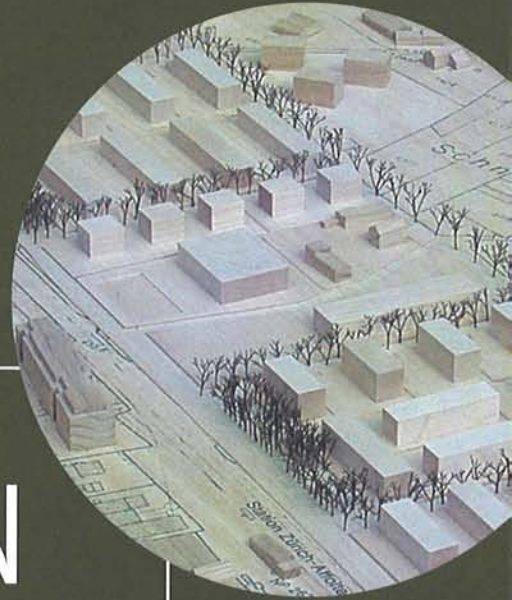


QUARTIERPLAN
RUGGÄCHERN
ZÜRICH-AFFOLTERN



Leitbild zum Quartierplan

August 2000



Hochbaudepartement der Stadt Zürich
Amt für Städtebau

Ausgangslage: Neue Lebensräume in Zürich Nord

Affoltern hat ein grosses Potenzial für die künftige bauliche Entwicklung. Im Quartier sind insgesamt Kapazitäten für rund 3 500 Wohnungen vorhanden, im Quartierplan-gebiet Ruggächern selbst für rund 1 300 Wohnungen. Das entspricht einer Kleinstadt mit annähernd 10 000 EinwohnerInnen. Die in Zukunft hervorragende Erschliessung durch öffentliche Verkehrsmittel und die Nähe zu Erholungsgebieten machen Affoltern zu einem vielversprechenden Lebensraum. Das Amt für Städtebau der Stadt Zürich sorgt mit einem städtebaulichen Konzept dafür, dass die Identität des Quartiers gefördert und ein attraktives Wohnumfeld mit Bezug zur angrenzenden Landschaft gestaltet wird.

Quartierplan: Eine wechselvolle Geschichte

Das Quartierplanverfahren für das Gebiet Ruggächern wurde bereits im Mai 1982 eröffnet. Infolge übergeordneter politischer, rechtlicher oder planerischer Entscheide musste es einige Male sistiert werden. Im September 1998 wurde festgelegt, dass eine Güterumschlagsanlage gemäss City-Logistik-Konzept auf das Ruggächernareal zu stehen kommt. Daraufhin erarbeitete die Stadtverwaltung die planerischen Grundlagen für eine Bebauungsstudie.

Studienauftrag: Leitlinien für die Zukunft:

Anfang September 1999 erteilte das Amt für Städtebau – in Vertretung der GrundeigentümerInnen und gestützt auf § 123 des Planungs- und Baugesetzes – fünf Architektur- bzw. Planungsteams den Auftrag, eine Überbauungsstudie für das Quartierplangebiet Ruggächern zu erarbeiten. Ziel war, eine Leitidee für die Überbauung im Gebiet Ruggächern zu finden. Gesucht wurden eine identitätsstiftende Bebauungsstruktur und Empfehlungen für die weitere Bearbeitung im Quartierplanverfahren.



Reproduziert mit Bewilligung des Bundesamtes für Landestopographie (BA002645)

