruppen über die Planungsabsicht der Stadt Zürich informiert und aufgefordert, ihre Anliegen für das Testplanungsverfahren mitzuteilen.

Die eingeladenen Dialoggruppen waren:

- Quartierverein Seebach
- Gewerbeverein Seebach
- IG Wohngebiet Grubenackerstrasse
- Familiengartenverein Zürich Seebach
- Kontaktgruppe Leutschenbach

Die eingereichten Anliegen wurden dem Programm beigelegt und die Planungsteams gebeten, diese nach Möglichkeit in die Entwurfsarbeiten einfließen zu lassen.

Zusätzlich fand am 14. April 2014 auf Wunsch der neu gegründeten IG Leutschenbach West Zürich-Seebach eine Sitzung vor Ort statt, an der auch deren Anliegen entgegengenommen wurden.

Weiter wurden die privaten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche innerhalb des Gestaltungsplanpflicht-Perimeters Land besitzen (ca. 5 % der Flächen des gesamten Areals), an einer separaten Informationsveranstaltung vom 4. Februar 2014 über die Planung informiert. Im Rahmen der Testplanung mussten die Planungsteams aufzeigen, inwiefern die nichtstädtischen Parzellen durch die Entwürfe beansprucht werden.



Blick über das Areal Thurgauerstrasse West



Nachbarschaft an der Grubenackerstrasse



Thurgauerstrasse mit Örlikerhus



Familiengartenareal mit Dienstleistungsgebäuden im Hintergrund



### 3 ERGEBNISSE & WEITERES VORGEHEN

### 3.1 Allgemeine Erkenntnisse

Die Planungsteams verfolgten teils kontroverse und sehr unterschiedliche Stossrichtungen, die im Laufe des Verfahrens gemeinsam mit dem Begleitgremium gemäss Aufgabenstellung konkretisiert und vertieft wurden. Die Auseinandersetzung mit den verschiedenen Konzepten der Planungsteams hat zu folgenden allgemeinen Erkenntnissen für die räumliche Konzeption des Areals Thurgauerstrasse West geführt:

- Die Idee eines markanten und zusammenhängenden Stadtteils wird als richtig erachtet und soll weiterverfolgt werden.
- Eine starke Freiraumfigur hält den Stadtteil zusammen und entspricht der Forderung nach einem identitätsstiftenden Quartier.
- Das Rasenspielfeld (Abmessungen: 30 x 60 Meter) kann topografisch überzeugend angelegt werden.
- Die Schule wird aus betrieblichen, baulichen, terminlichen, wettbewerbs-technischen und kreditrechtlichen Gründen als Einheit auf einem eigenen Baufeld realisiert.
- Die Erschliessung des Areals ist mit dem geltenden und nicht verhandelbaren Verkehrsregime der Thurgauerstrasse kompatibel.
- Das Potenzial zur Erstellung eines eigenständigen Gewerbehouses wird als zu wenig tragfähig eingeschätzt. Gleichzeitig sollen die bereits zahlreich zu bespielenden Gewerbeflächen in den Sockelgeschossen entlang der Thurgauerstrasse, die für eine gute Durchmischung des Quartierteils wichtig sind, nicht konkurrenziert werden.
- Eine gegenüber der Regelbauweise erhöhte bauliche Ausnützung des Areals wird als raumplanerisch richtig und städtebaulich verträglich erachtet. Alle Teams haben Ausnützungen von bis zu 300 % auf dem Areal nachgewiesen. Dies entspricht einer Mehrausnützung gegenüber der Grundordnung von zirka einem Viertel.

### 3.2 Empfehlung Begleitgremium

Eine Mehrheit des Begleitgremiums hat nach der zweiten Phase das Konzept des Teams Meili Peter als Grundlage für die weitere Planung vorgeschlagen. Es überzeugt sowohl in der Gesamtbetrachtung betreffend Erfüllung der Ziele wie auch unter Berücksichtigung der prozessualen Risiken bei der Umsetzung. Die Qualitäten des Konzepts bestehen insbesondere aus den folgenden programmatischen und räumlichen Elementen:

- Das Konzept basiert auf einer klaren und eigenständigen städtebaulichen Idee, die zu einer starken und selbsttragenden Identität des Areals führt.
- Es entsteht ein räumlicher Reichtum mit einer guten Abgrenzung und Lesbarkeit der unterschiedlichen Freiraumqualitäten.
- Die vorgeschlagene Baustruktur ermöglicht einen vielfältigen Wohnungsmix und eine attraktive Vorzone entlang der Thurgauerstrasse mit gewerblich genutzten Sockelgeschossen.
- Die Erschliessung ist effizient und schlüssig organisiert, die durchgängige Befahrbarkeit der Grubenackerstrasse kann erhalten werden.



- Für das Schulhaus wird ein grosszügiges Baufeld vorgesehen, das Spielraum für das anschliessende Wettbewerbsverfahren und ein Erweiterungspotenzial für die künftige Entwicklung der Schule aufweist.
- Der Öffnung des Quartierparks zur Thurgauerstrasse hin hat als städtebauliche Geste ein grosses Potenzial.
- Das Konzept stellt eine geeignete Grundlage zur Entwicklung innovativer Projekte durch unterschiedliche Bauträgerschaften dar.

### **3.3 Entscheid Steuerungsausschuss**

Der Steuerungsausschuss ist an seiner Sitzung vom 26. Februar 2015 der Empfehlung des Begleitgremiums gefolgt und hat entschieden, das städtebauliche Konzept des Teams Meili Peter als Grundlage für die weitere Planung zu verwenden. Der Vorschlag liefert sowohl einen überzeugenden städtebaulichen Entwurf als auch eine fast mustergültige Bearbeitung der Vorgaben aus dem Programm.

### **3.4 Private Grundeigentümerschaften**

Parallel zur Weiterbearbeitung haben mit zwei in der Hauptsache betroffenen privaten Grundeigentümern innerhalb des Gestaltungsplanpflicht-Perimeters Gespräche betreffend allfälligen Modifikationsmöglichkeiten der Eigentumsverhältnisse stattgefunden. Dabei hat sich gezeigt, dass von privater Seite kein Interesse an einer übergeordneten Planung besteht und die Grundstücke nicht zur Verfügung stehen. Im Rahmen der Weiterbearbeitung waren die beiden Planungsteams deshalb angehalten, die privaten Grundstücke entsprechend zu berücksichtigen.

### **3.5 Weiteres Vorgehen**

Auf Basis der Testplanung wird ein Gestaltungsplan erarbeitet, der auf dem städtebaulichen Konzept des Teams Meili Peter aufbaut und die städtebaulichen Leitlinien (Richtprojekt) für die Entwicklung des Areals definiert. Der Gestaltungsplan und das städtebauliche Richtprojekt bilden die Grundlage für spätere Projektwettbewerbe. Parallel zur Erarbeitung des Gestaltungsplans erfolgt die Planung und Projektierung des Schulhauses sowie des öffentlichen Quartierparks, wie auch die Evaluation von Bauträgern für einzelne Etappen. Der Gestaltungsplan soll bis 2018 in Kraft gesetzt werden. Anschliessend sollen etappenweise Architekturwettbewerbe durchgeführt werden.

### **3.6 Orientierung der Öffentlichkeit**

Die Öffentlichkeit und die Medien wurden im Rahmen der Informationsveranstaltung vom 11. Mai 2015 über das Ergebnis der Testplanung und das städtebauliche Konzept informiert.



## 4 WÜRDIGUNGEN & BEITRÄGE: PHASE 1

## 4.1 Team Meili Peter

Das Team um Meili Peter Architekten postulierte sehr früh, dass an der Thurgauerstrasse eine grosse Setzung notwendig sei: Eine zusammenhängende urbane Struktur vom Anfang bis zum Ende der Parzelle also, oder ein grosses Stück Stadt als Fragment, um die Verfasser zu zitieren. Aus dieser dezidierten Haltung heraus entwickelt das Team eine volumetrisch austarierte Gesamtkomposition über das gesamte Grundstück hinweg.

### Städtebauliches Konzept

Als Reaktion auf den Massstab der Thurgauerstrasse – immerhin eine der wenigen grosszügig dimensionierten Ausfallachsen der Stadt – bilden drei 60 Meter hohe Häuser eine erste übergeordnete Ordnungsebene. Sie markieren den stadtseitigen Auftakt und den Eingang zum Quartierpark und stellen einen Bezug zu diversen bestehenden oder neu geplanten Hochhäusern im Quartier Leutschenbach her. Durch die präzise justierten Abstände zwischen den Türmen wird mit subtilen Mitteln eine räumliche Verdichtung in Richtung Oerlikon angedeutet. Die zweite Gruppe von drei 30 Meter hohen Gebäudekörpern komplettiert einerseits den komponierten «Strassenprospekt» entlang der Thurgauerstrasse und reagiert gleichzeitig sehr präzise auf die bestehenden Wege- und Sichtbeziehungen auf der gegenüberliegenden Strassenseite nach Leutschenbach und zum Leutschenpark hinein. Der perspektivisch ausgeklügelte Rhythmus dieser vorgeschlagenen Hochhaus-silhouette entlang der Thurgauerstrasse wird zum tragenden Element des städtebaulichen Entwurfs und damit zu ihrem primären Ordnungsinstrument. In weiteren Schritten ergänzen verschiedene flache Baukörper die Gesamtkomposition entlang der Thurgauer- und der Grubenackerstrasse. Stadteinwärts bildet ein intelligent kombinierter Gewerbe- und Schulhausbau den Auftakt des Quartierparks, während in Richtung Opfikon offene, hofartige Wohnensembles vorgeschlagen werden. Der Strassenraum der Thurgauerstrasse wird dabei als zukunftsfähiger urbaner Raum verstanden, der durch die Konzentration der öffentlichen oder kommerziellen und gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen entlang der Strasse mit der Zeit behutsam aktiviert werden kann. Attraktive Vorbereiche, die durch die Vor- und Rücksprünge der Baukörper gebildet werden, bieten für eine solchermassen angestrebte vielfältige Aneignungsfähigkeit des Freiraums die notwendigen räumlichen Voraussetzungen. Als komplementäres Gegenstück zum langen Strassenprospekt schliesslich, vereinigt der abgestufte Querschnitt auf engstem Raum geschickt unterschiedliche «Korngrössen», so dass eine flexible Einbettung in den heterogenen Kontext ermöglicht wird. Die Höhenentwicklung der Bebauung an der Grubenackerstrasse wird in der vorliegenden Form noch als zu massiv erachtet, was aufgrund der hohen baulichen Dichte des Vorschlags jedoch einfach zu beheben wäre.

