



LEITBILD
ZENTRUMSENTWICKLUNG

Zürich-Affoltern

Leitsätze und Entwicklungsvorstellung

Juni 2018

ENTWICKLUNGSPROZESS IM DIALOG

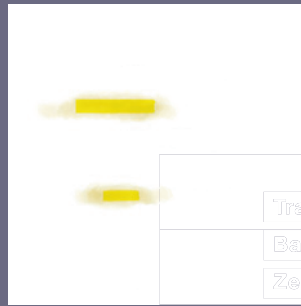
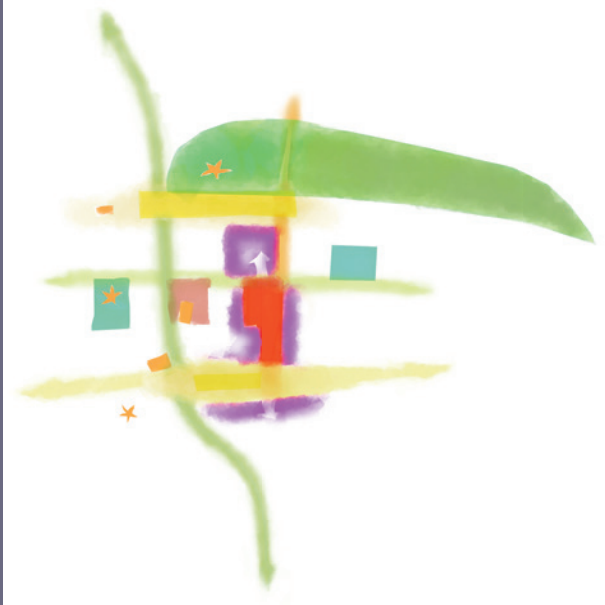
Affoltern soll ein Zentrum erhalten, das den Bedürfnissen des Quartiers entspricht. Damit dies gelingt, hat eine Vielzahl interessierter Bewohnerinnen und Bewohner von Affoltern mit den Verantwortlichen der Stadt Zürich, ausgesuchten Grundeigentümerschaften und beauftragten Fachpersonen zusammengearbeitet. In drei öffentlichen Workshops haben sie das Zentrum analysiert, Anforderungen an dessen Entwicklung erarbeitet und Zukunftsbilder formuliert. Anschliessend haben sie im Modell Leitideen für das Zentrum entworfen und die Entwicklungsvorstellung geschärft. Dabei standen immer der gemeinsame Dialog und die Suche nach den Übereinstimmungen für das Zentrum im Vordergrund. Zusätzlich zu den öffentlichen Workshops fanden drei Informationsveranstaltungen statt, an welchen der Stand der Arbeiten präsentiert und Fragen beantwortet wurden.

Der gemeinsame Dialog markiert den Auftakt auf dem Weg zum neuen Zentrum. Das vorliegende Leitbild bildet die Grundlage für nachfolgende Planungen und Projekte. Diese umfassen die Umsetzung der Entwicklungsvorstellung im Rahmen von baulichen Erneuerungen, Folgeprojekten, die sich aufgrund des Leitbildes entwickeln lassen sowie die Koordination mit Drittprojekten wie dem Tram Affoltern. Dieser Prozess wird mehrere Jahre in Anspruch nehmen. Dabei gilt es immer auch übergeordnete Zielsetzungen und Rahmenbedingungen hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen, wie sie in der stadträtlichen «Strategie Zürich 2035» festgehalten sind.

Schritte zum Leitbild



LEITSÄTZE



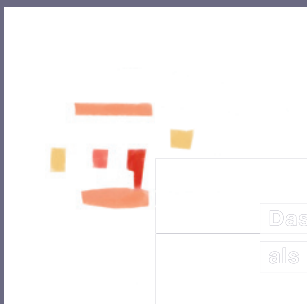
Satz 3
Tramhaltestelle und Bahnhof sind Ankunftsorte und Zentrumsauftakt

Die Tramhaltestelle ist grosszügig gestaltet und fasst die beiden Strassenseiten räumlich und funktional zusammen. Der Bahnhof gewinnt städtebaulich an Bedeutung und verbindet den Zentrumsbereich mit der Sport- und Freizeitanlage Fronwald. Bahnübergang und Unterführung werden als Quartierverbindungen gestärkt.