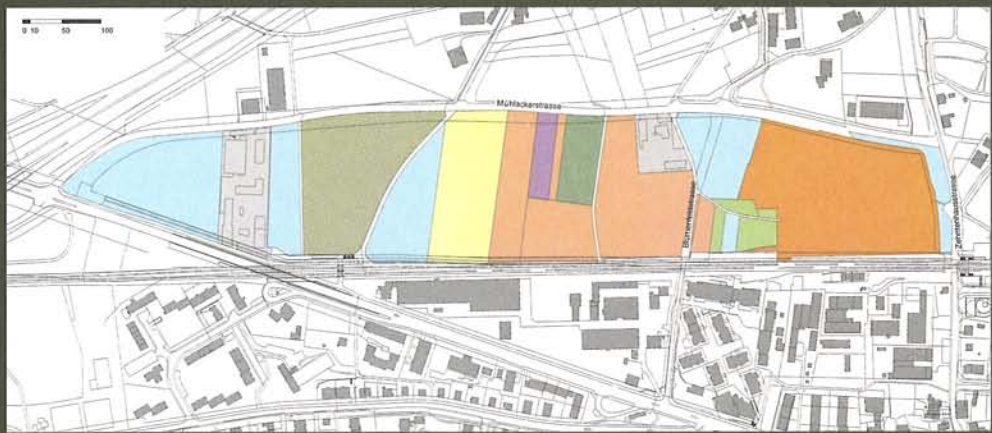
Aus den fünf eingereichten Beiträgen wählte das Beurteilungsgremium einstimmig das Konzept des Teams Marco Graber, Thomas Pulver und Regula Iseli, Architekten ETH/SIA, Zürich/Bern, zur Weiterentwicklung aus.

Grenzen: Der Quartierplan als Entwicklungskonzept

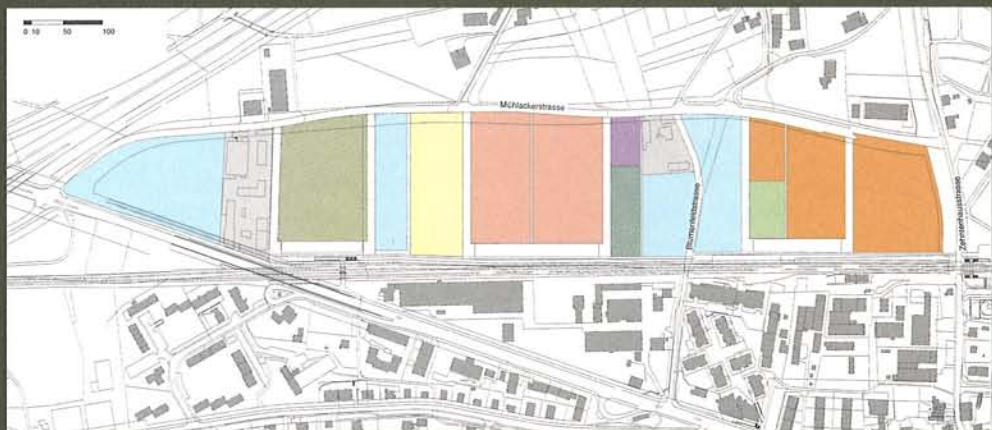
Die wichtigsten Elemente für die Umsetzung sind: Erschliessung, Freiraum, Schulanlage und Flexibilität für die Realisierung.

Die Strassen- und Aussenräume sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen für das Quartier werden mit dem Quartierplan genau festgelegt und präzise definiert. Spezifische Aspekte der räumlichen Gestaltgebung jedoch, wie z.B. die Baustruktur, lassen sich mit dem Instrumentarium des Quartierplans nicht festlegen. Aus diesem Grund bleibt das Gestaltungskonzept auf der Ebene der eigentlichen Inhalte der Privatparzellen offen formuliert.

- Stadt Zürich
- M. Schläpfer
- Hatt Haller AG
- E. M. Bodmer
- A. Wiederkehr
- A. Fellmann
- A. Elliker
- E. Maurer
- Pensionskasse
- Allreal
- Erschliessungs- und Freiräume

