

**Zeitschrift:** Archi : rivista svizzera di architettura, ingegneria e urbanistica = Swiss review of architecture, engineering and urban planning

**Herausgeber:** Società Svizzera Ingegneri e Architetti

**Band:** - (2017)

**Heft:** 3

**Artikel:** Zurigo cresce ancora

**Autor:** Zumsteg, Dieter

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-736657>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 26.04.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

# Zurigo cresce ancora

**Dieter Zumsteg**

Ingegnere, pianificatore FH SIA, socio e membro della direzione di Planwerkstadt AG, Zurigo

**Nella zona di Leutschenbach, a nord di Zurigo, nascerà un nuovo quartiere, vitale ed eterogeneo, dalle funzioni innovative e avveniristiche. Conclusa la fase di verifica progettuale, tramite «Testplanung» (mandati di studio paralleli), seguirà ora l'elaborazione di una strategia urbanistica. Su incarico della città di Zurigo, gli obiettivi qualitativi verranno ora tradotti, per mezzo di due piani di quartiere (Gestaltungspläne), in una norma edilizia che lascia margini d'azione per eventuali concorsi futuri.**

## Indirizzi del piano direttore (Richtplan)

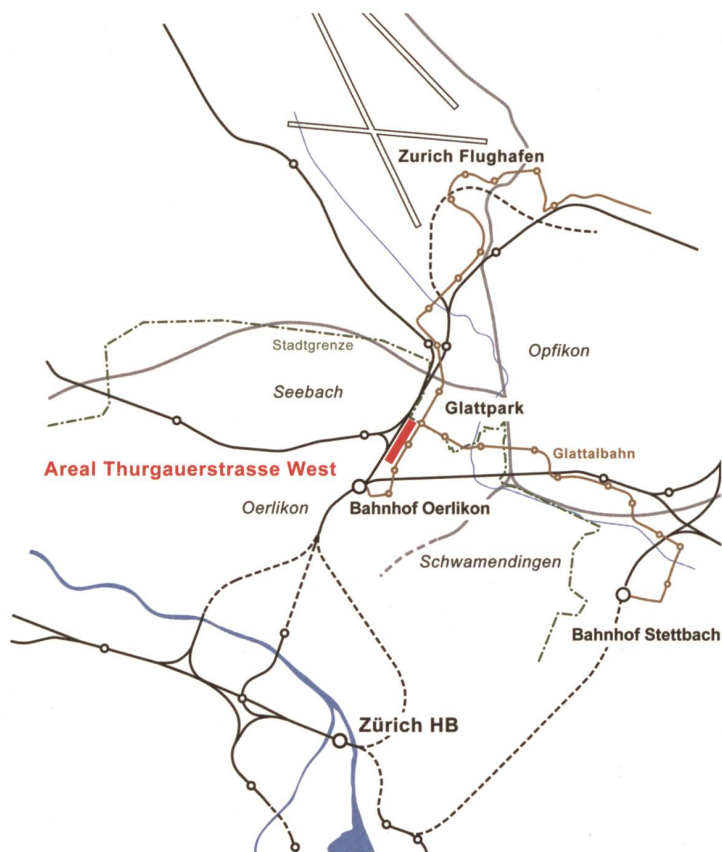
Il raggiungimento dell'obiettivo contenuto nel Piano direttore cantonale di concentrare l'80% della futura crescita demografica nei due scenari urbani *Stadtlandschaft* (Paesaggio urbano) e *Wohnlandschaft* (Paesaggio dell'abitare), comporta per la città di Zurigo la costruzione di alloggi per ulteriori 80'000 abitanti da qui al 2030. Ciò richiede, accanto all'intervento in porzioni del territorio già edificate, anche lo sviluppo degli ultimi frammenti ancora non edificati, come nell'area lungo la Thurgauerstrasse.

Con circa 65'000 metri quadrati questa zona rappresenta infatti una delle maggiori riserve di terreno edificabile e occupa così un ruolo centrale nel più ampio processo di densificazione della città di Zurigo.

L'area è situata lungo l'asse urbano principale della dinamica zona di sviluppo di Leutschenbach, a nord di Zurigo.

La posizione eccellente, il collegamento diretto con l'aeroporto e con altri assi stradali e ferroviari rendono la zona particolarmente appetibile. La collocazione all'interno di un comparto già edificato e in un contesto altamente eterogeneo offre pertanto molteplici condizioni di base per lo sviluppo futuro della zona.

Tra i vari obiettivi, la sfida urbanistica consiste anche nel combinare la piccola scala degli edifici residenziali a ovest con la dimensione più ampia degli edifici commerciali lungo la Thurgauerstrasse.



