



# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach

Assessment  
Muster

# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach

## Assessment

### Ausgangslage

Die Entwicklung von Stadtquartieren ist eine spezielle Disziplin. Neben den generellen städtebaulichen Dispositionen gilt es insbesondere, die Nutzerdichten festzulegen und die erdgeschossnahen Nutzungen mit ihren Erschliessungen so zu disponieren, dass eine attraktive städtebauliche Gestaltung möglich wird. Grundlegend sind der städtebauliche Masstab, die Schichtung der baulichen Strukturen und ihrer Nutzungen sowie die Gliederung in Teilgebiete mit privaten, halbprivaten und öffentlichen Zonen. Die räumlichen Perspektiven auf der Ebene der Fussgänger und auf den Ebenen der Bewohner und Beschäftigten sind bedeutsam für die Orientierung und die Identität.

Wesentlich ist, dass die Flows von Anfang an so disponiert werden, dass die öffentlichen Zonen tatsächlich belebt werden und dort für die kommerziellen Nutzungen ein genügend grosses EG-nahes Flächenangebot mit dem erforderlichen Güterumschlag sichergestellt wird. Mit einem Masterplan lassen sich diese Aspekte effizient erarbeiten und kommunizieren. Für die einzelnen Bauprojekte sollen für die Bauherren Teilareale mit Entfaltungsspielraum verfügbar sein, damit ein lebendiges Gesamtgefüge entsteht, als «Collage City» (Rowe and Koetter, 1978).

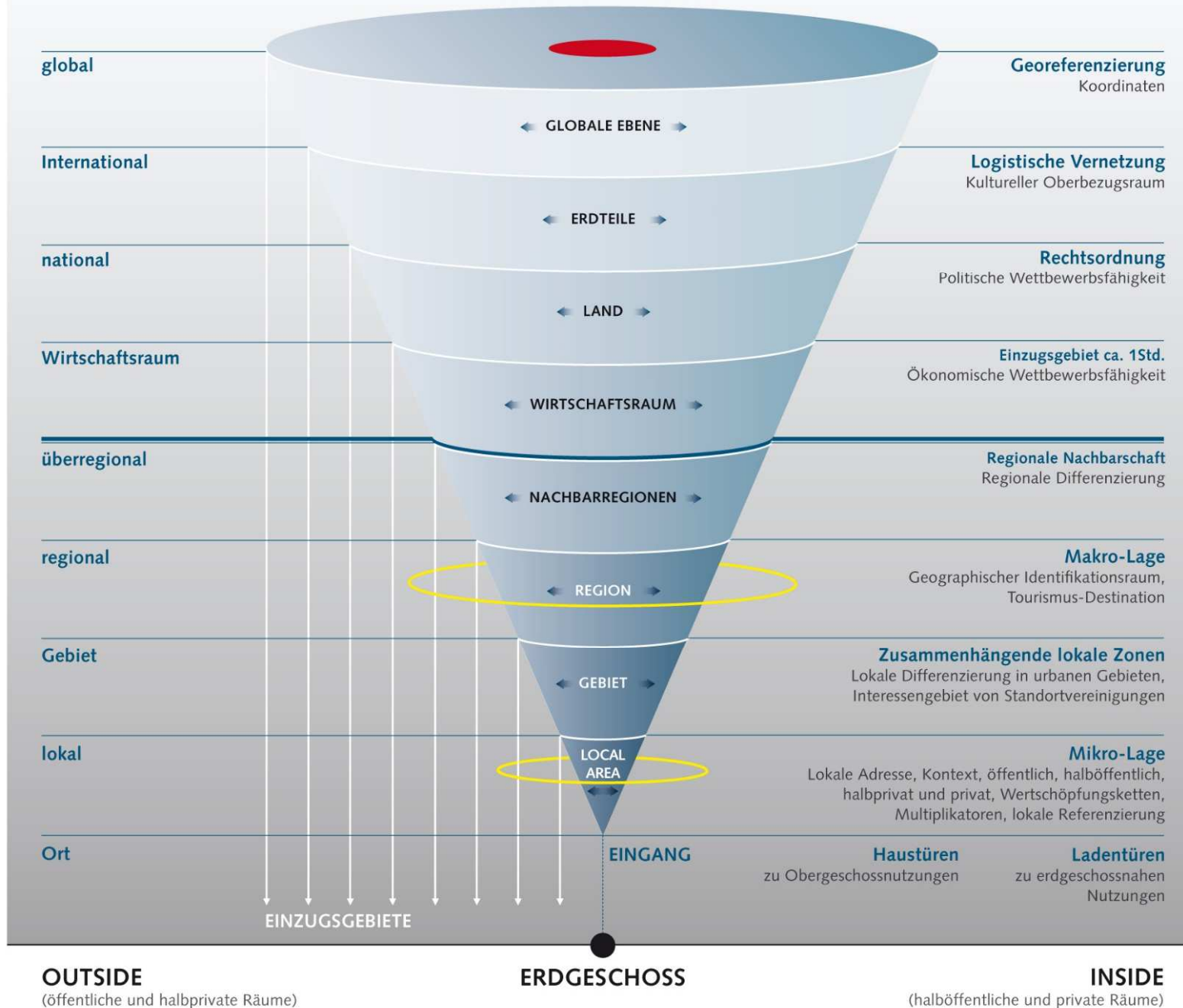
# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach Assessment

