



# Affoltemer News

1/2023 Zürich Affoltern, März 2023

## Quartierentwicklung Affoltern

Der Verein Kerngruppe Affoltern wird seit 1. Januar 2023 neu von Robert Salkeld und Sabine Birchler (Co-Präsidium) geleitet. Zudem ist Olivier Aecherli im dreiköpfigen Vorstand. Mitglieder des Vereins können sowohl natürliche als auch juristische Personen werden, die sich aktiv für die Anliegen des Vereins engagieren und sich im Interesse der Affoltemer Bevölkerung für eine hochwertige Quartierentwicklung einsetzen. Kontakte:

robert.salkeld@gmail.com  
regli\_birchler@bluewin.ch.

## Bevölkerung wächst wieder

Ende 2022 wohnten in der Stadt Zürich 443 037 Menschen. Damit wurde der bisher höchste Endjahresbestand aus dem Jahr 1962 überschritten. Nach zwei Jahren mit geringem Wachstum legte Zürich 2022 wieder deutlich zu. 2022 gab es so viele Zuzüge wie letztmals 2007. In Affoltern war die Bevölkerungszahl in den Jahren 2020 und 2021 rückläufig, wie in anderen Quartieren auch. Im vergangenen Jahr stieg sie wieder. 2019 lebten 26 710 Personen in Affoltern, 2020 waren es 26 584, 2021 26 554 und 2022 26 935. Grund für das Bevölkerungswachstum ist vor allem die Zuwanderung. Der Ausländeranteil in Affoltern betrug 2022 33,7 Prozent.



Affoltern soll ein neues, adäquates Quartierzentrum erhalten. Visualisierungen: Studio Blomen

## Weiterer Schritt zum neuen Zentrum

Der Studienauftrag Zentrum Affoltern ist beendet. Das Siegerprojekt wird am 8. März vorgestellt, zusammen mit den Umbauplänen Zehntenhaus.

Das Zentrum von Affoltern ist im Umbruch. In einem breit abgestützten Dialogverfahren mit der Bevölkerung hat die Stadt Zürich in den Jahren 2017/2018 in einem Leitbild die angestrebte Entwicklung des Zentrums definiert. Das Leitbild macht Aussagen zu Städtebau, Nutzung, Freiraum und Verkehr. Es bildet die Basis für den Studienauftrag von MPK und Post. Zwischen Zehntenhausplatz und Strasse In Böden soll die bestehende Be-

bauung durch eine Zentrumsbebauung mit Wohnungen ersetzt werden. In den Erdgeschoss sind Verkaufsflächen und publikumsorientierte Nutzungen vorgesehen, welche die Aussenräume beleben. Die Post bleibt im Gegensatz zum Polizeiposten bestehen. Auf dem Areal entstehen neue Freiräume, Wegbeziehungen und der neue Zentrumsplatz. Zudem soll mit einem Hochhaus in der Höhe von 40 Metern ein Akzent gesetzt werden. Der Studienauftrag bildet die Basis für den nachgelagerten privaten Gestaltungsplan. Die Bauherrschaften beabsichtigen, die Neuüberbauung bis Ende 2029 fertigzustellen.

Zur Zentrumsentwicklung Affoltern gehört auch das inventarisierte Zehntenhaus mit seinem Garten. Dieses ist im Besitz der Stadt Zürich. Das Gebäude wird unabhängig von

der Zentrumsbebauung im Jahr 2025/2026 instand gesetzt. Neben dem Quartiertreff sind darin Ateliers und Wohnungen geplant. Der Zehntenhausgarten wird als Ergänzung zum neuen Zentrumsplatz erstellt, abgestimmt auf das Zentrumsverfahren sowie den Erkenntnissen aus dem partizipativen Verfahren mit Quartiervertretenden. Das neue Zentrum Affoltern soll zu einem identitätsstiftenden, hochwertigen und belebten Ort werden. «Die zukünftige Bebauung muss diesem Anspruch städtebaulich und architektonisch gerecht werden», so die Stadt Zürich.