### Obiettivi del progetto di sviluppo

Nella parte occidentale della Thurgauerstrasse deve svilupparsi un quartiere vivo con un proprio carattere e un'attraente combinazione di diverse funzioni. Nel regolamento comunale della città di Zurigo sono inoltre riportate, in maniera vincolante, le richieste specifiche per i territori di proprietà comunale: mantenimento e incremento dell'offerta di alloggi e spazi commerciali a prezzo moderato, ampliamento della porzione di alloggi pubblici da un quarto a un terzo dell'intero stock abitativo, raggiungimento dell'obiettivo del consumo energetico di 2000 Watt per abitante.

In concreto, oltre la realizzazione di spazi commerciali e alloggi pubblici – circa 700 appartamenti per un totale di 1800 persone – è prevista la costruzione di un complesso scolastico e di un parco di quartiere come condizioni necessarie per garantire la futura attrattività della zona.

### Procedura di verifica progettuale

Come base per un'ulteriore progettazione efficace e come approfondimento dei risultati di un primo studio del 2012 per la zona di Leutschenbach, tra il marzo e il luglio del 2014 è stata condotta la fase di verifica progettuale per l'area di Thurgauerstrasse West.

Nella fase di verifica sono stati invitati alla candidatura dieci studi di architettura, tra i quali sono stati successivamente selezionati tre team composti da esperti nelle discipline dell'architettura, dell'architettura del paesaggio, della progettazione dei collegamenti e dei trasporti, della sociologia e del possibile sfruttamento dell'area.

Il processo è stato seguito da un'ampia commissione, composta da esperti esterni e da rappresentanti degli uffici comunali coinvolti nel progetto. Le richieste della popolazione sono state accolte nel processo, grazie a un gruppo di dialogo composto da abitanti delle aree coinvolte. Le proposte e i concetti elaborati dai tre gruppi di progettazione sono poi stati, in occasione di due workshop, al centro di una discussione tra la commissione di accompagnamento e il team di esperti.

I gruppi di progettazione hanno perseguito direzioni per lo sviluppo dell'area tra loro alquanto diverse e in parte controverse, che hanno reso vivace la discussione e che, nel corso dell'intero procedimento, sono state successivamente concretizzate, con un riconoscimento generale.

Un primo risultato di questa fase dimostra inoltre come uno sfruttamento edilizio dell'area maggiore rispetto alla norma non sia solo corretto dal punto di vista della pianificazione spaziale ma anche sostenibile sotto il profilo urbanistico: in questa area è quindi ipotizzabile una densità edilizia tra il 270 e il 300%.<sup>1</sup>

Rimaste ancora irrisolte diverse questioni, è stata avviata una successiva fase di approfondimento con due dei gruppi partecipanti.

Le proposte del raggruppamento di Meili Peter e di 51N4E presentano infatti il maggior potenziale al fine della realizzazione di un impianto urbano spazialmente attrattivo, variegato e completo.

Dopo un'ulteriore fase di intensa discussione si è deciso infine di utilizzare la proposta del gruppo di Meili Peter come base per la fase successiva di progettazione.

Questa infatti ha offerto tanto un convincente progetto urbanistico quanto una quasi esemplare ricezione delle richieste del programma.



- 1 Planimetria dell'area Thurgauerstrasse ovest al confine nord di Zurigo.  
Fonte Planwerkstadt, Zurigo
- 2 Vista da nord delle attività presenti nell'area.  
Foto Juliet Haller, Zurigo
- 3 Il contesto urbano a bassa densità nel quartiere di Grubenacker.  
Foto Juliet Haller, Zürich
- 4 Il contesto urbano ad alta densità lungo la Thurgauerstrasse.  
Foto Juliet Haller, Zurigo
- 5 Workshop con i team di progetto e gli specialisti nella sala con il modello della città. Foto Juliet Haller, Zurigo

### Strategia urbanistica

In seguito alla fase sperimentale, quest'ultima proposta è stata approfondita e ulteriormente sviluppata come base per un piano generale di inquadramento urbanistico.

