

Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich
Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Nutzungsstudie Zürich West



Oktober 2001

Einleitung

Die vorliegende Broschüre vermittelt einen Überblick über die mögliche Entwicklung der Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen im Gebiet Zürich West in den nächsten Jahren.

Die dargestellten Nutzungsabsichten und -kapazitäten zeigen eine mögliche Entwicklung und sind nicht als Prognosen zu verstehen. Aufgezeigt werden die maximalen Nutzungspotenziale. Für die Berechnung z.B. der Verkehrsfrequenzen kann allerdings nicht von diesen 100%-Kapazitäten ausgegangen werden.

Grundlagen zur Ermittlung der Daten

Dargestellt werden der Ist-Zustand 2000 und die Nutzungsabsichten in den Zeitschritten 2005 und 2010 sowie das Nutzungspotenzial gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO 99) mit Stand April 2001. Die Zuverlässigkeit der Angaben bezüglich der Nutzung 2005 und 2010 sind je nach Konkretisierungsgrad der Nutzungsabsichten für die einzelnen Teilgebiete sehr unterschiedlich (siehe Kurzbeschreibung der einzelnen Teilgebiete).

Die Flächenangaben sind aufgrund von Erfahrungswerten auf Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen umgelegt. Die Arbeitsplätze, die im Schichtbetrieb oder nur nachts belegt sind, wurden nicht berücksichtigt.

Nutzung 2000

Als Grundlagen dienen die bestehenden Nutzungen gemäss der Datenbank Eigentümer, Areale und Gebäude - Datei (EAG), ergänzt durch Angaben der heutigen NutzerInnen (Nutzungsart, Arbeitsplätze, Kunden, Gesamtnutzflächen).

Nutzungsabsichten 2005 und 2010

Die Nutzung 2000 wird ergänzt durch die aktuellen Bauprojekte und bewilligten Sondernutzungspläne sowie die konkreten Nutzungsabsichten der GrundeigentümerInnen für die Zeitpunkte 2005 und 2010. Zusätzlich werden provisorische Angaben aus Sondernutzungsplänen und Nutzungsstudien für eine längerfristige Betrachtung der Entwicklung ausgewertet.

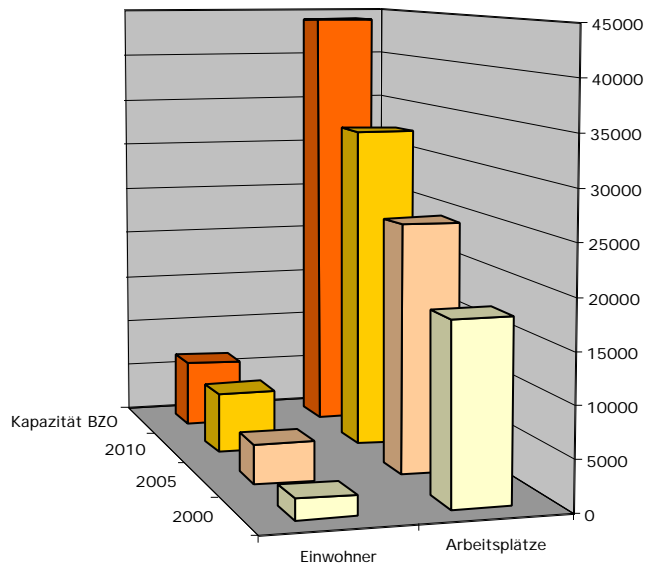
Nutzungspotenzial gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO 99)

Das baurechtlich zulässige Potenzial basiert auf der BZO 99 (Stand April 2001) bei einem Ausbaugrad von 100%.

Ergebnisse

Die Gesamtübersicht Zürich West und die Übersichten der einzelnen Teilgebiete zeigen den Stand der Nutzung 2000 und die Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen 2005 und 2010 aufgrund der heute bekannten Nutzungsabsichten sowie die Kapazität gemäss BZO 99.