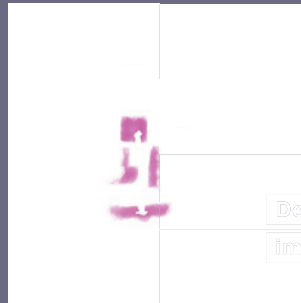
Satz 4
Die Freiräume im Zentrum sind vernetzt

Die Abfolge von grösseren und kleineren Platzbereichen und parkartigen Grünflächen macht das Zentrum für alle attraktiv. Die unterschiedlich gestalteten Freiräume haben eine hohe Aufenthaltsqualität, sind gut auffindbar und untereinander mit einer auf den Fuss- und Veloverkehr ausgerichteten Strassenraumgestaltung verbunden.



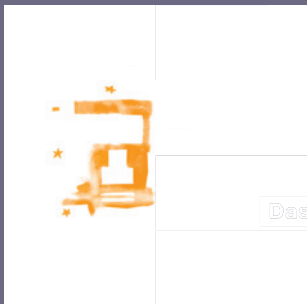
Satz 1
Das Zentrum ist mehr als ein Platz

Das Zentrum besteht aus verschiedenen, zusammenhängenden Geschichten und Orten und ist ein lebendiger Treffpunkt für das ganze Quartier. Der Zentrumsplatz bildet den neuen Mittelpunkt im vielseitigen Netz



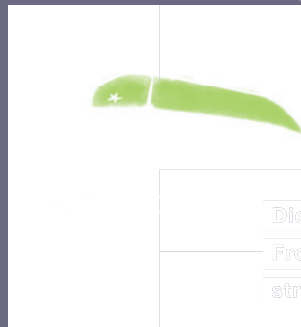
Satz 5
Der Detailhandel konzentriert sich im engeren Zentrumsbereich

Handelsgassen und kleine Geschäfte schaffen im Zentrum eine attraktive Versorgung für den Alltag. Die publikumsorientierten Nutzungen befinden sich zwischen dem Migros Einkaufszentrum, dem Zentrumsplatz und den Gebäuden an der Wehntalerstrasse auf beiden Seiten der Tramhaltestelle.



Satz 2
Das Zentrum ist urban und belebt

Das Zentrum wird baulich verdichtet. Neue Gebäude, Erdgeschossnutzungen und öffentlicher Raum werden aufeinander abgestimmt. Zusammen mit dem historischen Ensemble um das Zehntenhaus und den Löwen ergibt sich ein belebter und attraktiver Stadtraum mit einer abwechslungsreichen Mischung aus Alt und Neu.



Satz 6
Die Sport- und Freizeitanlage Fronwald ist Teil des Zentrums und strahlt über Affoltern hinaus

Der Bereich nördlich der Bahngleise dient der Sport- und Freizeitnutzung. Die Sportinfrastruktur wird mit Freiraumangeboten kombiniert und ausgebaut. Die Anlage Fronwald bekommt am Bahnhof einen Auftakt und wird damit ans Zentrum angebunden.

ENTWICKLUNGSVORSTELLUNG

Die talfolgende Wehntalerstrasse ist eine grosszügige Stadtstrasse. Mit dem neuen Tram erhält sie den Charakter eines Boulevards. Sie wird gesäumt von einer charaktergebenden Baumallee, die rund um die Tramhaltestelle pausiert. Im Bereich der Tramhaltestelle weitet sich der Boulevard zu einem Stadtraum aus. In Böden ist die Langsamverkehrsachse fürs Quartier. An ihr liegen der Zentrumsplatz und die Grünräume Jonas-Furrer-Park, Zehntenhausgarten und die Spielwiese hinter dem Löwen, die gestalterisch miteinander verbunden sind. Bei dieser Abfolge von Grün- und Freiräumen steht die Aufenthaltsqualität im Vordergrund. Talquerend ist die Zehntenhausstrasse Teil der Freiraumverbindung zwischen dem Hönningerberg und dem Landschaftsraum der Katzenseen. Üppige Grünmomente verleihen diesem Strassenraum eine landschaftliche Prägung. Die Jonas-Furrer-Strasse ist die quartierinterne, städtische Achse mit einer strassenbegleitenden Baumsetzung. Sie verbindet das Zentrum von der Wehntalerstrasse aus über den Zentrumsplatz und durch die Quartierverbindung mit den Gebieten nördlich des Bahnhofs. Der Bahnhof wird baulich weiterentwickelt und vermittelt als Ankunftsort und Auftakt zwischen Zentrum und der Sport- und Freizeitanlage Fronwald.

