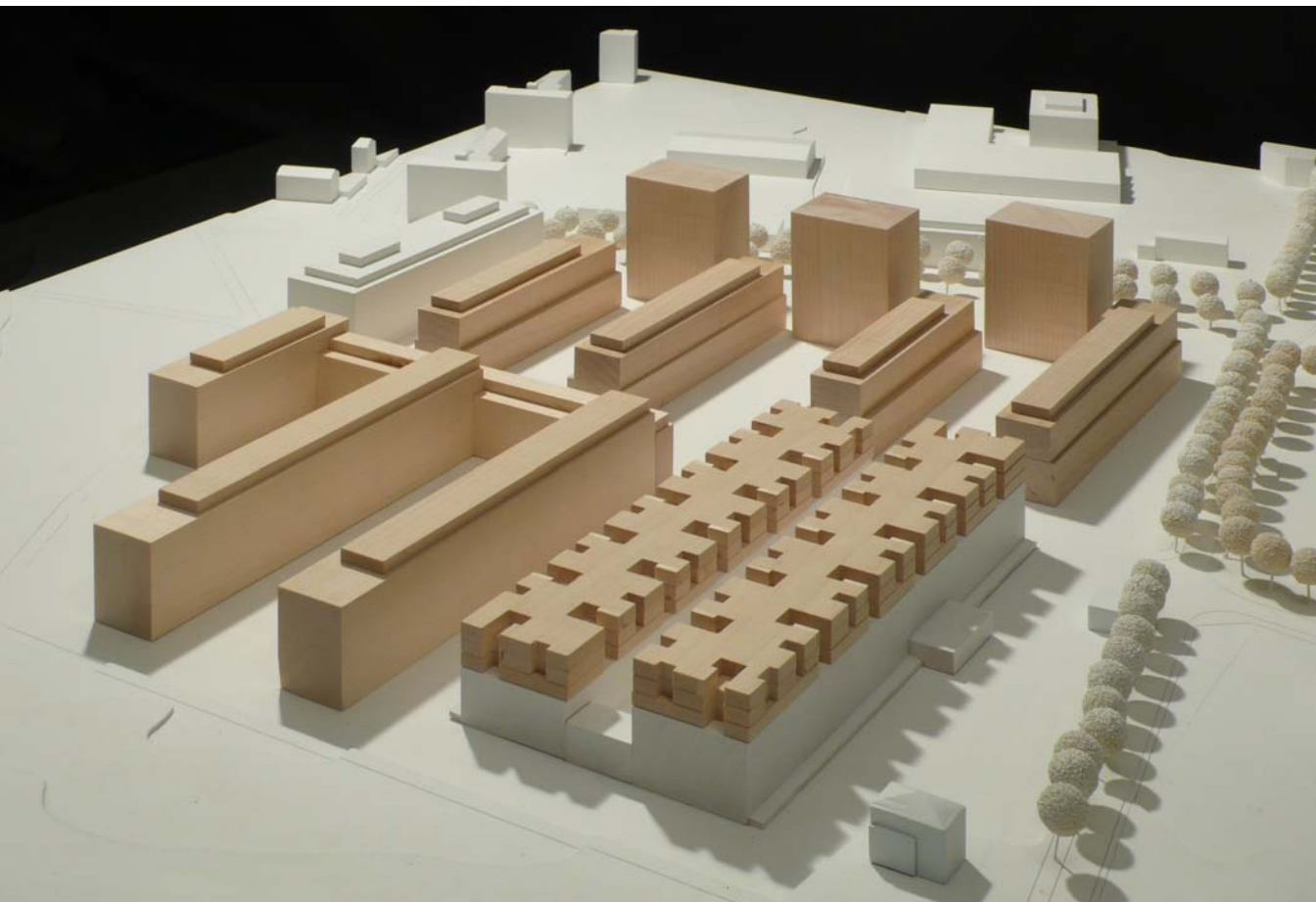


FREILAGER | ALBISRIEDEN



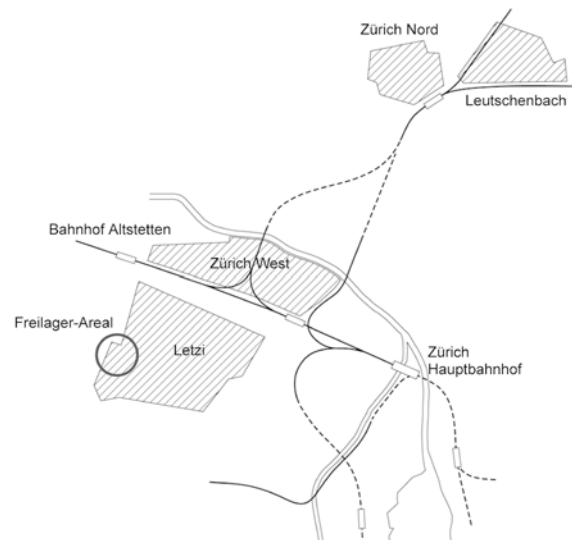
Städtebauliches Leitbild Freilager Albisrieden

16. April 2010

Das Planungsgebiet

Das Freilager Albisrieden mit einer Fläche von rund 70'000 m² liegt zwischen der Rauti- und der Flurstrasse sowie direkt angrenzend an eine Grünzone mit dem Gemeinschaftszentrum Bachwiesen. Seit 1925 diente das Areal vorwiegend der Freilagertätigkeit, das heisst Waren konnten unverzollt eingelagert werden. Dementsprechend war der Zutritt der Öffentlichkeit entzogen. Mit der Verlagerung der Freilagertätigkeit nach Embrach hat sich die Zürcher Freilager AG als Eigentümerin des Areals neu orientiert und sich entschieden, dieses Gebiet baulich zu entwickeln.

Das Planungsgebiet liegt in der fünfgeschossigen Zentrumszone (Z5) mit Gestaltungsplanpflicht. Die Ausnutzungsziffer beträgt 200% und die Freiflächenziffer 30%. Die Mindestwohnanteile wurden differenziert festgelegt und betragen 20% entlang der Rautistrasse und 60% bzw. 80% im ruhigeren, südlichen Arealteil.



Das Planungsverfahren

Durch die Umstrukturierung ehemaliger Industrie- und Gewerbeareale zeichnete sich für das Letzigebiet ein grösserer Entwicklungsschub ab. Im Sommer 2004 veranstaltete deshalb die Stadt Zürich zusammen mit