Das vorgeschlagene Freiraumkonzept ist schlüssig auf die städtebaulichen Setzungen abgestimmt und überzeugt in grossen Teilen, mit Ausnahme der inneren Promenade, die kontrovers diskutiert wird. Einerseits unterstützt diese Verbindungsachse als räumliches und atmosphärisches Element die Erfahrbarkeit der Gesamtüberbauung als ein «Stück» (siehe auch Refe-



Städtebauliches Konzept des Teams Meili Peter

renzobjekt Leopold Inasky Hof Wien), andererseits wird sie als redundante Konkurrenz zur räumlichen Vorzone an der Thurgauerstrasse und zur Grubenackerstrasse empfunden. Allenfalls wären hier die Stringenz der axialen Ausformulierung sowie der Anschlüsse an das übergeordnete Netz nochmals zu hinterfragen.

### **Nutzungskonzept**

Vor dem Hintergrund der grossen Setzung einer zusammenhängenden urbanen Struktur orientiert sich das Nutzungskonzept an der Thurgauerstrasse als urbane Achse; deren Schliessen lässt einen urbanen Boulevard entstehen. Was zunächst, einer Forderung gleich, in den Raum gestellt wurde, konnte in der Folge in einer Analyse bereits bestehender, wenngleich verstreuter, Nutzungen auf der gegenüberliegenden Seite der Thurgauerstrasse eingebettet werden, womit das Potenzial des städtischen Strips unterstrichen wird. Die Gestaltung grosszügiger, gemischtverkehrlich genutzter Flächen gibt den verschiedenen, wenngleich unbestimmten Gewerben gewidmeten Erdgeschossen den notwendigen Raum, damit ein Bezug zum Strassenraum und damit zur Stadt entstehen kann.

Während das Team die Bespielung der Thurgauerstrasse mit Vehemenz vertritt, ist es auch deutlich in seiner Aussage, wenn es um weitere Nutzungsanordnung und entsprechende Nutzungsdifferenzierung geht: diese wird nicht vorgegeben, was im Sinne eines Stücks Stadt konsequent erscheinen kann. So sind etwa in Bezug auf Wohnnutzungen im Grundsatz alle Nutzungen überall möglich, mit der Zeit sollen sich unterschiedliche Nutzungen «verkrallen», zit. und überlagern. Dies gilt auch für Schul-, Gewerbe- und Alltagsnutzungen. Festzuhalten bleibt indes, dass sozio-ökonomische und räumlich-soziale Prozesse, wie sie etwa in städtischen Wohnungsmärkten ablaufen, hier aufgrund der einseitigen Widmung für gemeinnützige Wohnungen, nicht vorauszusetzen sind. Das Team arbeitete vom Städtebau her, eine eigentliche Koevolution von Nutzungskonzepten und Stadtmorphologie ist nicht zu erkennen.

### **Erschliessung und Vernetzung**

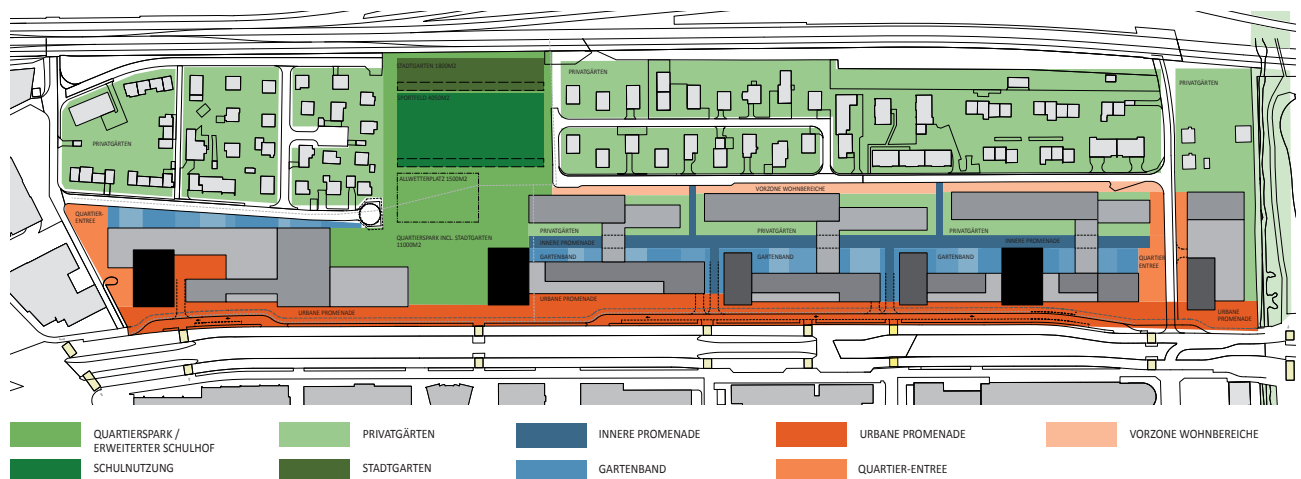
Mit der städtebaulichen Konzeption werden die bestehenden Fuss- und Velowegverbindungen aufgenommen, konsequent weitergeführt und mit einer inneren Promenade ergänzt. Dieses Netz bildet insgesamt eine solide Basis für die Erschliessung des Fuss- und Veloverkehrs, ist jedoch wenig dicht und lässt auch noch Fragen offen. So bilden die Wegverbindungen durch den neuen Park zwar die Wunschlinien ab, sind allerdings noch sehr schematisch und ungenau. Zum ändern ist unklar welche Funktion und Wichtigkeit die innere Promenade mit den vorgesehen Anschlusspunkten bekommen kann. Die Erschliessung für den motorisierten Verkehr erfolgt über die Thurgauerstrasse. Die grosszügige Vorzone zur Thurgauerstrasse übernimmt die Längsverbindung für den Fuss- und Veloverkehr, die Zufahrt zu den ober- und unterirdischen Parkieranlagen, Flächen für die Nutzungen in den Erdgeschossen und die Anlieferung. Dadurch können ideale Voraussetzungen für die künftigen gewerblichen Erdgeschossnutzungen geschaffen werden.

Allerdings ist die Qualität eines solchen stark zonierten öffentlichen Raums derzeit noch nicht ersichtlich. Die Zufahrten dieser inneren Erschliessung und den Tiefgaragen sind zweckmässig gelöst und erlauben ein Etappieren der Baufelder. Mit dem Verkehr aus dem Testplanungsgebiet werden die Thurgauerstrasse sowie der Knoten Binzmühlestrasse zusätzlich belastet und die Ausfahrt des Baufelds A liegt im Staubereich der Lichtsignalanlage.

## Fazit

Der vorliegende morphologische Vorschlag ermöglicht eine interessante Mehrfachlesbarkeit: Eine kraftvoll zusammenhängende urbane Grossform, die gleichzeitig als komplex zusammengefügte Komposition aus Einzelobjekten und Versatzstücken gelesen werden kann. In gewisser Weise könnte man das städtebauliche Konzept in Analogie zur Musik als Partitur beschreiben, bei der unterschiedliche Protagonisten (Stimmen) so eingesetzt werden, dass sie zusammen ein harmonisches Werk erzeugen, ohne dass die einzelnen Elemente ihre spezifische Eigenständigkeit verlieren. Das führt in der Summe zu einem überzeugenden städtebaulichen Vorschlag aus Schichten unterschiedlicher Ordnungen und Hierarchien, wobei in deren Zusammenspiel eine fein abgestufte Balance aus Festlegung und Offenheit gesucht wird.

Es lässt sich nicht vermeiden, dass sich das Bild von Fernand Pouillons faszinierendem Projekt «Point du Jour» in Boulogne-Billancourt einbrennt und damit die Frage provoziert, inwieweit das vorliegende städtebauliche Modell entweder eine gewisse architektonische Sprache evoziert oder zumindest eine gewisse architektonische Homogenität voraussetzt. Funktioniert ein solches kompositorisches Modell mit sehr unterschiedlichen Architekturen? Oder wie stark müssen die einzelnen Teile architektonisch aufeinander abgestimmt sein? Sind weitgehende Gestaltungsprinzipien zu Fragen der Materialisierung und zum architektonischen Ausdruck im Regelwerk festzuhalten? Diese Fragestellungen sollten als Auftrag an das Team in der Phase der Weiterbearbeitung vertieft untersucht werden.



Freiraumtypologien

## 4.2 Team Meier Hug

Zielgerecht stellt das Team um Meier Hug Architekten ihrer Absichtserklärung die Erzeugung einer maximalen sozialen Dichte voran. Gemäss den dargelegten Thesen sollen dazu vor allem eine Extraversion (die Orientierung nach aussen), die kleinräumige Durchmischung von Qualitäten, die örtliche Überlagerung verschiedener Nutzungen, die Herstellung von Akzeptanz schaffenden Nischen sowie die Möglichkeit zu «eigenen unperfekten Lösungen» beitragen.

### **Städtebauliches Konzept**

Entsprechend diesen Grundsätzen stellt das Team bereits zu Beginn des Verfahrens ein Konzept vor, das sich in seiner Grundanlage von denjenigen der beiden Mitgeladenen unterscheidet: Der neue Abschnitt an der Thurgauerstrasse soll – im Endausbau eingespannt zwischen den bipolaren Hochhäusern – nicht durch ein einheitliches, durchgängiges Bebauungsmuster charakterisiert werden. Vielmehr sollen prägnante, von ihr ausstrahlende Diagonalen einerseits eine starke räumliche Identität schaffen und andererseits vier individuelle Baufelder formen, für die jeweils eigene Regelwerke generiert werden. Diese eigenständige und räumlich sehr vielversprechende Grundabsicht wird seitens des Begleitgremiums als anregender Motor für die weitere Ausarbeitung eingestuft, deren Hauptfokus fortan darin liegt, ein Gleichgewicht zwischen baufeldeigener Abschnittsbildung und einem zusammenhängenden Quartiercharakter zu finden. Zweitens muss für die Strategie ein präzises Regelwerk definiert werden, das Verbindlichkeiten und Freiheiten in der Umsetzung des Bebauungskonzepts festlegt.

Eine massgebliche Funktion kommt in dieser Disposition einem gekonnt verlinkten Grünraum zu, der das «innere Rückgrat» der neuen Gesamtanlage bildet: Er formt eine fließende und pulsierende Begegnungszone, welche die unterschiedlichen Bereiche über räumlich inszenierte Schwerpunkte verknüpft und mit dem gut angelegten Quartierpark in Form einer offenen Sport- und Erholungsanlage einen attraktiv ausgestalteten Höhepunkt findet. Vorbehalte bestehen auf dem finalen Stand jedoch nach wie vor hinsichtlich der Nähe des Spielfelds zum Wohnungsbau. Auch werden nutzungsmässige Konflikte für die vorgeschlagenen Freiraumnutzungen im Bereich der Grubenackerstrasse geäussert, welche die angrenzenden Wohnnutzungen zu stark beeinträchtigen könnten. Insgesamt stösst die Stringenz des erarbeiteten Freiraumkonzepts mit seinen vielfältigen, dichten und anregend beschriebenen Atmosphären aber auf ein sehr positives Echo.