Quartiertreff Zehntenhaus Ausstellung: 8. März. bis 15. April. Vernissage: 8. März, 18 Uhr. Öffnungszeiten: Mi 11-14 Uhr, Sa 10-16 Uhr. Mi 15. und Mi 22. März, 17-20 Uhr.

# Ein neues Zentrum für Affoltern

Das neue Zentrum Affoltern soll zu einem hochwertigen, identitätsstiftenden und belebten Ort werden. Die Grundstücke nördlich des Zehntenhausplatzes sind das Herzstück der Zentrumsentwicklung.

Affoltern mit seinen zirka 27 000 Einwohnerinnen und Einwohnern braucht ein neues adäquates Zentrum. Grund ist, dass das bestehende historische Zentrum, der Zehntenhausplatz, den neuen Entwicklungen des Bevölkerungswachstums nicht gerecht wird. Seit Jahren wurde dies thematisiert.

Im 2017/2018 hat die Stadt Zürich in einem breit abgestützten Dialogverfahren in einem Leitbild die angestrebte Entwicklung des Zentrums definiert. Es bildet eine wichtige Grundlage für die anstehenden Planungsschritte. Es macht übergeordnete wie auch auf die Teilgebiete spezifisch zugeschnittenen Aussagen zu den Themen Städtebau, Nutzung, Freiraum und Verkehr und bildet die Basis für die Umsetzung im Rahmen der Erneuerung der Teilgebiete.

Die Grundstücke der Anlagengestiftung der Migros-Pensionskasse (MPK) und der Post Immobilien Management und Services AG bilden gemeinsam mit dem inventarisierten Zehntenhaus das Teilgebiet Mitte, das heisst sie sind das Herzstück der durch die Stadt Zürich initiierten «Zentrumsentwicklung Zürich-Affol-



So soll das neue Zentrum Affoltern auf der Nordseite des Zehntenhausplatzes aussehen. Die Bauherrschaften beabsichtigen, die Neuüberbauung bis Ende 2029 fertigzustellen.

tern». MPK und Post sind im Besitz von Liegenschaften, welche eine Fläche von rund 4560 Quadratmetern umfassen. Die Stadt Zürich ist im Besitz der Liegenschaft Zehntenhaus mit Garten, welche aktuell als Quartiertreffpunkt genutzt wird. Das Planungsgebiet grenzt im Süden an den Zehntenhausplatz sowie die stark befahrene Wehntalerstrasse und im Norden an das Einkaufszentrum. In unmittelbarer Nähe liegt zudem der Bahnhof Zürich Affoltern.

## Neubauten

Die beiden Grundeigentümerinnen MPK und Post beabsichtigen, die bestehende Überbauung durch eine Neubebauung zu ersetzen. Das Zehntenhaus steht als Inventarobjekt nicht zur Disposition. Die Instandsetzung erfolgt in einem separaten Verfahren.

Mit einem Studienauftrag wurde ein städtebaulich überzeugendes Projekt gefunden, welches als Basis für den nachgelagerten privaten Gestaltungsplan dient. Das Sieger-

projekt von Schwabe Suter Architekten wird bis 15. April im Quartiertreff Zehntenhaus an der Zehntenhausstrasse 8 zu den Öffnungszeiten und am Mittwoch, 15. und 22. März abends ausgestellt.

## Qualitäten Siegerprojekt

Das Siegerprojekt «IDA» sieht drei kompakte, freistehende Baukörper vor, durch deren clevere Setzung an den Rändern des Areals grosszügige Freiräume freigespielt werden. An der Einmündung der Jonas-Furrer-Strasse in die Wehntalerstrasse setzt ein Hochhaus (40 m) einen urbanen Akzent, der auf die wichtige Verbindung zwischen Zehntenhausplatz und Bahnhof Affoltern verweist. Ein Langhaus, leicht zurückversetzt am Zehntenhausplatz, nimmt mit Gebäudetiefe und Geschossigkeit rücksichtsvollen Bezug zur Massstäblichkeit der historischen Bauten im alten Ortskern. Die Rückversetzung schafft einen angemessenen Auftakt am Zehntenhausplatz.

