



**Stadt Zürich**  
Amt für Städtebau



STADT ZÜRICH  
**UNTERAFFOLTERN**

Entwicklungsleitbild

Januar 2011

## Ziele des Leitbilds

**Aufzeigen von Erhaltungs- und Entwicklungszielen für den historischen Dorfkern Unteraffoltern und dessen unmittelbare Umgebung.**

**Beschreiben von städtebaulichen Leitlinien für die weitere Entwicklung hinsichtlich Nutzung, architektonische Entwicklung und Freiraumgestaltung entlang der Blumenfeldstrasse und im Gebiet nördlich der Mühlackerstrasse.**

## Ausgangslage

An der Stadtgrenze, im Nordwesten des Zürcher Stadtteils Affoltern, liegt Unteraffoltern. Das Gebiet ist charakterisiert durch Räume unterschiedlicher Struktur und Nutzungen:

- Der historische bäuerliche Dorfkern Unteraffoltern mit schutzwürdiger Bausubstanz und schutzwürdigen Gärten, umgeben von Wiesen und Obstbäumen.
- Die unbebaute Landschaft mit landwirtschaftlichen Nutzflächen und dem Naturschutzgebiet der Katzenseen, durchschnitten von der Autobahn.
- Die sich dynamisch entwickelnde, dichte, urbane Bebauung nördlich und südlich der Mühlackerstrasse mit vorwiegend Wohnnutzungen.

Die Vielfalt der Nutzungen und das Erscheinungsbild von Unteraffoltern, der anhaltende Entwicklungsdruck und sich wandelnde landwirtschaftliche Strukturen erzeugen ein Spannungsfeld zwischen Städtebau und Freiraum.



## Entstehung des Leitbildes

Die Stadt Zürich hat zusammen mit dem externen Team fsuu \* Situation und Merkmale von Unteraffoltern analysiert. Daraufhin haben die Beteiligten in einem Workshopverfahren Entwicklungsziele diskutiert und festgelegt. Die wichtigsten betroffenen städtischen Ämter sowie externe Expertinnen und Experten nahmen an der Diskussion teil. pool Architekten haben das Gebiet nördlich der Mühlackerstrasse anschliessend weiter vertieft. Die Ergebnisse sind im vorliegenden Leitbild festgehalten.

\* fsuu, Arbeitsgemeinschaft fahrländer scherrer, Umland, upspace



## Zentrale Erkenntnisse

Alt und Neu eröffnen ein interessantes und spezifisches Entwicklungspotenzial.

Der bäuerliche Charakter von Unteraffoltern bleibt erhalten, es werden gezielt Neubauten gesetzt.

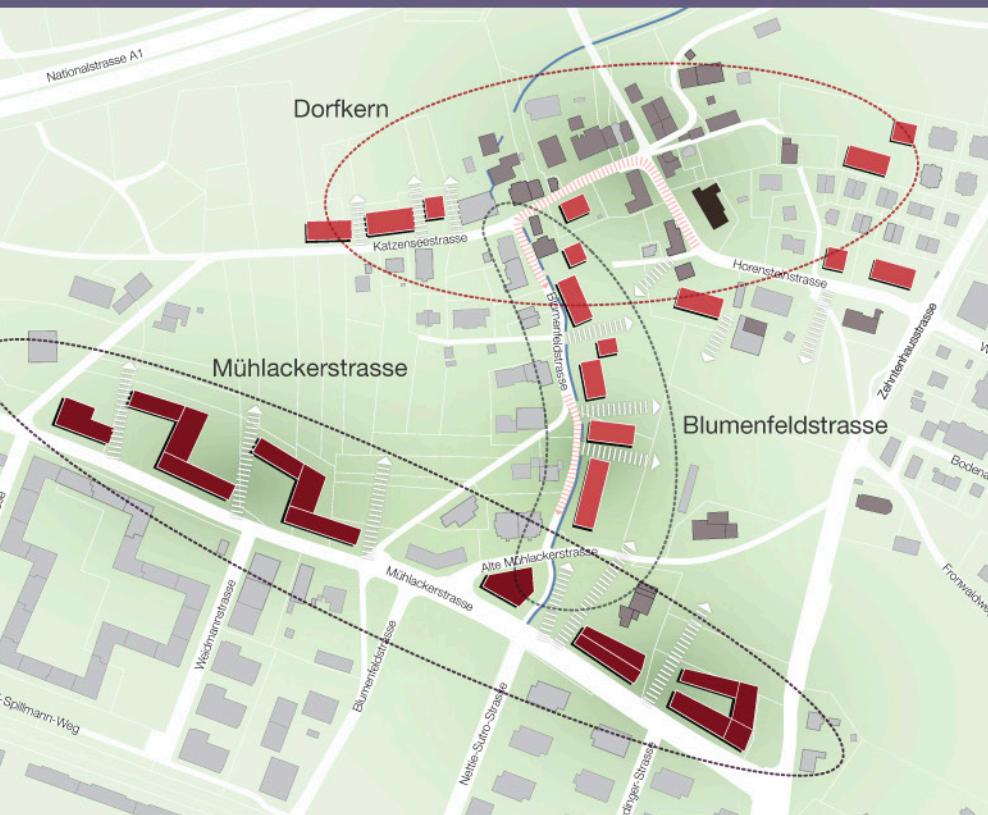
Entlang der Blumenfeldstrasse bilden sich Neubauten in der Typologie des Dorfkerns aus.