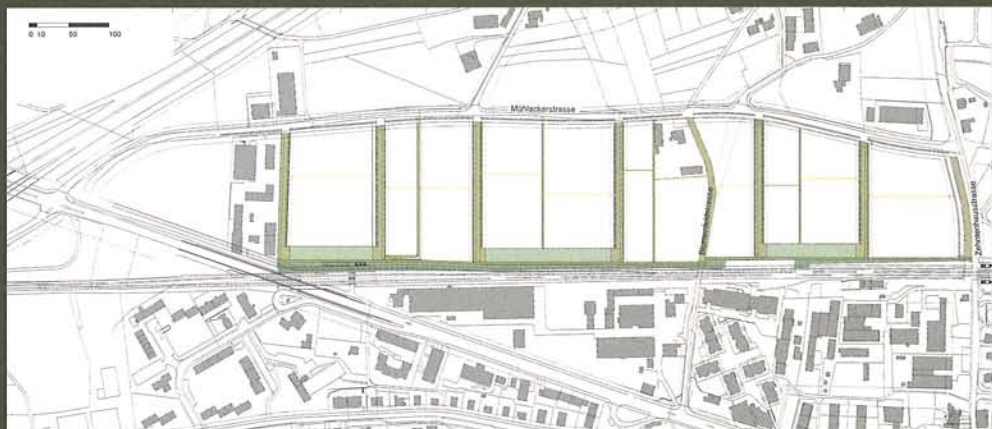


Parzellen heute



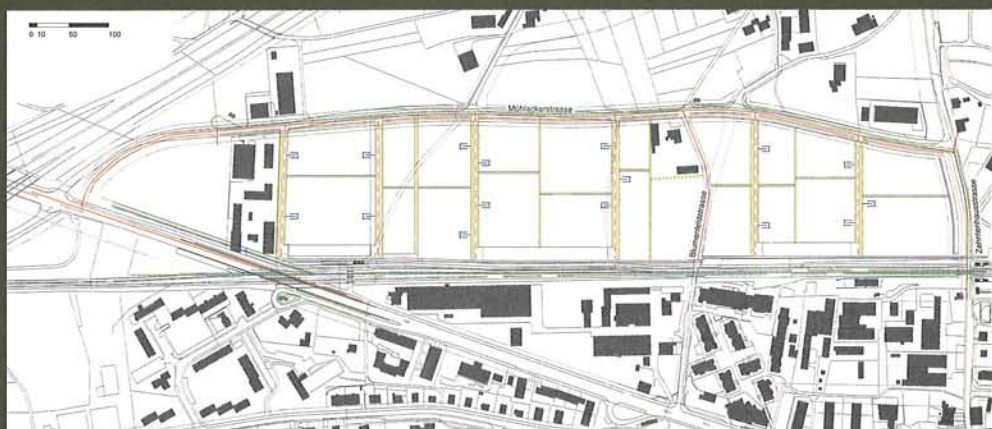
Parzellen neu

- Quartierstrasse
Velo und Fussgänger
- Spiel- und
Aufenthaltsflächen
- Fuss- und Veloweg
- Lärmwall



Freiräume und Strassen

- Fussgänger
- Fussgänger / Fahrräder
- Groberschliessung
- Feinerschliessung, inkl.
Fahrräder
- Zufahrten / Parkierung
- Eisenbahn
- S-Bahnhof
- Bus
- Bushaltestelle



Erschliessungskonzept

Impressum

Herausgeber:
Hochbaudepartement der
Stadt Zürich
Amt für Städtebau (AFS)
Amtshaus IV,
Lindenhofstrasse 19,
Postfach, 8021 Zürich

Grundlage:
Überarbeiteter Studienauftrag
vom April 2000 im Auftrag
des AFS und der Grundeigen-
tümerInnen

ProjektverfasserInnen:
Marco Graber,
Thomas Pulver,
Architekten ETH BSA SIA
Regula Iseli,
Architektin ETH SIA, Zürich
Guido Hager,
Landschaftsarchitekt BSLA,
Zürich

Gestaltung: blink design

Textredaktion: Egloff Identity

Druck: vontobel ag

Bezugsquelle:
Amt für Städtebau
Lindenhofstrasse 19
8001 Zürich
afs@hbd.stzh.ch

Gestaltung für die Zukunft

Ziel und Aufgabe des Amtes für Städtebau ist es, die hohe städtebauliche Qualität in Zürich zu erhalten und für die Zukunft zu sichern. Damit das gelingt, müssen öffentliche und private Interessen optimal in Einklang gebracht werden.