Die Verkehrsführung und das Verkehrsregime orientieren sich am Projekt «Tram Affoltern». Ansprüche aus der Zentrumsentwicklung werden mit dem Tramprojekt abgestimmt. Die Verbindungen für zu Fuss Gehende und Velofahrende im Zentrum und auch die Anbindungen ins Quartier werden verbessert.



Impression von der Planungswerkstatt

1 ▶

Wehntalerstrasse

Die Gebäude reagieren in der Höhe auf den grosszügigen Strassenraum, sind jedoch gestaffelt und nehmen Bezug auf das historische Ensemble. An ausgewählten Orten sind Hochpunkte möglich. Südlich der Wehntalerstrasse wird ein Gebäudesockel ausgebildet und die Gebäudelänge gegliedert.

Durch publikumsorientierte Erdgeschosse, Gebäudevorzonen für zu Fuss Gehende und ebenerdige Querungsmöglichkeiten wird ein strassenübergreifender Stadtraum geschaffen. Der Löwen wird als Erkennungsmerkmal in den Stadtraum einbezogen; ebenso der Zugang zum Saal auf dem Kronenhofareal, das mit Schul- und öffentlichen Nutzungen ergänzt wird.



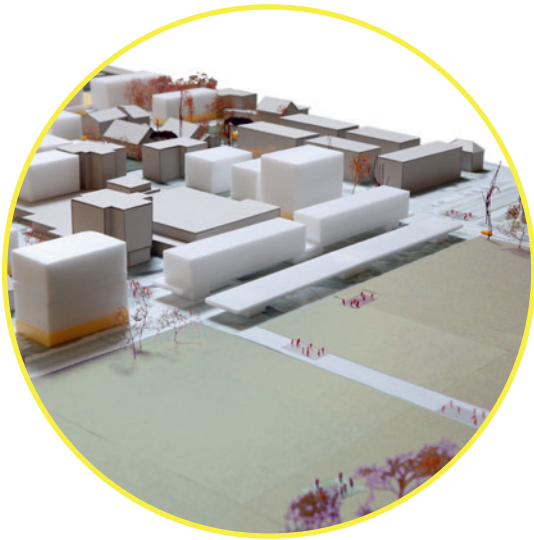
2 ▶

Zehntenhausstrasse

Charakteristisch für die Zehntenhausstrasse sind Gebäudetypen aus verschiedenen Momenten der Quartierentwicklung. Das «Nadelöhr» Zehntenhaus strukturiert den Strassenraum. Neubauten nehmen bezüglich Dimensionierung Rücksicht auf bestehende Strukturen. Am Bahnhof ist ein Hochpunkt denkbar.

Das Zehntenhaus ist ein wichtiger Quartiertreffpunkt. Der dazugehörige Zehntenhausgarten ist von der Kreuzung Wehntaler-/Zehntenhausstrasse aus sichtbar, jedoch abgewandt vom Verkehr. Über eine attraktive Wegverbindung ist er mit dem Zentrumsplatz verbunden.





5

Bahnhof / Norden

Der Bahnhof wird mit grosszügigen Perrondächern ausgestattet. Südlich der Gleise kann das Perrondach mit einer Bebauung ergänzt werden. Auf Gleisebene ist er durchlässig. Mit den beiden möglichen Hochpunkten an der Ecke Zehntenhausstrasse und Jonas-Furrer-Strasse wird der Bahnhofvorbereich, der heute von der Nordfassade des Einkaufszentrums dominiert wird, stadträumlich aufgewertet.

Nördlich des Bahnhofs wird die Sport- und Freizeitanlage Fronwald mit direkter Anbindung ans Zentrum gestärkt. Allfällige Bebauungen sollen im Zusammenhang mit diesen Nutzungen stehen. Deren Lage und städtebauliche Einordnung ist in einer Gesamtbetrachtung der Anlage zu prüfen.

Bei den im **Modell** dargestellten Volumina handelt es sich um Platzhalter. Sie zeigen beispielhaft auf, wie durch das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum die beschriebenen stadträumlichen Qualitäten entstehen.



4

In Böden

Bei In Böden stehen die Bedürfnisse für den Langsamverkehr im Vordergrund. Im Bereich Zentrumsplatz ist In Böden, voraussichtlich mit Ausnahme des Busses, verkehrsbefreit.