Ein Punkthaus und seine Umgebung führt entlang «In Böden» die unterschiedlichen Freiräume sinnvoll fort: So entsteht eine gute Kombination mit dem üppig begrünten Zehntenhausgarten und dem Zentrumsplatz, dem eigentlichen Herzstück des Quartiers.

Bemerkenswert ist dabei auch die Rücksichtnahme auf das inventarisierte Zehntenhaus. Insgesamt schafft die vielfältige Vernetzung der Freiräume über den Projektperimeter hinaus eine hohe Durchlässigkeit auf der Fussgängerebene, die für eine Zentrumsbebauung unabdingbar ist.

In allen drei Häusern wurden flexibel nutzbare Wohnungsgrundrisse mit gut proportionierten Räumen vorgeschlagen, die eine hohe Wohnqualität versprechen.

Erdgeschossnutzungen mit Gewerbe und publikumsorientierten Angeboten tragen zudem zur Belebung des Zentrums bei. Das Siegerprojekt setzt damit die Anforderungen gemäss Leitbild optimal um.

# Das Zehntenhaus wird ab 2025 saniert

Die Liegenschaft mit dem Quartiertreff Zehntenhaus soll ab 2025 saniert werden. Am 8. März um 18 Uhr wird die Planung von Liegenschaften Stadt Zürich, Amt für Hochbauten und den Architekten der Öffentlichkeit vorgestellt.

Affoltern soll ein lebendiges Zentrum erhalten. Die Zentrumsentwicklung sieht vor, dass das Zehntenhaus und der Zehntenhausgarten auch zukünftig für eine Quartiernutzung zur Verfügung stehen und zusammen mit dem weiteren, anschliessenden Freiraum das neue Zentrum von Affoltern bilden.

Das vorgesehene Nutzungskonzept für das Zehntenhaus, das auf Basis des Leitbilds Zentrum Affoltern durch das Sozialdepartement weiterentwickelt wurde, geht von einem Nutzungsmix unter Berücksichtigung der quartierspezifischen Ansprüche und Rahmenbedingungen aus. Für die ebenerdige Werkstatt und den Aussenraum und die Wirtschaftsräume im Erdgeschoss sieht es zukünftig eine Nutzung als Quartiertreff mit spezifischem niederschwelligem Angebot für alle Bevölkerungskreise vor.

Im Ladenlokal und im OG sollen sieben bis acht Ateliers und Kleingewerberäume mit einer Grösse von 12 bis 40 m<sup>2</sup> realisiert werden, die über die Raumbörse der Sozialen Dienste an lokale Gewerbetreibende mit Quartierbezug und Quartiernutzen weitervermietet werden.



Das Zehntenhaus soll ab 2025 von der Stadt saniert werden. Foto: Pia Meier

Der Wohnteil soll von der Asyl-Organisation AOZ für den Kanton Zürich bei Liegenschaften Stadt Zürich angemietet und für die Unterbringung von Asylsuchenden mit Wohnsitz in der Stadt Zürich genutzt werden. Die Unterbringung erfolgt im Rahmen der Strategien und Nutzungskonzepte der AOZ. Sie soll vorwiegend Familien mit Kindern berücksichtigen.

## **Gesamtinstandsetzung**

Das Erscheinungsbild des Zehntenhauses soll nicht verändert werden. Die originale Bausubstanz soll erhalten bleiben. Bauliche Massnahmen sehen Folgendes vor: Im Quartiertreff soll eine grössere Fensteröffnung zum Zehntenhausgarten eingebaut werden. Die neu angefügten Balkone und der Treppenturm auf der Ostseite des Gebäudes sind aussen abgestützt und sind nur mit einer Verankerung mit der Fassade verbunden.