## Die geoInfomapping Methodik

Das Assessment der Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach ermöglicht es, die vorgeschlagene Methodik anhand von Stadtquartieren zu illustrieren, welche nach klaren Planungsgrundsätzen entwickelt wurden. Siehe Buch Zürich Nord, Verlag Scheidegger&Spiess, 2022.

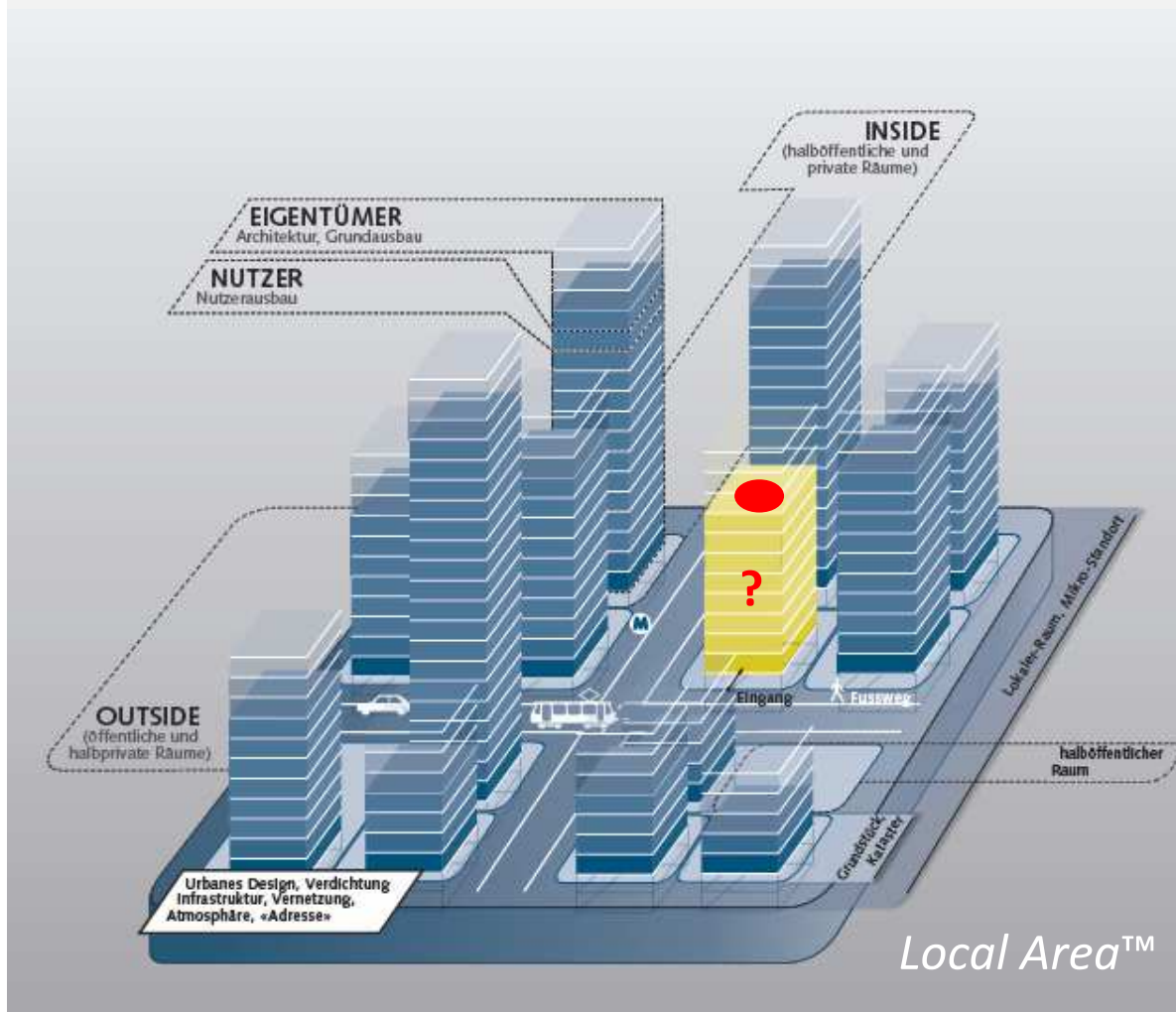
Die Methodik von geoInfomapping erlaubt es, Daten für informierte Entscheidungen sinnvoll aufzubereiten und für die Arealentwicklung nutzbar zu machen. Grundlage bildet die Gliederung in Teilgebiete entsprechend dem «Alltags-Lebensraum». Für diesen ist die Gliederung in ein «inside», dh.in den privaten und halbprivaten Raum, sowie in das «outside», dh. den öffentlichen und halböffentlichen Raum wesentlich (vgl Chermayeff und Alexander, «Community and Privacy», 1963). Dabei bilden die Hauseingänge die Schnittstellen. Diese Systematik erlaubt eine systematische datenmässige Erfassung der Teilgebiete und ihren Flows als Summe von Eingängen (zugleich formellen Objektadressen). Siehe Papier SREC 2017, kontextbezogene standortbasierte Analysen.

# Der Ort als Produkt



# Die Logik der Standorte aufzeigen und nutzen

Ein Angebot ist nie allein



Ort = *Local Area*<sup>TM</sup>  
der lokale Raum,  
welcher im Alltag  
bestimmend ist

Grösstmögliches Gebiet,  
in welchem Durchschnitts-  
werte etwas aussagen

Gemeinsame Alltags-  
Faktoren:

- ähnliche Erreichbarkeit
- ähnliche Ansprüche
- ähnliche Bedürfnisse
- ähnliche Dynamik
- Flows
- Atmosphäre

# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach Assessment

## Gliederung



### Glattpark

- ① Thurgauerstrasse
- ② Bvd Lilienthal
- ③ Wohnen See

### Leutschenbach

- ④ Thurgauerstrasse
- ⑤ Leutschenbach
- ⑥ Hagenholzstrasse

# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach Assessment

## Datenzuordnung

Bezugsgebiet	Fläche (ha)	Bevölkerung <i>STATPOP 2016</i> (ha Raster Datenbasis)	Vollzeitäquivalente VZA <i>STATENT 2014</i> (ha Raster Datenbasis)			Arbeitsstätte <i>STATENT 2014</i> (ha Raster Datenbasis)	Durchschn. Anzahl VZA pro Arbeitsstätte	Ladenflächen Gastro, DL im EG	Anbieter <i>Anbieter DB 2016,</i> <i>Immocompass</i>			Nutzer- dichte (EW+VZA ha)	ÖV Abfahrten pro Std
			TOT Spalte: B1408VZAT	Gastro (NOGA Abt.56) Spalte: B140856VZA	Detailh. (NOGA Abt.47) Spalte: B140847VZA				TOT Spalte: B1408T	(eigene Erhebung)	Detailh.		
<b>Beispiele Local Area™</b>													
<b>Schlieren:</b>													
_Zentrum	9,5	980	2 170	90	184	242	9	0	37	62	99	331	46
_Wagi	11,0	345	1 380	13	81	123	11	9 300	6	3	9	157	38
<b>Glattpark:</b>													
_Thurgauerst	15,7	310	2 276	30	44	198	11	0	9	7	16	165	34
_Bvd Lilientha	13,8	1 298	557	16	20	30	19	0	2	13	15	135	50
_Wohnen See	12,9	1 740	60	0		35	2		0	2	2	140	50
<b>Leutschenbach:</b>													
_Thurgauerst	6,0	10	3 294	18	55	156	21		9	27	36	550	50
_Leutschenba	17,8	395	3 303	50	46	108	31		2	18	20	207	42
_Hagenholzst	26,0	1 817	6 588	83	3	107	62		4	35	39	323	42

Datenbasis: 2017

# Auswertung, Beispiel: Gebiet Bvd Lilienthal, Glattpark

Grösse		ha	13,8
Bauzone	Mischzone	Gestaltungsplan	Glattpark
Retail und EG, pers. DL, Gastro	Nutzflächen	m2	15 800
Verdichtung	Nutzerdichte/ha	Gebiet	134
		Region	74
	Anzahl Anbieter	Retail, pers. DL	15
Verknüpfung	Abfahrten ÖV/Std	3 Traml., 1 Busl.	50
Vernetzung	_Headquarters	Thurgauerstr.	international
	_Retail, DL		lokal
Anzahl Einwohner	1 298	pro ha	94
Anzahl Beschäftigte	557	pro ha	40
Anzahl Arbeitsstätten	30	pro ha	2,2
Durchschn. Betriebsgrösse	19		
Hauptnutzung	Wohnen		



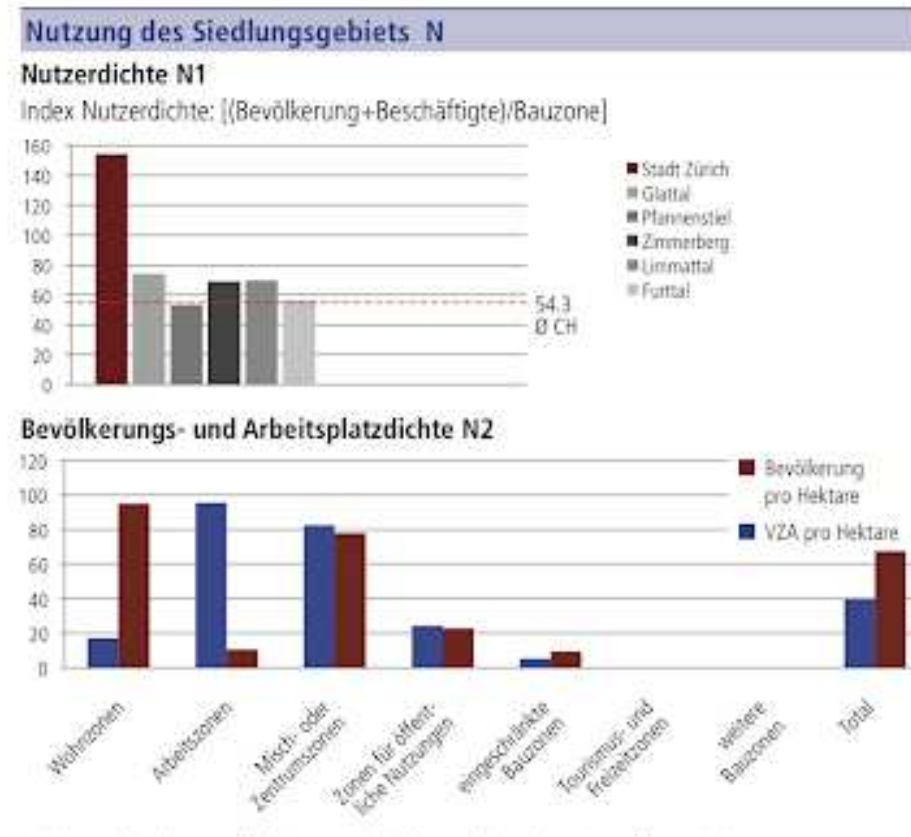
# Auswertung, Beispiel: Gebiet Thurgauerstrasse, Glattpark

