



BAUEN IM DORFKERN
HURDÄCKER

Zürich-Höngg

Entwicklungsleitbild

August 2006



Ausgangslage, Ziele

Mit der Bau- und Zonenordnung ist das gesamte Gebiet Hurdäcker der zweigeschossigen Wohnzone (W2) zugeordnet. Rund 110 zusätzliche Wohnungen könnten hier entstehen. Für eine solche Entwicklung ist der Hurdäcker heute verkehrs- und infrastrukturtechnisch nicht genügend erschlossen. Deshalb wurde der Quartierplan Nr. 485 Hurdäcker eingeleitet.

Im Rahmen dieses Quartierplanverfahrens hielten die Stadt Zürich und die Grundeigentümerschaften fest, dass der alte Weiler für das gesamte Quartier Rütihof erhaltenswürdig und wertvoll ist. Anliegen, die den Freiraum betreffen, sowie der Umgang mit Neu und Alt spielen für eine qualitätvolle Weiterentwicklung eine entscheidende Rolle. Das Leitbild hält die Grundsätze fest und beschreibt die prägenden Merkmale des Weilers. Es unterstützt die Quartierplanung inhaltlich und zeigt auf, wie die Charakteristik des Ortes erhalten bleiben kann: Zukünftige Bebauungen nehmen Rücksicht auf den historischen Kern und den wertvollen Landschaftsraum. Bauwilligen und der Stadtverwaltung dient das Leitbild als Diskussionsgrundlage für eine vertiefte Auseinandersetzung mit dem Ort und mit künftigen Bauprojekten.

Übergeordnete Vorgaben





Die zentralen Leitideen



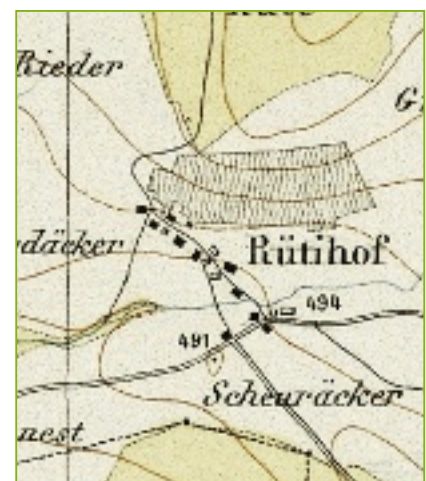
- Inventar schützenswerter Bauten
- Bautwicklungsgebiete
- Obstgärten auf Magerwiese
- Einbezug vom Landschaftsraum
- Durchgängige Sichtbeziehung
- Bauabstandsbereich
- Garageneinfahrten
- Zufahrtswege
- Fusswege neu
- Mögliche Bachöffnung

Historische Entwicklung: Erhalt der räumlichen Schwerpunkte. Erhalt der Wohnhäuser und Umnutzung alter Gebäude. Wechselwirkung zwischen Gebäuden und Freiraum sowie Nähe der Bauten zur Strasse bleiben charakteristisch. Neubauten fügen sich zum Bestehenden.

Siedlungsbau: Alt, Neu und Landschaft stehen in gleichberechtigtem Dialog. Körnige Bebauung und Abstand zu alten Gebäuden werden beachtet. Sichtachsen zwischen den Gebäuden und ins Tal.

Erschliessung: Einrichtung einer Begegnungszone und Ergänzung des Fusswegnetzes. Feinverteilung des Verkehrs zugunsten der Gestaltung der Hurdackerstrasse. Talseitige Erschliessung der Neubauten.

Freiraum: Hangverlauf bleibt lesbar. Magerwiese mit Obstbäumen/Obstbaumgruppen zwischen den Neubauten. Öffnung des Fürtlibachs.



1850



1913

Siedlungsgeschichte

Der ursprüngliche Weiler Rütihof entstand im Hochmittelalter weit oberhalb der nächsten bestehenden Siedlungen Höngg und Oberengstringen. Die erste schriftliche Erwähnung geht auf 1280 zurück. Ab 1292 war der Weiler im Besitz der Fraumünsterabtei, von der Reformation bis ins 19. Jahrhundert gehörte er dem städtischen Fraumünsteramt.