Hinsichtlich der Definition der quartierbildenden Bausubstanz bleiben für das Begleitgremium hingegen noch einige Fragen offen, die für eine kraftvolle städtebauliche Prägung der neuen Thurgauerstrasse von sehr grosser Bedeutung wären: Während in der Zwischenpräsentation der bauliche Gesamtzusammenhang über das Gesamtareal hinweg durch eine zu grosse Autonomie der einzelnen Baufelder vermisst wurde, leidet die überarbeitete Fassung nun unter einem allzu starken – und teilweise zu wenig geometriegerechten – Drang zur gestalterischen Vereinheitlichung. Eine wirklich kraftvolle räumlich Inszenierung der (verbindenden) Diagonalen zugunsten grösserer typo-





Städtebauliches Konzept des Teams Meier Hug

logischer und höhendramaturgischer Freiheiten im Innern der Felder wird in der Endversion zu sehr vermisst. Auch böten die Ansatzpunkte der Diagonalen an der Thurgauerstrasse wohl ein noch grösseres Potenzial zur identitätsstiftenden Auszeichnung der sehr wertvollen öffentlichen Nischen.

Nach wie vor sehr positiv wird aber die analytisch sehr sorgfältige Herleitung des städtebaulichen Themas aus den gewachsenen Bedingungen des Ortes beurteilt, in der die «Spuren» der Entwicklung als urbanistische Generatoren wirksam gemacht und zu räumlichen Ankerpunkten der planerischen Setzung aktiviert werden. Dieser sehr eigenständige Zugang zeichnet den Vorschlag aus. Auch die Markierung des Abschnitts durch seine beiden Hochhausbauten, welche beidseitig prägnante Auftakte formen und mit benachbarten Türmen in einen wirksamen Dialog treten, überzeugt.

### **Nutzungskonzept**

Das Team argumentiert vorerst von den Nutzungen und Prozessen her: die Nutzungsintensität macht die Stadt. Die Setzungen von klar differenzierten, gebäudebezogenen Nutzungen – etwa im Bereich des Wohnens – sind als Diagramm zu lesen. Sie erlauben die planerische Simulation von Heterogenität auf Quartierebene (während einzelne Gebäude einer oder wenigen Nutzungen gewidmet sein können), sowie eine Abfolge von formalen und minder formalen Orten, die zwischen Nutzungen vermitteln und so Nischen mit verschiedenen Graden an Unbestimmtheit entstehend lassen («unperfekte Lösungen», zit.). Stimmig wird auch die Schule vor dem Hintergrund von Mehrfachnutzungen und also als Quartierzentrum gedacht. Obgleich das Programm der Testplanung private Investoren aus politischen Gründen ausschliesst, sind diese als Eigentümerkategorie neben verschiedenen gemeinnützigen Anbietern vorgeschlagen. Sicherlich würde eine Mischung von Eigentümerformen einer räumlichen Differenzierung von Nutzungsarten und -intensitäten unterstützen, die Realisierbarkeit muss zum Zeitpunkt der Umsetzung geprüft werden. Eine Herausforderung bleibt die Vermittlung des diagrammatischen Nutzungs-Blueprints mit planerischen und ökonomischen Prozessen der Realisierung.

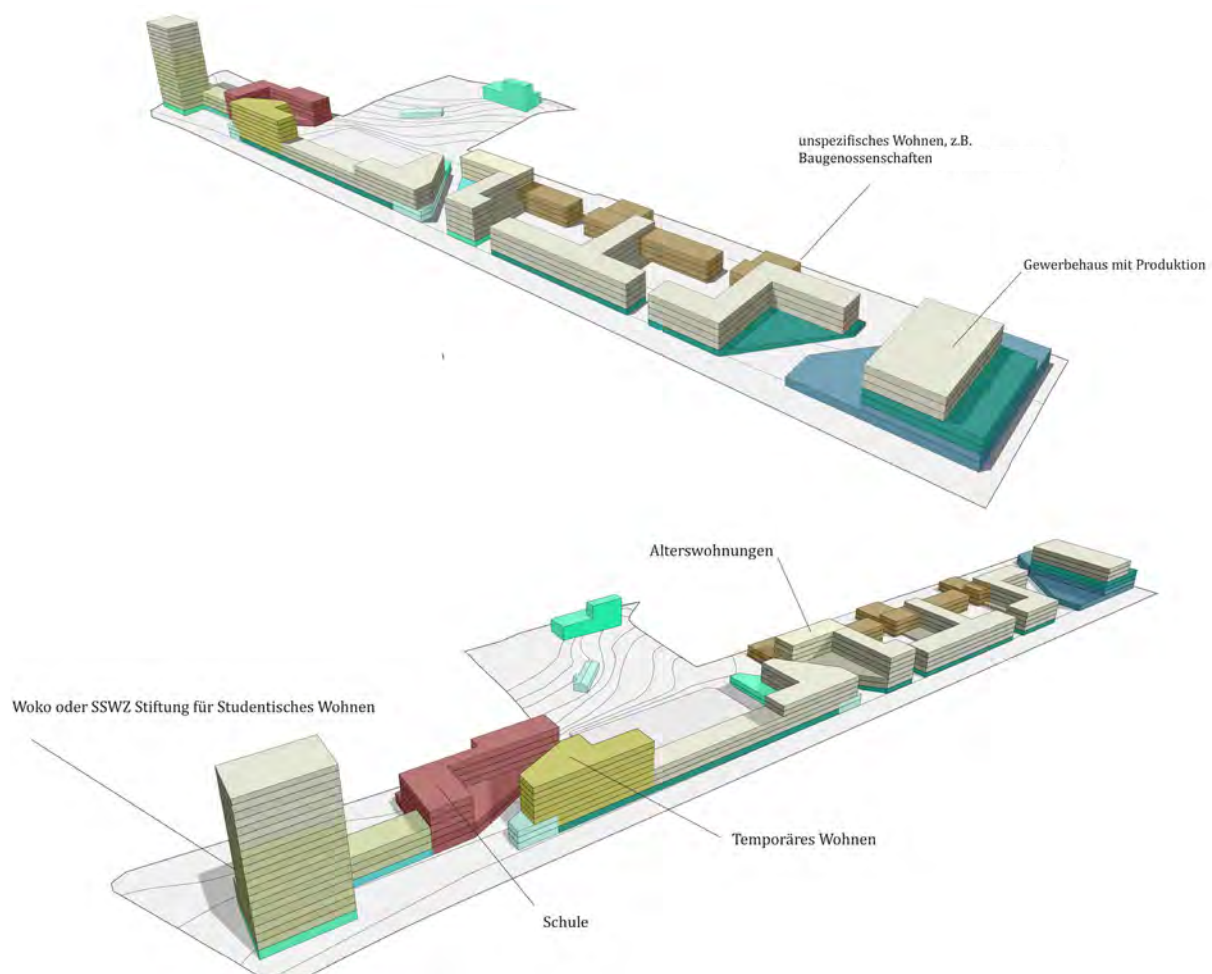
### **Erschliessung und Vernetzung**

Durch die konsequente Weiterentwicklung der vorhandenen Strukturen und der diagonalen Achsen, entsteht ein feinmaschiges Wegenetz, das auf die Tramhaltestellen und die weiterführenden Wege ausgerichtet ist. Die Verbindung nach Seebach ist nicht wie geplant als Unterführung sondern mit der Umnutzung des Gewerbehouses als Überführung angedacht. Mit dem neuen Brückenbauwerk im Gleisdreieck kann dabei die direkte Verbindung ins Zentrum Seebach aber auch angrenzenden Wohnquartier hergestellt werden. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr ist mit drei Zu- und Wegfahrten gemäss den Vorgaben zweckmässig gelöst und lässt sich bei Bedarf leicht etappieren. Mit der Neubebauung soll die Thurgauerstrasse zudem von der Einfallsachse zu einer innerstädtischen Strasse werden. Abgestimmt auf die Leistungsfähigkeit wird die Fahrbahn Abschnittsweise mit zusätzlichen Parkfeldern und Anlieferungsflächen eingeengt.

Obwohl die Neuausrichtung der Thurgauerstrasse derzeit nicht vorgesehen ist, zeigt der Vorschlag im Zusammenhang mit der Bebauung ein schlüssiges und erwünschtes Zukunftsbild. Da die Flächen entlang der Thrugauerstrasse derzeit nicht für die Anlieferung zur Verfügung stehen, müsste die Anlieferung und die oberirdische Parkierung auf dem Areal gelöst werden.

### Fazit

Das Ziel, die neue Bebauung stark über den Zugang der Nutzungsvielfalt zu definieren, wird als Grundhaltung ausserordentlich geschätzt. Auch sind viele Funktionen schlüssig angeordnet, wobei das Schulhaus mit seiner scharnierartigen Lage als Herz des neuen Quartierzentrums besonders überzeugt. Andererseits bestehen Zweifel, ob mit der vorgeschlagenen baufeldmässigen Segmentierung das adäquate Mittel gewählt wurde: Das Gelingen der Durchmischung ist stark von der Etappierung abhängig und bietet als Grundprinzip eine geringe «ad hoc»-Flexibilität, ohne die vorgegebene bauliche Ausformung zu torpedieren. So stellt sich schliesslich die Frage, inwiefern auf einer weitläufigeren Zeitschiene die städtebauliche Qualität nachhaltig gewährleistet werden kann, ohne das Regelwerk allzu stark auf einer formalen Ebene zu zementieren und dadurch die flüssige Gesamtentwicklung des Gebiets zu gefährden.



Schema Nutzungsanordnung

### 4.3 Team 51N4E

Das Resultat der städtebaulichen Auseinandersetzung mit dem Gebiet ist für die Autoren des Teams um 51N4E Architekten als erster Schritt ein Herausfinden, welche Potenziale in diesem Ort stecken, um daraus eine Handlungsstrategie abzuleiten. Dahinter steckt mehr ein planerischer Ansatz, denn ein architektonischer. Bereits zu Beginn des Verfahrens haben sie auf die spezielle Lage des Grundstücks an der Schnittstelle zwischen Stadt und Agglomeration hingewiesen. Es ist die Suche nach einer Struktur, die urbanes Leben mit den Vorzügen von Randlagen in den Agglomerationen ermöglichen soll. Da der weitaus grösste Grundstückseigner die Stadt selber ist, der selber baut oder die Baufelder im Baurecht abgibt, eröffnen sich Möglichkeiten, die bei einer Vielzahl von Grundbesitzern mit maximalen Renditevorstellungen nicht der Fall sein kann.

Es ist auch eine Suche nach städtischen Aktivitäten, die in der Stadt Zürich in dieser Zusammensetzung und Dimension kaum mehr möglich sind: günstiges, kompaktes Wohnen, kreatives Gewerbe in einfachen, grosszügigen Strukturen, Wohnateliers, Musikräume, öffentliche Freiflächen, die in partizipativen Prozessen angeeignet werden können. Den unterschiedlichen Lebenszyklen der gebauten Strukturen und der Selbstorganisation innerhalb von klaren Rahmenbedingungen wird besondere Beachtung geschenkt.