Der Charakter der Strassen im Dorfkern Unteraffoltern bleibt erhalten und wird entlang der Blumenfeldstrasse weitergeführt.

Neubauten entlang der Mühlackerstrasse (Nordseite) orientieren sich in ihrer Dichte am Quartier Ruggächer und bilden den Stadtrand am Übergang zur Landschaft.

Freiraum und Landschaft sind prägende Elemente zwischen den Siedlungsteilen, die Stellung der Neubauten lässt den Durchblick in die Landschaft weiterhin zu.

Zu den prägenden Elementen sowohl im Siedlungsgebiet wie auch in der Landschaft zählen die Bäume, insbesondere auch Obstbäume.



- Neubauten Dorfkern/Blumenfeldstrasse
- Neubauten Mühlackerstrasse
- Bestehende Bauten
- Inventarisierte Bauten
- Geschützte Bauten
- Grünflächen/Wiesen
- Weiterentwicklung Strassenraum und Gebäudetypologie
- Sichtbezüge/Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden in die Landschaft
- Holderbach

## Städtebaulicher und landschaftlicher Kontext



Während sich Affoltern im 19./20. Jahrhundert um den Zehntenhausplatz und Richtung Oerlikon (Neuaffoltern) entwickelte, blieb der Dorfkern Unteraffoltern in seiner Ursprünglichkeit erhalten.

Der nördliche Stadtrand entwickelt sich seit 2006 sehr dynamisch. In den unmittelbar an Unteraffoltern angrenzenden Gebieten Ruggächer, Aspholz Nord und Wolfswinkel entstanden und entstehen in sehr kurzer Zeit rund 1600 Wohnungen in dichter Bauweise.

Der Dorfkern liegt im Übergangsbereich zwischen diesem verdichteten Siedlungsrand und der offenen Landschaft mit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die künftige Erhaltung und Entwicklung der Kernzone und die Weiterentwicklung des Stadtrandbereiches Unteraffoltern stehen in enger Beziehung zueinander.

In der Kernzone Unteraffoltern steht ein Gebäude unter Schutz. Zudem stehen mehrere Objekte im Inventar der schützenswerten Bauten. Zahlreiche Gärten, Obstgärten und Hecken sind im Inventar der schützenswerten Gärten und Anlagen und im Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführt.

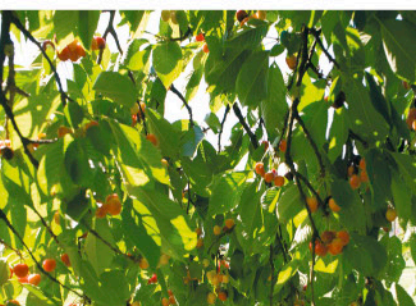
Unteraffoltern grenzt an die unter Schutz stehende Landschaft der Katzenseen. Unterbrochen wird die attraktive Landschaft durch die Autobahn. Mit dem neuen Ausbau der Nationalstrasse soll die Autobahn in diesem Bereich überdeckt und der Landschaftsraum wieder zusammengeführt werden.



### Schwerpunkte zukünftiger Entwicklung

Aus der Gesamtbetrachtung ergeben sich drei räumliche Schwerpunkte für die weitere Entwicklung von Unteraffoltern:

- Weiterentwicklung des Dorfkerns, Erhalt und massvolle Verdichtung.
- Neubauten entlang der Blumenfeldstrasse/Am Bach.
- Stadtrand Mühlackerstrasse zwischen Neubausiedlung, Landschaft und dörflicher Bebauung in Unteraffoltern entwickeln.





