



# Zentrumsentwicklung Affoltern

Beteiligungsprozess, Leitbild und Umsetzung



|          |                                                                  |           |
|----------|------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>ZUSAMMENFASSUNG</b>                                           | <b>3</b>  |
| <b>2</b> | <b>EINLEITUNG</b>                                                | <b>4</b>  |
|          | <b>Anlass für die Zentrumsentwicklung</b>                        | <b>4</b>  |
|          | <b>Der gemeinsame Dialog als erster Schritt im Gesamtprozess</b> | <b>5</b>  |
|          | <b>Voraussetzungen und Ziele</b>                                 | <b>8</b>  |
| <b>3</b> | <b>BETEILIGUNGSPROZESS</b>                                       | <b>9</b>  |
|          | <b>Verfahrensentwicklung</b>                                     | <b>9</b>  |
|          | <b>Verfahrenskonzept</b>                                         | <b>9</b>  |
|          | <b>Akteure und Projektorganisation</b>                           | <b>11</b> |
|          | <b>Öffentliche Veranstaltungen</b>                               | <b>12</b> |
| <b>4</b> | <b>LEITBILD</b>                                                  | <b>17</b> |
|          | <b>Leitsätze</b>                                                 | <b>17</b> |
|          | <b>Entwicklungsvorstellung</b>                                   | <b>24</b> |
|          | <b>Entwicklungsvorstellung der Stadträume</b>                    | <b>26</b> |
|          | Wehntalerstrasse                                                 | 26        |
|          | Zehntenhausstrasse                                               | 28        |
|          | Jonas-Furrer-Strasse/Zentrumsplatz                               | 30        |
|          | In Böden                                                         | 32        |
|          | Bahnhof/Nord                                                     | 34        |
|          | <b>Entwicklungsvorstellung der Teilgebiete</b>                   | <b>36</b> |
|          | Kronenhofareal                                                   | 36        |
|          | Areal Albert-Lück-Stiftung                                       | 38        |
|          | Die Mitte                                                        | 40        |
|          | Östlich der Jonas-Furrer-Strasse                                 | 42        |
|          | Einkaufszentrum und entlang Zehntenhausstrasse                   | 44        |
|          | Am Bahnhof                                                       | 46        |
|          | Im Norden                                                        | 48        |
| <b>5</b> | <b>UMSETZUNG</b>                                                 | <b>50</b> |
|          | <b>Verbindlichkeit</b>                                           | <b>50</b> |
|          | <b>Koordination/Organisation</b>                                 | <b>50</b> |
|          | <b>Entwicklung von Teilgebieten</b>                              | <b>50</b> |
|          | <b>Städtische Massnahmen und Beteiligte</b>                      | <b>51</b> |
|          | <b>Zeitachse</b>                                                 | <b>52</b> |
|          | <b>Ausgleich planungsbedingter Vorteile</b>                      | <b>52</b> |
|          | <b>Sozialverträgliche Innenentwicklung</b>                       | <b>53</b> |
| <b>6</b> | <b>ANHANG</b>                                                    | <b>54</b> |
|          | <b>Rahmenbedingungen und Projektkontext</b>                      | <b>54</b> |
|          | <b>Akteure</b>                                                   | <b>58</b> |

Herausgeberin:  
Stadt Zürich

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

MICHAEL EMMENEGGER, Zürich  
10:8 Architekten, Zürich  
Christian Salewski & Simon Kretz Architekten, Zürich

Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Lindenhofstrasse 19  
8021 Zürich  
Telefon: +41 44 12 11 11  
afs@zuerich.ch  
[www.stadt-zuerich.ch/zentrumaffoltern](http://www.stadt-zuerich.ch/zentrumaffoltern)

Zürich, März 2019



# 1 ZUSAMMENFASSUNG

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 Quartierbevölkerung wie auch der Stadt 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, wurde unter der Leitung des Amtes für Städtebau zwischen Sommer 2017 und Sommer 2018 ein öffentlicher Beteiligungsprozess durchgeführt. Das Ziel lautete, im Dialog mit der Quartierbevölkerung, den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern sowie der Stadtverwaltung 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 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 bietet. Mit dem vorliegenden Leitbild besteht ein solides und breit abgestütztes Fundament für die weitere Zusammenarbeit aller Beteiligten. Es zeigt zudem beispielhaft auf, wie Verdichtung als Chance genutzt werden kann.

Als Produkte aus dem Beteiligungsprozess wurden der vorliegende Bericht sowie das im Rahmen der Schlussveranstaltung publizierte Faltblatt zum Leitbild Zentrumsentwicklung erstellt. Der Bericht fasst Anlass und Ziele der Zentrumsentwicklung zusammen (Kapitel 2, Einleitung), beschreibt den kooperativen Planungsprozess (Kapitel 3, Beteiligungsprozess), beinhaltet das daraus hervorgegangene Leitbild mit den Leitsätzen und der Entwicklungsvorstellung für das Zentrum (Kapitel 4, Leitbild) und formuliert Hinweise und Umsetzungsmassnahmen für die weitere Planung (Kapitel 5, Umsetzung). Der Bericht richtet sich in erster Linie an die Stadtverwaltung und ist für diese verbindlich.

## 2 EINLEITUNG

### Anlass für die Zentrumsentwicklung

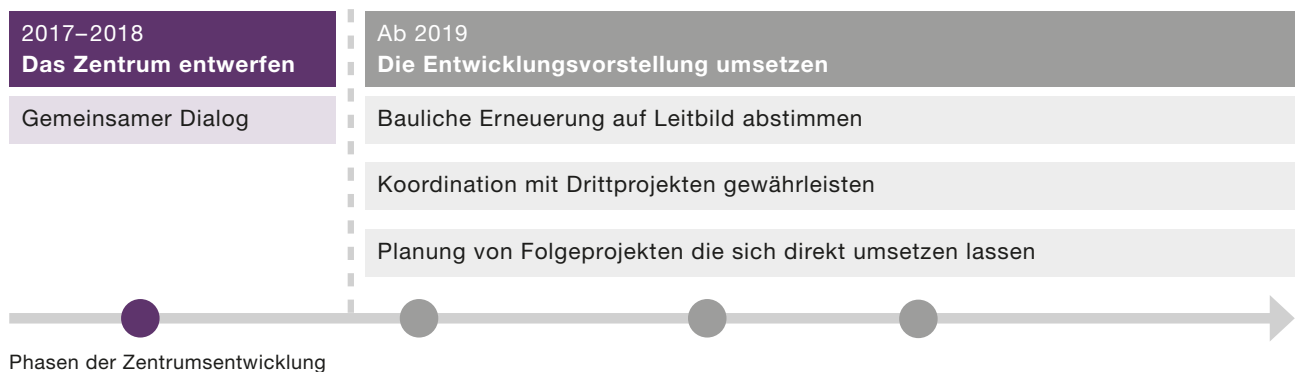
Affoltern hat in den letzten zwanzig Jahren eine bauliche Veränderung erlebt, bei welcher sich das vielerorts ländlich geprägte Stadtquartier zu einer städtischen Nachbarschaft entwickelt hat. Die Einwohnerzahl ist seit der Jahrtausendwende auf über 26 000 Personen angestiegen, was einem Bevölkerungszuwachs von 30 Prozent entspricht.

Nicht in gleicher Masse hat sich das Zentrum von Affoltern entwickelt. Im Vergleich zu anderen Quartieren in Zürich fehlt Affoltern ein adäquates Quartierzentrum. Über die Entwicklung des Zentrums Affoltern wurden in der Vergangenheit diverse Leitbilder und Entwicklungsstudien erarbeitet. Die Zentrumsfunktion und die bauliche Ausprägung des Zentrums sind jedoch bis heute ungeklärt beziehungsweise in wichtigen Aspekten unbeantwortet.

Im Hinblick auf die bevorstehende Siedlungsentwicklung nach innen wird Affoltern in den nächsten Jahren weiter wachsen. Diese Stossrichtung der Siedlungsentwicklung ist im regionalen und kommunalen Richtplan verankert beziehungsweise angedacht. Ein wichtiges Ziel der Richtplanung ist auch die Stärkung funktionsfähiger Quartierzentren. Quartierzentren sind im Sinne einer Stadt der kurzen Wege auf die vielfältigen Funktionen Versorgung, Zusammenleben, Arbeiten, Begegnung, Aufenthalt, Identität, Erholung und Erreichbarkeit ausgerichtet. Mit dem Tram Affoltern wird sich die stadträumliche Ausprägung der Wehntalerstrasse ebenfalls verändern. Bauliche Veränderungen, insbesondere auch im Zentrum, sind deshalb absehbar.



Betrachtungssperimeter



Diese Veränderungen sollen als Chance genutzt und im Sinne einer gesamtheitlichen Betrachtung koordiniert werden. Unter der Leitung des Amtes für Städtebau wurde deshalb ein Prozess für die Zentrumsentwicklung von Affoltern initiiert.

### Der gemeinsame Dialog als erster Schritt im Gesamtprozess

In einem ersten Schritt der Zentrumsentwicklung ging es darum, eine Entwicklungsvorstellung für das Zentrum zu erarbeiten, welche als Grundlage für nachfolgende Planungen und Projekte dient. Dazu wurde zwischen Sommer 2017 und Sommer 2018 unter dem Titel «Das Zentrum entwerfen» ein Beteiligungsprozess (Kapitel 3) durchgeführt und ein Leitbild (Kapitel 4) erarbeitet. Dabei stand der gemeinsame Dialog mit sämtlichen Interessengruppen im Vordergrund, bei dem die Planung als Koproduktion zwischen der Stadt Zürich, externen Fachleuten, dem Quartier und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgestaltet war.

Die Erarbeitung einer gemeinsamen Entwicklungsvorstellung ist eine grosse Chance für die Zentrumsentwicklung. Was alle angeht, kann nur gemeinsam gelöst werden und das lokale Wissen muss von Beginn weg in den Prozess eingebunden werden. Durch das gemeinsame Aushandeln von Ergebnissen und die Suche nach Übereinstimmungen können Konflikte erkannt, das Verständnis für unterschiedliche Bedürfnisse gefördert und die Akzeptanz für die bevorstehende Entwicklung erhöht werden. Denn nur ein von allen getragenes und akzeptiertes Leitbild bildet eine verlässliche Grundlage für die zukünftige Entwicklung. Der Stadt Zürich war es zudem ein Anliegen, dass neben den stadträumlichen Fragestellungen auch die sozialräumliche Entwicklung einen zentralen Stellenwert hat. Bei der Erarbeitung des Leitbildes wurde zudem die Koordination mit dem Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, Öffentliche Bauten und Anlagen und dem kommunalen Richtplan Verkehr sichergestellt.



Restaurant Löwen und Zehntenhaus in Bildmitte



Areal Albert-Lück-Stiftung



Zehntenhausplatz





Einkaufszentrum



Post



Wiese und Biotop In Böden



Bahnhofvorzone



Nordseite Bahnhof



Sportanlage Fronwald

## Voraussetzungen und Ziele

Bei der Zentrumsentwicklung Affoltern dienen die folgenden Voraussetzungen und Ziele als Grundlage:

### *Das Zentrum Affoltern wird baulich entwickelt und verdichtet*

Die Zentrumsentwicklung soll die Voraussetzungen und den Raum schaffen für mehr Wohnungen und für mehr Arbeitsplätze. Dafür ist eine Ausnutzung vorzusehen, die über die heutige Zonierung hinausgeht.

### *Das Zentrum Affoltern wird gestärkt*

Die Zentrumsentwicklung soll gute Bedingungen für das lokale Gewerbe und für den Detailhandel schaffen. Erdgeschoss im Bereich Zehntenhausplatz sollen dem Platz- oder Strassenraum zugewandt sein und gewerblich genutzt werden.

### *Das Zentrum Affoltern dient dem Quartier*

Läden für die Quartiersversorgung und soziale Angebote für Affoltern sollen im Zentrum ihren Platz finden.

### *Das Zentrum Affoltern ist Treffpunkt und Begegnungsort*

Es sollen genügend Freiräume, Plätze und Grünflächen eingeplant werden (Kennzahlen für die Freiflächenversorgung sind 8 m<sup>2</sup> pro Kopf für Wohnende und 5 m<sup>2</sup> pro Kopf für Arbeitende).

### *Das Zentrum Affoltern ist gut erschlossen*

Es gilt das Verkehrskonzept des Projektes Tram Affoltern mit der Tramführung in Mittellage beim Zehntenhausplatz. Die Verkehrsführung und das Verkehrsregime werden sich folglich aus dem Tramprojekt ergeben. Es sind Wege zwischen Bahnhof und Zehntenhausplatz und eine gute Anbindung ans Quartier zu schaffen. Das Zentrum und die Nachbarquartiere sollen gut miteinander vernetzt sein.

### *Das Zentrum hat Geschichte*

Historische Gebäude schaffen Identität. Das Haus Von Dach (Zehntenhaus) und die Gebäude des ehemaligen Oberdorfs Affoltern sind im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte. Viele der Gärten dieser Gebäude sind Inventar- und Schutzobjekte der Gartendenkmalpflege. Die Gleisanlagen sowie das unmittelbar angrenzende Dreieckareal nördlich des Bahnhofs sind zudem im Inventar der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte.

### *Wir denken über das Zentrum hinaus*

Es sollen auch die Entwicklungsmöglichkeiten auf der Nordseite der Gleise aufgezeigt werden.

### *Wir beachten die städtischen Ziele der 2000-Watt-Gesellschaft*

Die Zentrumsentwicklung soll sich an den Zielen der 2000-Watt-Gesellschaft orientieren.

## 3 BETEILIGUNGSPROZESS

### Verfahrensentwicklung

Die Nutzung des lokalen Wissens zur Beurteilung der Ausgangslage sowie das Berücksichtigen der Bedürfnisse, Anforderungen und Vorstellungen an die zukünftige Entwicklungsvorstellung der lokalen Bevölkerung und anderer Dialoggruppen bilden die Grundlage für eine erfolgreiche Zentrumsentwicklung. Für den Beteiligungsprozess wurde deshalb ein massgeschneidertes Verfahrenskonzept mit Arbeitsformaten entwickelt. Dadurch konnten Fachkräfte (Verwaltung und Externe) sowie Akteure aus Affoltern (Grundeigentümerschaften, Organisationen, Bevölkerung) die Entwicklungsvorstellung des Zentrums gemeinsam erarbeiten.

Bereits die Verfahrensentwicklung wurde als partizipativer Prozess gestaltet. Die von der Stadt am Verfahren beteiligten Dienstabteilungen und Ämter haben den Prozess gemeinsam mit dem Büro MICHAEL EMMENEGGER entworfen. Das Büro wurde mit der Verfahrensentwicklung und -begleitung beauftragt. Die wichtigsten Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, welche Schlüsselareale für die zukünftige Entwicklung des Zentrums besitzen, sowie die Kerngruppe Affoltern waren eingeladen, das Vorgehen zu kommentieren und ihre Anliegen einzubringen.

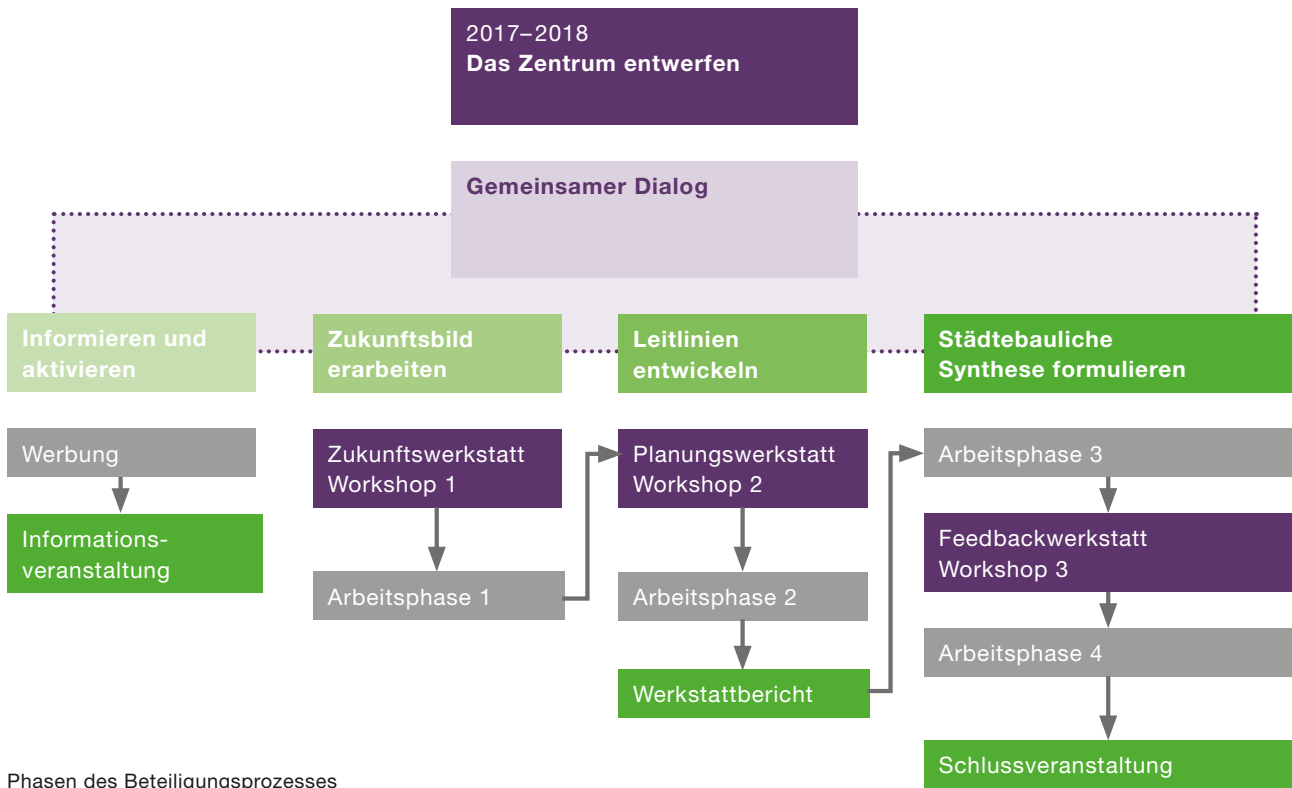
Während des ganzen Prozesses war es wichtig, transparent, kontinuierlich und vollständig über die partizipative Entwicklungsplanung zu informieren. Zentrale Elemente dafür waren eine gut ausgebaute und zeitnah aktualisierte Webpräsenz, die regelmässige Information in der Lokalzeitung sowie die direkte Ansprache wichtiger Anspruchsgruppen.

Während der Verfahrensentwicklung wurden ebenfalls die Rahmenbedingungen definiert, welche bei der Erarbeitung der Entwicklungsvorstellung zu berücksichtigen waren (vgl. Anhang). Dabei wurden auch relevante Rahmenbedingungen aus Sicht der Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer sowie der Kerngruppe Affoltern abgeholt und eingearbeitet.