#### **Städtebauliches Konzept**

Nach den programmatischen Festlegungen wird mit einfachen Mitteln eine Vernetzungsfigur etabliert und raumwirksame Entscheide getroffen. Die bereits in der heutigen Parzellenstruktur eingeschriebenen Diagonalverbindungen werden geschickt aufgenommen. Diese führen zum erhöhten Sportfeld der Schule (Bélvédère), das wie eine Krone über dem Gelände inmitten des Grubenackerquartiers thront. Von da aus wird der Brückenschlag nach Seebach gesucht (Viadukt). Der Auftakt des neuen Stadtteils von Seite Oerlikon bilden von der Strasse abgedrehte Wohnhochhäuser in denen im Sockelbereich einerseits die Schule und andererseits ein Themenhaus für Theater, Musik oder Architektur untergebracht sind. Durch die Abdrehung der Gebäude und Staffelung der Gebäudehöhen wird dieser spezielle Standort, wo die Thurgauerstrasse eine leichte Rechtskurve macht, städtebaulich besonders hervorgehoben. Die Hochhäuser spielen zusammen mit den bestehenden Hochhausgruppen im unmittelbaren Umfeld. Entlang der Gerade der Thurgauerstrasse stadtauswärts etablieren sich dann achtstöckige Längsgebäude mit publikumsorientierten Erdgeschoss und darüber liegenden Wohnungen mit effizienten Grundrissen. Dahinterliegend öffnet sich ein Feld mit flachen Hallenbauten, die Raum bieten für die vorgängig definierten Nutzungen: Kreatives Gewerbe, Wohnateliers und vieles mehr, das ein Dach über dem Kopf braucht. Was vorne an der Strasse dauerhafte Struktur ist, ist hinter den Wohnscheiben Leichtbauweise mit geringerer Lebensdauer, die flexibel auf Veränderungen reagieren kann. Parallel dazu und entlang der Grubenackerstrasse wird ein Parkband gelegt, das als Community Strip (Nachbarschaftsband), eine Allmend, den Do-it-yourself-Aktivitäten des Kreativgewerbes gegenübersteht und weiter unterstützt. Den Abschluss des Gebiets bildet ein reines Gewerbegebäude.



Städtebauliches Konzept des Teams 51N4E

### **Nutzungskonzept**

Der Vorschlag des Teams ist immer auch als Prozess zu lesen und kann handlungsleitend wirken. Die Stadtentwicklung wird hier zur Kuratorin eines Prozesses, der, stufengerecht, zurzeit noch viel Offenheit aufweist.

So ist das exemplarisch angeführte Musikhaus als eine mögliche Form eines «Magnetens» zu lesen, der ausdrückt, dass das Gebiet Thurgauerstrasse Qualitäten entwickeln soll, die im weiteren Umfeld fehlen und so, funktional getrieben, Gebiete wie Leutschenbach oder Seebach vernetzen und verschränken. Die Fussgängerüberführung in Richtung Seebach, wemgleich ihre eigentliche Verbindungsfunktion noch zu prüfen ist, entsteht aus einer Nutzungsüberlegung und weist eine erstaunliche Robustheit auf.

Das Team verknüpft die Nutzungen konsequent mit den Bedingungen, die ihr Bestehen ermöglichen. So steht «affordability» Pate sowohl für Überlegungen zu Lebenszyklen von Strukturen oder Ausbauten, aber auch für Nutzungen wie auf Improvisation und Initiative beruhenden Aktivitäten, die möglichst niedrige ökonomische Schwellen aufweisen.

### **Erschliessung und Vernetzung**

Das Netz für den Fussverkehr wird aus dem städtebaulichen Prinzip der diagonalen Achsen und den zahlreichen Passagen, welche die Hallenbauten erschliessen gebildet. Dadurch entsteht ein vielseitiges und attraktives Angebot, das die übergeordneten Verbindungen aufnimmt und weiter führt. Die künftige Quartierverbindung Richtung Seebach führt dabei über eine Brücke in das angrenzende Wohnquartier. Diese Wegführung bietet sich aufgrund der Topografie an, vernachlässigt jedoch die gewünschte direkte Beziehung über das Gleisdreieck und zum Seebacherplatz.

Die Parkierung für den motorisierten Verkehr wird in automatischen Parkieranlagen zusammengefasst. Die Quartierparkhäuser sind ein wertvoller Beitrag für eine bedarfsgerechte und ökonomische Parkraumplanung und setzen das Mobilitätskonzept auf städtebaulicher Ebene konsequent um. Mit der oberirdischen Anordnung der Quartierparkhäuser werden jedoch an bester Lage Nutzflächen beansprucht. Es stellt sich die Frage, ob diese auch als Tiefgaragen konzipiert werden könnten, auch wenn diese weniger flexibel und ökonomisch wäre. Die Einfahrten zu den Parkieranlagen erfolgt gemäss den Wettbewerbsvorgaben an 3-4 Stellen direkt ab der Thurgauerstrasse.

Für die Thurgauerstrasse ist eine wesentliche Neuausrichtung vorgesehen. Mit der Reduktion auf Tempo 30 km/h wird zum einen die Lärmproblematik entschärft und ein stadtverträgliches Geschwindigkeitsniveau angestrebt, zum andern entsteht im Strassenquerschnitt Raum um den Veloverkehr auf der Strasse anzuordnen und die Konflikte in den Seitenbereichen zu reduzieren. Dieser Ansatz zeigt eine stringente städtische Erschliessung, die allenfalls längerfristig umgesetzt werden kann.

### **Fazit**

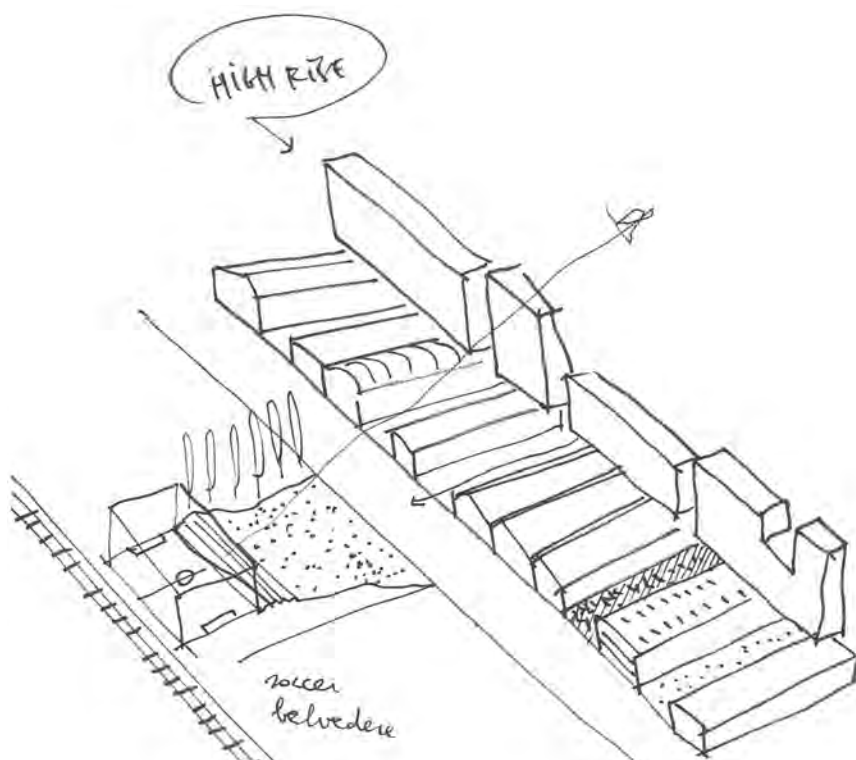
Das Team wählt einen planerisch-konzeptionellen Zugang, der im Laufe des Testplanungsprozesses konkretisiert wird und Formen entwickelt. So stehen zunächst Prinzipien wie «urban density, suburban qualities», «homo faber,

homo ludens» und «affordable opportunities», welche die Nutzungen und deren Bedingungen benennen, die fortan im Wechselspiel von weichen und harten Faktoren raumbildend mobilisiert werden.

Die erfrischende sowie präzise Analyse des Ortes und seiner Potenziale hat im Entwicklungsprozess der Testplanung eine stringentes, planerisch fundiertes Konzept hervorgebracht, das phasengerechte und klar verständliche Festsetzungen macht.

Dabei sind einige Fragen offen geblieben, die das Begleitgremium gerne beantwortet gesehen hätte: Ist die Vereinbarkeit von Schule und Wohnen in der gleichen Baustruktur möglich? Wie kann gesichert werden, dass die geforderte zusammenhängende Grünfläche öffentlich bleibt? Tatsächlich besteht die Gefahr einer Vereinnahmung der Fläche durch Do-it-yourself-Aktivitäten, die wiederum andere Leute davon abhalten könnten, diese ebenfalls zu benutzen. Wie wird der Lärmschutz zur Thurgauerstrasse in den breiten Wohnscheiben baulich bewältigt? Und ist es tatsächlich sinnvoll, durch oberirdische Quartierparkhäuser die Ausnützung weiter zu schmälern? Kann die Anlieferung von der Thurgauerstrasse aus in die ganze Tiefe des Baufelds problemlos erfolgen, ohne den Community Strip zu beeinträchtigen?

Über dem ganzen Beitrag schwebt zudem die Frage nach der Wirtschaftlichkeit unter dem Gesichtspunkt des Primats der baulichen Verdichtung der Stadt. Der Vorschlag weist im Vergleich zu den anderen beiden die geringste Ausnützung auf. Als Gegenleistung würde Zürich einen Stadtteil mit einem hohen kreativen Potenzial erhalten, das in angemessener Zeit an anderer Stelle kaum möglich scheint. In einer städtischen Gesamtbetrachtung könnte dies durchaus ein Gewinn sein, der sich auf verschiedenen Ebenen auszahlen könnte.



Prinzipiskizze





## 5 WÜRDIGUNGEN & BEITRÄGE: PHASE 2

## 5.1 Team Meili Peter

In akribischen und sorgfältigen Bearbeitungsschritten ist es dem Team gelungen, das formulierte städtebauliche Postulat einer «robusten urbanen Struktur», welche die Parzelle als zusammenhängende Setzung in Beschlag nimmt und eine starke bauliche Dichte etabliert (300 %), anschaulich nachzuweisen. Das «Stück Stadt» wird auf der Ebene der Nutzungen von der Einforderung lebendiger und vielseitiger Sockelnutzungen hin zur Thurgauerstrasse formuliert. Die Gestaltung einer grosszügigen Vorzone und die Herausbildung eines vielseitig nutzbaren Boulevards unterstreichen dies und wirken überzeugend. Die in den Zwischenbesprechungen geäusserten Kritikpunkte konnten über weite Strecken entschärft werden. Insbesondere wurde der Nachweis einer etappenweisen Flexibilität erbracht; auch die Anforderungen an die Schulnutzungen konnten im letzten Bearbeitungsschritt überzeugend gemeistert werden. Offen bleibt die Formulierung des Innovationsgehalts des Vorschlags, eine vertiefte Auseinandersetzung mit den Postulaten der 2000-Watt-Gesellschaft wird – aufgrund der hervorragenden Voraussetzungen des Areals zur Einhaltung der Kriterien – auf die nächsten Planungsphasen verschoben.