Grösse		ha	15,7
Bauzone	60% Zentrumszone	40% Arbeitszone	
Retail und EG, pers. DL, Gastro	Nutzflächen	m2	3 400
Verdichtung	Nutzerdichte/ha	Gebiet	165
		Region	74
	Anzahl Anbieter	Retail, pers. DL	16
Verknüpfung	Abfahrten ÖV/Std	3 Traml, 1 Busl.	50
Vernetzung	_Headquarters		international
	_Shworooms	TMC	national
Anzahl Einwohner	310	pro ha	20
Anzahl Beschäftigte	2 276	pro ha	145
Anzahl Arbeitsstätten	198	pro ha	12,6
Durchschn. Betriebsgrösse	11		
Hauptnutzung	Büros, Showrooms	Grosse Flächen	

# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach Assessment

## Bevölkerung, Beschäftigte, Nutzerdichte

Diese Auswertungen sollen pro Quartier erfolgen, hier als Muster Auszug aus dem Regionenaudit Stadt Zürich 2013



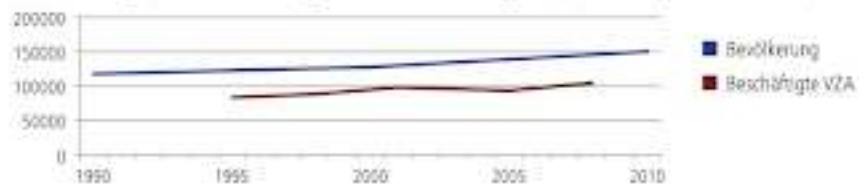
# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach Assessment

## Bevölkerung, Beschäftigte, Nutzerdichte

Diese Auswertungen sollen pro Quartier erfolgen, hier als Muster Auszug aus dem Regionenaudit Glattal 2013