Das Amt für Städtebau ist eine Dienstabteilung des Hochbaudepartements. Stadtplanung sowie Denkmalpflege und Archäologie bilden unsere Kernbereiche. Dies ermöglicht es uns, bereits im Frühstadium einer Planung siedlungs- und architekturgeschichtliche Aspekte fundiert einzubringen.

Vordenken, Umsetzen, Kontrollieren, das ist die Arbeitsmaxime des Amtes für Städtebau. In kooperativen, vernetzten Prozessen erarbeiten wir gemeinsam mit Bauherrschaften, ArchitektInnen und städtischen Dienstabteilungen kreative und umsetzbare Lösungen.

Die Praxis der Planung im Rahmen der geltenden Gesetzgebungen erfordert eine Vielfalt von Rollen, Instrumenten und Arbeitsweisen. Je nach Partnerschaft oder Projektstatus nehmen wir darum verschiedene Aufgaben wahr: planerisch-räumliches Vordenken, Gestaltung, Koordination, Moderation, Beratung, Begutachtung, Beurteilung und Begleitung bei der Umsetzung.

Haben auch Sie eine planerische Knacknuss? Wünschen Sie kompetente Beratung? Nehmen Sie mit uns Kontakt auf. Denn genau dafür sind wir da. Telefon 01 / 216 29 31 oder E-mail afs@hbd.stzh.ch

Das Quartierkonzept Ruggächern

Parzellen und neue Strassen, die das Gesamtareal auf einfache Art gliedern und erschliessen: mit Parzellenstreifen als neuen Hauptelementen, eingespannt zwischen Mühlackerstrasse und Bahnlinie; mit Stichstrassen zur individuellen Erschliessung der Arealteile, eingelegt zwischen die Parzellen: das ist das Grundkonzept für das künftige Wohn- und Arbeitsquartier Ruggächern.

1. Parzellierung

Eine neue Geometrie, die rechtwinklig zum Bahntrasse verläuft, überlagert die bestehende Flurteilung. Dadurch entstehen Bebauungsstreifen, die das Areal Ruggächern gliedern und – zusammen mit der neu geschaffenen Erschliessung – strukturieren. Die Grundstücke der verschiedenen EigentümerInnen bleiben soweit wie möglich an ihrem angestammten Platz. Das Konzept bedingt nur geringfügige Grenzkorrekturen.

2. Mühlackerstrasse

Die Mühlackerstrasse dient der Haupteerschliessung des Areals. Vom Bahnhof Affoltern bis zum Industrieareal (City-Logistik) beim Autobahnknoten Wehntalerstrasse soll sie räumlich aufgewertet und einheitlich gestaltet werden. Der Gestaltung (Bodenbeläge, Beleuchtung, Bepflanzung) kommt entsprechend zentrale Bedeutung zu. Gegen Norden bildet die Mühlackerstrasse einen genau definierten, scharfen Rand, der das Ruggächernareal bandartig zusammenhält und den Abschluss zum angrenzenden Gebiet bildet.

3. Quartierstrassen und Parkierung

Quer zur Mühlackerstrasse führen Stichstrassen als Erschliessungen in das Areal hinein. Diese Quartierstrassen dienen dem Individualverkehr als Zufahrt zu den Parzellen. Die Parkierungen für BewohnerInnen und BesucherInnen werden auf den Parzellen angeordnet. Die Quartierstrassen werden in Dimension, Gestaltung und Bepflanzung definiert.