privaten Grundeigentümern, externen Planungsteams und interdisziplinären Fachexperten drei Workshops. Ziel des Verfahrens war das gemeinsame Vorausschauen und stadtplanerische Vordenken und darauf aufbauend, das Erarbeiten von Grundsätzen für eine nachhaltige Entwicklung des Letzigebiets. Gleichzeitig wurden Entwicklungspotentiale von vier grösseren Arealen, darunter auch das Freilager Albisrieden, untersucht.

Die Testplanungen haben gezeigt, dass das Freilager Albisrieden ideale Voraussetzungen bietet für ein urbanes Mischgebiet mit hohem Wohnanteil. Es wurde ausserdem klar, dass einem differenzierten, die einzelnen Baufelder strukturierenden und das Areal mit den umliegenden Gebieten vernetzenden Freiraumkonzept hohe Bedeutung beizumessen ist.

Im November 2008 hat die Zürcher Bevölkerung der Umzonung des Freilagers Albisrieden von der IHD (Industriezone mit Zulassung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben) in eine fünfgeschossige Zentrumszone Z5 mit Gestaltungsplanpflicht zugestimmt. Um eine möglichst hohe städtebauliche und architektonische Qualität zu erzielen, werden basierend auf den Vorgaben des Gestaltungsplans und des vorliegenden städtebaulichen Leitbildes in den Teilgebieten A und C für die weitere Projektentwicklung Studienaufträge durchgeführt.