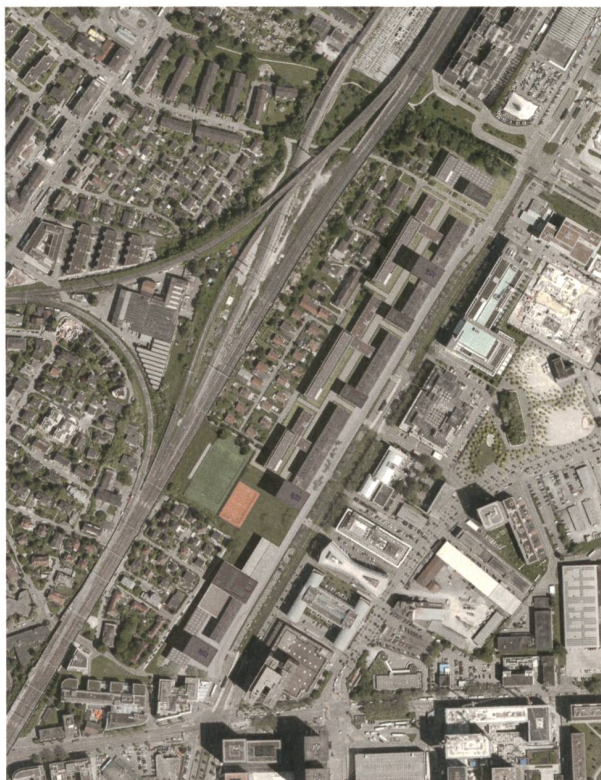
La complessa condizione di partenza in un contesto edificato comporta inoltre una serie di ulteriori approfondimenti specifici (barriere anti-rumore, mobilità, ombreggiamento, energia ecc.), da eseguire contemporaneamente alla successiva fase di pianificazione.

Una specifica attenzione inoltre è stata rivolta alla verifica, in termini spaziali, dell'inserimento di possibili funzioni temporanee.

### Trasposizione in strumenti legislativi

Nel «Bau- und Zonenordnung der Stadt Zürich (BZO)», il regolamento edilizio della città di Zurigo, l'area della Thurgauerstrasse è contrassegnata da un cosiddetto obbligo di piano di quartiere.

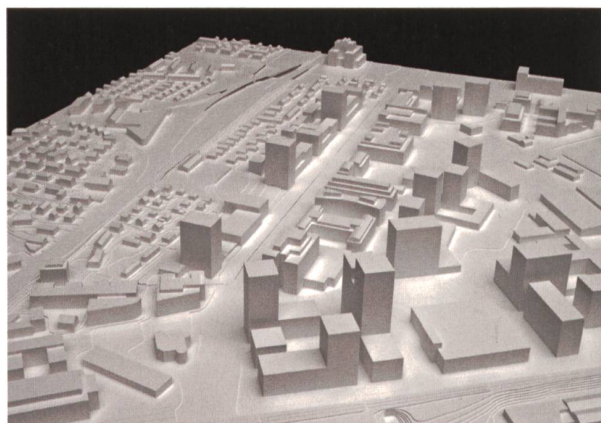
In accordo al paragrafo 83 del «Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG)», i piani di quartiere determinano, in maniera vincolante, quantità, posizione, dimensioni e modalità d'uso degli edifici. È tuttavia possibile una deroga alle normative edilizie.



6



7



9  
10

Per l'area della Thurgauerstrasse ovest sono al momento in fase di elaborazione, da parte del Büro Planwerkstadt AG, due piani di quartiere (Gestaltungspläne), necessari affinché i terreni possano essere edificati in rispetto degli obiettivi del regolamento edilizio. In riferimento al paragrafo 84 del Zürcher Planungs- und Baugesetzes (PBG) è inoltre necessario un interesse pubblico. Per l'area in questione va ricercata pertanto una buona connessione urbana tra le diverse zone così come un'appropriate urbanizzazione.

A garanzia dell'ottenimento di un'elevata qualità architettonica nei concorsi, ancora mancante per i singoli lotti edilizi, i piani di quartiere devono mantenere, a una scala chiaramente più ridotta, le caratteristiche principali della strategia urbanistica.

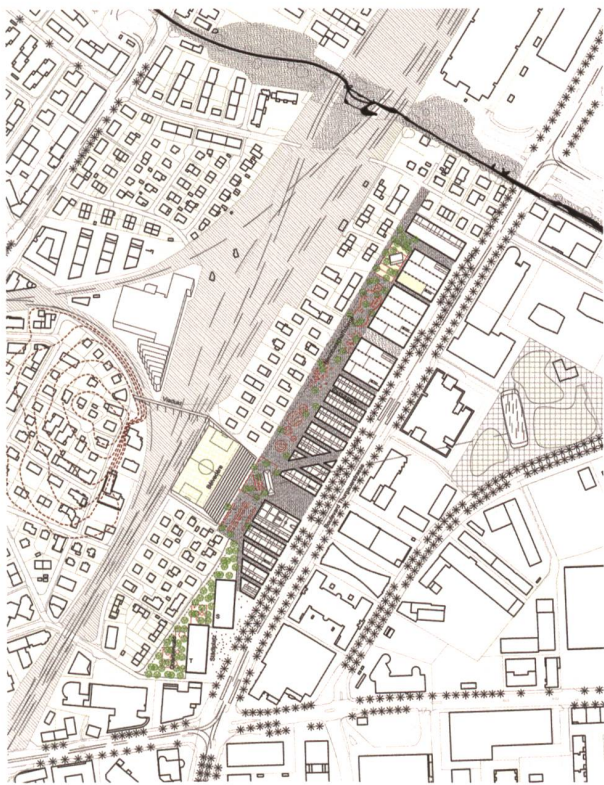
**Quanta densità può reggere Zurigo?**

Sul finire del 2016 ha avuto luogo per la prima volta la partecipazione della popolazione nei piani di quartiere.