4. Etappierung und Feinerschliessung

Die Mühlackerstrasse besteht heute schon. Nach Abschluss des Quartierplans bzw. der erfolgten Landumlegung ist darum für alle EigentümerInnen die unabhängige Planung und etappen-

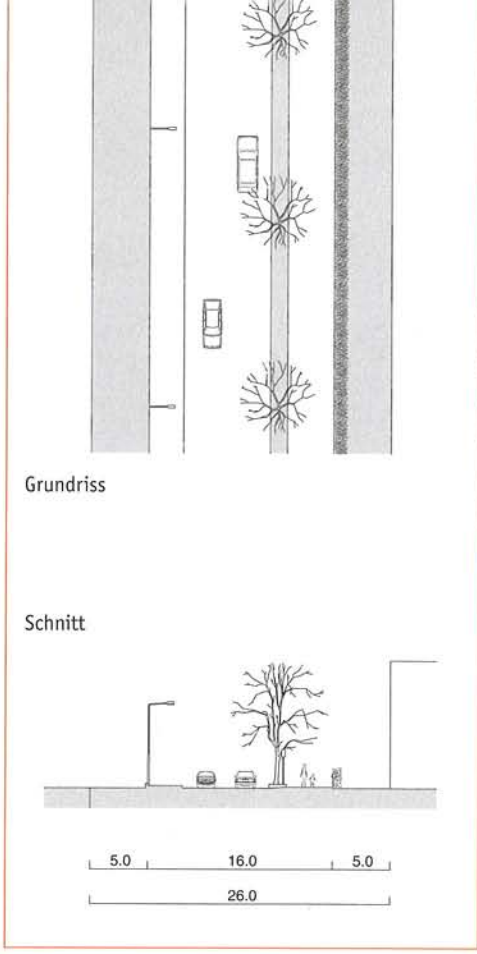
weise Erstellung individuell möglich. Das Prinzip der Stichstrassen erlaubt jederzeit eine zusätzliche Unterteilung der einzelnen Parzellen. Zur Sicherstellung der Durchlässigkeit des Ruggächernareals auch in der Längsrichtung muss jede Parzelle im mittleren Drittel ihrer Ausdehnung mindestens einmal über einen öffentlichen Fussweg in Ost-West-Richtung durchquert werden können.

5. Flächen für Freiraum, Lärmschutzwand und Erschliessung

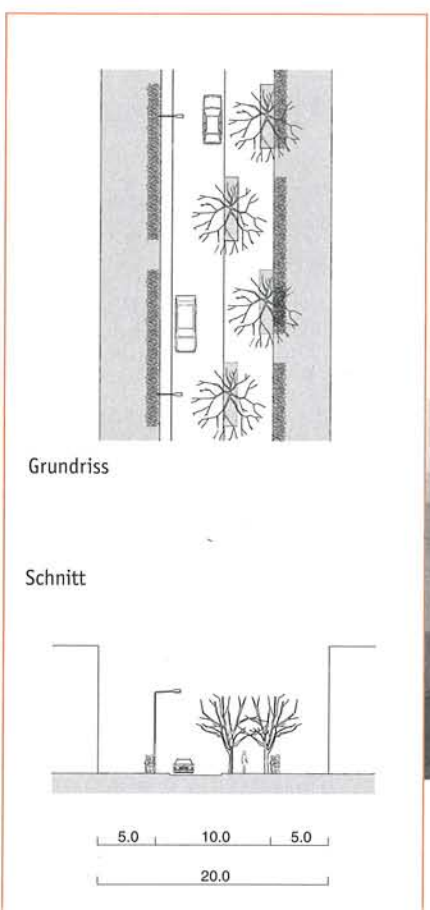
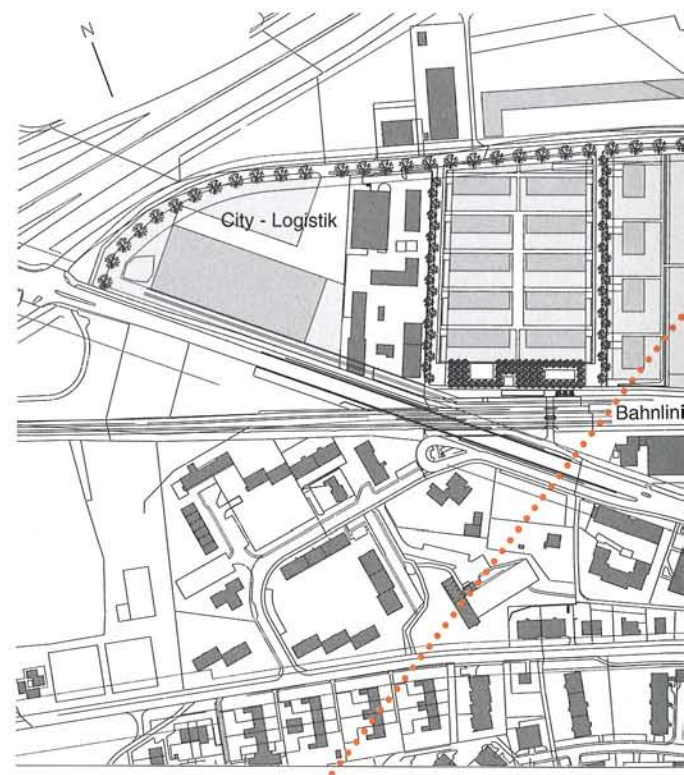
Der Quartierplan legt die Erschliessung und die gemeinschaftliche Ausstattung des Quartiers (Spiel- und Ruhezone, Fahrzeugabstellplätze, Lärmschutzwälle etc.) fest. Das vorliegende Konzept beansprucht für Erschliessungen und allgemein zugängliche Freiräume rund 17% der Arealfläche. Davon entfallen rund vier Fünftel auf Strassen, Fuss- und Radwege und den Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie, rund ein Fünftel auf gemeinsam erstellte und genutzte Spiel- und Ruheflächen. Diese Flächen werden entlang der Bahnlinie angeordnet, wo sie für jedes Grundstück gut erreichbar liegen.