Gesamtübersicht Zürich West



Einwohner- und Arbeitsplätze

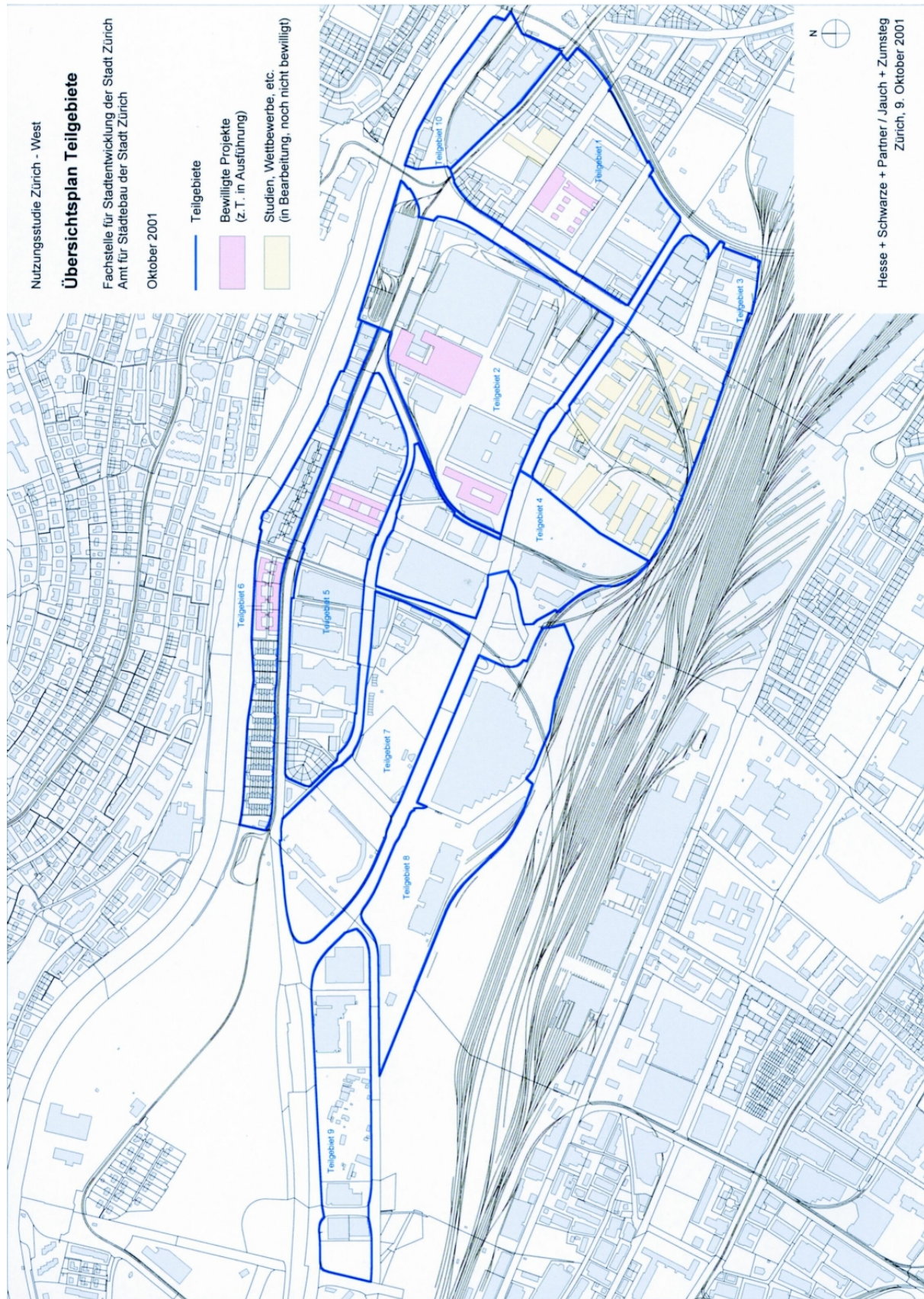
Gebiet	2000		2005		2010		Kapazität BZO	
	E	A	E	A	E	A	E	A
1	650	1500	1600	3200	1600	3400	1500	4100
2	150	3100	450	4900	1100	7600	1100	7200
3	50	3300	50	4000	1300	7400	1600	9100
4	0	950	150	1900	150	2100	100	3300
5	250	5500	550	6800	550	6800	500	6600
6	900	300	1100	600	1000	700	1000	700
7	0	150	0	250	400	1700	800	4400
8	0	1900	0	1900	0	1900	0	4300
9	0	800	0	900	0	900	0	2900
10	50	500	50	500	50	500	50	1600
tot.	2050	18000	3950	24950	6150	33000	6650	44200