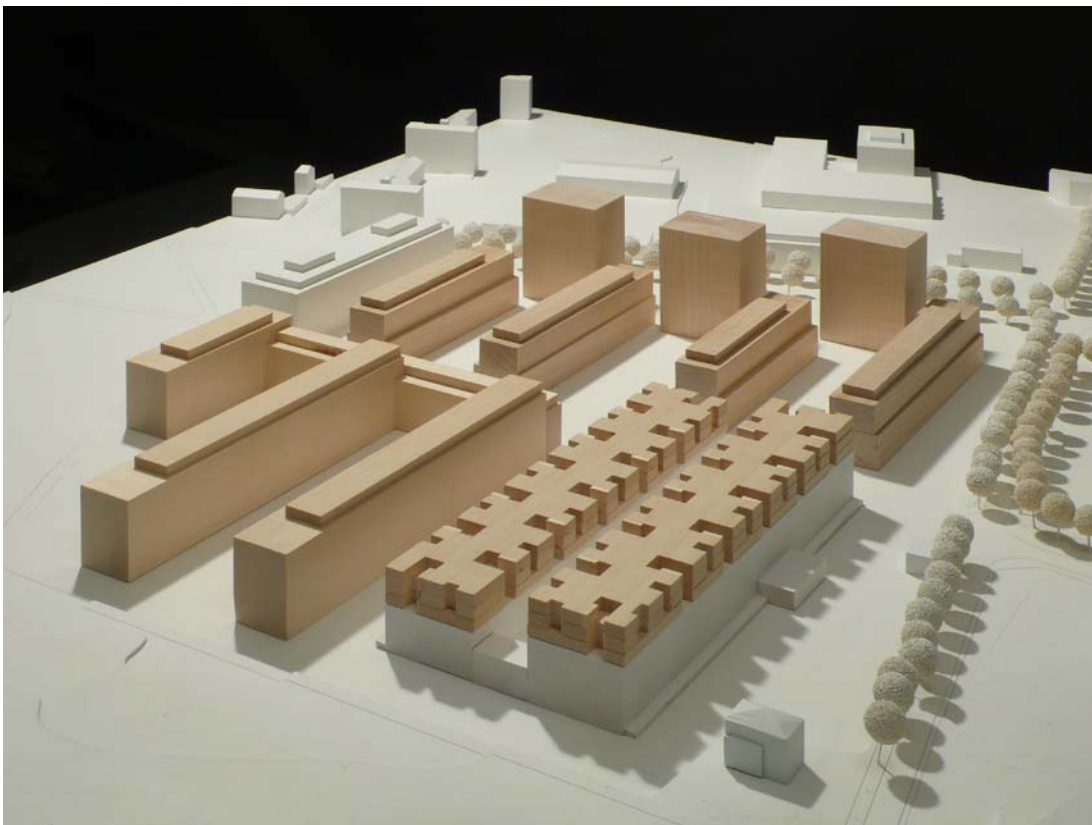


Historische Zeichnung von 1942

Das städtebauliche Leitbild

Das städtebauliche Konzept von Meili, Peter Architekten AG sowie das Freiraum-Konzept der Vogt Landschaftsarchitekten AG bilden die Grundlage für das vorliegende Leitbild.

Das Leitbild beschreibt insbesondere die angestrebte stadträumliche und architektonische Qualität und macht Aussagen zu Freiraum, Nutzungen, Erschliessung, Nachhaltigkeit und Etappierung. Ziel ist die Realisierung einer städtebaulich überzeugenden Gesamtüberbauung mit attraktiven Freiräumen. Für die Erreichung dieses Zieles übernimmt das Leitbild eine wichtige Rolle. Es bildet die Grundlage für die bau- und planungsrechtlichen Festlegungen im privaten Gestaltungsplan Freilager Albisrieden und ist wegweisend für die Weiterentwicklung der einzelnen Teilgebiete. Somit liefert das Leitbild sowohl für die Eigentümerin bzw. Bauherrschaft als auch für die an der Planung und am Bau beteiligten Behörden der Stadt Zürich wichtige Hinweise für die Umsetzung des Gestaltungsplans.