6. Schulanlage Blumenfeldstrasse

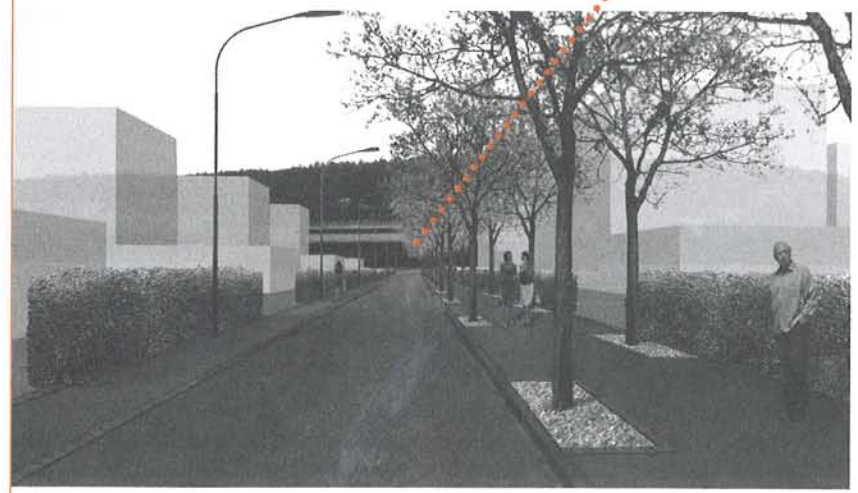
Ein Teil der Grundstücksfläche, die sich im Eigentum der Stadt Zürich befindet, wird in den Bereich der Blumenfeldstrasse verlegt und könnte für eine vorgesehene Primarschulanlage genutzt werden. Die zentrale Lage im Planungsgebiet und zwischen den angrenzenden Quartieren scheint dafür ideal. Das Areal bietet Platz für einen Schulhausbau mit 18 Klassen (Endausbau), eine Doppelturnhalle mit zugehöriger Infrastruktur und Aussenanlagen.