E = EinwohnerInnen / A = Arbeitsplätze

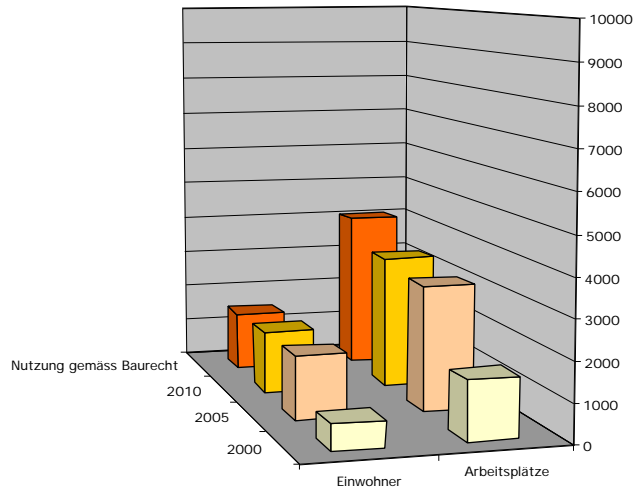
In den letzten Jahren hat sich das „ehemalige Industriequartier“ Zürich West zu einem vielfältigen gemischten Gebiet mit Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben, Sport-, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Wohnungen, Läden und Schulen gewandelt. Die mögliche Entwicklung für 2010 zeigt fast eine Verdoppelung der Arbeitsplätze sowie die dreifache Einwohnerzahl. In absoluten Zahlen ist das Arbeitsplatzpotenzial im „ehemaligen Industriequartier“ wesentlich grösser als das Einwohnerpotenzial. Allerdings werden mit der mutmasslichen Entwicklung bis 2010 bereits über 90% des Potenzials an EinwohnerInnen realisiert.

Die zukünftigen Kundenzahlen lassen sich aufgrund vieler noch unklarer Nutzungsabsichten (z.B. Areal Fussballstadion und Maag-Areal Plus) nicht zuverlässig abschätzen. Deshalb wird auf die Darstellung der Kundenkapazitäten verzichtet. Bei einzelnen Teilgebieten mit bestehenden publikumsintensiven Nutzungen (z.B. Hotel, Schulen, Freizeit- und Kulturbetriebe) ergeben sich zwischen der beabsichtigten Nutzung (2005 und 2010) und dem Nutzungspotenzial gemäss BZO 99 grössere Abweichungen. Bei der Interpretation dieser Daten (z.B. zur Abschätzung der Verkehrserzeugung) sind die fehlenden Kundenfrequenzen entsprechend zu berücksichtigen.

Übersichtsplan der Teilgebiete

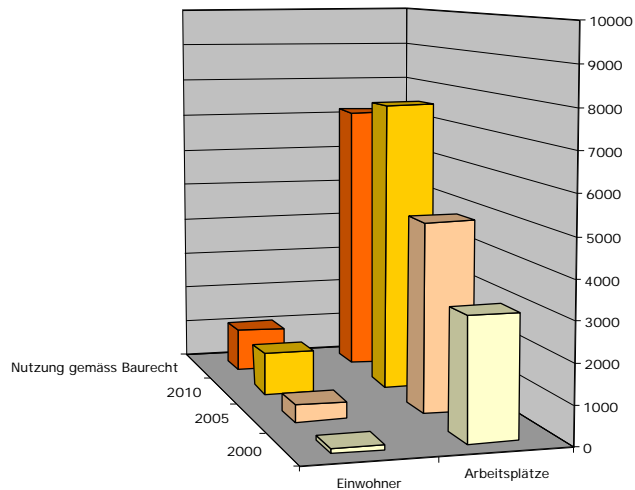


Teilgebiet 1 „Steinfels“



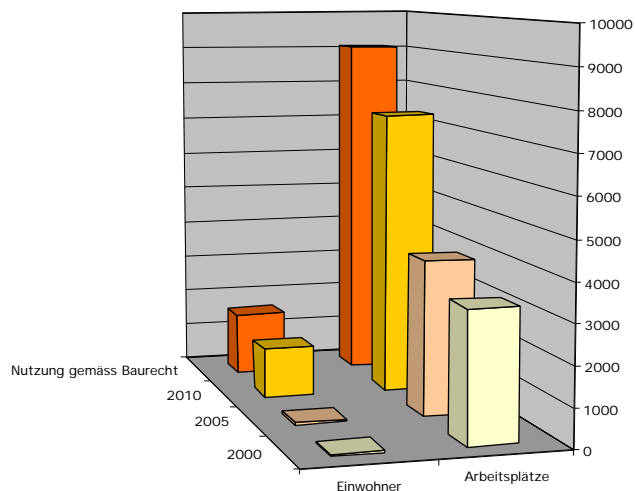
Im Teilgebiet „Steinfels“ sind verschiedene Nutzungen mit hohen Kundenfrequenzen (insbesondere das Cinemax) angesiedelt. Ausserdem sind zahlreiche Dienstleistungsbetriebe sowie einige Läden ansässig. Das Teilgebiet zeichnet sich durch einen relativ hohen Wohnanteil aus. Nach dem gegenwärtigen Entwicklungsschub hat das Gebiet nur noch geringe Entwicklungsreserven.