Modell Freilager Albisrieden, Blick von Süden



Flugaufnahme Letzigraben

Das Gebiet Letzi im Wandel

Das Gebiet Letzi liegt zwischen den Quartieren Wiedikon, Aussersihl, Altstetten und Albisrieden. Während die Kerngebiete der umliegenden Quartiere meist kontinuierlich nach bestimmten Entwicklungskriterien gewachsen sind, hat sich das Gebiet dazwischen patchworkartig mit verschiedenen Nutzungen aufgefüllt. Die Heterogenität des Gebiets wird heute als kontrastreiches Konglomerat unterschiedlicher Baustrukturen und Nutzungsinseln wahrgenommen. Die Einzigartigkeit dieser Arealinseln und die daraus resultierende Vielfalt verleihen dem Letzigraben seinen Charme und seine unverwechselbare Identität. Die Gebietsentwicklung Letzi baut auf diesen Identitäten auf, respektiert und stärkt ihre Qualitäten und fügt neue attraktive Nutzungen hinzu. Über ein feinmaschiges Netz aus öffentlichen Wegverbindungen und öffentlich zugänglichen Freiräumen sollen die Inseln vernetzt und zusätzlich aufgewertet werden

Weitere Informationen zur Gebietsentwicklung Letzi unter <http://www.stadt-zuerich.ch/hochbau> (siehe unter Entwicklungsgebiete, „Letzi“)

Das Freilager Albisrieden

Die Zöllfreilagerertätigkeit auf dem Freilager Albisrieden hat sich seit vielen Jahren stark verändert und der Flächenbedarf hat sich entsprechend reduziert. Aus diesem Grund steht das Areal für andere Nutzungen zur Verfügung. Die Zürcher Freilager AG beabsichtigt, rund 1'000 Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen sowie einen angemessenen Anteil geeigneter Flächen für Dienstleistungen und Gewerbe zu realisieren. Im Rahmen der nachhaltigen Entwicklung werden grosszügige, differenzierte Freiräume geschaffen.

Die geplante Entwicklung auf dem Freilager Albisrieden wird einen entscheidenden Beitrag zur Aufwertung des Letzigrabens leisten.

Impressum

Herausgeber:
Zürcher Freilager AG, Zürich

Beteiligte Ämter:
Amt für Städtebau (AFS)
Grün Stadt Zürich (GSZ)
Amt für Baubewilligungen (AfB)
Tiefbauamt (TAZ)
Dienstabteilung Verkehr (DAV)
Umweltschutzfachstelle (UGZ)
Entsorgung + Recycling (ERZ)
Verkehrsbetriebe Zürich (VBZ)
Energiebeauftragter Stadt Zürich
Stadtentwicklung Zürich

Grundeigentümerin:
Zürcher Freilager AG, Zürich

Städtebauliches Konzept:
Meili, Peter Architekten AG, Zürich
Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Inhalt/Redaktion:
Meili, Peter Architekten AG
Vogt Landschaftsarchitekten AG
Buchhofer Barbe AG, Beratende Ingenieure
Amt für Städtebau

Pläne/Fotos:
Meili, Peter Architekten AG
Vogt Landschaftsarchitekten AG
AFS (Flugaufnahme Letzigraben)

Zürich, 16. April 2010

Städtebauliches Leitbild Freilager Albisrieden

Ausgehend von den Erkenntnissen aus dem Workshopverfahren von 2004 sollen die bestehenden Strukturen und die Massstäblichkeit des Areals aufgenommen und weiterentwickelt werden. Die ehemaligen Industriegleise und der 1926/27 von Pflughard und Häfeli Architekten erstellte Gründungsbau (Block 1 und 2) sind bestimmend für die bauliche Ordnung auf dem Areal, welche in der Geometrie nicht dem Verlauf der Flurstrasse folgen. Die zukünftige Bebauung folgt mit seiner parallelen, linearen Reihung der Baukörper dieser Grundordnung. Sie wird mit einem differenzierten Freiraumsystem überlagert, welches das Areal in verschiedene Teilgebiete unterschiedlicher Ausprägung gliedert und mit der Umgebung vernetzt.