## Weiterentwicklung Dorfkern

Im Hinblick auf zukünftige bauliche Entwicklungen gilt es, den historischen bäuerlichen Charakter zu wahren und behutsam weiter zu entwickeln. Neubauten sind in Grösse, Struktur und Ausdruck auf die unmittelbare Umgebung abzustimmen. Besondere Beachtung gilt der Nutzungsstruktur, die einen entscheidenden Einfluss auf die Qualität der Dorfentwicklung und -erhaltung hat.

### Leitlinien

#### Nutzungen im Dorfzentrum

- Neue wie bestehende Nutzungen stützen und fördern (Bestehend: Landwirtschaftliche Betriebe, Obstbau, Bäckerei, Gastronomie, Reiterhof. Neu: Handwerkliche Betriebe, Gärtnerei, Hobbyschafzucht, teilweise auch Non-Profit-Nutzungen).
- Nutzungen für kulturelle Angebote, handwerkliche Freizeitangebote, soziale und gesellschaftliche Nutzungen fördern.
- Kaltnutzungen in Scheunen empfohlen, (reine) Wohnnutzung ungeeignet.

#### Architektur und Städtebau

- Präzis gesetzte Neubauten im Dorfkern und an den Dorfeingängen.
- Grösse, Stellung sowie Dach- und Fassadengestaltung der Gebäude orientieren sich an ursprünglichen Konzepten und Materialien des Dorfkerns.
- Gebäude grenzen zur Landschaft hin direkt an Obstwiese.

#### Freiraum

- Vorplätze mit Solitärbäumen und bäuerliche Gärten bleiben erhalten und werden auch bei Neubauten umgesetzt.
- Der Strassenraum bleibt in seinem heutigen Charakter erhalten.
- Unbebaute Grünflächen im Dorf werden bewahrt.
- Obstgärten und magere Wiesen bleiben erhalten und werden gefördert.
- Sichtbezüge vom Dorf in die Landschaft und umgekehrt bleiben erhalten.





## Neubauten entlang der Blumenfeldstrasse

Die zukünftigen Neubauten zwischen dem historischen Dorfkern und dem dicht bebauten Stadtrand, der Neubausiedlung Ruggächer, sollen an die Typologie des Dorfkerns anknüpfen und dessen Merkmale wieder aufnehmen.

### Leitlinien

#### Nutzung

- In Unterauffoltern sind Wohnnutzungen sowie differenzierte Nutzungen als Ergänzung zur alten Dorfstruktur verstärkt erwünscht.

#### Architektur und Städtebau

- Neubauten stehen mit ihrer Längsseite parallel und direkt an der Blumenfeldstrasse. Dazwischen gruppieren sich kleinere Gebäude auch giebelseitig, zurückversetzt von der Strasse, um Vorplätze zu schaffen.
- Zwei Vollgeschosse mit Schrägdach, Dachausbau mit Dachaufbauten in angemessenem Verhältnis zur Dachfläche sind möglich.

- Gebäude grenzen direkt an den dahinter liegenden Obstgarten, private Freiräume sind in ländlicher Ausgestaltung und ebensolchen Materialien den Obstgärten anzugliedern.

#### Freiraum

- Sichtbezüge in die Landschaft zwischen den Gebäuden hindurch sind gewährleistet.
- Unversiegelte Vorplätze und Gärten gestalten den Raum vor und zwischen den Bauten, Obstbäume und Wiesen liegen auf der Rückseite.
- Einzelbäume prägen den ländlichen Strassenraum.
- Die Parkierung wird unterirdisch mit zentral angeordneter Zufahrt geregelt, vorwiegend unter den Gebäuden.
- Entlang der Blumenfeldstrasse ist die Freilegung und ökologische Aufwertung des heute eingedolten Holderbaches zu prüfen.





## Stadtrand Mühlackerstrasse

Die künftige Erhaltung und Entwicklung der Kernzone Unteraffoltern steht in enger Beziehung zur Entwicklung des Stadtrandbereichs an der Mühlackerstrasse. Die neue Überbauung soll zwischen dem bäuerlichen Dorfkern Unteraffoltern, der Landschaft und dem Quartier Ruggächer vermitteln, sich jedoch in ihrer Bauweise am städtischen Quartier Ruggächer orientieren.

### Leitlinien

#### Nutzung

- Wohnnutzungen sind verstärkt erwünscht, multifunktionale Erdgeschossnutzungen werden ermöglicht und gefördert (überhohes Erdgeschoss zur Mühlackerstrasse).