Teilgebiet 2 „Sulzer Escher-Wyss-Areal sowie Tramdepot“



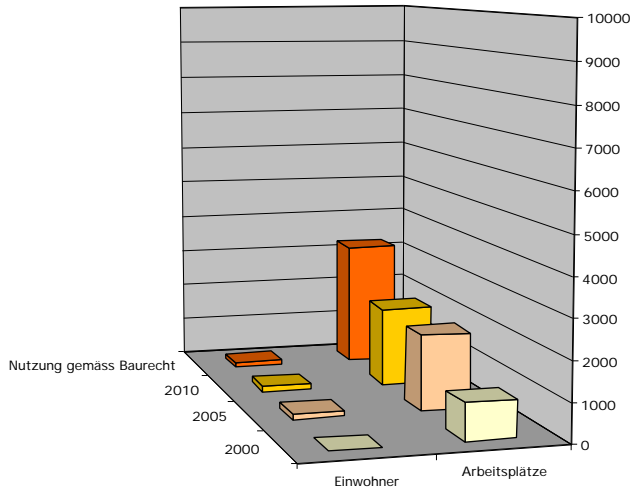
Im ehemaligen Stammareal von Sulzer Escher-Wyss sind hauptsächlich kundenintensive Nutzungen (Restaurant, Hotels, Kulturzentren), Gewerbe- sowie Dienstleistungsbetriebe vorhanden oder geplant. Zu erwarten sind auch zusätzliche Wohnungen. Die Nutzungsmöglichkeiten sind mittels Gestaltungsplan klar definiert. Die Realisierung ist erst teilweise erfolgt. Die GrundeigentümerInnen beabsichtigen, den Gestaltungsplan zu überarbeiten, weshalb die Nutzungsabsichten über den baurechtlichen Kapazitäten liegen.

Teilgebiet 3 „Maag-Areal Plus/Gerold-Areal/Areal Neue Hard“



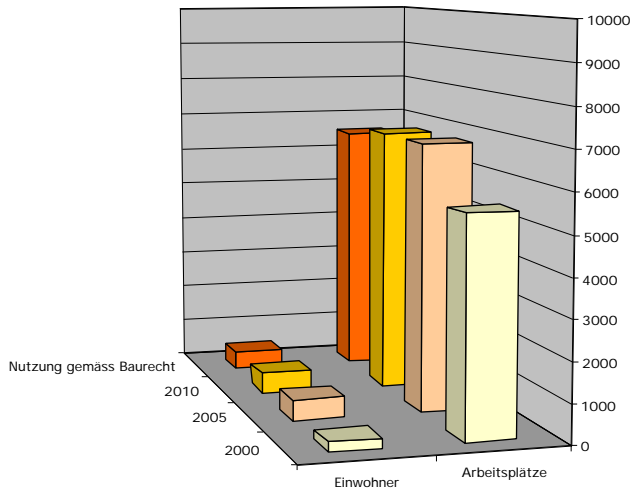
Im Teilgebiet 3 sind hauptsächlich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe ansässig. Die mögliche Entwicklung bezüglich Einwohner- und Beschäftigtenzahlen stützt sich auf die Studie Maag-Areal Plus. Die bisherigen Gewerbebauten sollen schrittweise durch Büro- und Wohnbauten ersetzt werden. Die massive Zunahme der Arbeitsplätze lässt sich mit dem hohen Anteil der zu erwartenden Dienstleistungsbetriebe erklären.