Die Wohnungen werden zu grösseren Nutzungseinheiten zusammengefügt. Jede Wohnung verfügt über zwei Nasszellen. Das Atelier im Erdgeschoss (ehemaliger Ladenraum) hat einen autonomen Aussenzugang. Die Atelierräume verfügen über einen gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich, Küche und Lager. Das Planerwahl Gremium hat entschieden, dass Fahrländer Scherrer Jack Architekten den Zuschlag erhalten.

Aufgrund einer ersten Kostengrobschätzung sind maximale Erstellungskosten in der Grössenordnung von 8,5 Millionen Franken vorgesehen. Die Erstellungskosten lösen einen Objektkredit in der Grössenordnung von 10,2 Millionen Franken aus.

Das Vorprojekt soll im August beendet sein. Im März 2024 soll das Bauprojekt vorliegen. Mit der Baubewilligung wird im Juli 2024 gerechnet. Im März 2025 soll der Baube-

ginn sein und im August 2026 der Bezug.

## **Schutzobjekt**

Die Liegenschaft an der Zehntenhausstrasse 8 stammt aus dem ausgehenden 17. Jahrhundert. Sie umfasst ein Wohn- und Gewerbehaus sowie einen Schopf. Die Liegenschaft wurde 2010 von der Stadt Zürich erworben mit dem Ziel, die Gewerberäumlichkeiten für einen Begegnungsort zugunsten der Quartierbevölkerung zu nutzen. Seit 2013 haben verschiedene Personen und Organisationen aus dem Quartier unter dem Dach des Vereins Zehntenhaus mit Unterstützung des Sozialdepartements einen soziokulturellen Quartiertreff etabliert. In den Obergeschossen sind heute 7 Wohnungen und eine Werkstatt angeordnet. Die Liegenschaft ist im Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung eingetragen.

## Neues Buskonzept für Linien 61/62/37

Ab Dezember sollen die Busse der Linien 61 und 62 in den Hauptverkehrszeiten und in den Randzeiten im Takt verdichtet werden. Neu wird die Linie 62 konsequent beim Bahnhof Affoltern an der S6 ausgerichtet. Die Linie 61 wird neu ab Saatlenstrasse nicht mehr zum Schwamendingerplatz sondern zum Glattzentrum in Wallisellen fahren. Zwischen den Haltestellen Mühlacker und Saatlenstrasse ändert sich nichts. Die Buslinie 37 soll die Anbindung vom Mühlacker an die ETH Höggerberg verbessern und wird deshalb vom Bahnhof in den Mühlacker verlängert.

## Neue Buslinie 42 wird eingeführt

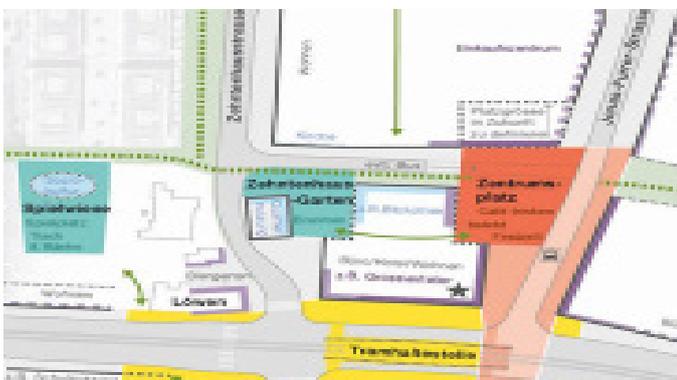
Ab Dezember soll eine direkte Linie von Seebach zur ETH Höggerberg eingeführt werden. Gründe sind die ständige Überlastung der Linie 80 und die schlechte Anbindung der Linie 40 an die Linie 80 bei der Glaubten. Vorgesehen ist, dass ab Seebach ab 7.05 Uhr alle 15 Minuten bis 9.35 Uhr ein Bus über Glaubten zur ETH fährt. Ab ETH fahren ab 16.26 Uhr alle 15 Minuten bis 19.11 Uhr Busse direkt von der ETH über Glaubten nach Seebach. Die Einführung der Buslinie 42 ändert bei der Buslinie 40 nichts. Diese verkehrt aber von Montag bis Samstag ab 21 Uhr neu nur im 20-Minuten-Takt.