Nach wie vor «dirigieren» drei Hochhäuser und zwei kraftvolle Hochbauten den in die Tiefe gestaffelten Rhythmus entlang der Thurgauerstrasse sowie die Setzung der angeordneten Serie von Höfen. In dieser strassenbegleitenden Figur bildet die Schule im Zentrum mit ihrem an der Strasse wahrnehmbaren Park einen quaterverbindenden Akzent. Zum Grubenacker-Quartier vermittelt eine aufgebrochene und feinmassstäbliche Längsbebauung, die in ihrer Massstäblichkeit nun restlos überzeugt.

Auch die Freiraumgestaltung konnte im Laufe des Entwicklungsprozesses mit ihrer klaren Zuordnung von Nutzungscharakteristiken und differenzierten Atmosphären hinsichtlich Hierarchisierung und dargelegter Strategie deutlich an Klarheit gewinnen. Für eine vertiefende Bewertung lohnt sich die vergleichende Betrachtung der Konzeptschwerpunkte mit jenen des diametral entgegengesetzten Vorschlags des Teams um 51N4E Architekten:

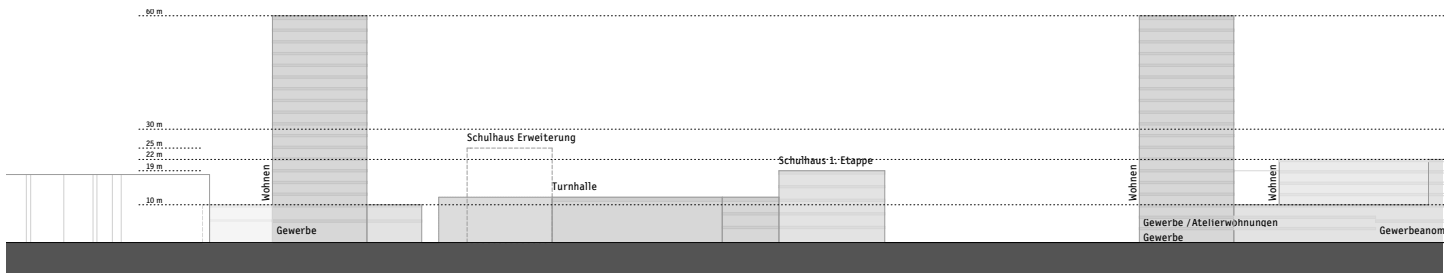
- Während jenes eine langfristige und prozesshafte planerische Strategie präsentiert und auf Aspekte wie Schema oder Szenario fokussiert, strebt das Team um Meili Peter Architekten nach der starken Gesamtfigur, nach einer städtisch-architektonischen Gestalt. Das Projekt versteht sich als eine Art «Akt», der zusammen mit den unterschiedlichen Beteiligten «am runden Tisch» umgesetzt werden soll, ja muss. Dass zentrale Fragen (etwa im Bereich von Wohnformen und Gewerbenutzungen) auf nachfolgende Planungsphasen verschoben werden, ist der Preis für ein vergleichsweise einfach zu kommunizierendes und im politischen Prozess leicht fassbares Projekt.
- Während beim Team um 51N4E Architekten die Entwicklung einer kollektiven Nutzungsstruktur als experimenteller Prozess im Vordergrund steht, welche innerhalb einer grossformatigen Strategie Zuordnungen vornimmt und punktuelle Akzente setzt, konzentriert sich das Team um Meili Peter Architekten auf eine rhythmische Durchmischung und Vernetzung seiner repetierten konstituierenden Elemente, um mit ihnen primär jenen kollektiven Raum zu formen, an dem gemeinsam «gestrickt» werden soll (Fortsetzung auf Seite 46).



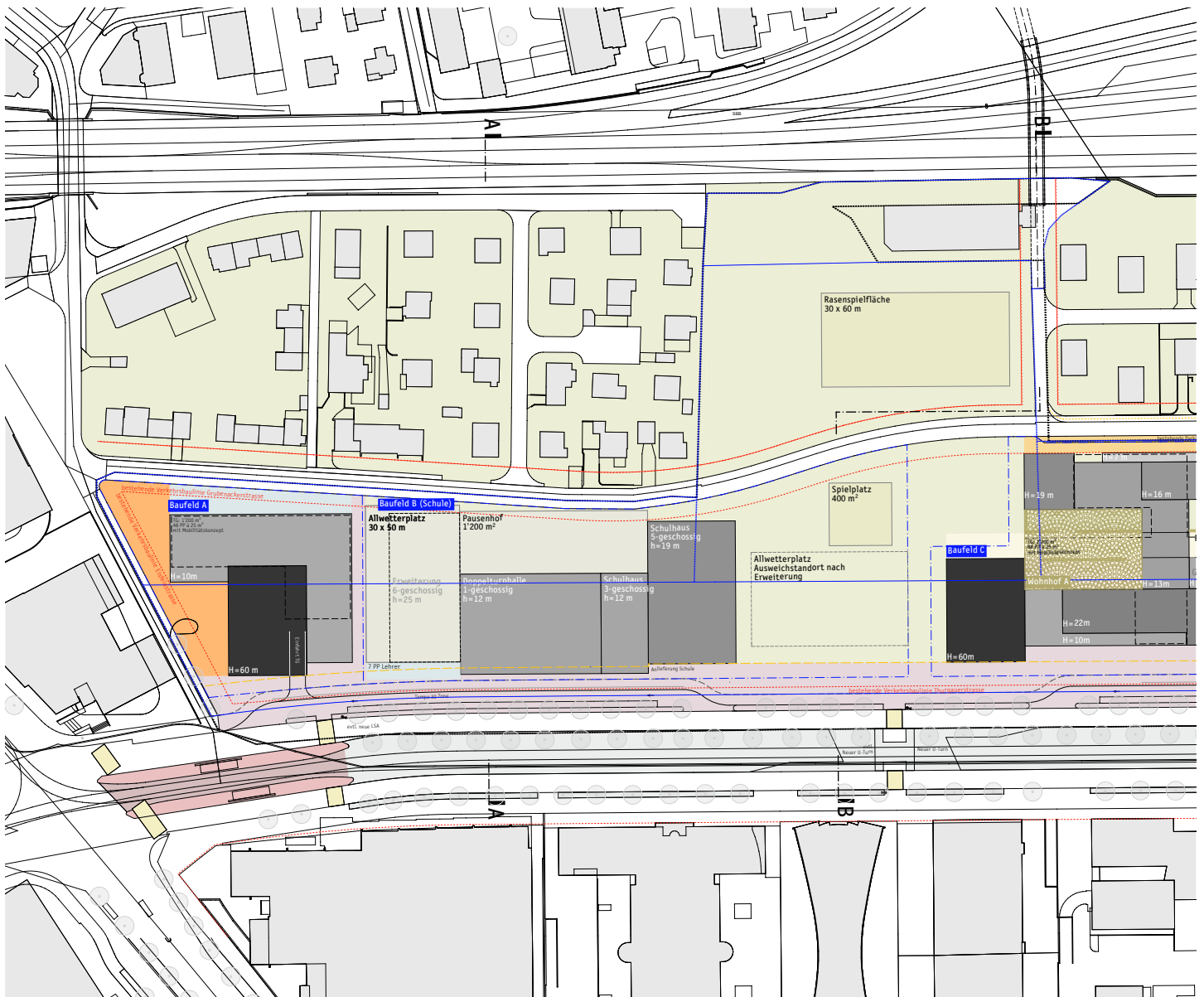
Modellansicht in Richtung Nord



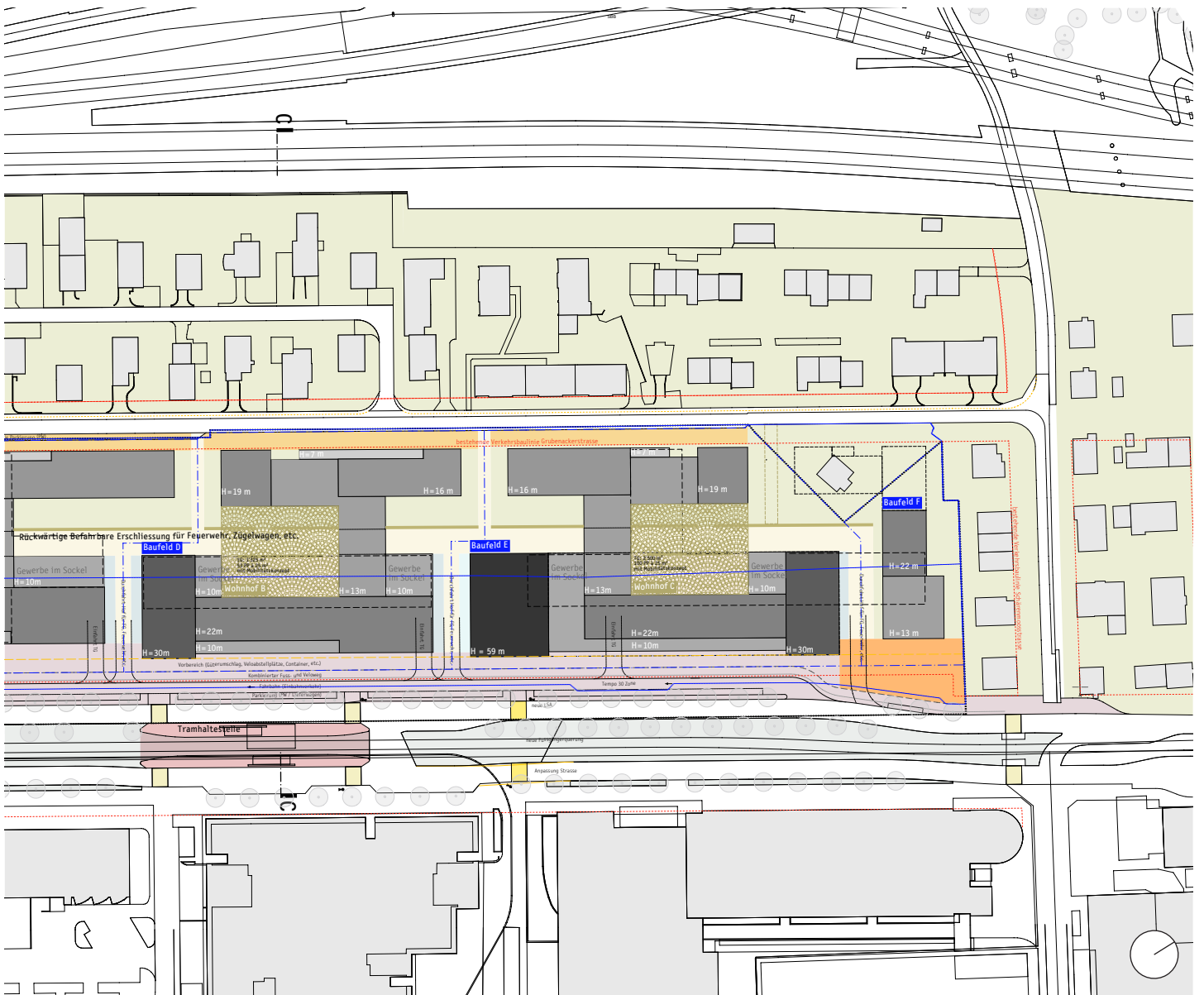
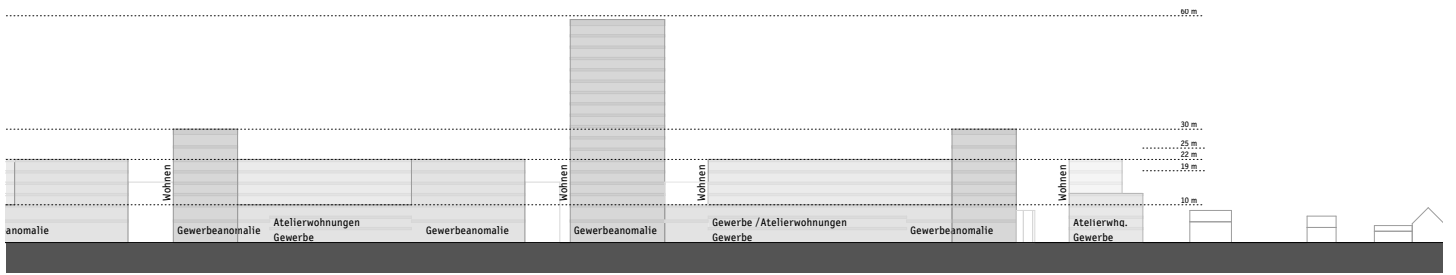
Modellansicht in Richtung Ost