Teilgebiet 4 „Toni-Areal/EWZ-Areal/Familiengärten/Ronner-Areal“



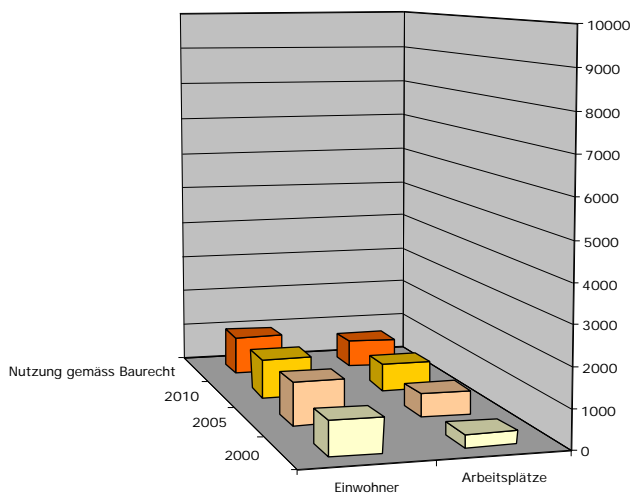
Das Teilgebiet 4 umfasst vorwiegend öffentliche Nutzungen (Werkhof, Tiefbauamt) sowie extensive Gewerbebetriebe. Die bestehenden Gewerbebauten sollen durch intensivere Nutzungen (Büro, Gewerbe, Wohnen, Läden sowie ev. Schule) ersetzt werden. Der unterschiedliche Konkretisierungsgrad stützt sich auf Gestaltungsplanentwürfe (Toni Molkerei) und Machbarkeitsstudien (Schulhaus).

Teilgebiet 5 „Hardturmstrasse Süd“



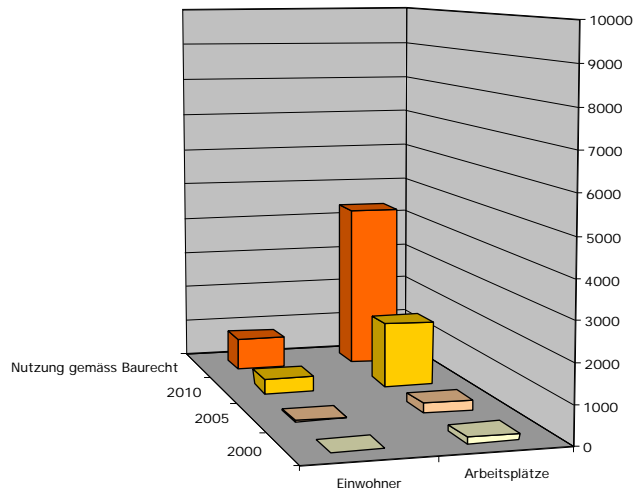
Im Teilgebiet „Hardturmstrasse Süd“ sind hauptsächlich Dienstleistungsbetriebe mit geringem Wohn- und Gewerbeanteil angesiedelt. Die heutige Nutzung erreicht oder übersteigt teilweise das baurechtlich mögliche Potenzial. Die geringen Kapazitätsreserven für zukünftige Nutzungen sind in Gestaltungsplänen definiert. Die Bauten sind bereits realisiert oder befinden sich in der Ausführungsphase.

Teilgebiet 6 „Hardturmstrasse Nord“



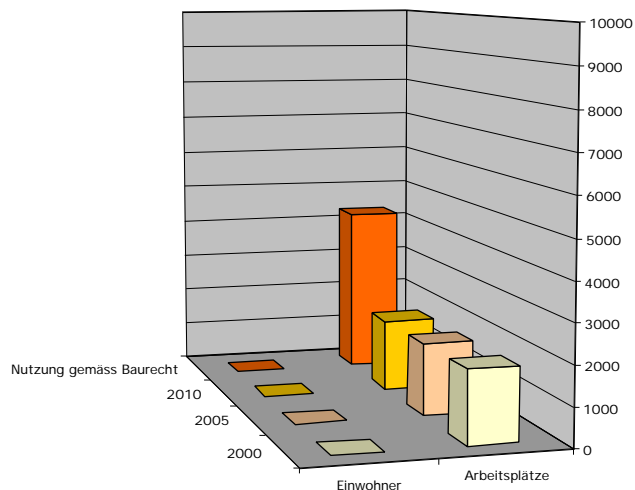
Das Teilgebiet „Hardturmstrasse Nord“ umfasst vorwiegend Wohnungen mit einem relativ kleinen Anteil an Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben. Die Umsetzung des Gestaltungsplans „Schoeller - Areal“ wurde bereits vollzogen oder die Bauten befinden sich in der Ausführungsphase. Damit werden die Nutzungskapazitäten weitgehend ausgeschöpft.