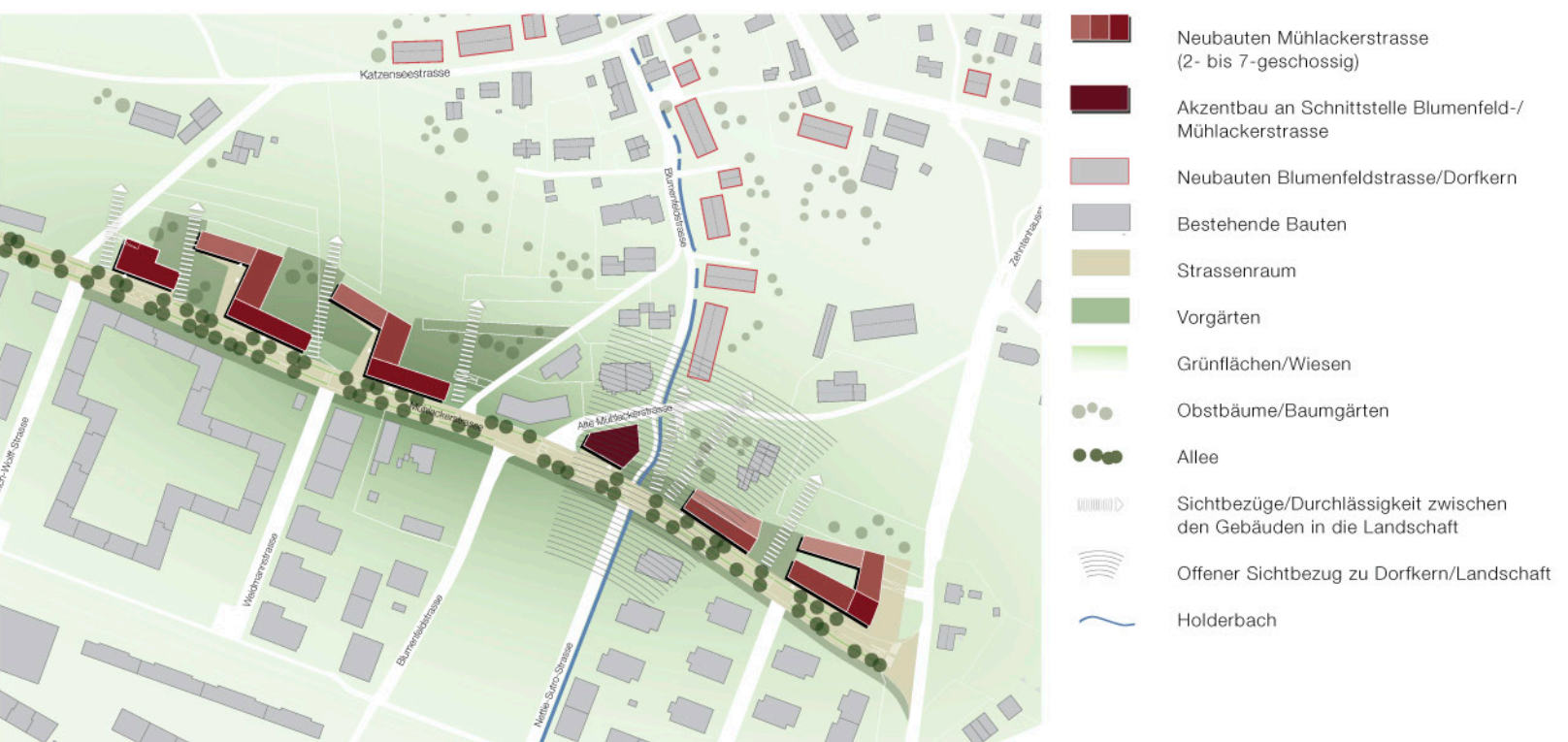
#### Architektur und Städtebau

- Im westlichen Teil der Mühlackerstrasse entsteht ein lockerer Rhythmus von strassenbegleitenden und zurückgesetzten Gebäudeteilen mit hofartigen Erweiterungen, höhere Gebäude zur Strasse (maximal sieben Vollgeschosse), niedrigere Gebäude zur Nordgrenze im Übergang zur Landschaft.

- Die Nordseite der Häuser wird als «Blick ins Grüne» die Südseite als Zugangsseite mit halböffentlichen Räumen und Vorgärten gestaltet.
- Der Grüngürtel zwischen Schulhaus Blumenfeld und bestehendem Reiterhof wird gestärkt, Bauten werden ausserhalb dieses Grüngürtels angeordnet, die bestehenden Gebäude auf dem Areal bleiben erhalten.
- Parkierung in vorwiegend unter den Gebäuden liegenden Tiefgaragen.