Ansicht Thurgauerstrasse (Mst. 1:2000)



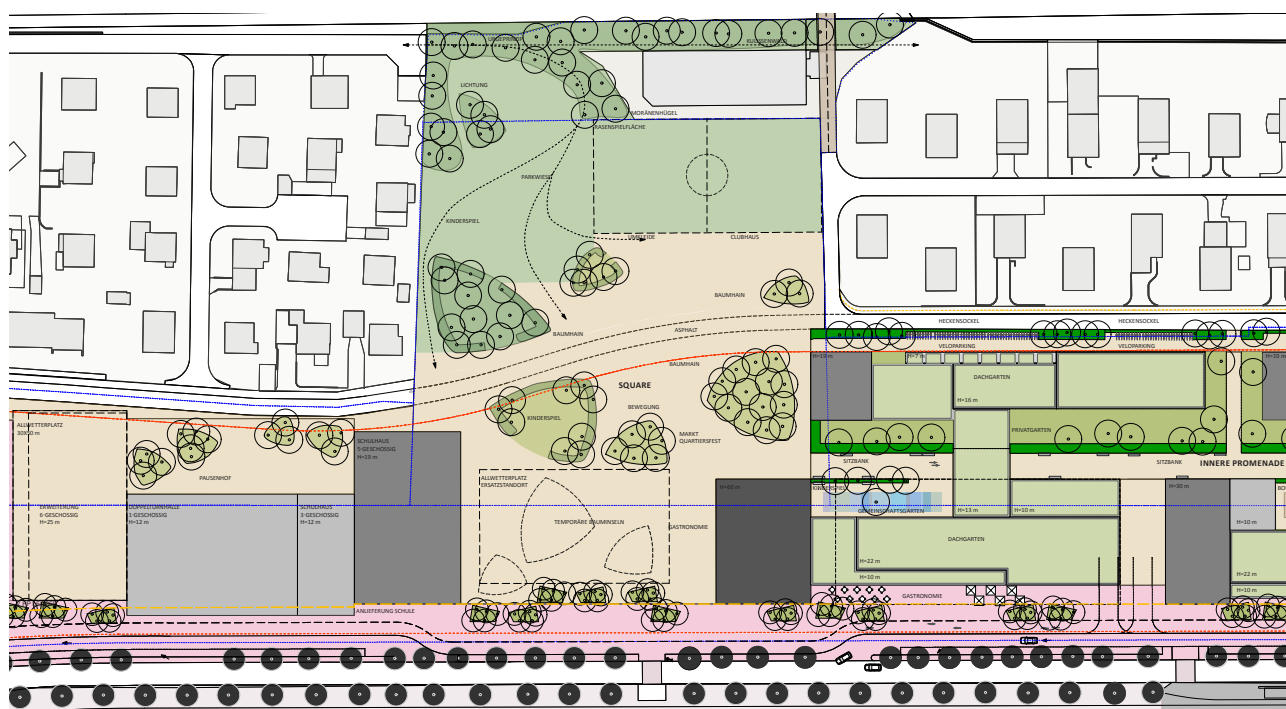
Situationsplan (Mst. 1:2000)



Kurz: Während das Team um 51N4E Architekten ein planerisches Szenariomodell mit seinen inhärenten Risiken propagiert, präsentiert das Team um Meili Peter Architekten ein städtisches Projekt, das mit den bekannten Playern und Verfahren im Sinne von «business as usual» umgesetzt werden kann. In seiner aussergewöhnlichen Grössenordnung offeriert es so die einmalige Chance zur Konstituierung eines funktionierenden und zusammenhängenden neuen Stadtquartiers am Eingang von Zürich. Positiv wird auf dem abschliessenden Stand die Freistellung des Schulhauses bewertet. Auch hinsichtlich der Lärmproblematik konnte der Nachweis erbracht werden, dass Wohnen aufgrund des grosszügigen Boulevards bzw. erhöhten Strassenabstands ab dem ersten Obergeschoss (mit Massnahmen) möglich ist. Die Öffnung des Quartierparks zur Strasse verbessert die stadtklimatische Situation (Durchlüftung), gleichzeitig resultieren Nachteile aufgrund verkehrsinduzierter Belastungen. Im Übrigen wurde die gesamte Nutzungsstruktur im Sinne des ursprünglichen Konzepts verifiziert, optimiert und in ihren Zusammenhängen vertieft.

### Fazit

Insgesamt handelt es sich – angesichts der zu erwartenden Heterogenität im künftigen Quartier Leutschenbach – um einen identitätsstiftenden Gesamtbeitrag mit grosser Ausstrahlungskraft. Allerdings muss es den städtischen Behörden gelingen, das sorgfältig durchdachte und ausgearbeitete Konzept «in einem Schachzug» zusammenhängend umzusetzen. Dabei ist der Wahl der Partner (v.a. auf Bauherren- oder Betreiberseite) höchste Aufmerksamkeit zu schenken. Nur so bietet sich die einmalige Chance für die Stadt Zürich, mit dem vorliegenden Bebauungskonzept auf einer der letzten verbleibenden städtischen Parzellen einen «urbanen Traum», nämlich die Schaffung eines grossformatigen, zusammenhängenden und kollektiven Raums, zu verwirklichen.



Ausschnitt Quartierpark (Mst. 1:2000)



## 5.2 Team 51N4E

Den Autoren ist es gelungen, ihren planerischen Ansatz in der Weiterbearbeitung wesentlich zu vertiefen. Ausgangspunkt bilden die (durchaus utopischen) Forderungen der 2000-Watt-Gesellschaft, die dadurch zu einem Motor für Innovation wird. «Affordability» oder «Diversity» werden so zu Leitlinien für die Formulierung und Begründung eines konsistenten Entwicklungskonzepts, bei dem jedes vorhandene Element aus einer Notwendigkeit hervorgeht, und in dem jedes bauliche Element durch eine «Cloud of Opportunities» mit Fragen der Nutzung, Aneignung und Bedeutung verwoben ist. Basierend auf einer präzisen Analyse des Orts gelang dem Team ein innovativer städtebaulicher Entwurf. Sowohl durch die vertiefte Auseinandersetzung mit Fragen von «aus dem Ort hervorgehenden» urbanen als auch suburbanen Qualitäten, dem quartierähnlichen Kontext, der gewünschten baulichen Dichte sowie den geforderten Nutzungen erwächst die Vorstellung eines neuen Stadtteils, der sich optimal in die Umgebung einfügt und aktiv neue Verknüpfungen zu anderen Orten auf verschiedenen Massstabsebenen herstellt. So bildet das Vorhaben den exakten Gegensatz zu jenem vom Team Meili Peter Architekten. Versteht dieses seinen Vorschlag als ein «Stück Stadt», welches auch als urbane Insel bestehen kann und soll, formuliert das Team einen Stadtteil, der keine Rückseite hat, dessen Hochhäuser ein Ensemble mit dem bestehenden Bauten von Max Dudler bilden, und dessen Form und Nutzung zwingend in Relation zu umgebenden Quartieren gelesen werden muss.

Die räumliche Disposition basiert auf einer einfachen Figur, bestehend aus einer markanten Gebäudefront entlang der Thurgauerstrasse und einem rückwärtigen Freiraum (Community Strip), der als strukturierendes Element das Gebiet sowohl räumlich als auch auf der Ebene der Nutzung zusammenhält. Die planerischen Festlegungen sind auf wenige verständliche Regeln und Vorschriften reduziert. Das Freiraumgerüst besteht aus klar definierten Zonen, wobei die in den Baufeldern fehlenden Freiflächen weitgehend in den öffentlichen Raum transferiert werden. Fussgängerpassagen gewährleisten die Verbindung der öffentlichen Freifläche mit der Thurgauerstrasse. Der lange, achtgeschossige Riegel mit Gewerbehallen im Erdgeschoss unterstützt den Charakter der Thurgauerstrasse als grosszügigen Boulevard und urbane Ausfallsachse. Rückwärtig vermitteln der vielfältig nutzbare Community Strip und die eingeschossigen Gebäudestrukturen, die je nach Bedarf sowohl Wohnen als auch Gewerbe aufnehmen können, zum feinkörnigen Wohnquartier. Mit der linearen Anordnung des Community Strips gelingt die Verbindung des bestehenden Wohnquartiers an der Grubenackerstrasse mit dem neuen Quartierteil. Die sich zu Beginn des Planungsprozesses abzeichnende Gleichförmigkeit der Gebäude dürfte in einer weiteren Projektierung durch unterschiedliche Bauträger und Architekten eine deutliche Diversifizierung erfahren. Die in der Überarbeitung erhöhten Gebäudestrukturen in Richtung Community Strip ermöglichen mehr und unterschiedlichere Wohnungstypen. Die aufgrund von Lärmschutzvorschriften notwendigen Massnahmen zur Ausgestaltung der Strassenfront (z.B. Loggien) wirken sich unmittelbar auf die Gebäudetiefen aus und schränken somit die Vielfalt möglicher Wohnungstypologien ein. Insgesamt erreicht der Vorschlag mit 296 % eine nahezu identisch hohe Ausnutzung wie jener des Teams um Meili Peter Architekten (Fortsetzung auf Seite 52).