Teilgebiet 7 „Hardturm-Stadion“



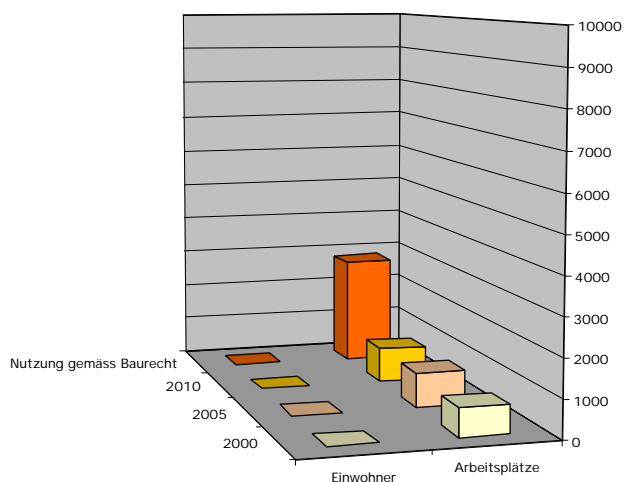
Im Teilgebiet „Hardturm-Stadion“ befindet sich das Fussballstadion Hardturm mit Parkhaus sowie weitere Fussballplätze. Im Rahmen der Sonderbauvorschriften Fussballstadion Zürich (Stadtratsbeschluss vom 27.6.01) sollen künftig weitere Nutzungen (Wohnen, Dienstleistungen, Sport- Kultur- und Freizeit) Platz finden. Es besteht jedoch noch eine grosse Unsicherheit bezüglich der Nutzungsart und dem Zeitpunkt ihrer Realisation.

Teilgebiet 8 „Migros Herdern/Engros-Markt“



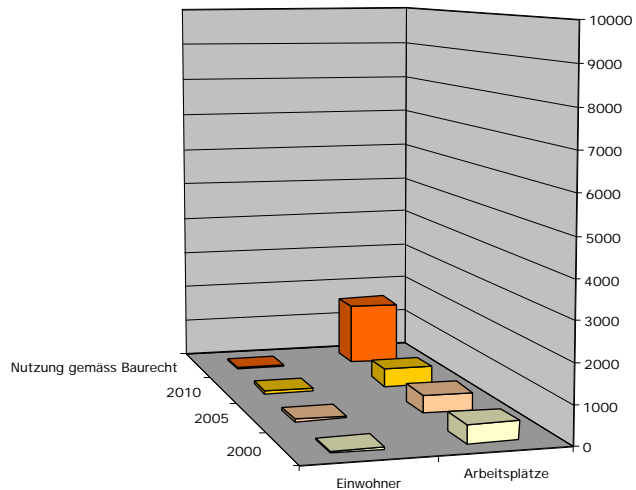
Im Teilgebiet 8 ist die Migros-Genossenschaft sowie der Engrosmarkt (Verteilzentrum) angesiedelt. Aufgrund der Aussagen der heutigen Nutzer- und GrundeigentümerInnen sind bis 2010 keine Nutzungsänderungen zu erwarten. Der relativ geringe Anteil an Arbeitsplätzen im Vergleich zum Nutzungspotenzial lässt sich durch den Engrosmarkt erklären, der einen grossen Anteil an Verkehrsflächen und Abstellplätzen aufweist.

Teilgebiet 9 „Aargauerstrasse“



Im Teilgebiet „Aargauerstrasse“ bestehen vorwiegend Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Ausser dem geplanten Werkhof (heute Freifläche) sind gemäss Aussagen der heutigen Nutzer- und GrundeigentümerInnen keine weiteren Nutzungsveränderungen vorgesehen. Die Differenz bezüglich der Arbeitsplätze im Vergleich zum Nutzungspotenzial ist auf die teilweise extensive gewerbliche Nutzung sowie auf das Herdern-Zentrum (Swisscom) mit einer geringen Arbeitsplatzdichte zurückzuführen.

Teilgebiet 10 „Löwenbräu-Areal/KV Zürich



Das Teilgebiet 10 umfasst neben der Handelsschule Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Freizeiteinrichtungen. In den nächsten Jahren sind keine massgebenden Nutzungsänderungen zu erwarten. Aufgrund der vorwiegend kundenintensiven Nutzungen (z.B. Handelsschule) ist der Anteil an Arbeitsplätzen im Vergleich zum Nutzungspotenzial eher gering.

Impressum

Herausgeber:
Fachstelle für Stadtentwicklung der Stadt Zürich
Amt für Städtebau der Stadt Zürich

Kontaktpersonen:
Mark Würth Tel. 01-216 36 90
Nica Pola Tel. 01-216 28 57

Bearbeitung:
Hesse+Schwarze+Partner, Büro für Raumplanung AG, Zürich
Jauch + Zumsteg, Büro für Raumplanung und Siedlungsgestaltung, Zürich

Oktober 2001