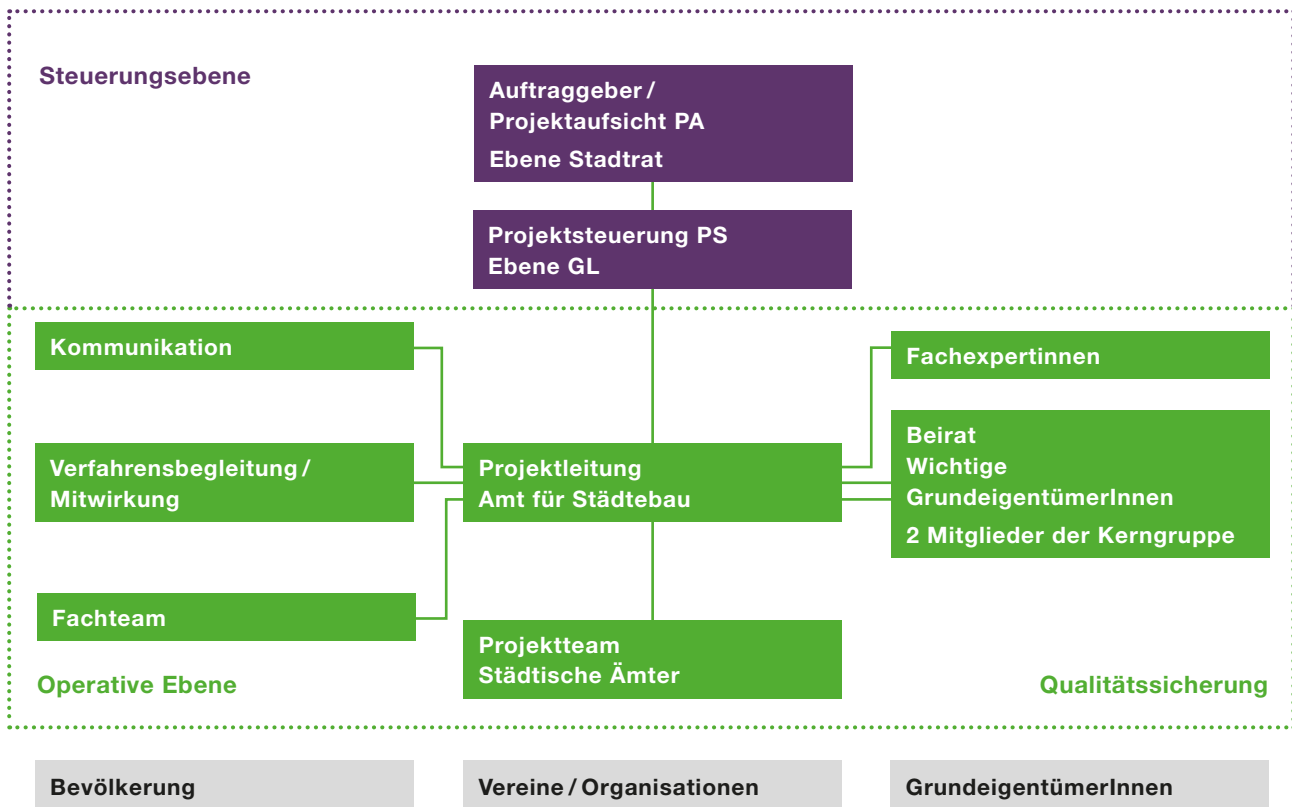
### Verfahrenskonzept

Der Beteiligungsprozess wurde in vier Phasen aufgeteilt. In der ersten Phase «Informieren und Aktivieren» ging es darum, sämtliche am Prozess beteiligten Akteure einzubinden und den Prozess im Quartier bekannt zu machen. In der zweiten Phase «Zukunftsbild erarbeiten» wurden die Anforderungen und Ansprüche an ein künftiges Zentrum gesammelt und daraus Zukunftsbilder entworfen. In der dritten Phase «Leitlinien entwickeln» wurden konkrete Ideen für das Zentrum anhand der Zukunftsbilder gesucht und erarbeitet. In der vierten Phase «Städtebauliche Synthese formulieren» wurde schliesslich das Leitbild erstellt.

Die einzelnen Phasen bestanden aus einer Abfolge von öffentlichen Veranstaltungen und dazwischenliegenden Arbeitsphasen. An den öffentlichen Veranstaltungen im Quartier haben jeweils 50 bis 80 interessierte Teilnehmerinnen und Teilnehmer gemeinsam mit den Verantwortlichen der Stadt Zürich sowie den von der Stadt beauftragten externen Fachpersonen teilgenommen (vgl. öffentliche Veranstaltungen). In den dazwischenliegenden Arbeitsphasen wurden jeweils die Grundlagen für die öffentlichen Veranstaltungen erarbeitet und die Ergebnisse der öffentlichen Veranstaltungen ausgewertet und weiterentwickelt. Ein wichtiges Gefäss der Arbeitsphasen waren die internen Workshops. An diesen haben das Projektteam, die Verfahrensbe-



Phasen des Beteiligungsprozesses



Akteure und Projektorganisation

gleitung, das Fachteam und der Beirat die inhaltliche Entwicklung des Leitbildes vorangetrieben. Die städtische Steuerungsebene (Projektaufsicht und Projektsteuerung) hat den Prozess im Sinne eines Controllings begleitet und die nötigen Verfahrensent-scheide getroffen sowie das Leitbild schlussendlich beschlossen.

## **Akteure und Projektorganisation**

Übersicht über die am Prozess beteiligten Akteure (vgl. Anhang) und ihre Rollen:

- *Projektaufsicht*  
Die Projektaufsicht bestand aus einem Ausschuss des Stadtrats. Sie war verantwort-lich für das Verfahren und beschloss über die Planungsergebnisse.
- *Projektsteuerung*  
Die Projektsteuerung bestand aus Geschäftsleitungsmitgliedern der beteiligten städtischen Dienstabteilungen. Die Projektsteuerung beurteilte das Verfahren, traf Verfahrensent-scheide und genehmigte die Planungsergebnisse.
- *Projektleitung*  
Die Projektleitung war verantwortlich für die operative Umsetzung des Verfah-rens und Schnittstelle zu sämtlichen Akteuren. Sie leitete das Projektteam und bewertete laufend die Ergebnisse.
- *Projektteam*  
Das Projektteam bestand aus Mitgliedern der beteiligten städtischen Dienst-abteilungen und Ämtern. Es arbeitete an der operativen Umsetzung mit und bewertete laufend die Ergebnisse.
- *Kommunikation*  
Die Kommunikation war verantwortlich für das Kommunikationskonzept und die darauf basierenden Kommunikationsmassnahmen.
- *Verfahrensbegleitung*  
Die Verfahrensbegleitung war für die Konzeption und Durchführung des Beteili-gungsverfahrens verantwortlich. Zudem stellte sie sicher, dass die Resultate aus dem Verfahren verstanden wurden und in den Prozess einfließen.
- *Fachteam*  
Das Fachteam bestand aus zwei hinzugezogenen Büros aus den Bereichen Städtebau und Architektur. Sie leisteten Facharbeit und erstellten die Plangrund-lagen.
- *Fachexperten*  
Eine externe Fachexpertin und ein externer Fachexperte aus den Bereichen Städtebau und Architektur begleiteten den gesamten Prozess im Sinne einer externen Qualitätssicherung. Sie bewerteten die Ergebnisse laufend.
- *Beirat*  
Der Beirat bestand aus Vertretern wichtiger Grundeigentümerschaften sowie einem Ausschuss der Kerngruppe Affoltern. Er stellte sicher, dass die Interessen des Quartiers und der Grundeigentümerschaften in die Zentrumsentwicklung einfließen.
- *Öffentlichkeit von Affoltern*  
Die interessierte Öffentlichkeit von Affoltern (Bevölkerung, Vereine, Organisa-tionen) nahm im Rahmen der öffentlichen Veranstaltungen am Prozess teil. Sie brachte ihr spezifisches Wissen und ihre Erwartungen zu Affoltern in den Pro-zess ein, vertrat die Interessen des Quartiers und verbesserte damit die Qualität der Zentrumsentwicklung.

## Öffentliche Veranstaltungen

4. Juli 2017

*Informationsveranstaltung*

### **Das Projekt kennen lernen**

Mit der ersten Informationsveranstaltung im Zehntenhaus startete die Zentrumsentwicklung Affoltern. Bevölkerung und Interessierte wurden über den bevorstehenden Beteiligungsprozess informiert. Dabei wurde insbesondere auf den Anlass sowie den Ablauf mit den öffentlichen Veranstaltungen eingegangen. Gemeinsam mit den Teilnehmenden wurden im Rahmen eines Rundgangs durch das Zentrum an ausgewählten Standorten Fragestellungen zur zukünftigen Entwicklung aufgezeigt und diskutiert.

30. September 2017

*Zukunftswerkstatt – 1. Workshop*

### **Zukunftsbilder für das Zentrum entwickeln**

Im ersten Workshop – der Zukunftswerkstatt – wurden Anforderungen und Ziele für das Zentrum formuliert. In Arbeitsgruppen wurden in einem ersten Schritt Stärken im Sinne von Perlen und Schätzen sowie Schwächen des Zentrums diskutiert. Als Stärken wurden insbesondere das Zehntenhaus und die Sportanlage Fronwald genannt. Kritisiert wurden hauptsächlich die Belastung durch den Verkehr sowie das Fehlen von attraktiven Fussgängerverbindungen und einem eigentlichen Quartierplatz.

Im Rahmen eines fachlichen Inputreferates mit Referenzbildern zu den unterschiedlichen Diskussions-Themen wechselte der Fokus vom jetzigen Zustand auf die mögliche Zukunft des Zentrums. Die Teilnehmenden sollten in einem zweiten Teil losgelöst von der heutigen Situation mit Hilfe der Referenzbilder eine Vision für das Zentrum entwerfen. Aus diesen Visionen galt es dann im letzten Schritt, konkrete Anforderungen und Ziele für die Zentrumsentwicklung zu formulieren.

9. Dezember 2017

*Planungswerkstatt – 2. Workshop*

### **Leitideen für die Planung entwickeln**

Aus den Ergebnissen des ersten Workshops wurden im Rahmen der Arbeitsphase zwei Zukunftsbilder für das Zentrum Affoltern abgeleitet. Diese bildeten die Grundlage für die Arbeit im zweiten Workshop – der Planungswerkstatt. An dieser haben die Teilnehmenden Leitideen für die Planung entwickelt. Mit Hilfe eines Modells wurden die beiden Zukunftsbilder in mehreren Runden räumlich umgesetzt. Diese Entwicklungs- und Bebauungsvorschläge wurden fotografisch festgehalten und im Anschluss durch das Fachteam in Planschemen übertragen. So entstand eine «Bibliothek» an unterschiedlichen Ideen für die räumliche Entwicklung des Zentrums.

1. März 2018

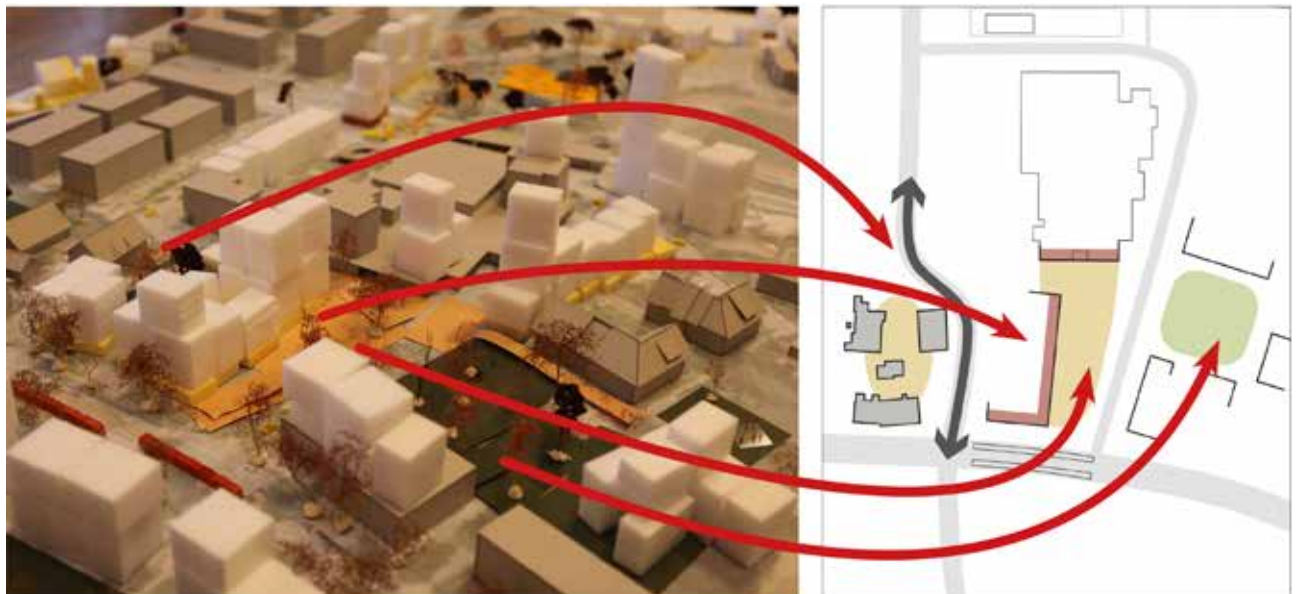
*Werkstattbericht*








### **Den Stand der Arbeiten reflektieren**

Die Ergebnisse aus den ersten beiden Workshops sowie die für den Prozess formulierten Rahmenbedingungen zur Zentrumsentwicklung bildeten die Basis für die Erarbeitung der Entwicklungsvorstellung. Diese wurde vom Fachteam in stetiger Zusammenarbeit mit dem Projektteam und dem Beirat in mehreren internen Workshops



Perlen und Schätze



- |                                                                                                               |                                                                                                             |                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Publikumsorientierte EG's |  Strassen und Wege       |  Relevante Gebäudekanten |
|  Öffentlicher Raum         |  Historische Bausubstanz |  Strassenumlegung        |
|  Grünraum                  |                                                                                                             |                                                                                                             |

Übersetzung der Planungsideen



Informationsveranstaltung



Zukunftswerkstatt



Planungswerkstatt





Werkstattbericht



Feedbackwerkstatt



Schlussveranstaltung

entwickelt. An der zweiten Informationsveranstaltung unter dem Titel «Werkstattbericht» wurde ein Einblick in diesen Entwurfsprozess gegeben. Während an den ersten beiden Workshops inhaltlich gearbeitet wurde, wurde im Werkstattbericht primär informiert. Die Anwesenden erhielten einen Eindruck, wie die Resultate der öffentlichen Veranstaltungen einfließen und wie daraus letztendlich das Leitbild entwickelt wird.

17. April 2018

Feedbackwerkstatt – 3. Workshop

**Die Entwicklungsvorstellung für das Zentrum kommentieren**

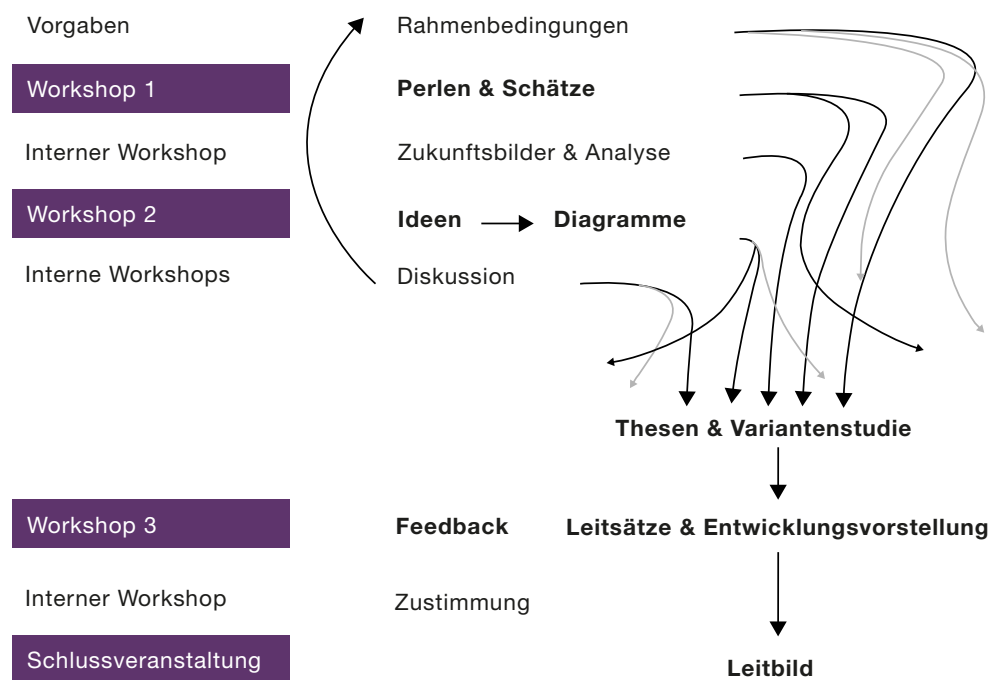
Am dritten Workshop – der Feedbackwerkstatt – wurde der Entwurf der Leitsätze und der Entwicklungsvorstellung präsentiert. Die Leitsätze und die damit einhergehende städtebauliche und stadträumliche Entwicklungsvorstellung wurden mit den Teilnehmenden intensiv debattiert und von diesen kommentiert. Ziel war es, gemeinsam getragene Vorstellungen zu finden und nochmals wichtige Inputs aus Quartiersicht aufzunehmen. Die Beiträge aus der Veranstaltung sind anschliessend in die Überarbeitung eingeflossen.

25. Juni 2018

Schlussveranstaltung

**Das Leitbild für das Zentrum präsentieren**

An der Schlussveranstaltung wurde das gemeinsam erarbeitete Leitbild, bestehend aus den Leitsätzen und der Entwicklungsvorstellung, präsentiert. Im Rahmen mehrerer Gesprächsrunden auf der Bühne wurde der Beteiligungsprozess rekapituliert und das vorliegende Resultat diskutiert.