Bebauung

Teilgebiet A

Im Teilgebiet A entlang der Rautistrasse ist eine städtebauliche Komposition vorgesehen, in der sich die Gegensatzfiguren von langen, liegenden Horizontalen mit hohen, schmalen Vertikalen verbinden. Die Aufmerksamkeit in dieser Anordnung der Baukörper gilt den gefassten Aussenräumen. Die quergestellten Hochhäuser mit maximal 40 m Gesamthöhe formulieren den nördlichen Abschluss der inneren Höfe. Sie wirken in ihrer Zeichensetzung nur auf das Nahumfeld und zeichnen somit in der städtischen Silhouette Massstabsprünge, wie sie im ganzen Letzigebiet typisch sind, ohne aber die Dimension und das Pathos freistehender Hochhäuser aufzuweisen.

Teilgebiet B

Der Büro- und Geweretrakt bleibt bestehen. Die Anlieferung mit durchlaufender Laderampe befindet sich auf der dem Teilgebiet A zugewandten Fassadenseite. Dies bedingt spezielle Sorgfalt in der Gestaltung des angrenzenden Gebäudes im Teilgebiet A sowie des zwischen den Teilgebieten A und B resultierenden Zwischenraums.

Teilgebiet C

Im Teilgebiet C verbinden lineare Volumen in der Orthogonalität der Gesamtüberbauung eine Figur, welche im Süden gegenüber der angrenzenden Grünzone offen ist. Der nördliche Rand ist geschlossen, sodass die Innere Promenade räumlich gefasst wird.

Teilgebiet D

Der für das Freilager Albisrieden charakteristische Gründungsbau von 1926/27 (Block 1 und 2) bleibt als Identitätsstifter und „Footprint“ der Arealgeschichte bestehen. Er wird umgenutzt und durch drei Wohngeschosse aufgestockt. In der Aufstockung sind volumetrische Einsprünge vorgesehen, die der Belichtung der tiefen Baukörper dienen und jeder Wohnung ein eigenes grosses Aussenzimmer ermöglichen.

Teilgebiet E und Freiraum Flurstrasse

Das bestehende Wohnhaus im Teilgebiet E sowie das ehemalige Pförtnerhaus im Freiraum Flurstrasse sollen als Teile des Ensembles erhalten und ins neue Gesamtkonzept integriert werden. In bewusstem Massstabskontrast zu den Blöcken 1 und 2 und als Ergänzung zum bestehenden Kiosk (Pförtnerhaus) sind weitere eingeschossige Bauten denkbar.

Freiraum

Der Strukturierung und Gestaltung der unterschiedlichen Freiräume kommt zentrale Bedeutung zu. Bei einer etappenweisen baulichen Entwicklung ist sicherzustellen, dass die konzeptionelle Stringenz und die gestalterische Qualität der Stadträume als Ganzes gewahrt bleiben.



Freiraum Flurstrasse beim Arealeingang

Freiraum Flurstrasse

Die langgezogene Platzanlage entlang der Flurstrasse definiert den öffentlichsten und belebtesten Freiraum auf dem Freilager Albisrieden. Restaurants und Läden im Sockel der bestehenden Blöcke 1 und 2 sowie eine neue Bushaltestelle beim mittigen Zugangsbereich stärken den öffentlichen Charakter.

Der längliche, grüne geprägte Quartierplatz schafft durch seine modellierte Gestaltung lebendige Orte, welche als Spielplatz, Restaurantgarten, Aussengalerie, für Quartierfeste und ähnliches genutzt werden können.