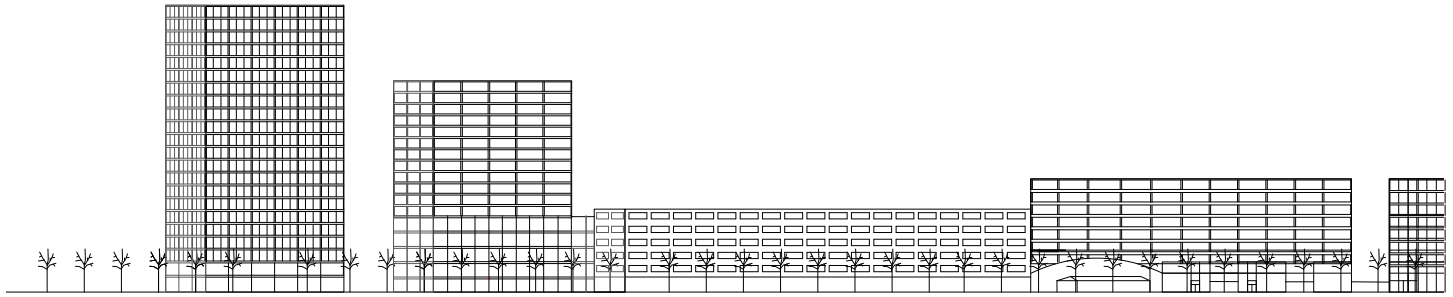




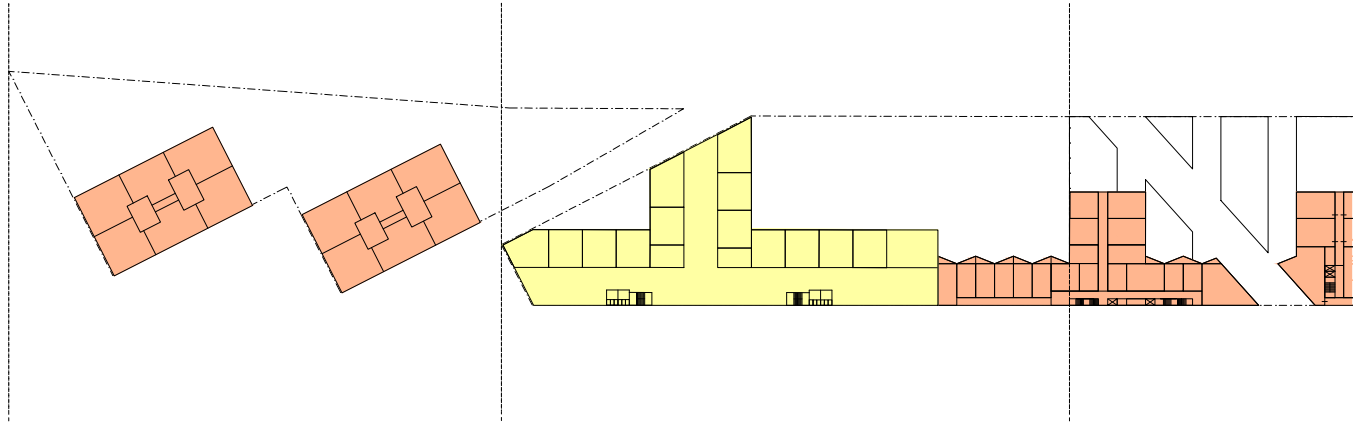
Modellansicht in Richtung Nord



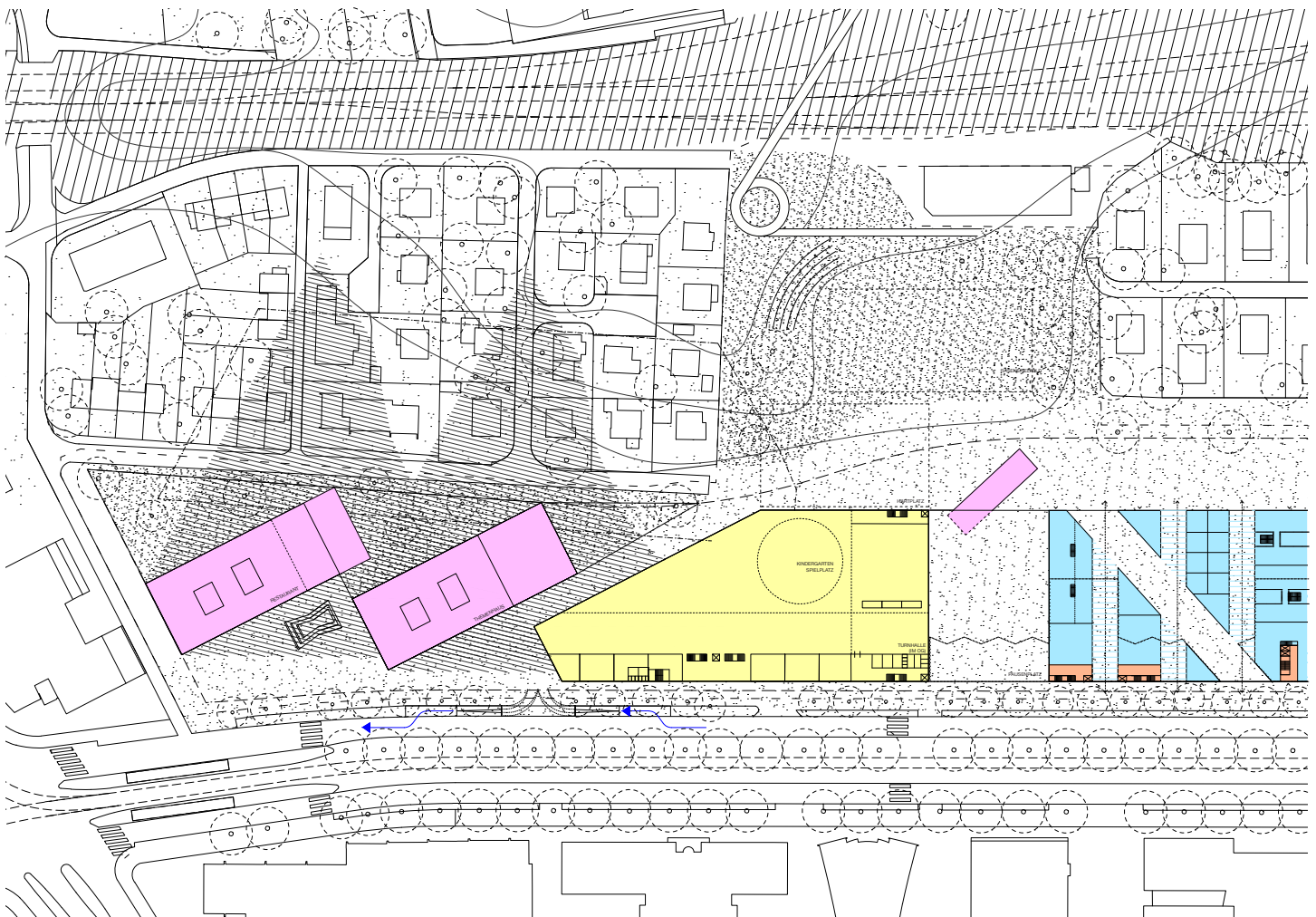
Modellansicht in Richtung Ost



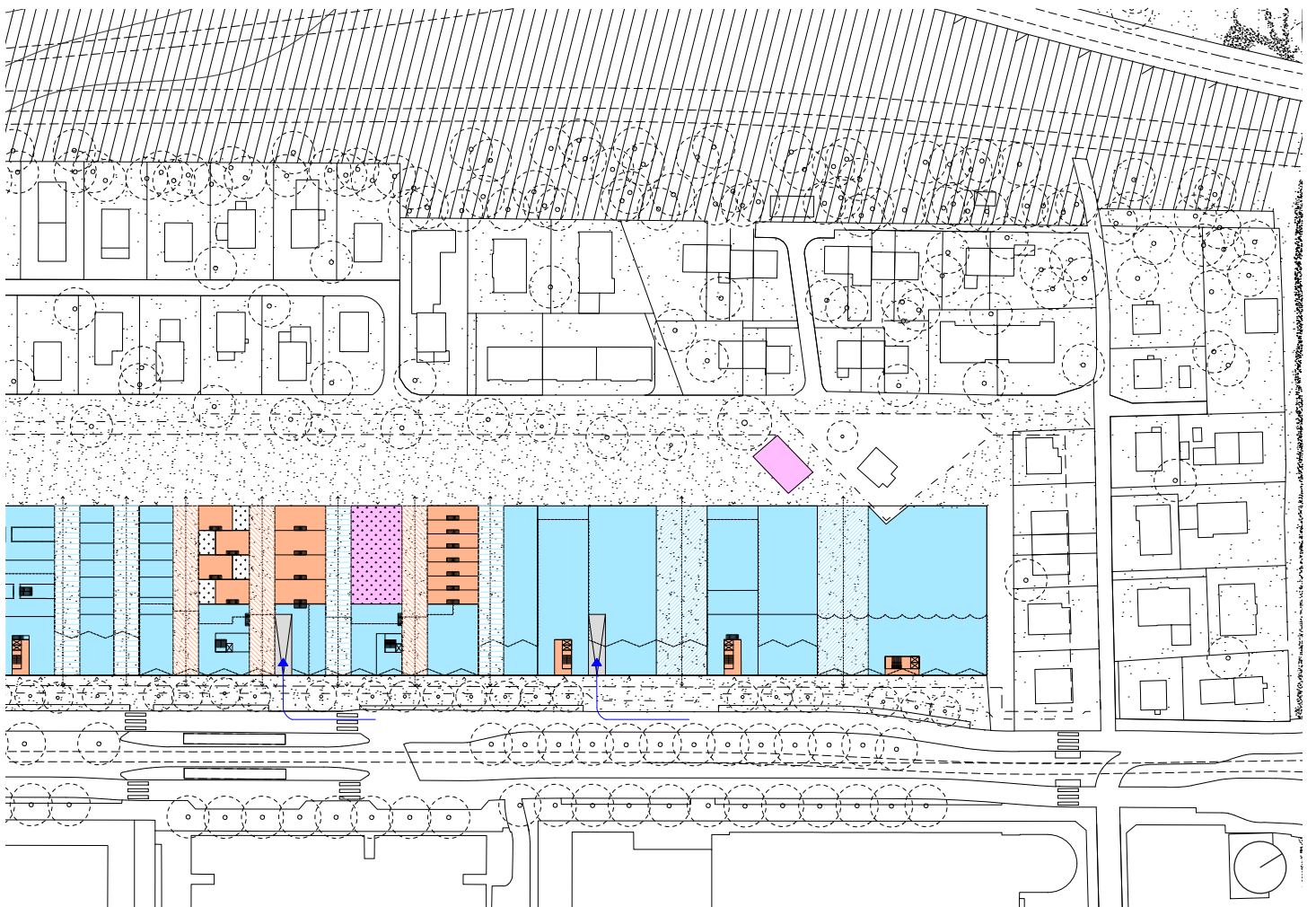
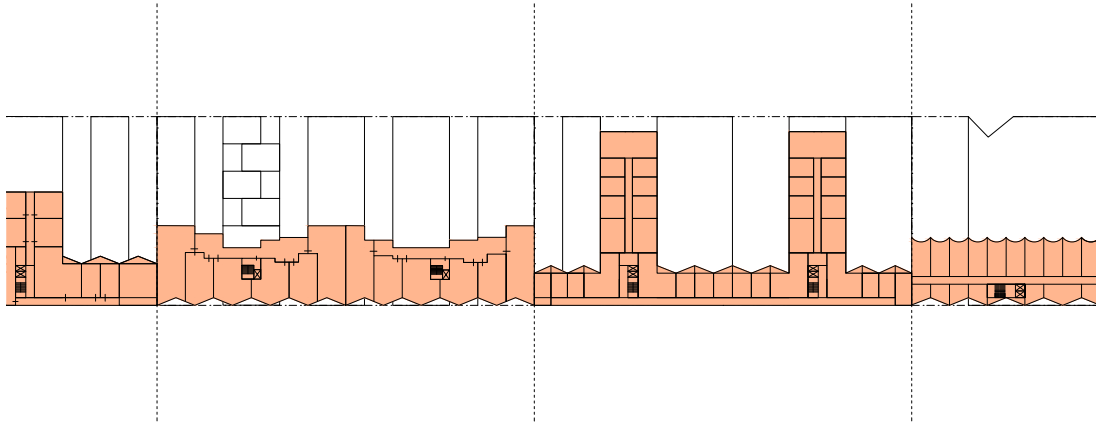
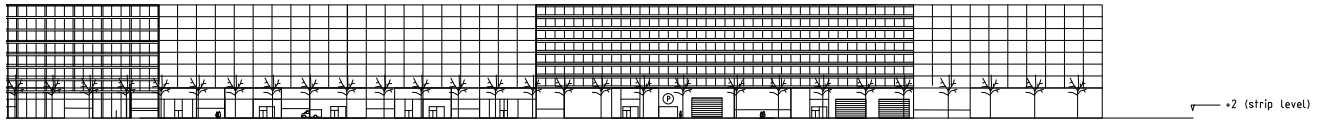
Ansicht Thurgauerstrasse (Mst. 1:2000)