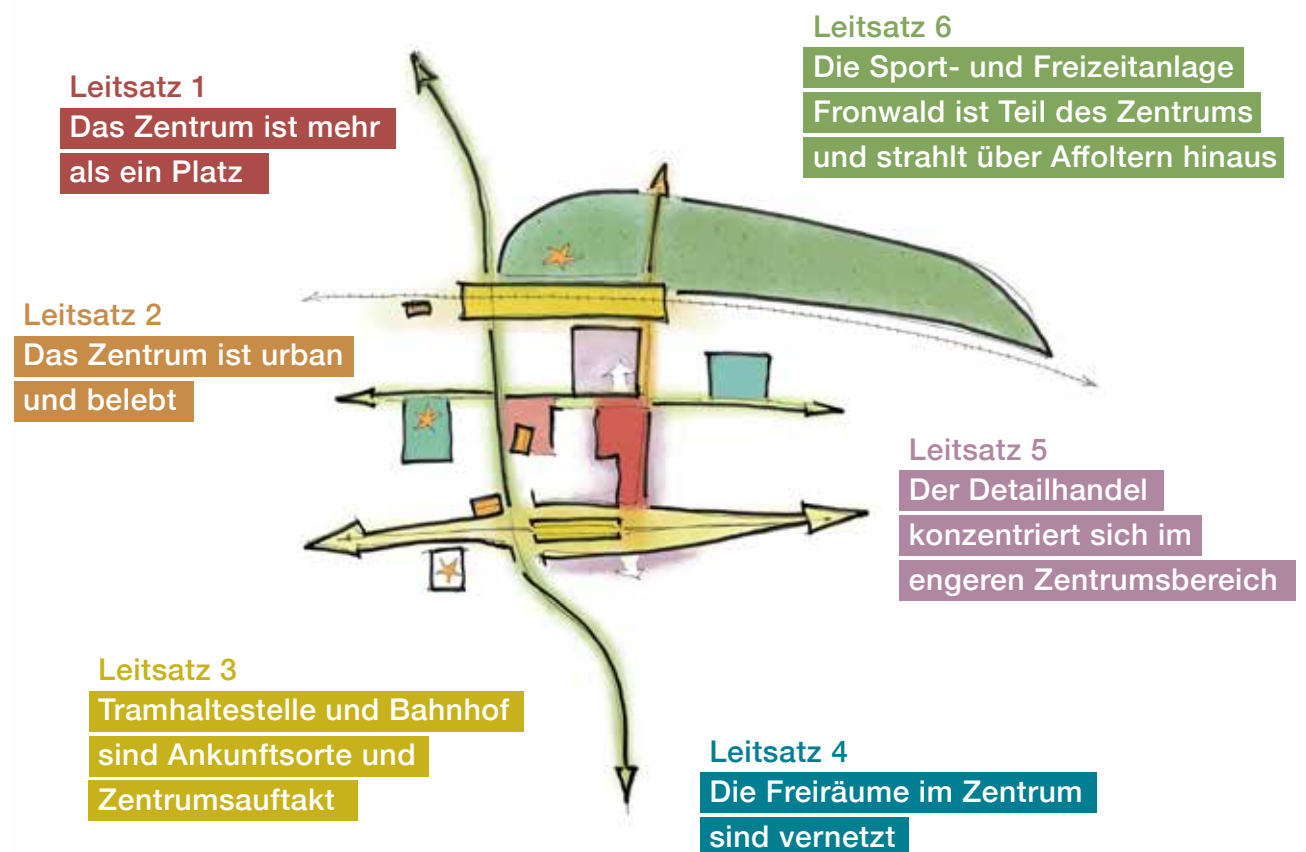


Schema Entwurfsprozess

## 4 LEITBILD

### Leitsätze

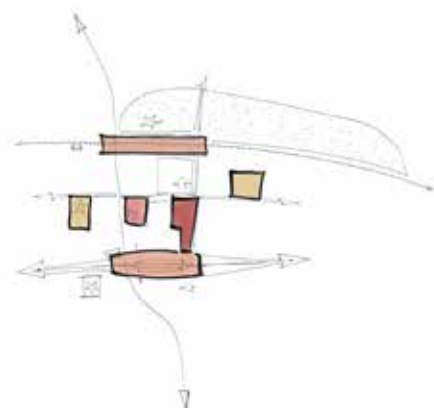
Für das Zentrum wurden sechs Leitsätze entwickelt. Die Leitsätze beschreiben einen anzustrebenden Zielzustand. Sie beinhalten Aussagen zu den wichtigsten Themenschwerpunkten und verknüpfen diese miteinander.



## Leitsatz 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 aus kommerziellen und (sozio-)kulturellen Nutzungen sowie attraktiven Freiräumen.

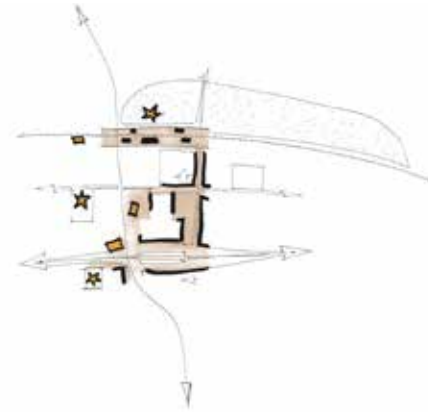


Impressionen des Zentrums

## Leitsatz 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.

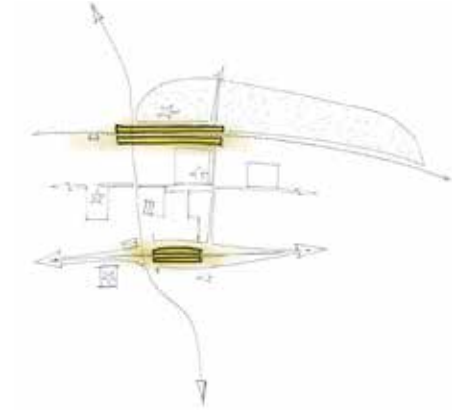


Referenzbild

### Leitsatz 3

## Tramhaltestelle und Bahnhof sind Ankunftsorte und Zentrumsauftakt

Die Tramhaltestelle ist grosszügig gestaltet und fasst die beiden Strassen-seiten 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.

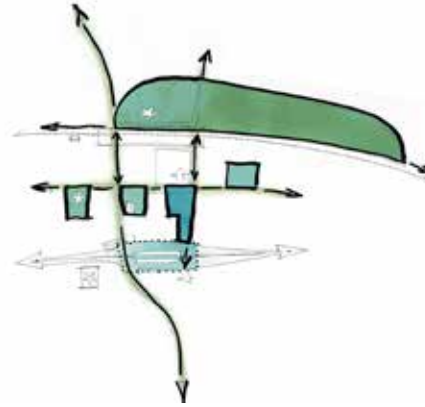


Referenzbild

#### Leitsatz 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.

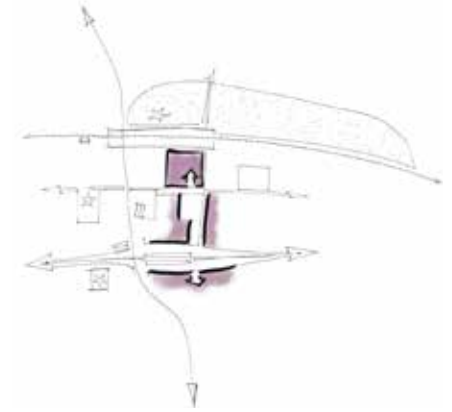


Impressionen bestehender Freiräume

## Leitsatz 5

### Der Detailhandel konzentriert sich im engeren Zentrumsbereich

Grosse 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.



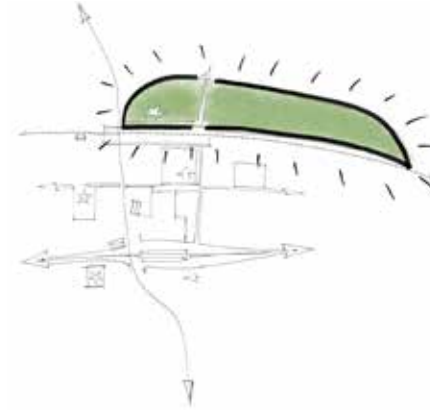
Einkaufszentrum



## Leitsatz 6

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

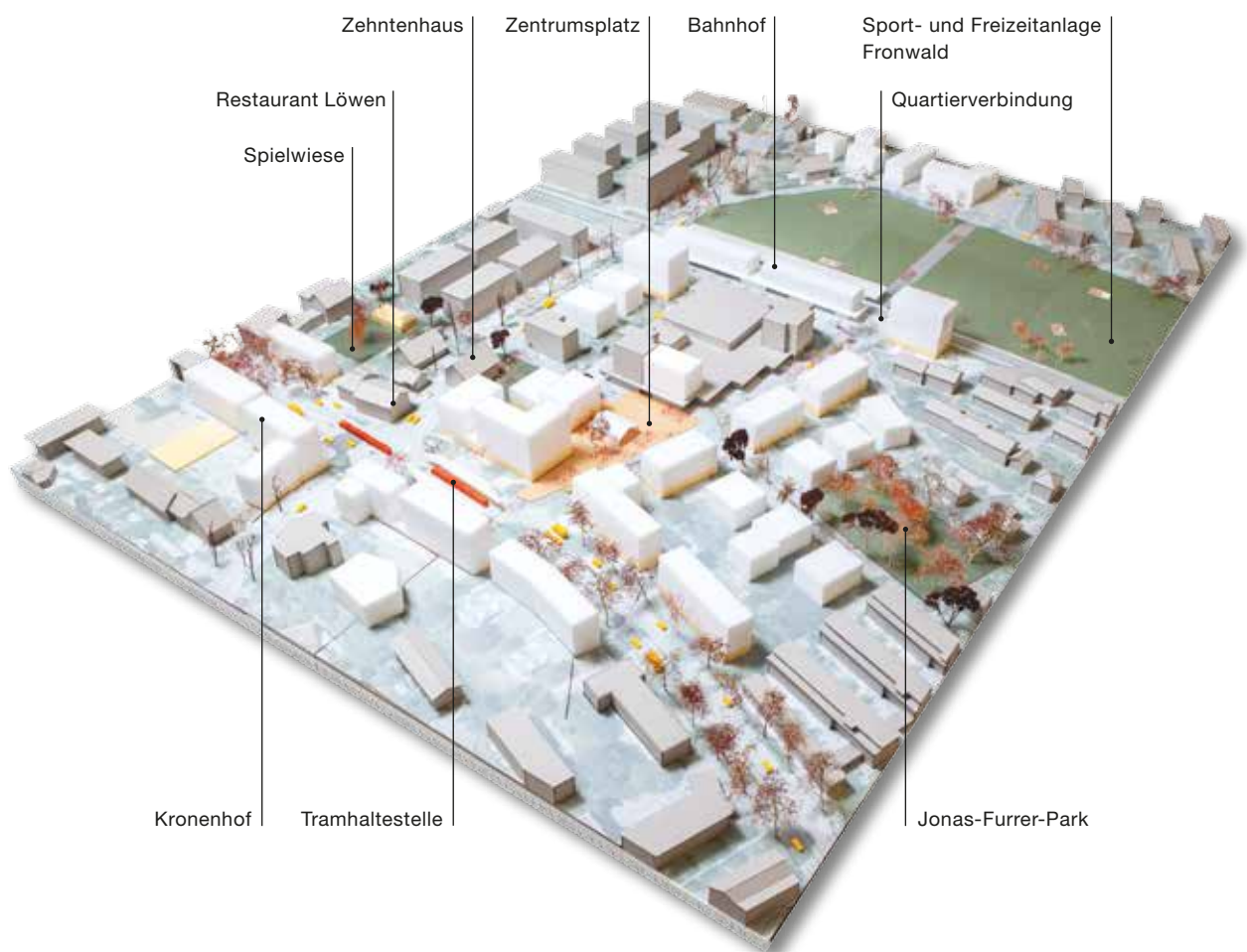
Der Bereich nördlich der Bahngleise dient der Sport- und Freizeitnutzung. Die Sportinfrastruktur wird mit Freiraumangeboten kombiniert und ausgebaut. Die Anlage Fronwald bekommt am Bahnhof einen Auftakt und wird damit ans Zentrum angebunden.

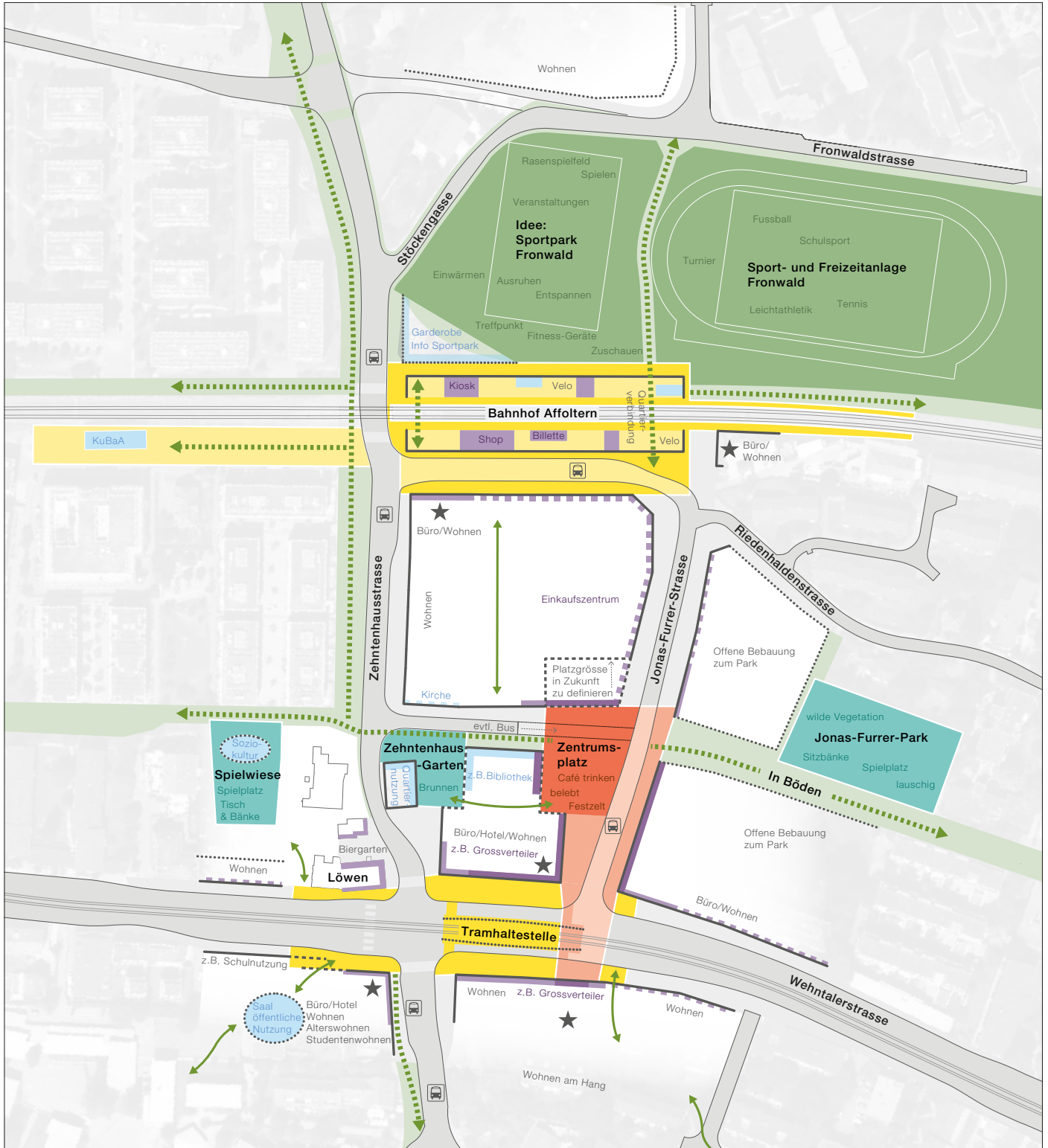


Luftbild Sportanlage Fronwald und Zentrum Affoltern

## Entwicklungsvorstellung

Die Entwicklungsvorstellung beschreibt die räumliche und funktionale Ausprägung des Zentrums und dessen Qualitäten. Dabei wird zwischen der Entwicklungsvorstellung der Stadträume sowie der Entwicklungsvorstellung der Teilgebiete unterschieden. Illustriert wird die Entwicklungsvorstellung anhand eines Modells (Original im Massstab 1:333), in welchem das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum respektive dem Stadtraum beispielhaft aufgezeigt wird. Bei den im Modell dargestellten Volumen handelt es sich um Platzhalter, anhand derer die zukünftigen stadträumlichen Qualitäten sichtbar werden. Im dazugehörigen Plan sind die wichtigsten Erkenntnisse zu unterschiedlichsten Themen räumlich verortet und festgehalten.





- |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                 |                                                                                                                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Zentrumsplatz                         | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:purple; border:1px solid black;"></span> Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-top:1px solid black;"></span> Raumkante     |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Ankunftsorte                          | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightpurple; border:1px solid black;"></span> Erwünschte Erdgeschossnutzungen      | <span style="display:inline-block; width:15px; border-top:1px dashed black;"></span> Zu definierende Raumkante |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:teal; border:1px solid black;"></span> Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-top:1px dashed purple;"></span> Mögliche Erdgeschossnutzungen                                | <span style="display:inline-block; width:15px; border-top:1px dotted black;"></span> Offene Bebauung           |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Verbindende Grünräume             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Soziokulturelle Nutzungen              | <span style="display:inline-block; width:15px; text-align:center;">★</span> Möglicher Hochpunkt                |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:darkgreen; border:1px solid black;"></span> Sport- und Freizeitanlage          | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:2px dashed green;"></span> Übergeordnete Verbindung                                     | <span style="display:inline-block; width:15px; text-align:center;">🚏</span> Haltestelle                        |
|                                                                                                                                                             | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:2px dashed green;"></span> Lokale Verbindung                                            |                                                                                                                |

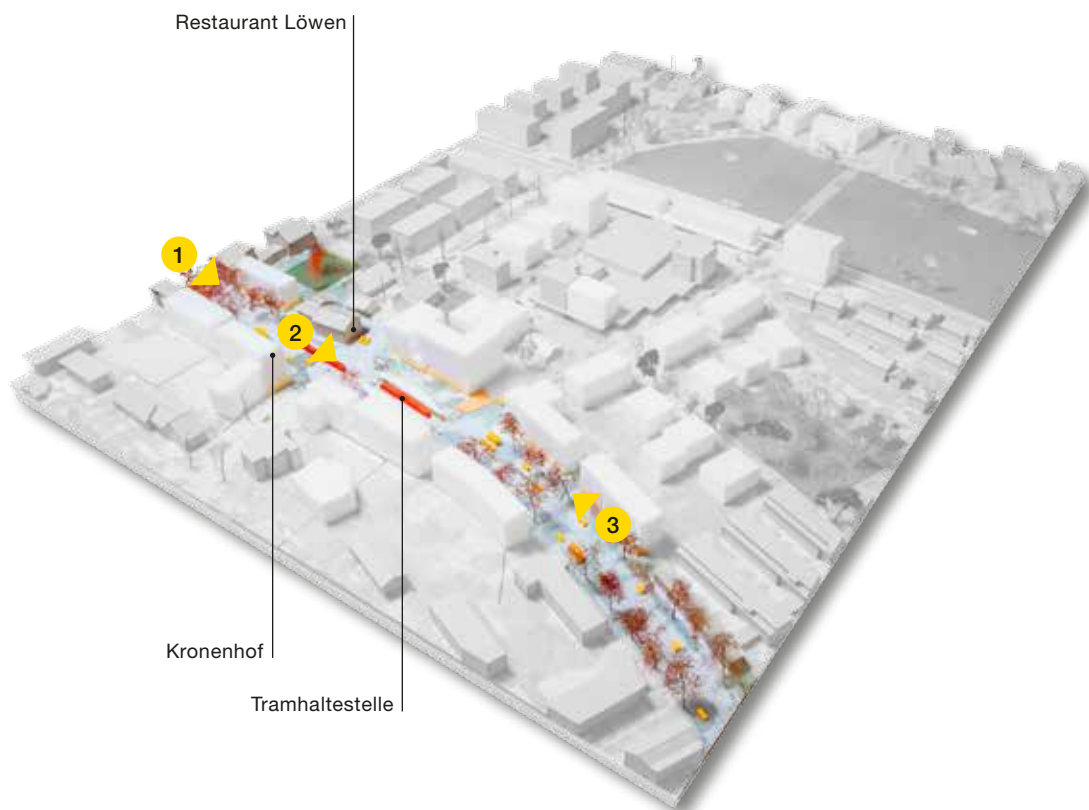
## Entwicklungsvorstellung der Stadträume

### Wehntalerstrasse

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.