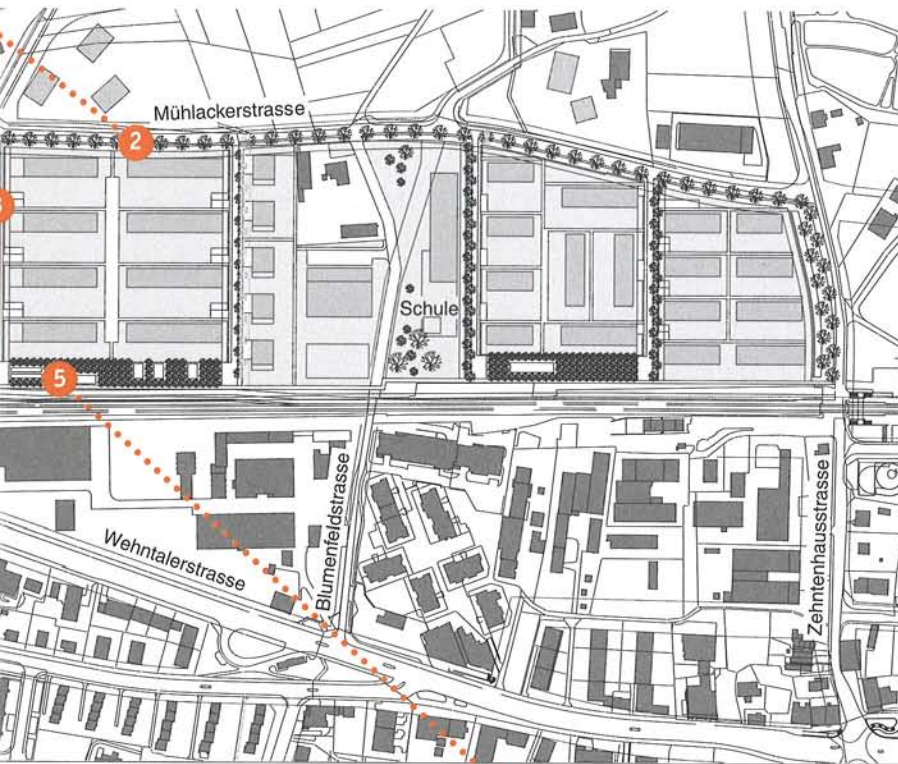


Mühlackerstrasse



Quartierstrasse

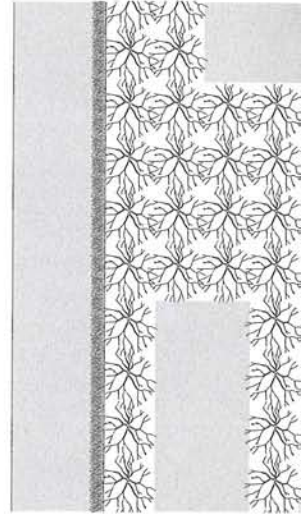




Bauparzellen
(W3 und Industrie)
150'429 m²

Erschliessungs-
und Freiräume
30'855 m²

Total Areal
181'284 m²



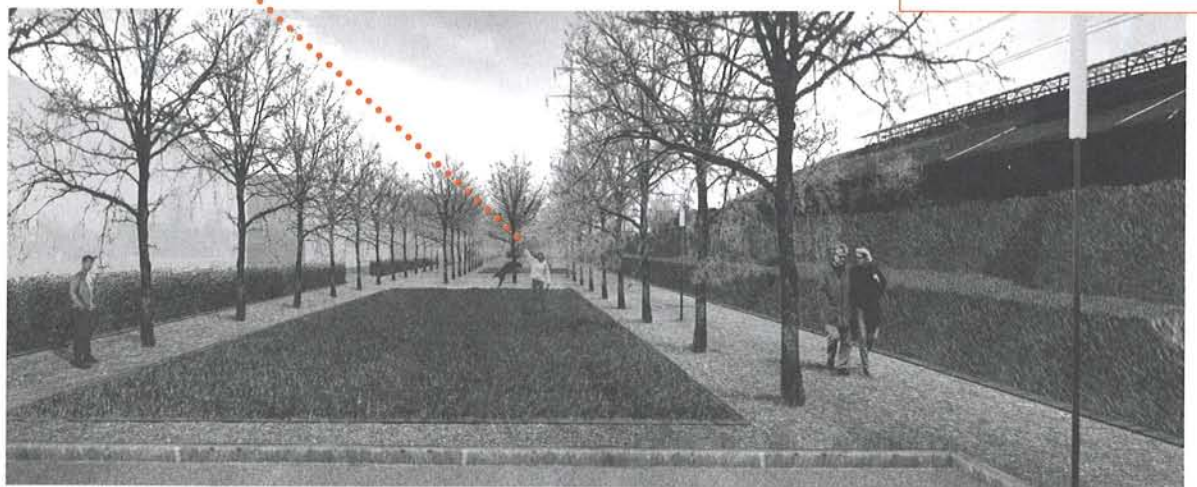
Grundriss

Schnitt



8.0 17.0
35.5

Park an den Geleisen





7. Quartierpforte Zehntenhausstrasse

Der städtebaulich relevante Bereich des Bahnüberganges Zehntenhausstrasse bildet den Eingang zum Quartier Ruggächern und soll deshalb mit einer öffentlich nutzbaren Freifläche besetzt werden. Der Holderbach wird an dieser Stelle freigelegt. Gleichzeitig ist der Ort Anfang- bzw. Endpunkt des öffentlichen Fuss- und Radwegs entlang dem Bahnareal.

8. Überbauungsdichte, Baustruktur und Nutzung

Ausgangspunkt für die Dichte stellt die gemäss Regelbauweise festgehaltene Ausnutzungsziffer (AZ) von 0.9 bei 3-geschossigen Bauten dar. Innerhalb einer Arealüberbauung kann die Dichte erhöht werden. Die hier skizzierte Baustruktur stellt bloss einen schematischen Dichtennachweis dar und ist nicht als verbindlicher Entwurf zu verstehen. Die Offenheit der Bauparzellen lässt grundsätzlich eine Vielzahl von Bebauungsmustern, Nutzungskombinationen und Nutzungsanordnungen zu. Damit soll der Spielraum auch auf den privaten Parzellen bewusst offen gehalten werden: für Entwürfe zu einem späteren Zeitpunkt, für unterschiedliche Formen des Wohnens und Arbeitens etc. Aus den gleichen Gründen sieht das Konzept auch keine spezifische Nutzungsverteilung vor.