Freiraum Rautistrasse

Der öffentliche Platz an der Rautistrasse besitzt trotz seiner Erschliessungs- und Parkierungsfunktion eine gute Aufenthaltsqualität. Der mit Bäumen versehene Platz weist eine einheitliche Oberflächengestaltung auf.

Innere Promenade

Die Innere Promenade verläuft quer über das ganze Areal in Ost-West-Richtung und bildet eine übergeordnete, öffentliche Freiraumachse. Sie ermöglicht einerseits eine gute Orientierung und vernetzt andererseits die einzelnen Teilgebiete auf dem Areal untereinander sowie mit den benachbarten Stadtgebieten. Die Innere Promenade ist als eigentlicher „Stadttraum“ räumlich gefasst und als urbaner Ort vielseitig nutzbar gestaltet.

Innere Höfe

Eine Abfolge von Wohnhöfen prägt das Innere des Areals. Die wechselnden Anteile von privaten zu gemeinschaftlich genutzten Freiräumen schaffen Höfe unterschiedlicher Gestaltung und Lebendigkeit. Die klare Differenzierung in private und gemeinschaftliche Freiräume erfolgt u.a. durch ein räumlich wirksames, das gesamte Innere

der Siedlung prägende Element: das Heckenkabinett. Dieses nimmt das interne Erschliessungssystem auf, bildet Grenzen zwischen Bereichen unterschiedlicher Privatheit und integriert verschiedene Ausstattungselemente des täglichen Gebrauchs wie Veloständer und Bänke. Die gebäudenahen Gärten der zwei seitlichen, ruhigen Höfe im Teilgebiet A und der Höfe im Teilgebiet C können privat genutzt werden, der Grossteil der Freiräume ist jedoch öffentlich.

Die inneren Hofbereiche bieten Gärten und Spielflächen für eine gemeinschaftliche Nutzung. Solitäräume und Baumgruppen bieten Schatten und schaffen ein angenehmes Klima.

Unterkellerung und Versiegelung der Freiräume

Die für die Parkierung ungeeignete Struktur des Blocks 1, der nicht unterkellerbare Block 2 sowie unterschiedliche Tragstrukturen von Wohn- und Parkierungsnutzung führen dazu, dass die Parkierung in den nicht überbauten Bereichen liegt. Die Grundwassersituation lässt zudem mehrheitlich eingeschossige Parkierungsanlagen als sinnvoll erscheinen. Dies führt dazu, dass ein erheblicher Teil des Areals für die Parkierung unterkellert wird. Ein angemessener Anteil der Aussenflächen darf nicht unterbaut werden. Insbesondere ist der mittlere Hof im Teilgebiet A überwiegend von unterirdischen Bauten frei zu halten. Mit örtlichen Substraterhöhungen soll die Pflanzung von grösseren Bäumen jedoch auch in den unterkellerten Bereichen ermöglicht werden. Für die Meteorwasser-Retention sind adäquate Flächen auszuscheiden.

Eine Versiegelung ist nur in den Randbereichen des Areals, aus Nutzungs- und verkehrstechnischen Gründen, vorgesehen.