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. Dieser ist von Fassade zu Fassade gestaltet und mit einer Spezialhaltestelle als baulichem Akzent ausgestattet. 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.





Blick stadteinwärts



Blick vor dem Löwen in Richtung Zehntenhausplatz



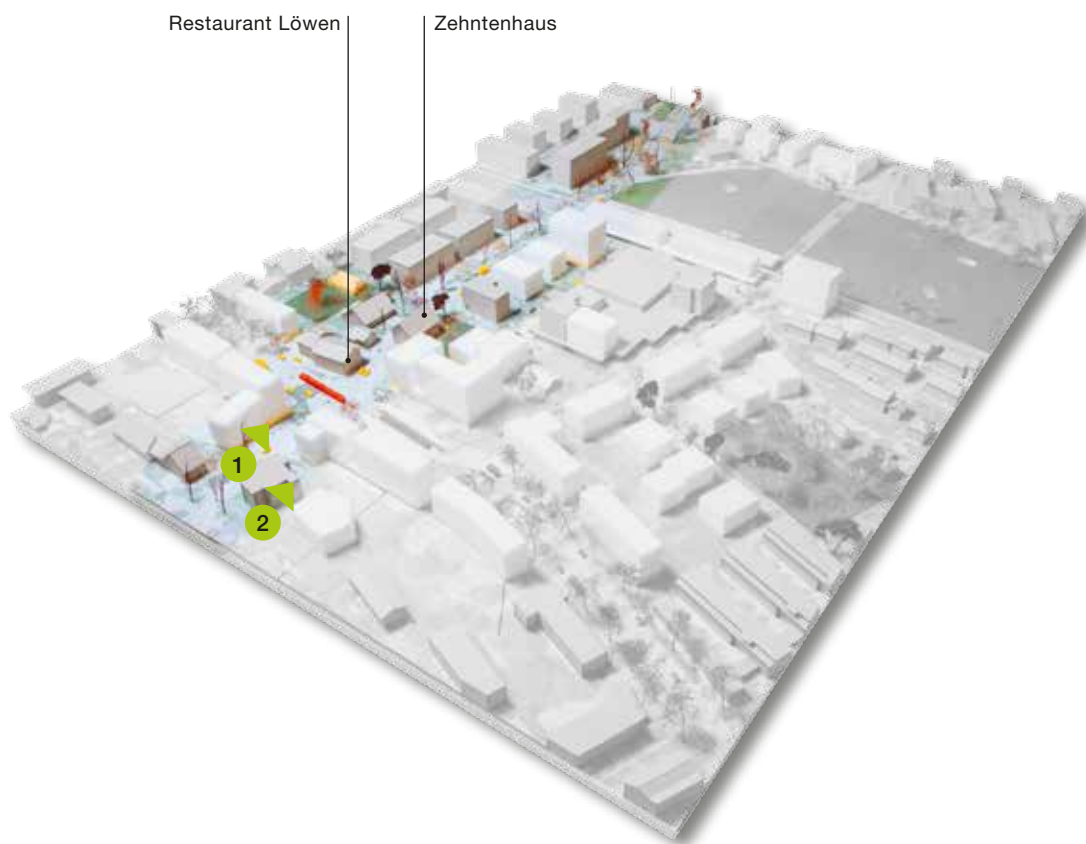
Blick stadtauswärts

### Zehntenhausstrasse

Talquerend ist die Zehntenhausstrasse Teil der Freiraumverbindung zwischen dem Höggerberg und dem Landschaftsraum der Katzenseen. Üppige Grünmomente verleihen diesem Strassenraum eine landschaftliche Prägung.

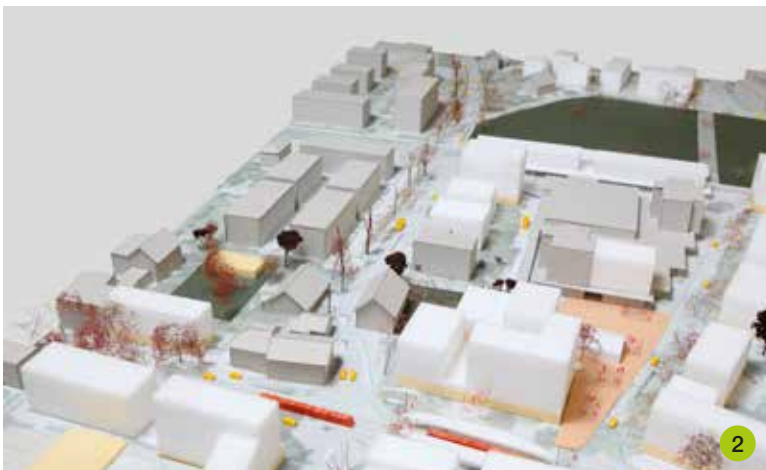
Charakteristisch für die Zehntenhausstrasse sind Gebäudetypen aus verschiedenen Momenten der Quartierentwicklung. Das «Nadelöhr» Zehntenhaus strukturiert den Strassenraum. Neubauten nehmen bezüglich Dimensionierung Rücksicht auf bestehende Strukturen. Am Bahnhof ist ein Hochpunkt denkbar.

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.





Nadelöhr Zehntenhaus



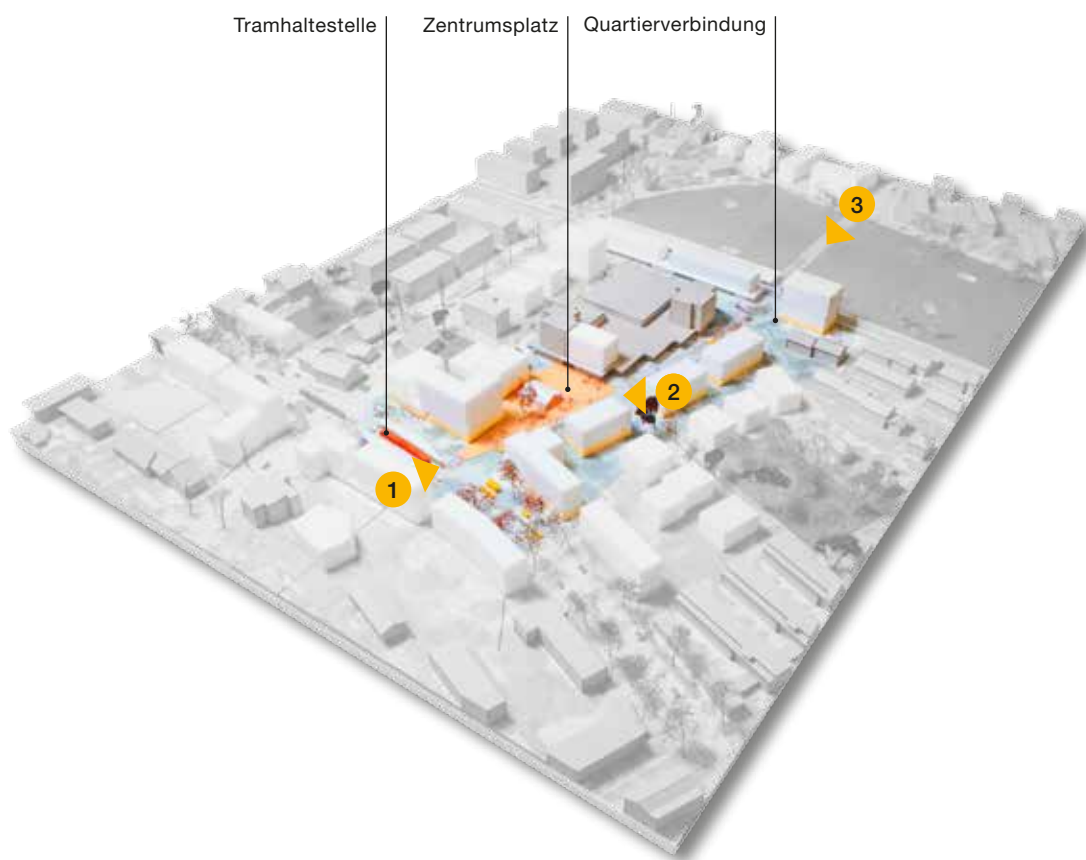
Blick von Süden entlang der Zehntenhausstrasse

### Jonas-Furrer-Strasse / Zentrumsplatz

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.

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.







Blick von der Wehntalerstrasse entlang der Jonas-Furrer-Strasse



Blick auf den Zentrumsplatz mit Festzelt

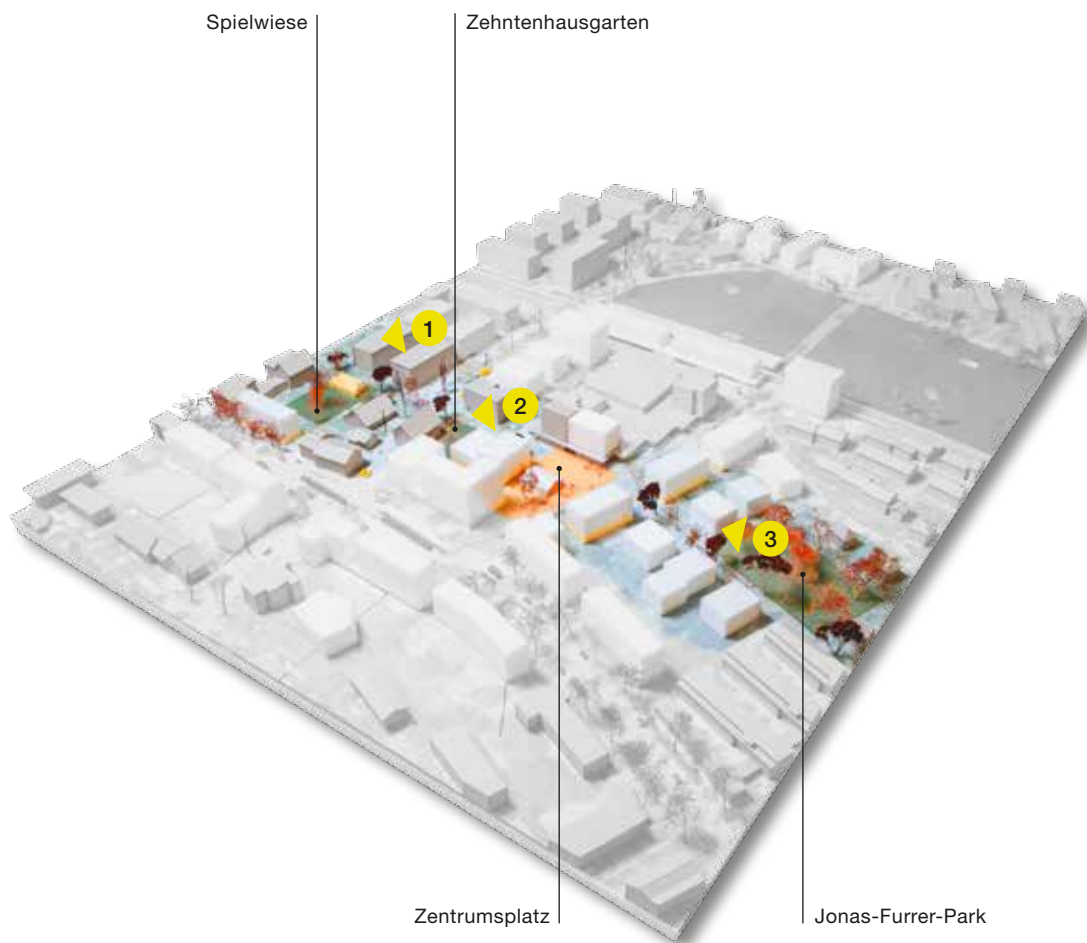


Blick von Norden entlang der Jonas-Furrer-Strasse

### In Böden

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. 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.





Spielwiese hinter historischem Ensemble



Zehntenhausgarten und Zehntenhaus

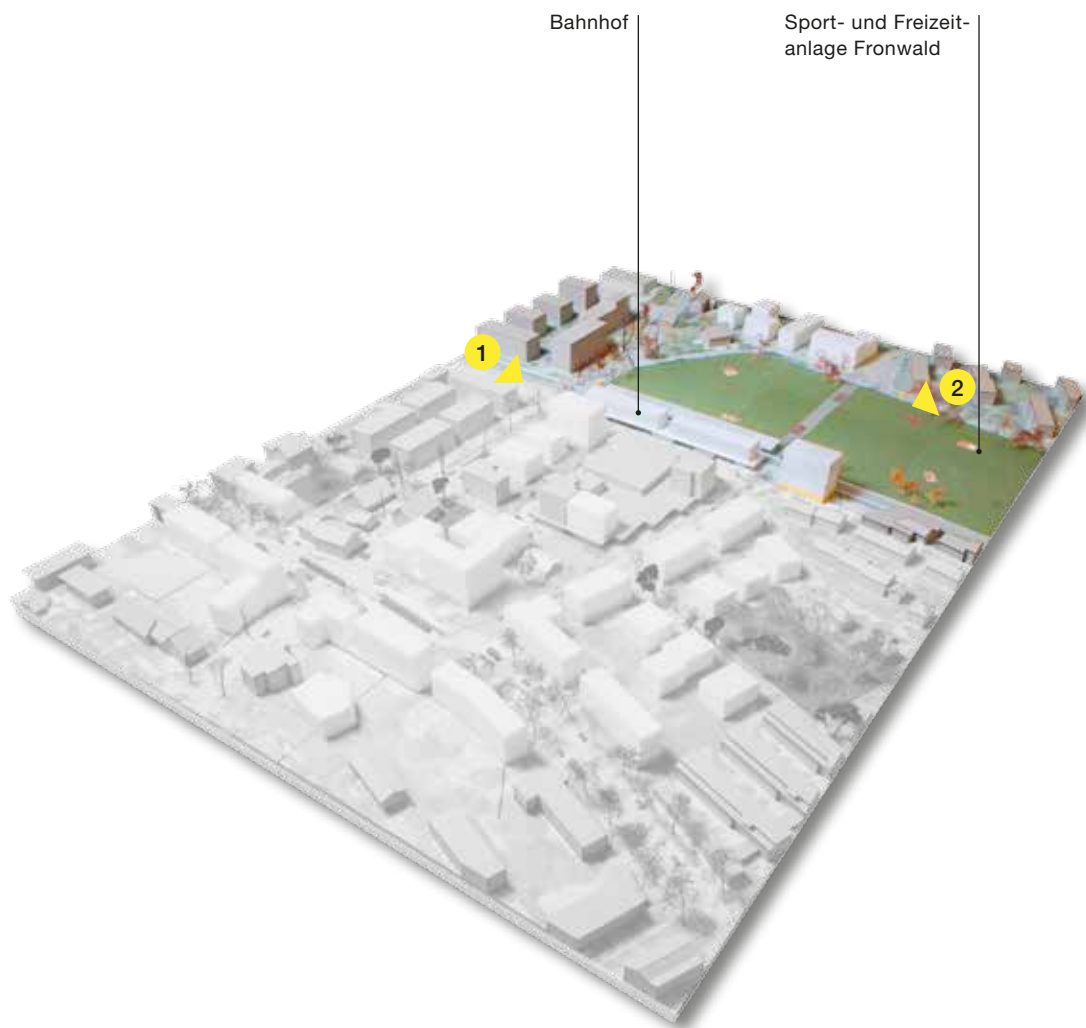


Blick vom Jonas-Furrer-Park in Richtung Zentrumsplatz

### Bahnhof / Nord

Der Bahnhof wird baulich weiterentwickelt und vermittelt als Ankunftsort und Auftakt zwischen Zentrum und der Sport- und Freizeitanlage Fronwald. 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.





Blick auf den Bahnhof



Sport- und Freizeitanlage Fronwald

## Entwicklungsvorstellung der Teilgebiete

### Kronenhofareal

#### *Städtebau*

Die linsenförmige Ausweitung des Stadtraums rund um den Zehntenhausplatz wird beim Kronenhofareal weitergeführt. Durch einen Gebäudesockel, der sich auch auf dem Areal der Albert-Lück-Stiftung fortsetzt, wird der stadträumliche Bezug baulich umgesetzt. An der Ecke Schauenberg-/Wehntalerstrasse ist ein Hochpunkt erwünscht. Um eine Riegelbildung zu vermeiden, sind oberhalb des Sockelgeschosses mehrere Gebäudevolumen auszubilden. In der Höhe sind die Gebäude abgestuft. Für Erdgeschossnutzungen sind an der entsprechenden Stelle überhohe Erdgeschosse ausgebildet.

#### *Nutzung*

Das Areal zeichnet sich durch eine flexible, noch zu definierende Nutzungsstruktur aus. Im Bereich Schauenberg-/Wehntalerstrasse sind publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen erwünscht. Es gibt auch zukünftig einen Saal, dies jedoch in Kombination mit weiteren öffentlichen Nutzungen. Das Kronenhofareal dient zudem teilweise als Erweiterung für schulische Nutzungen der Schule Holderbach.

#### *Verkehr*

Der Saal ist vom Zentrum her gut zugänglich. Auf dem Areal wird eine fussläufige Durchwegung vom Zentrumsbereich bis zum Schulareal Holderbach sowie dem dahinterliegenden Quartier angeboten.

#### *Freiraum*

Der Stadtraum der Wehntalerstrasse reicht bis zur Fassade. Die Gebäudevorzonen sind als Fussgängerbereiche und als Bestandteil des öffentlichen Raums gestaltet. Im rückwärtigen Bereich des Areals ist die gestalterische Verbindung des Aussenraums mit der Schulanlage Holderbach sichergestellt.