#### Freiraum

- Es werden Sichtbeziehungen von der Mühlackerstrasse in die Landschaft vorgesehen.
- Der Übergang zur Landschaft auf der Nordseite der Häuser wird mit Einzelbäumen und Baumgruppen gestaltet.
- Der verbindende Grüngürtel nördlich des Schulhauses Blumenfeld ist attraktiv gestaltet, Sichtbeziehungen in die Landschaft und zum alten Dorfkern werden gestärkt.
- Die Mühlackerstrasse ist verkehrsberuhigt (Tempo 30).





## Unteraffoltern nachhaltig entwickeln

Affoltern hat sich in den letzten Jahren nord- und südwestlich des Bahnhofs Affoltern baulich sehr schnell entwickelt. Nun steigt der Druck auch auf die noch nicht überbauten Siedlungsgebiete in Unteraffoltern sowie den Stadtrandbereich nördlich der Mühlackerstrasse.

Im Zielbild «Schwerpunkte für die Quartierentwicklung für Zürich-Affoltern» hat die Stadt Ideen für eine identitätsfördernde Weiterentwicklung von Affoltern aufgezeigt und dabei den Begriff der «Nordküste\*» geprägt. Zusätzlich wurde für die grosszügige, offene Landschaft zwischen Affoltern und Seebach unter Einbezug der Bevölkerung das Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) Höggerberg-Affoltern erarbeitet. Darin wird festgehalten, dass der Landschaftsraum auch künftig in jeweils unterschiedlichem Ausmass gleichzeitig als landwirtschaftlicher Produktionsraum, Erholungsraum für die Bevölkerung und Lebensraum für Pflanzen und Tiere dienen soll. Mit der geplanten Überdeckung der Autobahn wird das unter Schutz stehende Natur- und Landschaftsschutzgebiet Katzenseen besser mit Affoltern verbunden und die Lärmimmissionen nachhaltig reduziert.

Die in den letzten Jahren gebaute Siedlung Ruggächer veränderte den nördlichen Teil von Affoltern in sehr kurzer Zeit. Der intakte alte Ort Unteraffoltern wird zur Oase in der umliegenden neuen, sehr urbanen Bebauung.

Die Stadt hat Ideen gesucht, damit der Landschaftsraum und der alte Ortskern Unteraffoltern durch Neubauten und neue Nutzungen nicht zerstört sondern für die Zukunft nachhaltig und attraktiv gestaltet wird. Es ist möglich, dass mit dem historischen Kern und den Neubauten ein spezifischer Ort mit einer eigenen Identität entsteht.

Es ist wichtig in der Gestaltung dieses «Nordküstenabschnitts» aktiv Vorschläge zu erarbeiten, damit die heutige Qualität von Unteraffoltern erhalten und weiterentwickelt werden kann. Der neue Stadtrand (entlang der Mühlackerstrasse) soll in Verbindung mit der Landschaft und der bestehenden Bebauung von Unteraffoltern ein attraktiver Ort für die Bevölkerung von Affoltern werden.

Patrick Gmür

\* Der Begriff Nordküste wurde in der Vision für «Zürich-Affoltern, Öffentlicher Raum, Schwerpunkte für die Quartierentwicklung» (2004) eingeführt.

Herausgeberin:  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau

Projektsteuerung:  
Peter Noser, Amt für Städtebau (AfS)  
Martin Alder, Liegenschafts-  
verwaltung  
Paul Bauer, Grün Stadt Zürich (GSZ)

Projektteam:  
Urs Baur, AfS  
Christine Enzmann, AfS  
Simone Gabi, AfS  
Beat Haas, AfS  
Hanspeter Leuppi, AfS  
Katrin Wächter, GSZ

Begleitgremium:  
Jan Capol, AfS  
Patrick Gmür, Direktor AfS  
Ulrike Gölker Zeugin, Zeugin  
Gölker Immobilienstrategien  
Dr. Benno Furrer, Schweizerische Bauernhausforschung, Zug  
Alex Martinovits, Stadtentwicklung Zürich

Planungsteams:  
fsuu  
Kaspar Fahrländer  
Markus Gasser  
Brigitte Nyffenegger  
Miriam Keller  
pool Architekten  
Matthias Stocker  
Jves Lauper  
Inhalt / Redaktion:  
Hanspeter Leuppi, AfS  
Rahel Wyss, AfS

Pläne/Fotos:  
Gabriela Keusch, AfS  
Juliet Haller, AfS  
Gestaltung:  
büroblau, Zürich  
Druck:  
Kaelin Productions, Zürich  
Bezugsquelle:  
Amt für Städtebau  
Telefon 044 412 29 31  
afs@zuerich.ch  
www.stadt-zuerich.ch/hochbau  
Zürich, Januar 2011