Typischer Grundriss, Riegelbebauung (Mst. 1:2000)



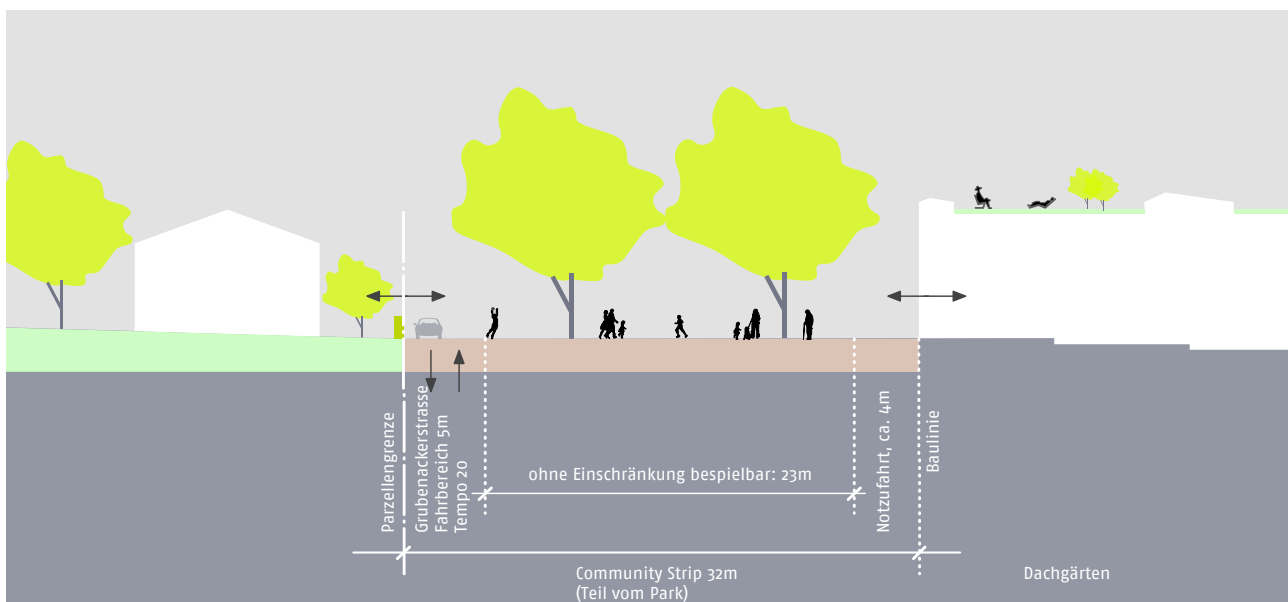
Grundriss Erdgeschoss (Mst. 1:2000)



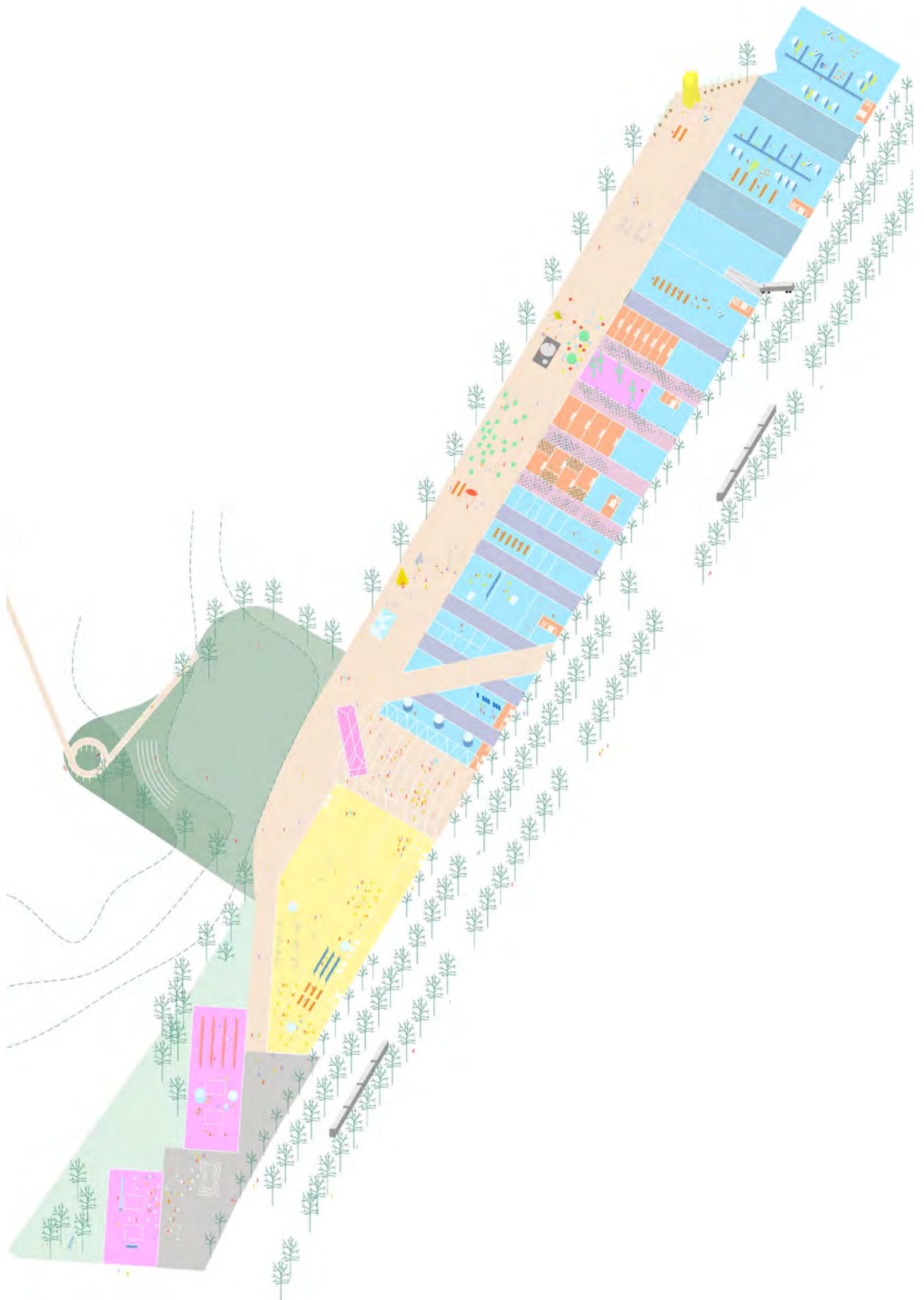
## Fazit

Beim Vorschlag handelt es sich um ein klares und überzeugendes städtebauliches und planerisches Konzept, das die Entstehung eines lebendigen Stadtquartiers entlang der Thurgauer- sowie Grubenackerstrasse vorsieht. Die stark auf die zukünftige Nutzerschaft bezogene Herangehensweise und die sorgfältige Transformation in ein räumliches Konzept wie auch die Bestrebungen, optimale Voraussetzungen für erschwinglichen Wohn- und Gewerberman zu schaffen, wurden vom Begleitgremium als äusserst wertvolle Beiträge erachtet.

In verschiedenen Punkten vermochte das Team die Anforderungen und Wünsche der Testplanung jedoch nicht vollumfänglich zu erfüllen. Die Anordnung und Lage einzelner Aussenräume auf dem Dach oder im öffentlichen Community Strip sowie die gedeckte Halle als Pausenhof sind für die Schule nicht optimal. Der öffentliche Park wird mit den privaten Freiflächen der Wohnsiedlungen und Schule überlagert, was Fragen bezüglich Zuständigkeit und Zweckmässigkeit aufwirft. Das lange Wohngebäude entlang der Thurgauerstrasse erscheint als abgeschlossener Riegel mit wenig Durchblicken, eine Unterteilung in mehrere Abschnitte wäre wünschenswert. Die Grubenackerstrasse bleibt weiterhin unterbrochen, obwohl zum heutigen Zeitpunkt nicht abschliessend klar ist, ob sich dieses Verkehrsregime durchsetzen lässt. Dies sind Punkte, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung zu lösen gewesen wären. Rückblickend muss festgehalten werden, dass der im Programm geforderte hohe Innovationsgrad vollumfänglich eingelöst wurde, die Auftraggeberseite jedoch nicht vollständig überzeugen konnte.



Querschnitt Community Strip (Nachbarschaftsband)



Freiraum und Nutzung Erdgeschoss