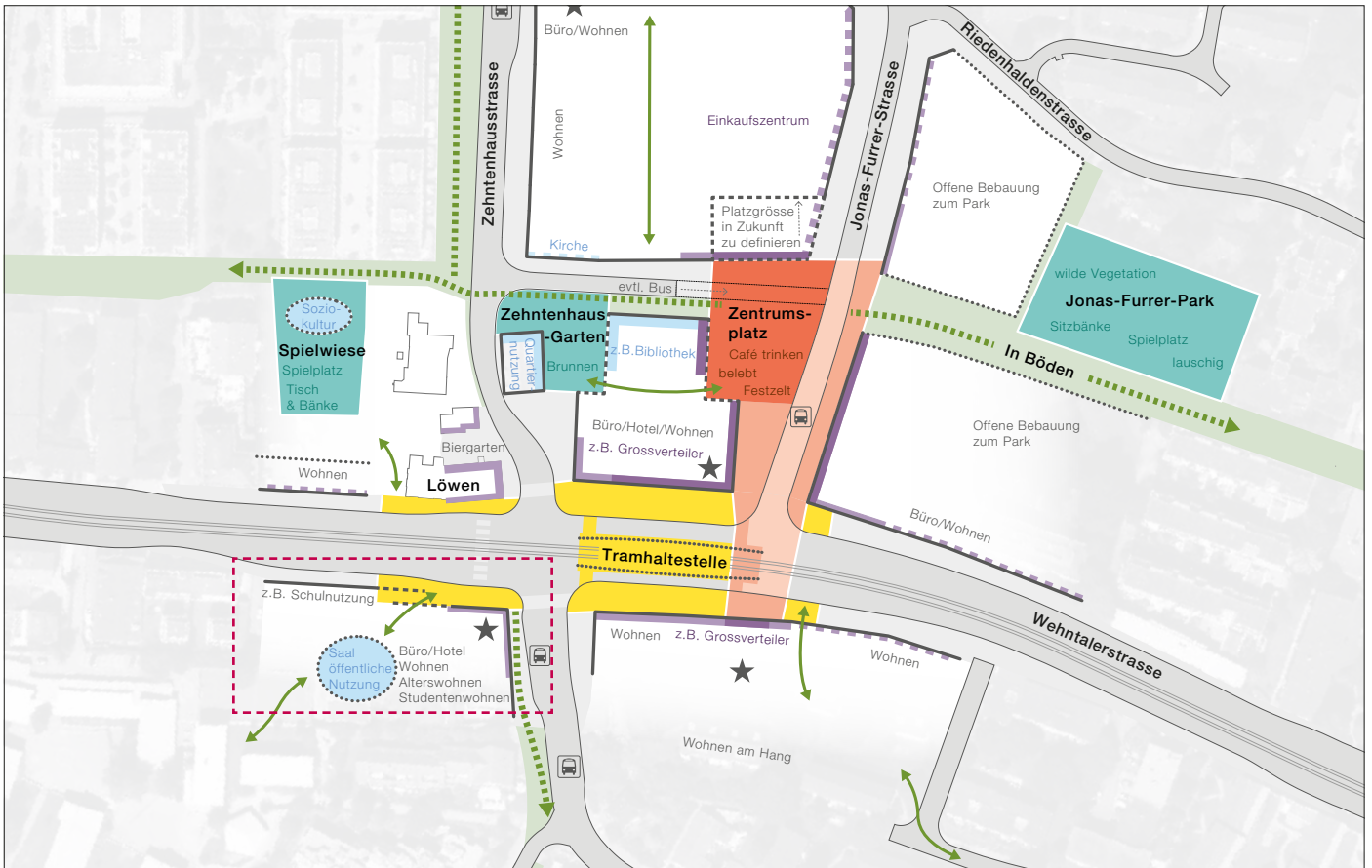
#### *Hinweise für die weitere Planung:*

- In Höhe und Ausnützung soll sich eine zukünftige Bebauung an der Arealüberbauung der heutigen Zonierung (Wohnzone W5) orientieren. Da das Grundstück aber keine Arealgrösse aufweist, ist zur baulichen Umsetzung das nötige Planungsinstrument zu definieren.
- Für das Areal ist mit einem qualifizierten Verfahren ein städtebauliches Gesamtkonzept zu erarbeiten, bei welchem die Entwicklungsvorstellungen gemäss Leitbild konkretisiert und das Nutzungskonzept, insbesondere hinsichtlich der Schulnutzung, definiert wird.
- Die Parzellengrenzen und Baulinien entlang der Wehntaler- und Schauenbergstrasse sind zu prüfen und wo nötig anzupassen.



Blick von Norden

Blick von Süden



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

## **Areal Albert-Lück-Stiftung**

### *Städtebau*

Die Bebauung rückt im Vergleich zu heute näher an den Strassenraum heran. Die linsenförmige Ausweitung des Stadtraums rund um den Zehntenhausplatz ist aber weiterhin gegeben. Durch einen Gebäudesockel, der sich auch auf dem Kronenhofareal fortsetzt, ist dieser stadträumliche Bezug baulich umgesetzt. Mit einem Hochpunkt wird über die Jonas-Furrer-Strasse der stadträumliche Bezug in Richtung Zentrumsplatz hergestellt. Um eine Riegelbildung zu vermeiden, werden mehrere Gebäudevolumen ausgebildet. Die Höhenentwicklung ist insbesondere im rückwärtigen Bereich des Areals der Nachbarschaft angepasst. Im Bereich der Erdgeschossnutzungen sind überhohe Erdgeschosse ausgebildet.

### *Nutzung*

Entlang der Wehntalerstrasse sind Erdgeschossnutzungen erwünscht. Der Standort eignet sich für einen Grossverteiler. Damit kann zusammen mit dem Einkaufszentrum beim Zentrumsplatz eine Nutzungsspanne hergestellt werden. In den oberen Geschossen sowie im rückwärtigen Bereich des Areals dominiert das Wohnen.

### *Verkehr*

Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt ab der Wehntaler- oder Schauenbergstrasse. Die Anlieferung für einen Grossverteiler ist vertieft zu prüfen. Auf dem Areal wird eine Durchwegung vom Zentrumsbereich zum dahinterliegenden Quartier angeboten. Im Haltestellenbereich werden keine Parkplätze angeboten.

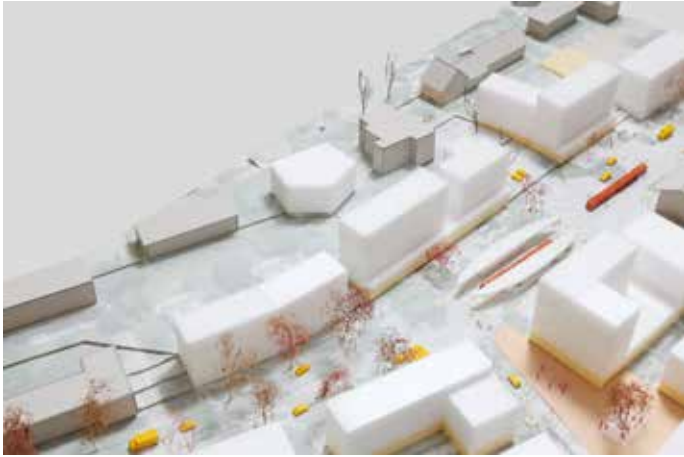
### *Freiraum*

Die Gebäudevorzonen sind als Fussgängerbereiche und als Bestandteil des Ankunftsortes zu verstehen. Dieser strassenübergreifende Stadtraum ist als Ganzes von Fassade zu Fassade gestaltet. Im rückwärtigen Bereich des Areals besteht ein Grünraum für die Bewohnerinnen und Bewohner.

### *Hinweise für die weitere Planung:*

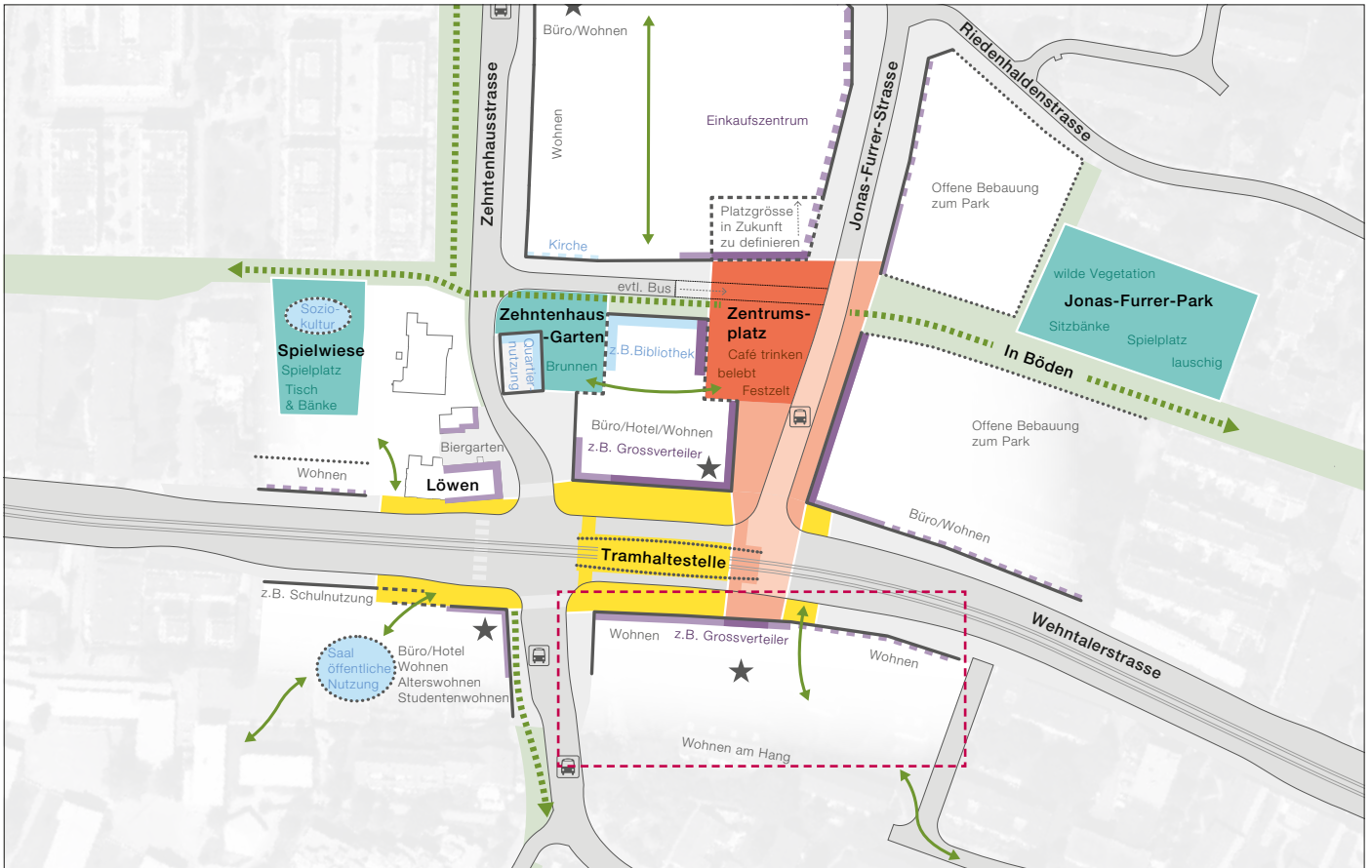
- In Höhe und Ausnützung soll sich eine zukünftige Bebauung an einer Arealüberbauung der Wohnzone W5 orientieren. Das Areal ist heute mit drei unterschiedlichen Zonierungen belegt. Das nötige Planungsinstrument ist entsprechend zu definieren.
- Für das Areal ist mit einem qualifizierten städtebaulichen Verfahren ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches die Entwicklungsvorstellungen gemäss Leitbild konkretisiert. Dabei ist insbesondere der rückwärtige Bereich des Areals städtebaulich zu konkretisieren.
- Die Schnittstellen mit dem Tramprojekt und der Entwicklung des Gebietes Mitte bezüglich der Gestaltung des strassenübergreifenden Stadtraums sind sicherzustellen.
- Die Parzellengrenzen und Baulinien entlang der Wehntaler- und Schauenbergstrasse sind zu prüfen und wo nötig anzupassen.





Blick von Norden

Blick von Süden



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

## Die Mitte

### *Städtebau*

Die Bebauung setzt sich aus mehreren Gebäudekörpern mit unterschiedlichen Volumen zusammen. Entlang der Wehntalerstrasse rückt die Bebauung im Vergleich zu heute näher an den Strassenraum heran, bildet aber weiterhin eine linsenförmige Ausweitung des Stadtraums rund um den Zehntenhausplatz aus. Der Zentrumsplatz wird durch eine zurückversetzte Bebauung, die den neuen Platz räumlich fasst, gebildet. Mit einem Hochpunkt an der Ecke Wehntaler-/Jonas-Furrer-Strasse wird ein Akzent gesetzt. Gegenüber dem Zehntenhaus und dem Zehntenhausgarten reagiert die Bebauung mit einer geringeren Gebäudehöhe. Die Erdgeschosse sind überhoch ausgebildet.

### *Nutzung*

Die Erdgeschosse sind geprägt von publikumsorientierten Nutzungen. Im Bereich des Zentrumsplatzes tragen die Nutzungen zur Belebung des Platzes bei. Auf dem Zentrumsplatz finden Quartieranlässe wie beispielsweise ein Markt statt. Im Erdgeschoss des Zehntenhauses werden quartierbezogene Nutzungen angeboten. In den oberen Geschossen der neuen Überbauung sind unterschiedliche Nutzungen denkbar. Im Zehntenhaus werden Wohn- und Gewerbenutzungen angeboten.

### *Verkehr*

Die Verkehrserschliessung des Areals erfolgt ab In Böden. Für die Parkierung sind Synergien mit dem Einkaufszentrum geprüft. Auf dem Areal ist eine Durchwegung zwischen Zentrumsplatz und Zehntenhausgarten sichergestellt. Die Bushaltestellen in der Jonas-Furrer-Strasse beeinträchtigen den Zentrumsplatz in seiner Funktion nicht.

### *Freiraum*

Die Gebäudevorzonen entlang der Wehntalerstrasse sind Fussgängerbereiche und Bestandteil des Ankunftsortes. Dieser strassenübergreifende Stadtraum ist als Ganzes von Fassade zu Fassade gestaltet. Zwischen Tramhaltestelle und Zentrumsplatz besteht eine Sichtbeziehung, welche allenfalls durch die Ausbildung einer Arkade unterstützt wird. Vom Zentrumsplatz ist ein räumlicher Bezug zur Südseite der Wehntalerstrasse hergestellt. Der Zehntenhausgarten wird durch die Quartiernutzungen im Zehntenhaus bespielt, dient aber ebenso als ergänzender Freiraum zum Zentrumsplatz.

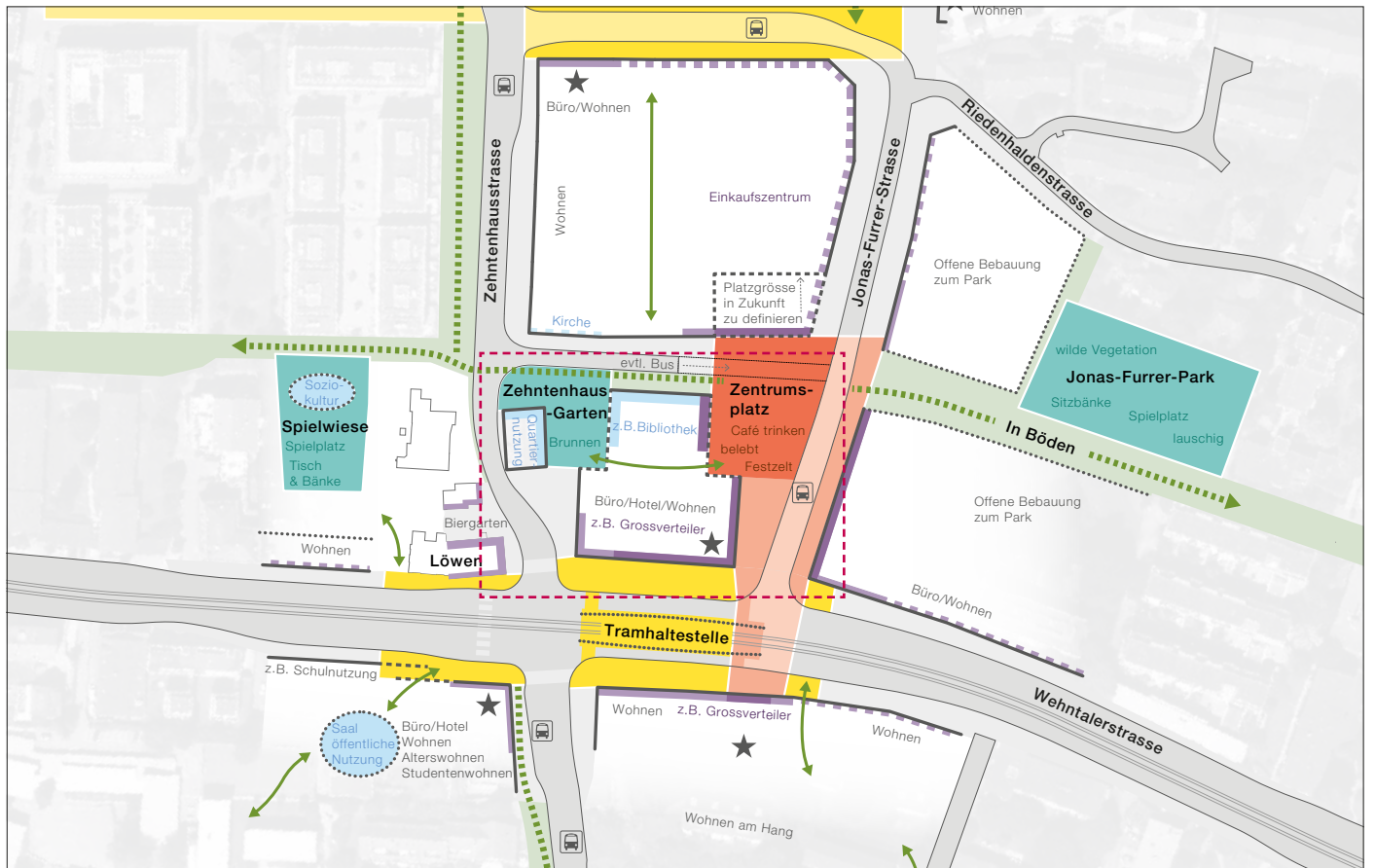
### *Hinweise für die weitere Planung:*

- Bei der Ausnützung orientieren sich die Bauten an der Zentrumszone Z5 bezogen auf die heutige Grundstücksfläche. In der Höhe orientieren sie sich an den Möglichkeiten einer Arealüberbauung. Das nötige Planungsinstrument ist entsprechend zu definieren.
- Die Schnittstellen mit dem Tramprojekt und der Entwicklung des Gebietes der Albert-Lück-Stiftung bzgl. der Gestaltung des strassenübergreifenden Stadtraums sind sicherzustellen.
- Die Fläche für den Zentrumsplatz ist durch die Stadt mit den dafür zweckmässigen Instrumenten zu sichern.
- Für das Areal ist mit einem qualifizierten städtebaulichen Verfahren ein Bauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches die Entwicklungsvorstellungen gemäss Leitbild konkretisiert.
- Die Parzellengrenzen und Baulinien entlang der Wehntaler-, Jonas-Furrer- und Zehntenhausstrasse sowie In Böden sind zu prüfen und wo nötig anzupassen.