9. Lärmschutzwall

Um die angrenzenden Parzellen von Abhängigkeiten und Sachzwängen zu befreien, wird der Schienenlärm an der Quelle mit einem Erdwall gemindert. Im Rahmen der Entwicklung von Bautypen – und nach der Festlegung der Nutzung – kann zu einem späteren Zeitpunkt spezifischer auf mögliche Lärmproblematiken eingegangen werden (Schienenlärm, Strassenlärm Autobahn).

10. Areal nördlich Ruggächern

Das nördlich an die Mühlackerstrasse angrenzende Areal soll partiell bebaut werden können. Morphologisch wird das Gebiet aber nicht als Einheit mit dem Ruggächernquartier gelesen. Denkbar sind Einzelbauten, die den obstgartenähnlichen Landschaftsraum punktweise besetzen. Im Bereich der Einmündung Blumenfeldstrasse entsteht durch die Topografie eine gewisse Ausblick-Situation. Deren Erhaltung ist wünschenswert.

Arealüberbauung: Die weitere Entwicklung

Damit das Instrument der Arealüberbauung angewandt werden kann, schlägt der Quartierplan Parzellengrössen über 6000 m² vor. Kleinere Parzellen werden nebeneinander angeordnet, um gemeinsam die Minimalgrösse zu erreichen. Eine Arealüberbauung stellt qualitativ erhöhte Ansprüche an die Architektur – so z. B. bezüglich des Ortsbilds, der baulichen und landschaftlichen Bezüge, der kubischen Gliederung, des architektonischen Ausdrucks und der Gestaltung der Freiflächen, der Wohnlichkeit und der Wohnhygiene. Diese speziellen Qualitäten sollen über Studienaufträge oder Wettbewerbe entwickelt werden.