## Mehr Platz für Fahrgäste

Die Perrons am Bahnhof Affoltern werden aufgrund von längeren Zügen verlängert. Dies ist nur möglich in Richtung Osten und zwar um 95.3 Meter auf eine Gesamtlänge von 321.2 Meter. Die Perronbreite muss 3.50 m betragen. Deshalb braucht es eine Anpassung der Stützmauer entlang Perron 1. Zudem ist eine Teilverbreiterung der bestehenden Perrons auf der Ostseite auf eine Breite von 3.50 m notwendig. Auch braucht es einen stufenlosen Zugang in die Personenunterführung Zehntenhausstrasse mit Lift oder Rampe. Zeitplan: Ausführung 2026/2027, Inbetriebnahme Ende 2027.

## Mehr Schulraum für Affoltern

Im Einzugsgebiet Affoltern muss bis 2040 Raum für mindestens 35 zusätzliche Schulklassen zur Verfügung stehen. Ein Grossteil dieses Raumbedarfs kann mit bereits initialisierten Projekten abgedeckt werden. Zur Bereitstellung der restlichen 9–12 Klassen wurden 2021 mit einer Quartieranalyse drei Szenarien geprüft. Auf dieser Grundlage favorisierten die städtischen Stellen den Neubau einer Schulanlage auf dem Kempfareal. Der Quartierverein Affoltern hingegen hätte die Erweiterung der Schulanlage Holderbach bevorzugt. Info am 23. März um 18.30 Uhr im Zentrum Glaubten.



## Neuer Zentrumsplatz

Im vergangenen Jahr fand ein Partizipationsprozess zum neuen Zentrumsplatz für Affoltern statt. Dieser soll im heutigen Gebiet zwischen Post und Einkaufszentrum in Böden entstehen, zusammen mit den vorgesehenen Ersatzneubauten von Post und MPK. Der neue Zentrumsplatz Affoltern ist das Herzstück des Leitbildes Zentrum Affoltern aus dem Jahr 2019. Die Gestaltung des Platzes soll sich an den Bedürfnissen der Quartierbevölkerung orientieren. «Die Planungsprozesse von Privaten im Rahmen der Zen-

trumsentwicklung Affoltern sollten als Chance genutzt werden», hielt der Stadtrat beim Affoltern Diagonal fest.

Die Arbeiten an der Skizze Zentrumsplatz sind abgeschlossen. Diese stellt die Grundlage für die weiteren Arbeiten dar und ist auf der Homepage vom Tiefbauamt verfügbar. Ebenfalls ist die von der VBZ auf Wunsch der Begleitgruppe erarbeitete Verkehrsstudie zur Busführung im neuen Zentrum von Affoltern aufgeschaltet. (Plan Leitbild Affoltern, Amt für Städtebau)



## Velovorzugsrouten

Die beiden geplanten Velovorzugsrouten Bahnhof Affoltern bis Bahnhof Oerlikon und Käferholzstrasse bis Nordheim sind zurzeit durch Einwendungen blockiert. Gegen die Velovorzugsroute Affoltern-Oerlikon waren 67 Einwendungen eingegangen, gegen die Velovorzugsroute Käferholzstrasse 30. Die Gründe sind unterschiedlich. Eine Mehrheit der Einwendungen wird aber durch den

Verlust von Parkplätzen begründet. Gemäss einem kürzlich gefällten Gerichtsurteil besteht aber kein Recht auf einen Parkplatz auf öffentlichem Grund. Wann die beiden Velovorzugsrouten realisiert werden, ist offen.

Zurzeit plant das Tiefbauamt eine weitere Velovorzugsroute, diejenige vom Milchbuck zum Katzensee. Sie wird im 2024 vorgestellt. (Bild Stadt Zürich)