Die bauliche Ausprägung der Gebäude ist durch den jeweils angrenzenden Frei- und Aufenthaltsraum bestimmt. Im Bereich Jonas-Furrer-Park ist «Wohnen am Park» mit einer offenen Bebauung vorgesehen. Die Gebäudehöhe orientiert sich hier am umliegenden Quartier. Zwischen Zentrumsplatz und Zehntenhausgarten vermittelt die Bebauung zwischen Alt und Neu und verbindet die beiden Bereiche durch eine quartierdienliche Nutzung im Erdgeschoss.



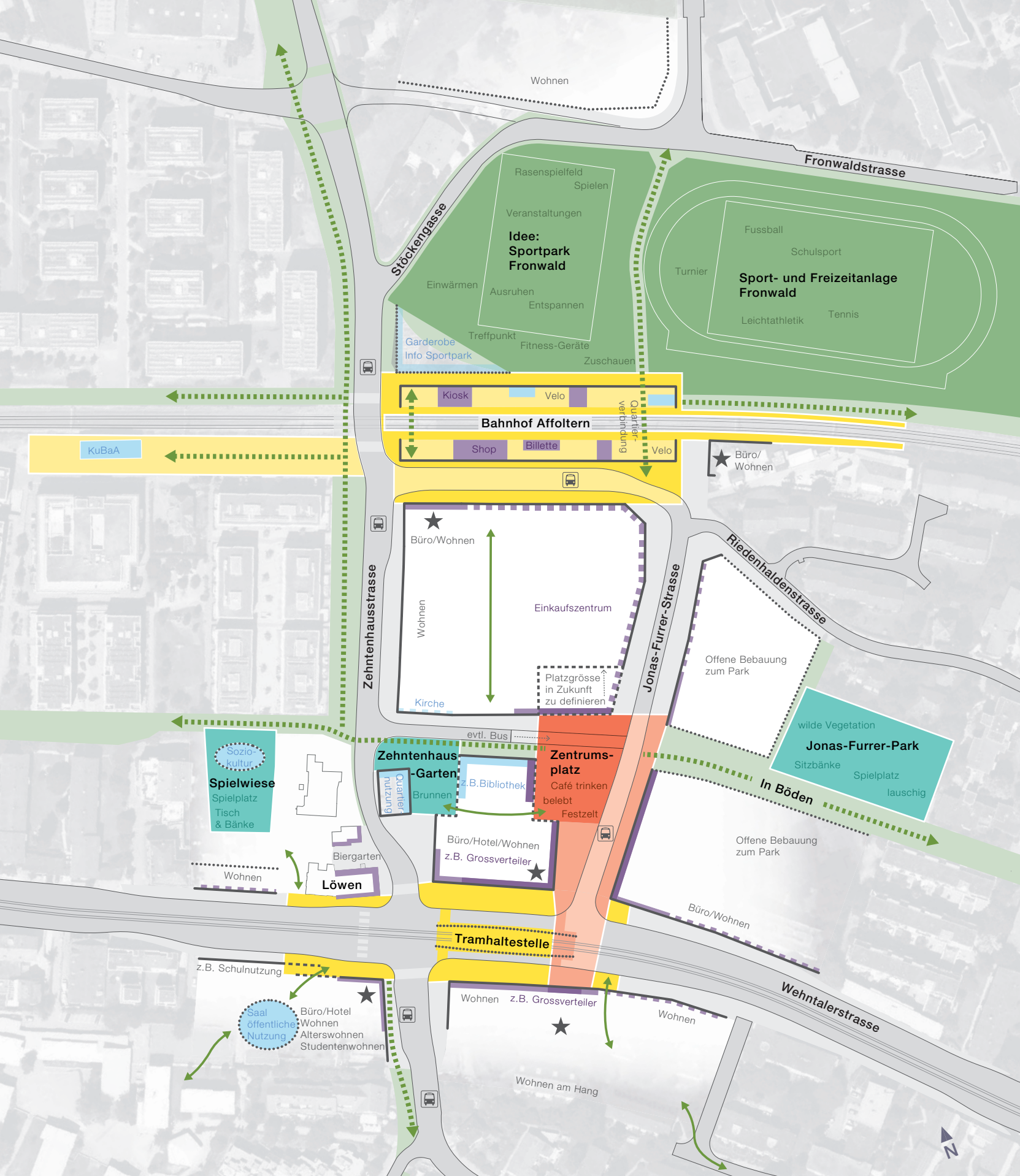
3

Jonas-Furrer-Strasse / Zentrumsplatz

Bestimmendes Element ist der Zentrumsplatz als wichtiger Einkaufs- und Aufenthaltsort. Die Bebauung zwischen Wehntalerstrasse und In Böden wird zugunsten des Platzraums zurückversetzt. Die Platzgrösse ist für Affoltern adäquat und erlaubt eine vielfältige Bespielung.