Blick von Norden

Blick von Süden



- |                                                                                                      |                                                                                                          |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 1px dashed red; padding: 2px;"> </span> Perimeter Teilgebiet                    | <span style="border: 1px solid purple; padding: 2px;"> </span> Publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Raumkante                  |
| <span style="background-color: orange; padding: 2px;"> </span> Zentrumsplatz                         | <span style="border: 1px solid purple; padding: 2px;"> </span> Erwünschte Erdgeschossnutzungen           | <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;"> </span> Zu definierende Raumkante |
| <span style="background-color: yellow; padding: 2px;"> </span> Ankunftsorte                          | <span style="border: 1px dashed purple; padding: 2px;"> </span> Mögliche Erdgeschossnutzungen            | <span style="border: 1px dotted black; padding: 2px;"> </span> Offene Bebauung           |
| <span style="background-color: teal; padding: 2px;"> </span> Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität | <span style="background-color: lightblue; padding: 2px;"> </span> Soziokulturelle Nutzungen              | <span style="color: purple;">★</span> Möglicher Hochpunkt                                |
| <span style="background-color: lightgreen; padding: 2px;"> </span> Verbindende Grünräume             | <span style="color: purple;">←→</span> Übergeordnete Verbindung                                          | <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;"> </span> Haltestelle                |
| <span style="background-color: green; padding: 2px;"> </span> Sport- und Freizeitanlage              | <span style="color: green;">←→</span> Lokale Verbindung                                                  |                                                                                          |

## **Östlich der Jonas-Furrer-Strasse**

### *Städtebau*

Entlang der Wehntaler- und der Jonas-Furrer-Strasse reagieren die Gebäude auf die jeweiligen Stadträume. Die Bebauung ist strassenbegleitend. Durch eine längsseitige Gliederung der Gebäudekörper wird eine Riegelbildung vermieden. Gegen den Park hin ist die Bebauung offen und weniger hoch als entlang der Strasse.

### *Nutzung*

In den Erdgeschossen zwischen Wehntalerstrasse und Zentrumsplatz werden publikumsorientierte Nutzungen angeboten. Entlang der Strassen sind in den oberen Geschossen neben Wohnen auch Dienstleistungs- und Büronutzungen denkbar. Zum Park hin wird gewohnt.

### *Verkehr*

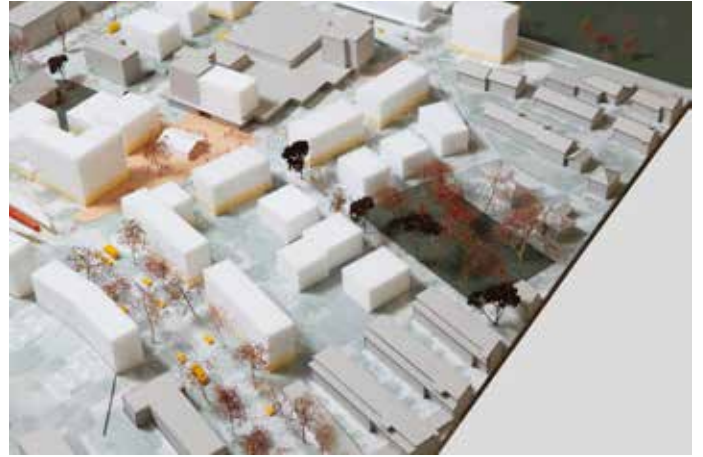
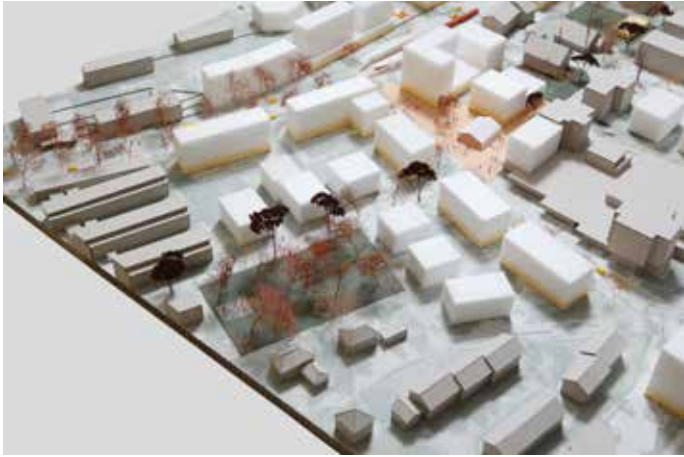
In Böden ist als Achse für zu Fuss Gehende und Velofahrende aufgewertet. Die Verkehrserschliessung der Gebäude erfolgt nach Möglichkeit direkt ab der Jonas-Furrer-Strasse.

### *Freiraum*

Die Gebäudevonzonen entlang der Wehntaler- und Jonas-Furrer-Strasse sind Bestandteil des Strassenraums und entsprechend gestaltet. Der Jonas-Furrer-Park ist ein neuer, attraktiver und stark durchgrünter Freiraum für das Quartier.

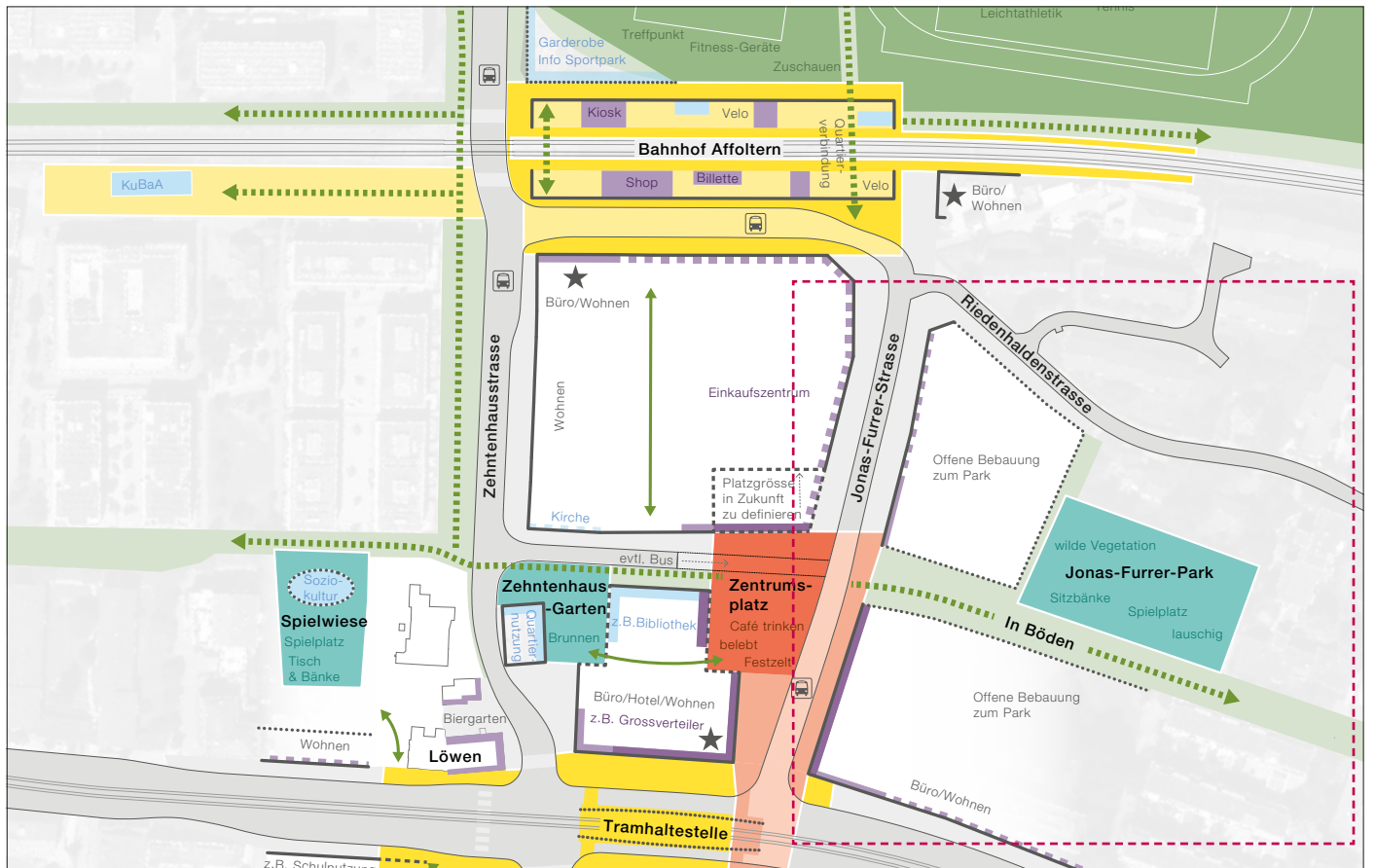
### *Hinweise für die weitere Planung:*

- Entlang der Wehntalerstrasse orientieren sich die Bauten bezüglich Ausnützung an der Wohnzone W5. In der Höhe orientieren sie sich an den Möglichkeiten einer Arealüberbauung. Entlang der Jonas-Furrer-Strasse orientieren sich die Bauten bezüglich Ausnützung und Höhe an der Wohnzone W5. Gegen den Park hin orientiert sich die Bebauung an der Wohnzone W4. Die nötigen Planungsinstrumente sind entsprechend zu definieren.
- Für die Areale sind mit qualifizierten städtebaulichen Verfahren Bebauungs- und Nutzungskonzepte zu erarbeiten, welche die Entwicklungsvorstellungen gemäss Leitbild konkretisieren. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die richtige Zonierung.
- Die Fläche für den Park ist durch die Stadt mit den dafür zweckmässigen Instrumenten zu sichern.
- Die Parzellengrenzen und Baulinien entlang der Wehntalerstrasse und Im Böden sind zu prüfen und wo nötig anzupassen.



Blick von Norden

Blick von Süden



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

## **Einkaufszentrum und entlang Zehntenhausstrasse**

### *Städtebau*

Bei einer baulichen Veränderung des Einkaufszentrums ergibt sich durch eine Aufstockung eine Verbesserung der räumlichen Fassung des Zentrumsplatzes. Zu prüfen ist auch eine Erweiterung des Zentrumsplatzes. Gegen den Bahnhof hin – bei der heutigen Rampe – ist eine bauliche Ergänzung mit einem Hochpunkt denkbar. Die Nordfassade des Einkaufszentrums ist gestalterisch aufgewertet und nach Möglichkeit geöffnet. Entlang der Zehntenhausstrasse ist die Bebauung strassenbegleitend.

### *Nutzung*

Das Einkaufszentrum ist der Hauptfrequenzbringer im Zentrum und orientiert sich mit dem Eingang zum Zentrumsplatz. Gegen den Bahnhof hin sind Erdgeschossnutzungen möglich. Die Nutzungen stehen nicht in Konkurrenz zum Zentrumsplatz. Entlang der Zehntenhausstrasse wird in erster Linie Wohnen angeboten. Im neuen Gebäude an der Ecke Zehntenhausstrasse beim Bahnhof sind auch Dienstleistungsnutzungen denkbar.

### *Verkehr*

Die Erschliessung des Einkaufszentrums (Zu- und Wegfahrt) sowie Synergien bei der Parkierung mit dem Gebiet Mitte sind geklärt. Im heutigen Anlieferungsbereich gibt es eine Durchwegung für Fussgänger/-innen.

### *Freiraum*

Die Gestaltung des Zentrumsplatzes reicht bis an die Fassade des Einkaufszentrums. Beim Aussenraum des Einkaufszentrums ist ein gestalterischer Bezug zum Zentrumsplatz hergestellt.

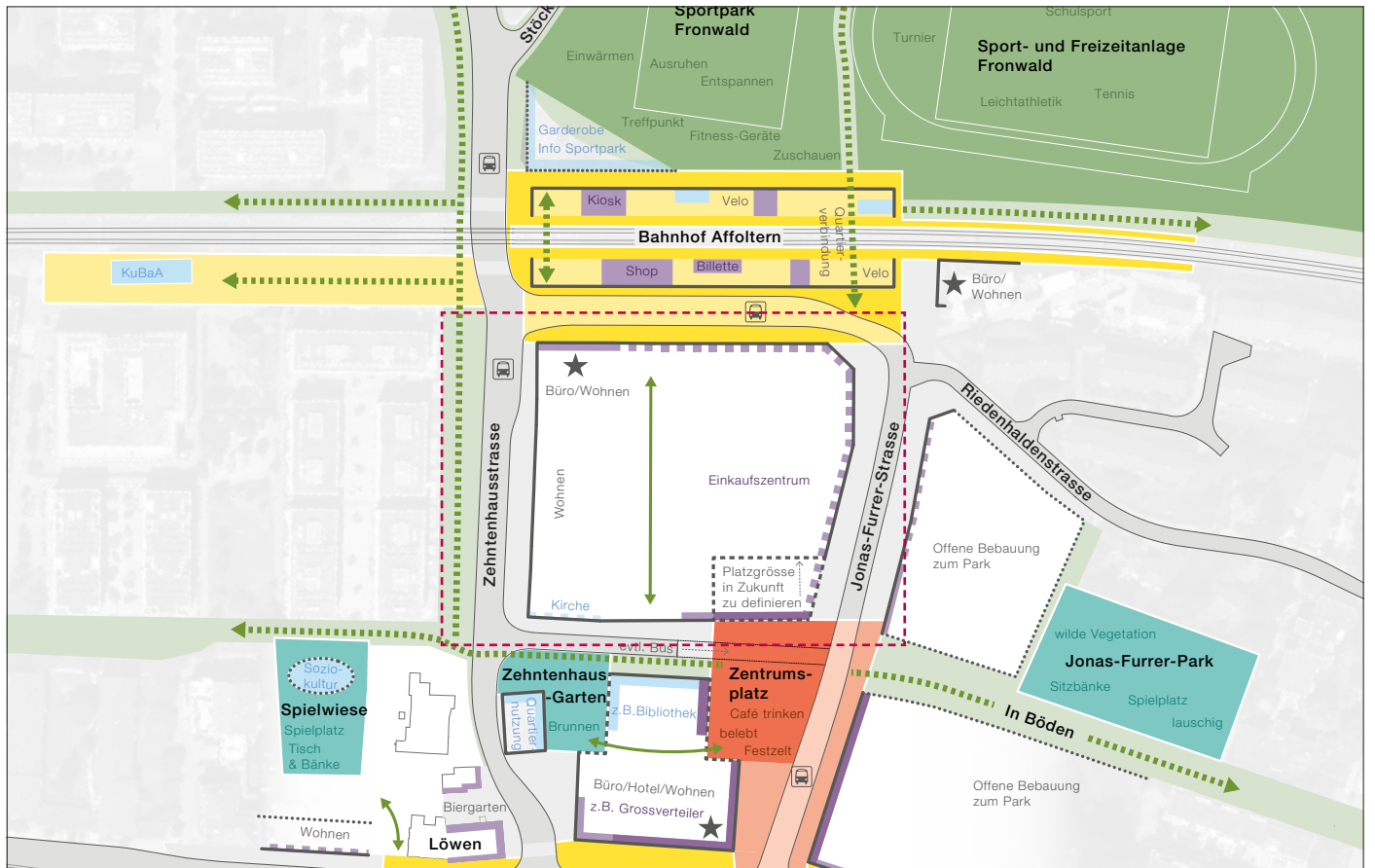
### *Hinweise für die weitere Planung:*

- Das heutige Einkaufszentrum wurde im Rahmen der Zentrumsentwicklung als gegeben betrachtet, weshalb keine vertiefte Abklärung zur Ausnützung und Zonierung vorgenommen wurde. Bei einer allfälligen baulichen Entwicklung des Einkaufszentrums sind Ausnützung und Zonierung zu prüfen und festzulegen.
- Die Baulinien entlang der Zehntenhaus- und Jonas-Furrer-Strasse sind zu prüfen und wo nötig anzupassen.



Blick von Norden

Blick von Süden



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

## **Am Bahnhof**

### *Städtebau*

Der auf Gleisebene offene Bahnhof ist mit grosszügigen Perrondächern ausgestattet. Diese stärken den Bahnhof als Ankunftsort. Südlich der Gleise kann anstelle des Perrondachs auch eine Bebauung realisiert werden. Am Ende der Jonas-Furrer-Strasse zu den Gleisen hin ist ein neues Gebäude als Hochpunkt denkbar. Die Blickachse von der Wehntalerstrasse entlang der Jonas-Furrer-Strasse in Richtung Norden bleibt gewährleistet.

### *Nutzung*

Im Erdgeschoss werden beidseits der Gleise bahnhoftypische Nutzungen angeboten. Das Angebot steht aber nicht in Konkurrenz zu den publikumsorientierten Nutzungen am Zentrumsplatz. In den Bauten auf der Südseite der Gleise sind in den oberen Geschossen Wohnen und Dienstleistungsnutzungen denkbar.

### *Verkehr*

Die Querverbindungen über die Gleise wird gestärkt. Die bestehende Unterführung bei der Jonas-Furrer-Strasse ist zur Quartierverbindung für den Fuss- und Veloverkehr aufgewertet. Insbesondere die Anbindung ans Zentrum auf der Südseite ist verbessert. Bei der Barriere an der Zehntenhausstrasse ist eine Verbreiterung des Bahnübergangs sowie eine Aufwertung der Warteräume für FussgängerInnen und Velofahrende vorgenommen.

### *Freiraum*

Die Gebäudevorzonen werden als Fussgängerbereiche und als Bestandteil des Ankunftsortes beim Bahnhof verstanden. Dieser strassenübergreifende Stadtraum ist als Ganzes gestaltet.