### Arbeitsmarkt und Bevölkerung M

Entwicklung der Bevölkerung und der Beschäftigten (Vollzeitäquivalente VZA) M1



### Betriebe M2

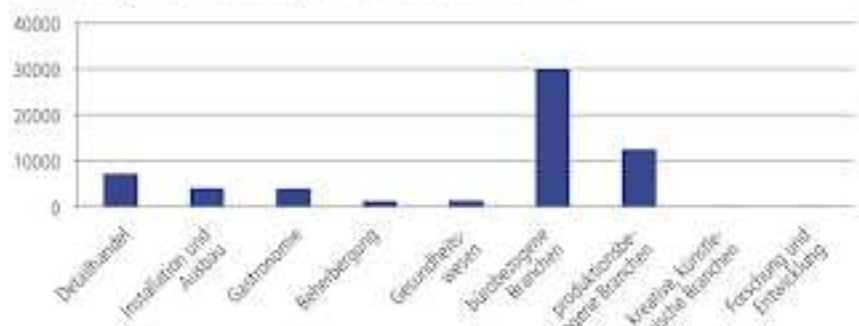
Beschäftigte 2008: **122677**

Beschäftigte Vollzeitäquivalente (VZA) 2008: **93718**

### Betriebe M3

Anzahl Arbeitsstätten 2008: **6983**

### Gliederung der VZA nach spezifischen Branchen M4



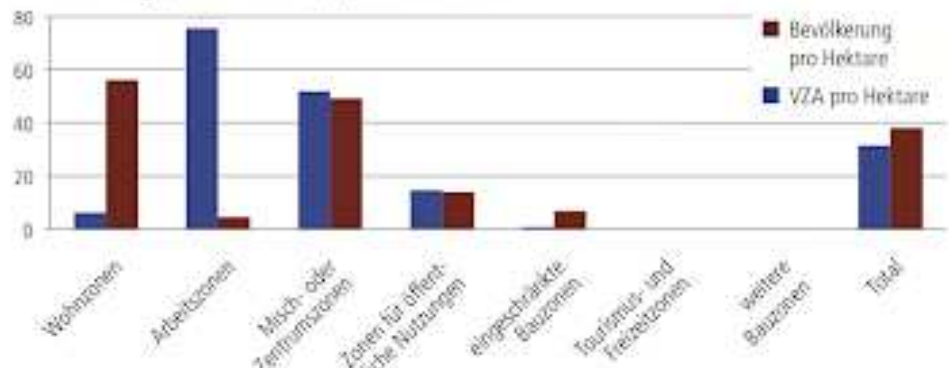
### Nutzung des Siedlungsgebiets N

#### Nutzerdichte N1

Index Nutzerdichte:  $\frac{[(\text{Bevölkerung} + \text{Beschäftigte}) / \text{Bauzone}]$



#### Bevölkerungs- und Arbeitsplattdichte N2



# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach Assessment

## Schlussfolgerungen 1

Standorte sind nie allein, sie sind immer Teil eines Kontextes. Dass der Kontext mit seinen Infrastrukturen heute ebenso bedeutsam ist wie die baulichen Strukturen spiegelt sich im Landwert, welcher häufig einen sehr hohen Anteil an Immobilien-Investitionen ausmacht. Areale müssen in sich selber Werte schöpfen. Sie sind aber ein Teil des weiteren Siedlungsgebietes. Auch zu diesem müssen sie einen positiven Beitrag leisten.

Die Methodik von geoinfomapping liefert ein solides Datengerüst als Grundlage für die Entwicklung von Arealen und für das dazugehörige Marketing und die Kommunikation. Dies betrifft sowohl die öffentlichen wie auch die privaten Bereiche. Dies können dank den Hauseingängen als Datenschnittstellen einfach miteinander verknüpft werden, in der Planung als Vorgabe, später als effektiver Bestand.

Die Arealdaten sind mit den Daten der damit verknüpften übergeordneten Einheiten verknüpft und lassen sich einfach aktualisieren. Siehe Schema «Der Ort als Produkt».

# Stadtquartiere Glattpark und Leutschenbach Assessment

## Schlussfolgerungen 2

Die geoinfomapping Methodik zur Erfassung von Objekten, Standorten, Arealen und Stadtquartieren als klar strukturiertes Datenmodell scheint uns ein geeignetes und bisher noch nicht verfügbares Tool zur marktorientierten Entwicklung von Arealen und Stadtquartieren.

Die Grundlagen lassen sich im GIS und in damit verknüpften Datenbanken mit Standard Anwendungen stufenweise erstellen, bearbeiten und aktualisieren.

Die Anwendungen lassen sich mit Web GIS auch einfach auf die Anwendung für ein breiteres Publikum als Info System umsetzen.

Die geoinfomapping ag ist auf der Suche nach Geschäftspartnern, um das verfügbare Know How auf einer neuen Stufe als Produkt anwendbar zu machen.

# Kontakt

geoInfomapping<sup>®</sup>

geoInfomapping ag Standorte, Kontexte, Visualisierung  
Grossmünsterplatz 1, 8024 Zürich

**Christoph Ackeret**

Dipl.Arch.ETH SIA, MBA (IMD)

christoph.ackeret@geoinfomapping.ch

[www.geoinfomapping.ch](http://www.geoinfomapping.ch)