Bis ins 17. Jahrhundert bestand der Rütihof (auch Birchrütihof genannt) aus einem einzigen Hauptgebäude. Um 1640 entstand ein zweites Haus. Beide wurden 1839 durch einen Brand zerstört. Im folgenden Jahr entstanden an der Hurdäckerstrasse vier noch heute bestehende Ersatzbauten (Nr. 11, 15, 17 und 21).

1586 kam die Familie Geering aus Rümlang auf den Rütihof. Sie bebaute während 170 Jahren einen der grössten Höfe auf dem heutigen Stadtgebiet. Im 17. und 18. Jahrhundert teilte die Familie den Hof unter ihren Nachkommen auf. Diese erbauten mehrere neue Häuser, die zum Teil heute noch stehen. Zwischen 1740 und 1812 erhielt der ursprüngliche Weiler seine heutige Ausdehnung.

Politisch gehörte der Rütihof bis 1798 nicht zur Stadt Zürich, sondern zur Grafschaft Baden. 1886 fand der Anschluss an die politische Gemeinde Höngg statt. 1934 erfolgte die Eingemeindung in die Stadt Zürich.

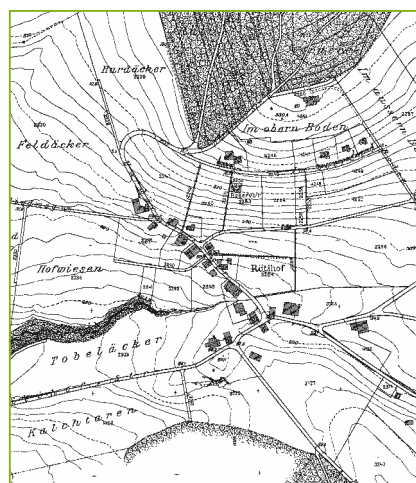
Entstehung des Leitbilds

Die Stadt Zürich hat die Situation im Gebiet Hurdäcker gemeinsam mit einem Planungsteam gemäss den übergeordneten Vorgaben analysiert und bearbeitet.

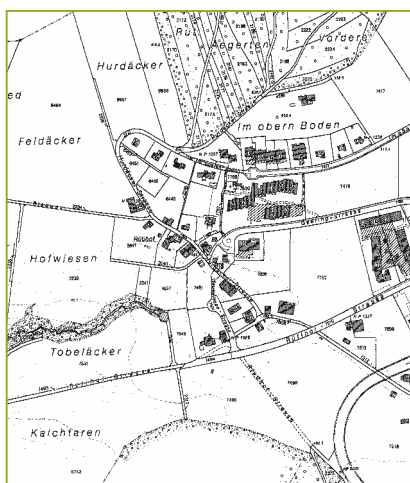
Das Planungsteam setzt sich zusammen aus der Metron Raumentwicklung AG Brugg, Haerle Hubacher Architekten Zürich und Buchmann und Partner AG, Ingenieure, Uster. Aufgrund der Beurteilung von möglichen Bebauungsmustern wurden Leitsätze für den schonungsvollen Umgang mit den wertvollen Qualitäten des Ortes entwickelt.

Diese Hauptmerkmale und weitere Erkenntnisse wurden mit den betroffenen städtischen Ämtern diskutiert.

Die Stadt Zürich hat die Ergebnisse der einzelnen Arbeitsschritte den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern präsentiert. Deren Rückmeldungen und Anregungen sind in die Entwicklung des Leitbilds eingeflossen.