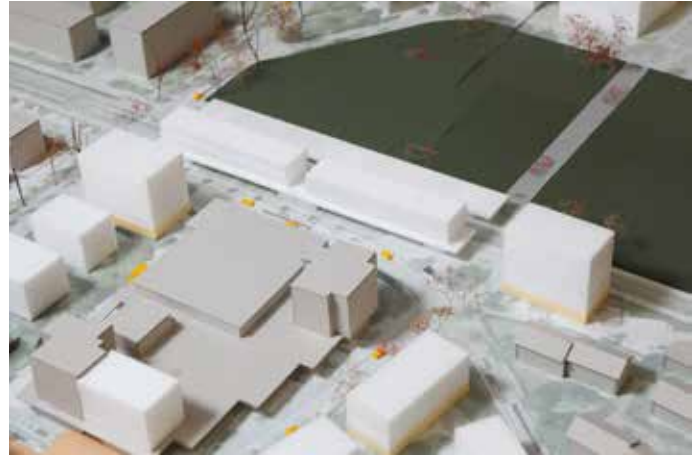
### *Hinweise für die weitere Planung:*

- Für das Bahnhof-Areal ist mit einem qualifizierten städtebaulichen Verfahren ein Bebauungs- und Nutzungskonzept zu erarbeiten, welches die Entwicklungsvorstellungen gemäss Leitbild konkretisiert. Die Ergebnisse bilden die Grundlage für die richtige Zonierung bzw. das allenfalls erforderliche Planungsinstrument.
- Bei der Entwicklung des Bahnhof-Areals sind die Schnittstellen mit der Entwicklung der Sport- und Freizeitanlage Fronwald zu beachten.
- Die Parzellengrenzen und Baulinien entlang der Riedenhalden- und der Jonas-Furrer-Strasse sowie auf der Nordseite des Bahnhofs sind zu prüfen und wo nötig anzupassen.

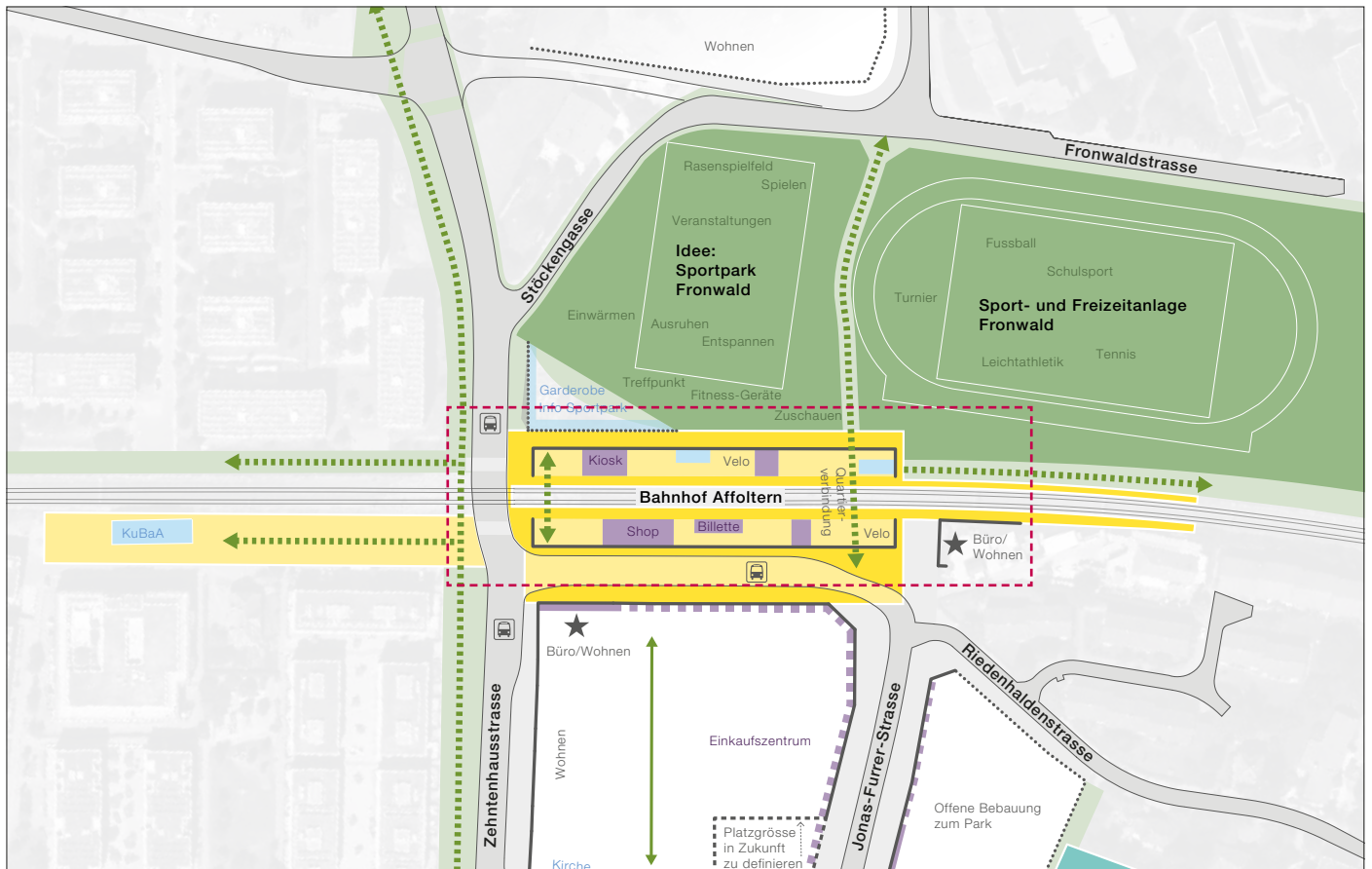




Blick von Norden



Blick von Süden



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

## **Im Norden**

### *Städtebau*

Die Sport- und Freizeitanlage Fronwald erhält einen baulichen Auftakt und damit eine Adressbildung am Bahnhof. Allfällige Bauten stehen im Zusammenhang mit der Sport- und Freizeitnutzung. Nördlich der Fronwaldstrasse entsteht eine Überbauung als Auftakt zum dahinterliegenden Quartier.

### *Nutzung*

Die heutige Sportnutzung ist mit allgemein zugänglichen Freiraumnutzungen kombiniert und ergänzt. Die Ansprüche an die Anlage Fronwald sind entsprechend zu konkretisieren. In der Überbauung nördlich der Fronwaldstrasse wird gewohnt. Gleichzeitig werden schulische Betreuungseinrichtungen wie Kindergärten und Horte angeboten.

### *Verkehr*

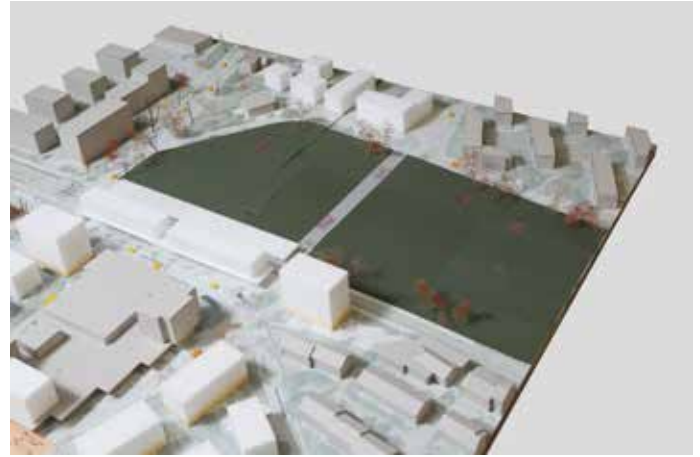
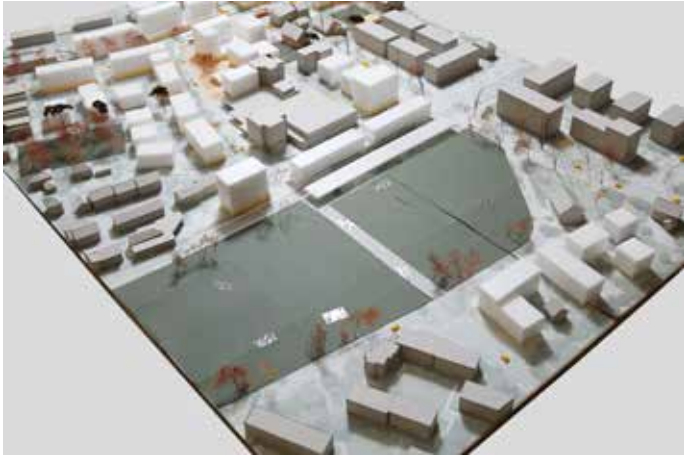
Die bestehende Durchwegung als Quartierverbindung bleibt erhalten und wird gestärkt. Entlang der Gleise besteht in Richtung Osten eine neue Verbindung für den Fuss- und Veloverkehr. Für die Stöckengasse wurde im Zusammenhang mit der Entwicklung der Sport- und Freizeitanlage eine Verlegung direkt an den Knoten Zehntenhaus- / Mühlackenstrasse geprüft.

### *Freiraum*

Die heutige Sportanlage wird mit allgemein zugänglichen Freiraumnutzungen kombiniert und ergänzt. Dazu wird die Idee eines Sportparks konkretisiert.

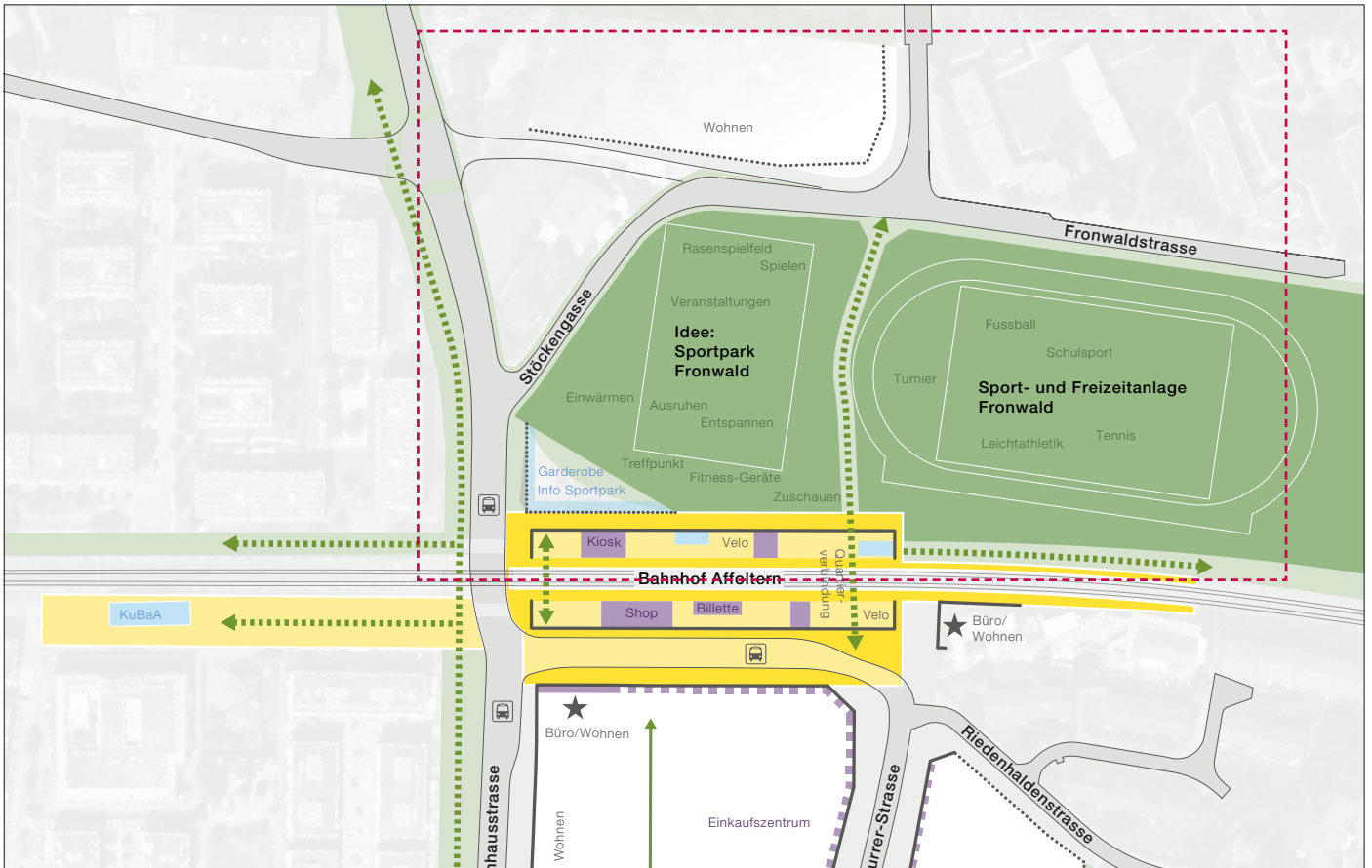
### *Hinweise für die weitere Planung:*

- Für die Sport- und Freizeitanlage sind in einer Gesamtbetrachtung die Nutzungsansprüche zu konkretisieren sowie die städtebauliche Einordnung möglicher Bauten und Anlagen für die Sportnutzung zu betrachten.
- Bei der Entwicklung der Sport- und Freizeitanlage sind die Schnittstellen mit der Entwicklung des Bahnhofs zu beachten.
- Die Dreiecksfläche nördlich des Bahnhofs ist durch die Stadt als Bestandteil der Sport- und Freizeitanlage zu sichern.
- Die Bebauung nördlich der Fronwaldstrasse orientiert sich an der bestehenden Zonierung.
- Die Parzellengrenzen und Baulinien zum Bahnhof hin sowie entlang der Stöckengasse und Fronwaldstrasse sind im weiteren Planungsverfahren zu prüfen und wo nötig anzupassen.



Blick von Norden

Blick von Süden



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

## 5 UMSETZUNG

### **Verbindlichkeit**

Für die Stadtverwaltung ist das Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern verbindlich. Im Rahmen konkreter Massnahmen und Projekte ist durch die betroffenen Dienst-abteilungen die Umsetzung des Leitbildes zu gewährleisten. Gegenüber Privaten ist die Stadt Zürich bestrebt, die Umsetzung des Leitbildes im Rahmen ihrer Möglichkeiten sicherzustellen. Dabei gilt es gleichzeitig auch die übergeordneten städtischen Ziele und Rahmenbedingungen, beispielsweise aus der regionalen und kommunalen Richtplanung oder hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung gemäss den stadträtlichen «Strategien Zürich 2035», zu berücksichtigen.

### **Koordination / Organisation**

Über das Gebietsmanagement Affoltern, welches beim Amt für Städtebau angesiedelt ist, werden folgende, nicht abschliessend aufgezählte Aufgaben sichergestellt:

- Wahrung der Gesamtsicht der Zentrumsentwicklung
- Koordination und Abstimmung städtischer Massnahmen und Projekte
- Koordination und Abstimmung mit privaten Projekten
- Aktive Förderung bzw. Einleitung von Massnahmen und Projekten
- Transparente Kommunikation zu aktuellen Massnahmen und Projekten
- Weiterführung des offenen Dialogs mit den Anspruchsgruppen

Die Umsetzung von Massnahmen und Projekten erfolgt über die üblichen Dienstwege und Genehmigungsprozesse der Stadtverwaltung oder über eine entsprechende Projektorganisation bei grösseren Vorhaben. Allenfalls benötigte Kredite sind zu budgetieren.

### **Entwicklung von Teilgebieten**

Die Umsetzung des Leitbildes erfolgt zu einem grossen Teil im Rahmen der baulichen Erneuerungen in den Teilgebieten. Entsprechende Vorgaben sowie Hinweise für die weitere Planung sind im Kapitel zur Entwicklungsvorstellung beschrieben. Planungen von privaten Bauherrschaften sollen durch die Stadt soweit notwendig aktiv begleitet beziehungsweise unterstützt werden. Die Stadt ist auch dafür besorgt, dass der Austausch unter den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern der verschiedenen Teilgebiete stattfindet. Sowohl bei privaten als auch bei städtischen Vorhaben ist jeweils festzulegen, in welchem Planungssperimeter, mit welchem Verfahren und über welches Planungsinstrument die Vorstellungen des Leitbildes konkretisiert und umgesetzt werden können.

## Städtische Massnahmen und Beteiligte

Gestützt auf den Beteiligungsprozess können die in der nachfolgenden Tabelle zusammengefassten städtischen Massnahmen mit den jeweils voraussichtlich beteiligten Dienstabteilungen festgehalten werden (federführende Dienstabteilung ist hervorgehoben). Diese Aufzählung ist nicht abschliessend.

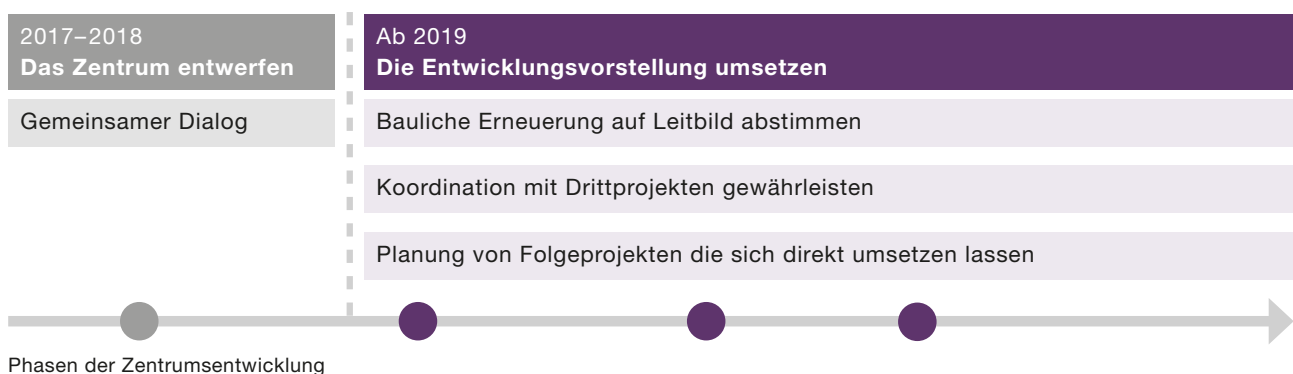
|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                           |
|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
| <b>Koordination mit Tram Affoltern</b>                  | Koordination der Anliegen aus der Zentrumsentwicklung mit dem Tramprojekt Affoltern. Dabei handelt es sich insbesondere um die gesamtheitliche Gestaltung des heutigen Zehntenhausplatzes mit einer Spezialhaltestelle, die Prüfung weiterer Querungsmöglichkeiten der Wehntalerstrasse, die Lage der Bushaltestellen im Zentrumsbereich, die Führung der Busse sowie das Verkehrsregime (Entlastung Jonas-Furrer-Strasse). | <b>VBZ</b> , TAZ, AfS, DAV, GSZ           |
| <b>Kontakt mit SBB betreffend Bahnhof</b>               | Die Stadt setzt sich bei der SBB für eine Umgestaltung des Bahnhofs ein. Gemeinsam sollen die Inhalte des Leitbildes konkretisiert und eine zeitliche Vorstellung für die Entwicklung definiert werden. Mit der SBB sind auch Verhandlungen zur Sicherung der Dreiecksfläche nördlich des Bahnhofs durchzuführen.                                                                                                           | <b>AfS</b> , TAZ, LSZ, VBZ, SBB           |
| <b>Konzeptstudie Sport- und Freizeitanlage Fronwald</b> | Für die Sport- und Freizeitanlage sind in einer Gesamtbetrachtung die Nutzungsansprüche zu konkretisieren sowie die städtebauliche Einordnung möglicher Bauten und Anlagen für die Sportnutzung zu klären. In diesem Zusammenhang ist die Verlegung der Stöckengasse zu prüfen sowie die Verbindung entlang der Gleise sicherzustellen.                                                                                     | <b>IMMO</b> , AfS, AHB, TAZ, GSZ, SPA     |
| <b>Zehntenhaus als Quartier-treffpunkt etablieren</b>   | Das Zehntenhaus soll eine dauerhafte Funktion als Quartier-treffpunkt erhalten. Bei der Sanierung des Zehntenhauses ist dies entsprechend zu berücksichtigen. Die Koordination mit der Entwicklung des Teilgebiets Mitte ist sicherzustellen.                                                                                                                                                                               | <b>LSZ</b> , SOD, AHB, IMMO, AfS          |
| <b>Entwicklungsplanung für das Kronenhofareal</b>       | Für das Areal ist ein Gesamtkonzept zu erarbeiten, bei welchem die Entwicklungsvorstellung konkretisiert und das Nutzungskonzept, insbesondere hinsichtlich möglicher Schulnutzung, definiert wird.                                                                                                                                                                                                                         | <b>LSZ</b> , AfS, AHB, SA, IMMO, GSZ, TAZ |
| <b>Koordination der Erdgeschossnutzungen</b>            | Die Gestaltung und Nutzung der Erdgeschosszonen im ganzen Zentrumsbereich bedingt einer Gesamtsicht, die über die einzelnen Teilareale hinausgeht. Eine Koordination und Kooperation unter den GrundeigentümerInnen ist anzustreben.                                                                                                                                                                                        | <b>STEZ</b> , AfS, LSZ, Private           |
| <b>Sicherung der Grün- und Freiflächen</b>              | Die Stadt bemüht sich aktiv um die Sicherung der im Leitbild dargestellten Grün- und Freiräume. Dazu sind mit privaten GrundeigentümerInnen entsprechende Verhandlungen zu führen.                                                                                                                                                                                                                                          | <b>AfS</b> , GSZ, TAZ, LSZ, Private       |