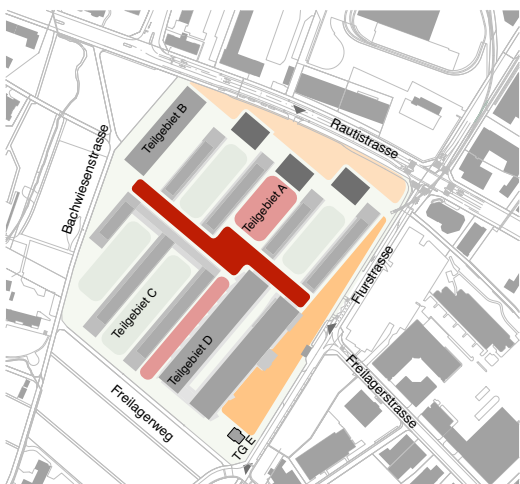
Freiraum Rautistrasse



Hof im Gründungsbau und klar gefasster Wohnhof

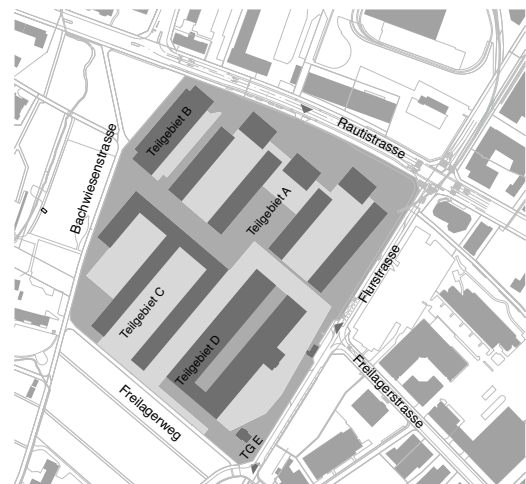


Übersichtsplan



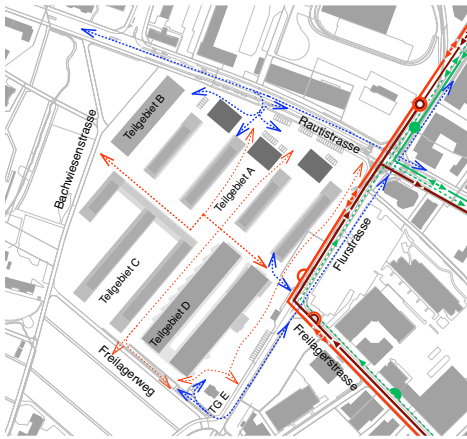
Freiraumbereiche

- Freiraum Rautstrasse
- Freiraum Flurstrasse
- Innere Promenade
- Verbindungsräume
- Innere Höfe



voraussichtlich überbaute und unterbaute Bereiche

- überbaut
- unterbaut
- keine Bauwerke



 Fuss-/Veloverbindungen Linie 89 best. Linie 95 best.
 MIV Erschliessung Vorschlag Vorschlag
 Linienführung 89a Linienführung 95

Erschliessung

Erschliessung

Das gesamte Areal ist für den Fuss- und Veloverkehr grundsätzlich frei zugänglich und entsprechend durchlässig zu gestalten. Bei der Gestaltung des Freiraumes Flurstrasse und des Freiraumes Rautstrasse hat die Zugänglichkeit und Sicherheit für den Langsamverkehr Priorität.

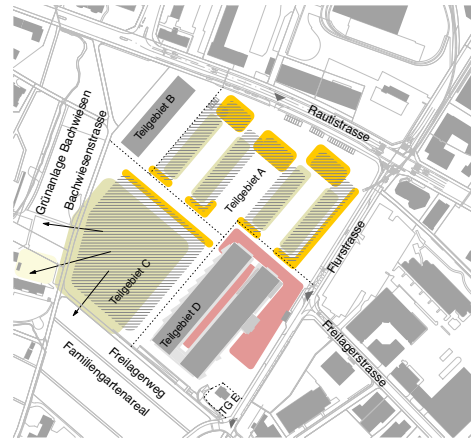
Aufgrund der vorgesehenen Arealentwicklung mit schätzungsweise 2000 neuen EinwohnerInnen will die Stadt die Anbindung des Areals an den ÖV verbessern. Dazu wird eine für Zürich übliche, gute Angebotsqualität geschaffen. Es könnte eine neue Bushaltestelle im Freiraum Flurstrasse (auf Höhe Innerer Promenade) realisiert werden. Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt über einen Anschluss an der Rautstrasse sowie über zwei Anschlüsse an der Flurstrasse.

Der Personenwagenverkehr wird möglichst direkt in die unterirdischen Parkieranlagen geführt, so dass das Innere des Areals autofrei bleibt. Die Anlieferung sowie die primär oberirdisch angeordneten Parkplätze für Besuchende befinden sich im Freiraum Flurstrasse und im Freiraum Rautstrasse.