Una prima verifica ha però mostrato come la densità considerata accettabile dagli esperti incontri in parte un'aspra opposizione nei quartieri coinvolti. Quella densità che nei modelli, nei disegni, nelle menti degli urbanisti appare come ragionevole, può invece apparire nelle zone interessate come eccessiva.

È compito quindi del parlamento cittadino organizzare un dibattito intenso sul tema e tradurre i risultati in una soluzione ragionevole e condivisa dalla maggioranza per il bene della cittadinanza di Zurigo.

Traduzione di Matteo Trentini



**Team A:** Meili Peter, Marcel Meili, Markus Peter Architekten AG, Zurigo, Vogt Landschaftsarchitekten AG, Zurigo, IBV Hüsler AG, Zurigo, Prof. Dr. Christian Schmid, Chair of Sociology, ETH Zurigo

**Team B:** Meier Hug, Michael Meier Marius Hug Architekten AG, Zurigo, Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zurigo, Basler & Hofmann AG, Zurigo, Zimraum Raum + Gesellschaft, Zurigo

**Team C:** 51N4E, 51N4E Architekten, Bruxelles, Rotzler Krebs Partner GmbH, Winterthur, Prof. Dipl.-Ing. Klaus Zweibrücken, Zurigo, Intosens AG, Zurigo / Steff Fischer, Zurigo

- 6 Progetto del Team Meili Peter.  
Marcel Meili, Markus Peter Architekten AG, Zurigo
- 7 Progetto del Team Meier Hug.  
Michael Meier Marius Hug Architekten AG, Zurigo
- 8 Progetto del Team 51N4E.  
51N4E Architekten, Bruxelles
- 9 Piano del concetto urbanistico Meili Peter.  
Marcel Meili, Markus Peter Architekten AG, Zurigo
- 10 Modello del concetto urbanistico Meili Peter.  
Foto Juliet Haller, Zurigo
- 11 Thurgauerstrasse West, planimetria del Piano di quartiere. Fonte Planwerkstadt, Zurigo

**Nota**

1 Una densità edilizia del 300% significa la possibilità di costruire una superficie calpestabile tripla rispetto a ciascun metro quadro di terreno edificabile, secondo il paragrafo 255 del Regolamento edilizio del Cantone di Zurigo

**Zürich wächst weiter**

Bis 2030 soll in Zürich Wohnraum für zusätzliche 80'000 Einwohnerinnen und Einwohner entstehen. So die Vorgaben des kantonalen Richtplans. In nächster Nähe zum Flughafen Zürich-Kloten befindet sich an der Thurgauerstrasse eine der grössten städtischen Baulandreserven. Die ausgezeichnete Lage des 65'000 m<sup>2</sup> grossen Areals bietet Raum für 700 Wohnungen für rund 1'800 Menschen. Doch die Pläne, welche gemeinnützigen Wohnungsbau, sowie Gewerbeflächen, ein Schulhaus und einen Quartierpark vorsehen, stossen nicht nur auf Akzeptanz. In der direkten Nachbarschaft macht sich starke Opposition breit. 2014 wurde mittels einer Testplanung eine Vision für das Areal erarbeitet. Drei interdisziplinäre Planungsteams entwickelten teils kontroverse Stossrichtungen. Als wichtige Erkenntnis punkto Verdichtung brachte die Testplanung hervor, dass pro Quadratmeter Landfläche das Dreifache an anrechenbarer Geschossfläche (aGF) realisiert werden kann und diese städtebaulich verträglich ist. Das Konzept der Zürcher Architekten Meili Peter bildet die Basis für die weitere Planung. Im Nachgang zur Testplanung erfolgte eine Vertiefung und Entwicklung in ein Richtkonzept. Die städtebaulichen Qualitäten wurden zwischenzeitlich mittels zweier öffentlicher Gestaltungspläne in ein baurechtliches Regelwerk überführt. Nach Festsetzung durch das Zürcher Stadtparlament, werden die Gestaltungspläne den verbindlichen Rahmen für die geplanten Projektwettbewerbe bilden. Das Resultat soll in erster Linie zu einem lebendigen Stadtteil mit durchmischten Nutzungen für Anwohner und Nachbarschaft beitragen. (Zusammenfassung des Autors)