1942



1985



2002

Der Hurdäcker



Am nordwestlichen Rand der Stadt Zürich liegt oberhalb von Höngg das Quartier Rüthof mit einem gut erhaltenen bäuerlichen Siedlungskern. Der Ursprung des ehemaligen Weilers liegt in einem alten Rodungshof und wurde als Rüthof bezeichnet. Heute wird das Gebiet des historischen Kerns Hurdäcker genannt, nach dem Flurnamen der unmittelbaren Umgebung. Es liegt am Übergang zu einem weiten, wertvollen Landschafts- und Erholungsraum. Die unmittelbar angrenzenden, seit den 70er Jahren entstandenen Neubausiedlungen wirken auf den alten Weiler ein. Der Hurdäcker bietet eine schöne Aussicht auf die Stadt Zürich, den Üetliberg und das Limmattal.

Entlang der alten Hurdäckerstrasse zeigt sich ein ländliches Bild, wie es in der Stadt Zürich nur noch selten zu sehen ist. Der bäuerliche Siedlungskern mit seinen Charaktermerkmalen wie den Bauernhöfen, den alten Scheunen und den Wohnhäusern mit gepflasterten Vorbereichen ist einer der wenigen in Zürich, die erhalten blieben. In erster Linie prägen die Verwebung von historischer Bausubstanz und Freiraum das Gebiet. Die Bauten entlang der Hurdäckerstrasse bilden den Kern und die Strasse selbst dient als Rückgrat und verbindendes Element. Auch die typischen alten Bauerngärten und der wertvolle Obstbaumbestand sind grossenteils erhalten.

Im Hinblick auf zukünftige Bautätigkeiten gilt es, dieses einmalige Ensemble von Landschaft und Kultur wo möglich zu bewahren und behutsam weiter zu entwickeln. Das vorliegende Leitbild liefert die Grundlage dafür.

Leitbild und Umsetzung

Im Leitbild werden die städtebaulichen Zusammenhänge über den Hurdäcker hinaus dargestellt und für die spätere Bauentwicklung ein umfassendes Bild gezeichnet. Es zeigt auf, wie mit der historischen und der neuen Bebauung, mit der Erschliessung und der Landschaft umzugehen ist. Das Leitbild zeigt, an welchen Grundsätzen sich eine Weiterentwicklung orientiert und welche Themen im Rahmen eines Bauvorhabens zu vertiefen sind. Hinweise im Leitbild über rechtliche Vorgaben stellen keine Rechtseröffnung dar. Gespräche werden ab dem Zeitpunkt der Bauabsicht mit der Stadt, Amt für Städtebau (Architektonische Beratung/Denkmalpflege) geführt. Als Arbeitsmittel steht für die Planung von Bauvorhaben ein Modell des Gebiets im Massstab 1:500 zur Verfügung.

Bei der Beurteilung von Baugesuchen wird von der Stadtverwaltung das Leitbild beigezogen.

Das Leitbild besteht aus zwei Teilen:

1. Das Falblatt bietet einen generellen Überblick über den Hurdäcker, seine Geschichte, die Entstehung und die Anwendung des Leitbilds mit den zentralen Gedanken für die Weiterentwicklung des Gebiets.
2. Die Matrix führt die Kernaussagen aus und gibt anhand von Plänen, Skizzen und Bildern eine Hilfestellung für deren Anwendung bei konkreten Bauvorhaben.

Ergänzt wird das Leitbild durch das Merkblatt Vegetation mit den für die Freiraumgestaltung vorgesehenen Massnahmen.

Impressum

Herausgeberin:

Stadt Zürich
Hochbaudepartement
Amt für Städtebau (AfS)

Projektteam:

Beat Haas, AfS
Fredri Klaus, AfS
Hanspeter Leuppi, AfS
Jacobus Nieuwesteeg, GSZ
Peter Noser, AfS
Alessandra Wüst, AfS
(Projektleitung)

Städtebauliches Konzept/ Skizzen:

Haerle Hubacher Architekten,
Zürich
Metron Raumentwicklung AG,
Brugg
Buchmann und Partner AG,
Uster

Pläne/Fotos:

Kaarina Bourloud, AfS
David Janczak, AfS
Amt für Städtebau
Grün Stadt Zürich

Gestaltung:

blink design, Zürich

Druck:

Kyburz Druck AG, Dielsdorf

Bezugsquelle:

Telefon: 044 412 29 31
afs@zuerich.ch