## Zeitachse

Die Umsetzung des Leitbildes wird mehrere Jahre, wenn nicht Jahrzehnte in Anspruch nehmen. Für die Areale Kronenhof, Albert-Lück-Stiftung sowie Mitte sollen die nächsten Planungsschritte zeitnah angegangen werden. Frühestens in fünf Jahren ist mit ersten baulichen Veränderungen zu rechnen. Gestützt auf das Leitbild wurden bereits erste Kontakte mit Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern aufgenommen, um beispielsweise die Möglichkeiten der Landsicherung für neue Grünräume sicherzustellen. Ebenfalls bereits in Umsetzung ist die Koordination der Anliegen aus der Zentrumsentwicklung mit dem Projekt Tram Affoltern. Für andere Planungen, wie beispielsweise den Ausbau des Bahnhofs, kann zum heutigen Zeitpunkt noch kein Zeithorizont angegeben werden.

## Ausgleich planungsbedingter Vorteile

Die Umsetzung der Zentrumsentwicklung beinhaltet die Verdichtung über die bestehende Bau- und Zonenordnung hinaus, wie sie im Entwurf des kommunalen Richtplans Siedlung, Landschaft, öffentliche Bauten und Anlagen vorgesehen ist. Im Rahmen des Leitbildes wurden Dichtevorstellungen geprüft und entsprechende Hinweise für die Teilgebiete formuliert. Falls über planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen Mehrausnützungen und damit Mehrwerte realisiert werden, sind diese entsprechend auszugleichen. Die Zentrumsentwicklung bietet die Chance, über die planungsbedingten Vorteile Anreize für Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer zu schaffen, die Entwicklung entsprechend dem Leitbild umzusetzen und gleichzeitig die nötigen finanziellen Ressourcen für die Umsetzung wichtiger Inhalte aus dem Leitbild zu erhalten. Zu nennen sind etwa die Realisierung des Zentrumsplatzes, die Gestaltung des öffentlichen Raums rund um den Haltestellenbereich des Trams, die Umgestaltung des Bahnhofs oder der Erwerb der Fläche für den neuen Park an der Jonas-Furrer-Strasse sowie dessen Gestaltung.



## **Sozialverträgliche Innenentwicklung**

Mit den Entwicklungsvorstellungen zum Zentrum Affoltern und der damit verbundenen baulichen Verdichtung stösst die Stadt Zürich die Erneuerung im und ums Zentrum an. Die Stadt Zürich begleitet diesen Veränderungsprozess und wirkt darauf hin, dass diese Entwicklung möglichst sozialverträglich verläuft. Die Stadt Zürich setzt sich im Rahmen ihrer Möglichkeiten dafür ein, dass bei der Entwicklung der Teilgebiete ein substantieller Anteil an preisgünstigem Wohnraum erstellt wird. Private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer werden durch die Stadt Zürich zudem darauf sensibilisiert, dass soziale Aspekte und Begleitmassnahmen bei Planungsprozessen stufengerecht berücksichtigt werden.

## 6 ANHANG

### Rahmenbedingungen und Projektkontext

#### Verbindliche Rahmenbedingungen

|                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Innenverdichtung</b>              | Das Zentrum Affoltern besitzt ein Verdichtungspotenzial über die BZO 16 hinaus. Die richtige Dichte soll ausgelotet werden (vgl. RES und Regionaler Richtplan).                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>EG-Nutzungen</b>                  | Erdgeschosse im Bereich Zehntenhausplatz sind dem Platz- oder Strassenraum zugewandt (Vorgaben gemäss Ergänzungsplan Erdgeschossnutzungen der BZO berücksichtigen).                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Gebäudeentwicklung</b>            | Das Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte ist zu berücksichtigen. Für Inventarentlassungen sind Güterabwägungen der öffentlichen Interessen nötig.<br><br>Rahmenbedingungen wie Vorgaben von GrundeigentümerInnen oder das Gebäudealter sind zu respektieren.                                                                                                                         |
| <b>Laufende Gebäudeentwicklungen</b> | Projektentwicklungen städtischer Gebäude und Grundstücke (LSZ) im Perimeter werden durch die Zentrumsentwicklung Affoltern nicht sistiert. Sie laufen parallel weiter bzw. werden nach Möglichkeit mit der Zentrumsentwicklung koordiniert (Bsp. Planungen beim Haus «Von Dach», Kronenhofkomplex).<br><br>Entscheid zur Nutzungsentwicklung EG Haus «Von Dach» wird auf Zentrumsentwicklung abgestimmt. |
| <b>Verkehrsführung</b>               | Für die Wehntaler-, Jonas-Furrer-, Riedenhalden- und Zehntenhausstrasse gibt das Projekt Tram Affoltern die Verkehrsführung vor. Es gilt das im Projekt Tram Affoltern vorgesehene Verkehrsregime und der dort aufgezeigte Platzbedarf.                                                                                                                                                                  |
| <b>Freiraumversorgung</b>            | Die Kennzahlen für die Freiflächenversorgung sind: 8 m <sup>2</sup> pro Kopf für Wohnende, 5 m <sup>2</sup> pro Kopf für Arbeitende.<br><br>Berücksichtigung des Inventars der kommunalen Natur- und Landschaftsschutzobjekte (KSO) oder Ersatzmassnahmen resp. -flächen ausweisen.<br><br>Berücksichtigung der Inventar- und Schutzobjekte der Gartendenkmalpflege.                                     |



## Zu beachtende Rahmenbedingungen

|                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Soziale Infrastruktur</b>                    | Zentrumsentwicklung soll Defizite der sozialen Infrastruktur, die im näheren Umfeld oder generell im Quartier bestehen, berücksichtigen (zu den sozialen Infrastrukturen zählen Bildungseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen oder Bibliotheken, Pflege- und Kinderbetreuungseinrichtungen, Alterszentren, aber auch soziokulturelle Einrichtungen wie Gemeinschaftszentren, Quartiertreffs oder Kindertreffs sowie Einrichtungen des Gesundheitssystems).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Detailhandel</b>                             | Detailhandel räumlich konzentrieren, um das eher geringe ökonomische Potential zu bündeln. Keinen zweiten Detailhandelsschwerpunkt planen.<br>Anbinden der Verkaufsflächen an Kundenmagneten und Frequenzbringer (Grossverteiler).<br>Gezielte Führung / Konzentration der Publikums- und Kundenströme (Wegverbindungen ab öV etc.).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Gebäudestruktur</b>                          | Gebäude mit mehreren Funktionen ermöglichen. Im Erdgeschoss Verkaufs- und Büroflächen, in oberen Stockwerken Dienstleistungen (z.B. Arztpraxen) und Wohnen vorsehen. (MPK)<br>Parkplätze in eingeschossiger Tiefgarage bündeln. (MPK)<br>Fassaden langlebig und pflegeleicht gestalten. (MPK)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Freiraumversorgung<br/>Öffentliche Räume</b> | Berücksichtigen der Sportflächen-Strategie bzw. Ersatzflächen anbieten.<br>Die regional / stadtweit und quartierweit bedeutenden Stadträume im Perimeter haben erhöhte Anforderungen an die Aufenthaltsqualität. Die Ansprüche der zu Fuss Gehenden sind hoch zu gewichten. «Dimension, Raumkante und gliedernde Strukturen sind in einem fussgängerfreundlichen Massstab zu wählen».<br>Zur Verbindung vom Bahnhof Affoltern mit den ÖV-Haltestellen am Zehntenhausplatz ist eine attraktive, grosszügige und möglichst direkte Wegbeziehung für zu Fuss gehende anzustreben.<br>Verbesserung der Wegverbindung bzw. Zugang zum Zentrum für zu Fuss Gehende / Velo via Strasse In Böden.<br>Bei Aufenthalts- und Begegnungsorten auf Multifunktionalität achten. Erwünscht sind vielfältig nutzbare, barrierefreie, nicht kommerzielle, öffentliche Räume, die Bedürfnisse verschiedener Generation und generell verschiedener Nutzer abdecken können. Tageszeitlich unterschiedliche Nutzungen und saisonale Nutzungen ermöglichen.<br>Infrastruktur für öffentliche Freiräume vorsehen (Fahrradabstellplätze, Sitzgelegenheiten, Schatten, öffentliches WC, Anschlüsse für Strom, Wasser, Abwasser etc.)<br>Stadtklimatische und ökologische Aspekte sowie die Grünraumvernetzung sind zu beachten (ökologische und funktionale Vernetzung der Erholungsräume: Grünflächen, Grossbäume, Fassaden- und Dachbegrünung, ökologische Vernetzung, sickerfähige Beläge, Biodiversität, ökologisch wertvolle Flächen, durchlässiger Siedlungsrand).<br>Berücksichtigen der Eigentumsverhältnisse von GSZ. |

## Projektkontext

|                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Zentrumsbild der Kerngruppe Affoltern</b></p> <p><i>Vertretungen von<br/>Quartierverein, Gewerbeverein,<br/>GZ Affoltern, IG Hürst,<br/>Verein Zehntenhaus und Bau-<br/>genossenschaften.</i></p> | <p>Affoltern braucht ein Zentrum mit angemessener Quartiersversorgung und einem Begegnungsort zum Flanieren, Einkaufen und Geniessen. Zu einem Zentrum gehören ein vielfältiges Einkaufsangebot, unterschiedliche Restaurants mit Garten, Dienstleistungen wie Bank / Bankomat, Polizeiposten und Post, ein lebendiger Quartiertreff Zehntenhaus mit Umschwung, ein Aussenraum zum Verweilen mit Sitzgelegenheiten und Bäumen, Spielmöglichkeiten, ein Park (Wiese In Böden), eine Begegnungszone, Zehntenhausplatz ohne Unterführung (evtl. könnte die bestehende Fussgängerunterführung anderweitig genutzt werden), ein grosser Saal für diverse Anlässe, Quartierbüro, mit einem Dach geschützte Tram- und Bushaltestellen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Quartiersversorgung</b></p>                                                                                                                                                                       | <p>«Frequenzbringer» mit hoher Ausstrahlungskraft und langen Öffnungszeiten wie Bibliotheken, Eltern-Kind-Angebote, Kurs- und Freizeitangebote für Erwachsene vorsehen.</p> <p>In temporär freien Räumen (Innen und Aussen) gewerbliche oder quartierbezogene Zwischennutzungen ermöglichen.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <p><b>Gewerbebetriebe</b></p>                                                                                                                                                                           | <p>Gewerbebetrieben im Zentrum, welche gesellschaftlich und sozial gut «eingebettet» sind, den Verbleib erleichtern (durch etappierte Erneuerung, Bevorzugung bei der Vermietung, bezahlbares Mietniveau etc.).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <p><b>Identität / Charakter, Wohnen und gesellschaftlicher Zusammenhalt</b></p>                                                                                                                         | <p>Vergangenheitsbezug ermöglichen: Geschichtliche Zeugen erhalten und in die Planung integrieren (Bsp. Haus Von Dach).</p> <p>Künftiges Wohnangebot im Zentrumsbereich soll vielfältig sein und einen substantiellen Anteil an preisgünstigen Wohnungen enthalten.</p> <p>Zur Stärkung des Zentrums darauf hinwirken, dass Wohnungen entstehen für Personen, die einen möglichst hohen Anteil ihres Bedarfs im Zentrum decken.</p> <p>Durch die gute ÖV-Lage kann autoarmes Wohnen im Vordergrund stehen, besonders im Gebiet nördlich der Geleise.</p> <p>Eine bauliche Verdichtung soll sozialverträglich erfolgen.</p> <p>Eine Erneuerung im Bestand wirkt sich immer auf die Sozialstruktur und die nachbarschaftlichen Netzwerke aus.</p> <p>Wichtig ist deshalb, betroffene Mieterinnen und Mieter frühzeitig zu informieren, wo möglich die Erneuerung zu etappieren und wo nötig soziale Begleitmassnahmen vorzusehen (Vermittlungsangebote, Bevorzugung von bestehenden / früheren MieterInnen etc.).</p> |
| <p><b>Immobilienökonomie</b></p>                                                                                                                                                                        | <p>Die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen von Liegenschaftsnutzungen am Standort Affoltern sind speziell. Bezüglich Nutzungsfestlegungen aus städtebaulicher Perspektive sind wirtschaftliche Spielräume unbedingt zu erhalten, um Vermietungsrisiken zu minimieren. Dabei entsprechen städtebaulich begründbare Aktivierungs- oder Belebungsmaßnahmen nicht per se den wirtschaftlichen Standortmöglichkeiten. (LSZ)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |

|                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Verkehrsführung</b></p> <p><i>Arbeiten zur Verkehrsführung im Zentrum im Rahmender Zentrumsentwicklung anstossen, dann an das Vorprojekt Tram oder ein separates Verkehrskonzept «delegieren».</i></p> | <p>Neue Busspuren und Haltestellenbereiche am Zehntenhausplatz sowie in der Jonas-Furrer- und Riedenhaldenstrasse sind grob definiert.</p> <p>Im Bereich des Bahnhofs (Riedenhaldenstrasse) ist mit einem höheren MIV-Aufkommen zu rechnen.</p> <p>Für den Knoten Zehntenhausstrasse / Riedenhaldenstrasse ist eine LSA-Steuerung absehbar.</p> <p>Offen ist die zukünftige Funktion der Strasse «In Böden» offen. Optimierungspotenzial bei verändertem Verkehrsregime im Umfeld zu klären. (Bedingt Bereitschaft der Migros für bauliche Veränderungen bei der Parkhausanbindung und ein darauf abgestimmtes Verkehrs- und Erschliessungskonzept.)</p> <p>Offen ist die künftige Führung des Quell- / Zielverkehrs im Zentrumsbereich, insbesondere die Zu- und Wegfahrt der Migros-Garage und die Anlieferung (nicht untersucht).</p> |
| <p><b>Freiraumversorgung</b></p>                                                                                                                                                                             | <p>Infolge baulicher und verkehrlicher Entwicklung und Verdichtung des Gebietes ist mittel- bis langfristig die Freiraumversorgung zu sichern (aufwerten, verbinden, schaffen).</p> <p>Sportanlagen: Angebot von Wintertennis geprüft. Sanierungsarbeiten bei Spielfeldern geplant.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <p><b>Energieversorgung</b></p>                                                                                                                                                                              | <p>Die Transformation der Energieversorgung von fossilen zu erneuerbaren Energieträgern (2000-Watt-Gesellschaft) ist in Affoltern eine grosse Herausforderung, da die lokal verfügbaren Energieträger beschränkt sind. Ein möglicher Lösungsansatz wäre die Realisierung eines Wärmeverbundes.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

## Akteure

|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Projektaufsicht</b>                                | Dr. André Odermatt (VHB)<br>Filippo Leutenegger / Dr. Richard Wolff (VTE)<br>Raphael Golta (VS)                                                                                                                                                                          |
| <b>Projektsteuerung</b>                               | Nica Pola AfS<br>Günther Arber STEZ<br>Paul Bauer GSZ<br>Michael Neumeister TAZ<br>Astrid Heymann LSZ<br>Cécile von Rotz / Matthias Rach IMMO<br>Hans Konrad Bareiss VBZ<br>Stefan Roschi SD                                                                             |
| <b>Projektteam</b>                                    | Simon Diggelmann (Projektleiter) AfS<br>Caspar Bresch AfS<br>Werner Liechtenhan STEZ<br>Sonja Mischol LSZ<br>Barbara Burger TAZ<br>Alexander Horber TAZ<br>Andrea Nützi Poller GSZ<br>Aimée Fäh IMMO<br>Oliver Tabbert VBZ<br>Dominique Tschannen SD<br>Carla Coester SD |
| <b>Kommunikation</b>                                  | Meret Peter AfS<br>Fabian Korn AfS<br>Juliet Haller AfS                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Verfahrensbegleitung /<br/>Beteiligungsprozess</b> | Michael Emmenegger, MICHAEL EMMENEGGER<br>Tobias Langenegger, MICHAEL EMMENEGGER<br>Mia Nold, MICHAEL EMMENEGGER                                                                                                                                                         |
| <b>Fachteam</b>                                       | Christian Salewski, Salewski & Kretz Architekten<br>Simon Kretz, Salewski & Kretz Architekten<br>Felix Ledergerber, Salewski & Kretz Architekten<br>Jürg Senn, 10:8 Architekten<br>Fabian Willi, 10:8 Architekten                                                        |
| <b>Fachexperten</b>                                   | Lisa Ehrensperger<br>Christoph Haerle                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Beirat</b>                                         | Thomas Weilenmann, Migros Pensionskasse<br>Nicolas Mumenthaler, Post<br>Philipp Brändle, Albert-Lück-Stiftung<br>Thomas Sacchi, Albert-Lück-Stiftung<br>Pia Meier, Kerngruppe Affoltern<br>Kurt Graf / Rolf Diener, Kerngruppe Affoltern                                 |