Nachhaltigkeit

Die Eigentümerin bzw. Bauherrschaft bekennt sich bei der Entwicklung des Freilagers Albisrieden zur Nachhaltigkeit aus Zusammenwirken von Ökologie, Ökonomie und Gesellschaft. Auch mit Blick auf eine langfristig ausgerichtete Wirtschaftlichkeit und Marktfähigkeit werden soziale und ökologische Aspekte in der interdisziplinären Planung berücksichtigt. Diese nachhaltige Quartierentwicklung leistet einen wesentlichen Beitrag zur Umsetzung der 2000-Watt-Gesellschaft.

Das Freilager Albisrieden soll sich über den ganzen Lebenszyklus auszeichnen durch überdurchschnittliche Gebäudeenergieeffizienz, Verwendung erneuerbarer Energien, Einsatz von gesundheitlich unbedenklichen Baumaterialien, hohe Aufenthaltsqualität, gute soziale Durchmischung, arealinterne Quartierinfrastrukturen und gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Die konkreten Massnahmen müssen im Rahmen der Gesamtzielsetzung für jedes einzelne Bauprojekt abgewogen und optimiert werden.



 öffentlicher Charakter Wohnen
 nach Möglichkeit öffentlich Teilgebietsgrenze

Erdgeschossnutzungen

Nutzungen und Etappierung

Die künftige Nutzungsverteilung auf dem Areal soll sich unter Berücksichtigung der Vorgaben im Gestaltungsplan nachfragegemäss entwickeln können. Es sind ein hoher Wohnanteil sowie Dienstleistungs- und Gewerbebetriebe vorgesehen. Stark verkehrserzeugende Nutzungen sind ausgeschlossen. Für soziale Nutzungen wie Kinderkrippen, Kindergarten und Horte sind bei Bedarf die entsprechenden Flächen zur Verfügung zu stellen. Aufgrund des hohen Wohnanteils wird auf ein Ausschöpfen der maximalen Ausnutzung zu Gunsten einer hohen städtebaulichen Qualität und einer hohen Wohn- und Freiraumqualität verzichtet.

- Teilgebiet A: Hochhäuser: Wohnen, Büro/Dienstleistung
Längsbauten: Wohnen (optional Dienstleistung)
- Teilgebiet B: Gewerbe
- Teilgebiet C: Wohnen
- Teilgebiet D: Gewerbe, Läden, Gastronomie, Atelier, Wohnen
- Teilgebiet E: Wohnen (optional Dienstleistung)

Erdgeschosse

Im Erdgeschoss des Teilgebietes D sind weitgehend Nutzungen mit öffentlichem Charakter vorgesehen; gewerbliche Ateliers, Läden, Restaurant und Quartiernutzungen sollen hier, am Eingang ins Areal, konzentriert werden, um so einen entscheidenden Beitrag zur Durchmischung und Belebung des Quartiers zu leisten.

Nach Möglichkeit sollen auch andere Erdgeschosse öffentlich oder publikumsnah genutzt werden. Dies gilt insbesondere für die Innere Promenade und den Freiraum Flurstrasse. Wohnungen im Erdgeschoss der Hochhäuser entlang der Rautstrasse sind ausgeschlossen. Wo Erdgeschosswohnungen unmittelbar an öffentlichen Aussenräumen realisiert werden, nimmt deren Typologie Rücksicht auf die besondere Lage (z.B. Hochparterre oder Atelierwohnen/Duplex mit der eigentlichen Wohnnutzung im oberen Geschoss). Der direkte Anstoss von privaten, wohnungsbezogenen Aussenräumen an die Freiräume Flurstrasse und Rautstrasse sowie entlang der Inneren Promenade ist zu vermeiden.

Etappierung

Das städtebauliche Konzept sowie die vorgesehene Erschliessung erlauben eine freie Etappierung. Jede Etappe muss für sich alleine städtebaulich wie auch hinsichtlich Freiraumversorgung, Entwässerung und Lärmschutz besonders gut funktionieren.