Drei Hochpunkte – südlich der Wehntalerstrasse, an der Ecke Wehntaler-/Jonas-Furrer-Strasse und bei den Bahngleisen – prägen diese Achse. Auf der östlichen Strassenseite wird die Jonas-Furrer-Strasse durch eine gegliederte, strassenbegleitende Bebauung gefasst.





Im **Plan** sind die wichtigsten Erkenntnisse zu unterschiedlichen Themen räumlich verortet und festgehalten. Die zukünftige Entwicklung soll sich an diesen Regeln orientieren.

- | | | |
|--|--|---|
| Zentrumsplatz | Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen | Raumkante |
| Ankunftsorte | Erwünschte Erdgeschossnutzungen | Zu definierende Raumkante |
| Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität | Mögliche Erdgeschossnutzungen | Offene Bebauung |
| Verbindende Grünräume | Soziokulturelle Nutzungen | Übergeordnete Verbindung |
| Sport- und Freizeitanlage | Lokale Verbindung | ★ Möglicher Hochpunkt |
| | | 🚏 Haltestelle |

DAS ZENTRUM AFFOLTERN GEMEINSAM ENTWERFEN

Mit der Bevölkerungszunahme in der ganzen Stadt Zürich hat auch Affoltern ein starkes Wachstum erfahren und ist zu einem städtisch geprägten Quartier geworden. Nicht im gleichen Masse entwickelt hat sich dabei das Gebiet rund um den Zehntenhausplatz. Seit geraumer Zeit ist es der Bevölkerung wie auch der Stadt deshalb ein Anliegen, dass Affoltern an diesem Ort ein richtiges, lebendiges Zentrum erhält.

Vor diesem Hintergrund, aber auch hinsichtlich des Projekts «Tram Affoltern» und den anstehenden baulichen Erneuerungen im unmittelbaren Umfeld, hat das Amt für Städtebau 2017 ein öffentliches Mitwirkungsverfahren gestartet. Dies mit dem Ziel, im Dialog mit der Bevölkerung und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern eine gemeinsame Idee für das Zentrum Affoltern zu entwerfen.

Dank der aktiven und engagierten Mitarbeit aller Beteiligten hat dieses Vorhaben zu guten und zielführenden Resultaten geführt. Das vorliegende Leitbild schafft die Basis für die Entwicklung eines beliebten Begegnungsorts, der mit einer attraktiven Mischung aus Geschäften, Gewerbe, Dienstleistungen, Wohnen und Freiraum einen deutlichen Mehrwert für das Quartier bildet. Es zeigt zudem beispielhaft auf, wie Verdichtung als Chance genutzt werden kann.

Die Arbeit ist aber noch nicht abgeschlossen, auch weiterhin sind alle Beteiligten gefordert. Mit dem Mitwirkungsverfahren und dem vorliegenden Leitbild haben wir jedoch ein solides, breit abgestütztes Fundament für die weitere Zusammenarbeit gelegt. Zudem hat uns der Prozess wertvolle Impulse geliefert, wie wir Entwicklungen auch in Zukunft gemeinsam mit der Bevölkerung anstossen und vorantreiben können.

So schaue ich mit grosser Zuversicht auf die nun folgenden Planungsschritte und freue mich schon heute auf den neuen, attraktiven Treffpunkt in Affoltern.

Stadtrat Dr. André Odermatt
Vorsteher Hochbaudepartement

Herausgeberin:
Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (Afs)

Inhalt/Redaktion:
Amt für Städtebau (Afs)
Stadtentwicklung (STEZ)
Liegenschaftenverwaltung (LV)
Tiefbauamt (TAZ)
Grün Stadt Zürich (GSZ)
Immobilien Stadt Zürich (IMMO)
Verkehrsbetriebe (VBZ)
Soziale Dienste (SOD)

Büro Michael Emmenegger, Zürich
Christian Salewski &
Simon Kretz Architekten, Zürich
10:8 Architekten, Zürich

Bezugsquelle:
Stadt Zürich
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8021 Zürich
Telefon: 044 412 11 11
afs@zuerich.ch

www.stadt-zuerich.ch/zentrumaffoltern

Zürich, Juni 2018

