

## **Auszug aus dem Protokoll des Stadtrats von Zürich**

vom 6. März 2019

**173.**

**Amt für Städtebau, Bericht «Zentrumsentwicklung Affoltern – Beteiligungsprozess, Leitbild und Umsetzung», Zustimmung**

**IDG-Status: öffentlich**

### **Ausgangslage und Ziel**

Affoltern hat in den letzten 20 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 im gleichen 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 bzw. 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 bzw. 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. 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.

In einem ersten Schritt der Zentrumsentwicklung ging es darum, eine Entwicklungsvorstellung in Form eines Leitbilds für das Zentrum zu erarbeiten, welche als Grundlage für nachfolgende Planungen und Projekte dient. Die Erarbeitung des Leitbilds erfolgte über einen Beteiligungsprozess, in welchem die Stadtverwaltung, Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer, die Bevölkerung sowie Expertinnen und Experten eng miteinander im Dialog standen. 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 bildet. Zudem besteht mit dem Leitbild ein solides, breit abgestütztes Fundament für die weitere Zusammenarbeit aller Beteiligten.

### **Beteiligungsprozess**

Zwischen Sommer 2017 und Sommer 2018 wurde unter dem Titel «Das Zentrum entwerfen» ein Beteiligungsprozess durchgeführt und ein Leitbild erarbeitet. Dabei stand der Dialog mit sämtlichen Interessengruppen im Vordergrund, bei dem die Planung als Koproduktion zwischen der Stadt, externen Fachleuten, dem Quartier und den Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern ausgestaltet wurde. 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.

Der Beteiligungsprozess wurde in vier Phasen aufgeteilt. In der 1. Phase «Informieren und Aktivieren» ging es darum, sämtliche am Prozess beteiligten Akteure einzubinden und den Prozess im Quartier bekannt zu machen. In der 2. Phase «Zukunftsbild erarbeiten» wurden die Anforderungen und Ansprüche an ein künftiges Zentrum gesammelt und daraus Zukunftsbilder entworfen. In der 3. Phase «Leitlinien entwickeln» wurden konkrete Ideen für das Zentrum anhand der Zukunftsbilder gesucht und erarbeitet. In der 4. 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 haben jeweils 50–80 interessierte Teilnehmerinnen und Teilnehmer gemeinsam mit den Verantwortlichen der Stadt Zürich sowie den von der Stadt beauftragten Fachpersonen teilgenommen. In den Arbeitsphasen wurden die Grundlagen für die öffentlichen Veranstaltungen erarbeitet und die Ergebnisse der öffentlichen Veranstaltungen ausgewertet und weiterentwickelt. Die städtische Steuerungsebene (Projektaufsicht und Projektsteuerung) hat den Prozess im Sinne eines Controlings begleitet und die nötigen Verfahrensentscheide getroffen sowie das Leitbild schliesslich beschlossen.

Die Projektaufsicht setzte sich aus den Vorstehenden des Hochbau-, des Tiefbau- und Entsorgungs- sowie des Sozialdepartements zusammen. In der Projektsteuerung und dem Projektteam waren unter Leitung des Amts für Städtebau die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, Immobilien Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, die Verkehrsbetriebe und die Sozialen Dienste am Prozess beteiligt.

### **Leitbild**

Das Leitbild besteht aus sechs Leitsätzen und einer Entwicklungsvorstellung. Die Leitsätze beschreiben den angestrebten Zielzustand des Zentrums. Sie beinhalten Aussagen zu den wichtigsten Themenschwerpunkten und verknüpfen diese miteinander. 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, in welchem das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum bzw. Stadtraum beispielhaft aufgezeigt wird. Im dazugehörigen Plan sind die wichtigsten Erkenntnisse zu unterschiedlichsten Themen räumlich verortet und festgehalten. Die zukünftige Entwicklung soll sich an diesen Regeln orientieren. Das Leitbild ist im Bericht (vgl. Beilage) sowie im Faltblatt (vgl. Akte) zur Zentrumsentwicklung Affoltern festgehalten.

### **Umsetzung**

Für die Stadtverwaltung ist das Leitbild verbindlich und bei Planungen entsprechend zu berücksichtigen bzw. zu konkretisieren. Dies erfolgt entweder über die üblichen Dienstwege oder über eine entsprechende Projektorganisation bei grösseren Vorhaben. Allenfalls benötigte Kredite sind zu budgetieren. Gegenüber Privaten ist die Stadt Zürich bestrebt, die Umsetzung des Leitbildes im Rahmen ihrer Möglichkeiten einzubringen und sicherzustellen. Dabei gilt es

immer auch die übergeordneten Ziele und Rahmenbedingungen, beispielsweise aus der regionalen und kommunalen Richtplanung oder hinsichtlich einer nachhaltigen Stadtentwicklung, wie sie in den stadträtlichen «Strategien Zürich 2035» festgehalten sind, zu berücksichtigen.

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

- 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 des Leitbildes erfolgt zu einem grossen Teil im Rahmen der baulichen Erneuerungen in den Teilgebieten. 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. Gestützt auf den Beteiligungsprozess wurden zudem städtische Massnahmen festgehalten, die im Sinne von Folgeprojekten zur Umsetzung des Leitbildes beitragen.

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. In diesem Zusammenhang ist auf die Weisung 2018/501 hinzuweisen, in welcher dem Gemeinderat der Kauf mehrerer Liegenschaften im Zentrum Affoltern beantragt wird. 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.

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. Falls über planerische Massnahmen wie Auf- und Umzonungen sowie Sondernutzungsplanungen Mehrausnutzungen und damit Mehrwerte realisiert werden, sind diese entsprechend auszugleichen. Die Stadt Zürich begleitet diesen Veränderungsprozess und wirkt darauf hin, dass diese Entwicklung möglichst sozialverträglich verläuft. So soll ein substanzieller Anteil an preisgünstigem Wohnraum erstellt und private Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer durch die Stadt Zürich zudem darauf sensibilisiert werden, dass soziale Aspekte und Begleitmassnahmen bei Planungsprozessen stufengerecht berücksichtigt werden.

Auf Antrag des Vorstehers des Hochbaudepartements beschliesst der Stadtrat:

1. Dem Bericht «Zentrumsentwicklung Affoltern – Beteiligungsprozess, Leitbild und Umsetzung» vom März 2019 (Beilage, datiert März 2019) wird zugestimmt.
2. Die betroffenen Departemente und Dienstabteilungen, unter der Koordination des Amtes für Städtebau, werden beauftragt, die Entwicklung im Bereich des Zentrums Affoltern gemäss den Vorgaben des Berichts «Zentrumsentwicklung Affoltern – Beteiligungsprozess, Leitbild und Umsetzung» aktiv zu unterstützen.

3. Mitteilung je unter Beilage an die Stadtpräsidentin, die Vorstehenden des Finanz-, des Sicherheits-, des Gesundheits- und Umwelt-, des Tiefbau- und Entsorgungs-, des Hochbau- departements, des Departements der Industriellen Betriebe, des Schul- und Sport- sowie des Sozialdepartements, die Stadtschreiberin, den Rechtskonsulenten, die Stadtkanzlei, die Stadtentwicklung, Liegenschaften Stadt Zürich, Grün Stadt Zürich, das Tiefbauamt, das Amt für Städtebau, das Amt für Hochbauten, Immobilien Stadt Zürich, die Verkehrsbe- triebe, die Energiebeauftragte, das Schulamt, das Sportamt und die Sozialen Dienste.

Für getreuen Auszug  
die Stadtschreiberin

Dr. Claudia Cuche-Curti