

# Innenentwicklung im Bestand heisst: Über «Raum planen» hinaus denken

Vor der Diskussion um Höhe, Dichte und Zonierung gemeinsam ein Bild «zeichnen», das Charakter, Atmosphäre und Qualität des Ortes zeigt. Genau beschreiben, wie an dem Ort unter Einbezug des Vorhandenen künftig Alltag gelebt wird, wie die vielfältigen Bezüge zum sozialen und ökonomischen System Stadt zum Tragen kommen und wie neue Beziehungen und Nutzungen möglich werden.

## ENTWICKLUNGSVORSTELLUNG

Die talliegende Wehtalerstrasse 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. 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. Talquerend ist die Zehntenhausstrasse Teil der Freiraumverbindung zwischen dem Hönigerberg und dem Landschaftsraum der Katzenseen. Üppige Grünmomente verleihen diesem Strassenraum eine landschaftliche Prägung. Die Jonas-Furrer-Strasse ist die quartierinterne, städtische Achse mit einer strassenbegleitenden Baumsetzung. Sie verbindet das Zentrum von der Wehtalerstrasse aus über den Zentrumsplatz und durch die Quartierverbindung mit den Gebieten nördlich des Bahnhofs. Der Bahnhof wird baulich weiterentwickelt und vermittelt als Ankunftsort und Auftakt zwischen Zentrum und der Sport- und Freizeitanlage Frowald.

Die Verkehrsführung und das Verkehrsregime orientieren sich am Projekt «Tram Affoltern». Ansprüche aus der Zentrumsentwicklung werden mit dem Tramprojekt abgestimmt. Die Verbindungen für zu Fuss Gehende und Velofahren im Zentrum und auch die Anbindungen ins Quartier werden verbessert.



1 ▶

### Wehtalerstrasse

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 Wehtalerstrasse wird ein Gebäudesockel ausgebildet und die Gebäudelänge gegliedert.

Durch publikumsorientierte Erdgeschosse, Gebäudevorrzonen für zu Fuss Gehende und ebenerdige Querungsmöglichkeiten wird ein strassenübergreifender Stadtraum geschaffen. 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.



5 ▶

### Bahnhof / Norden

Der Bahnhof wird mit grosszügigen Perennidächern ausgestattet. Südlich der Gleise kann das Perennidach 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 Bahnhofsvorbereich, der heute von der Nordfassade des Einkaufszentrums dominiert wird, stadträumlich aufgewertet.

Nördlich des Bahnhofs wird die Sport- und Freizeitanlage Frowald mit direkter Anbindung ans Zentrum gestärkt. Anfallige Bebauungen sollen im Zusammenhang mit diesen Nutzungen stehen. Deren Lage und städtebauliche Einordnung ist in einer Gesamtbetrachtung der Anlage zu prüfen.

Bei den im Modell dargestellten Volumen handelt es sich um Himmelsbilder. Sie zeigen beispielhaft auf, wie durch das Zusammenspiel von Bebauung und Freiraum die beschriebenen stadträumlichen Qualitäten entstehen.

4 ▶▶

### In Böden

Bei In Böden stehen die Bedürfnisse für den Langsamverkehr 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.

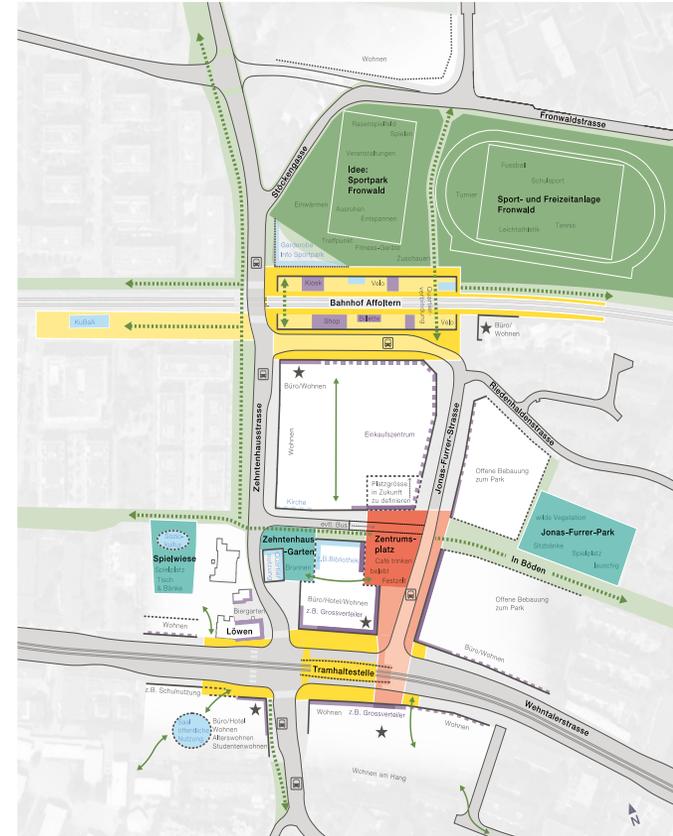


3 ▶

### Jonas-Furrer-Strasse / Zentrumsplatz

Bestimmendes Element ist der Zentrumsplatz als wichtiger Einkaufs- und Aufenthaltsort. Die Bebauung zwischen Wehtalerstrasse und In Böden wird zugunsten des Platzraums zurückversetzt. Die Platzgrösse ist für Affoltern adäquat und erlaubt eine vielfältige Bebauung.

Drei Hochpunkte – südlich der Wehtalerstrasse, an der Ecke Wehtaler/ 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.



Im Plan sind die wichtigsten Erkenntnisse zu unterschiedlichen Themen räumlich verortet und festgehalten. Die zukünftige Entwicklung soll sich an diesen Regeln orientieren.

- Zentrumsplatz
- Ankunftsorte
- Grünräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Sport- und Freizeitanlage
- Publikumsorientierte Erdgeschossumnutzungen
- Erwünschte Erdgeschossumnutzungen
- Mögliche Erdgeschossumnutzungen
- Soziale Nutzungen
- Raumkante
- - - Zu definierende Raumkante
- · · Offene Bebauung
- Übergordnete Verbindung
- Lokale Verbindung
- ★ Möglicher Hochpunkt
- Haltestelle

©Stadt Zürich, Amt für Städtebau, Auszug aus Faltpapier «Leitbild Zentrumsentwicklung Affoltern» 2018



2 ▶

### Zehntenhausstrasse

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.

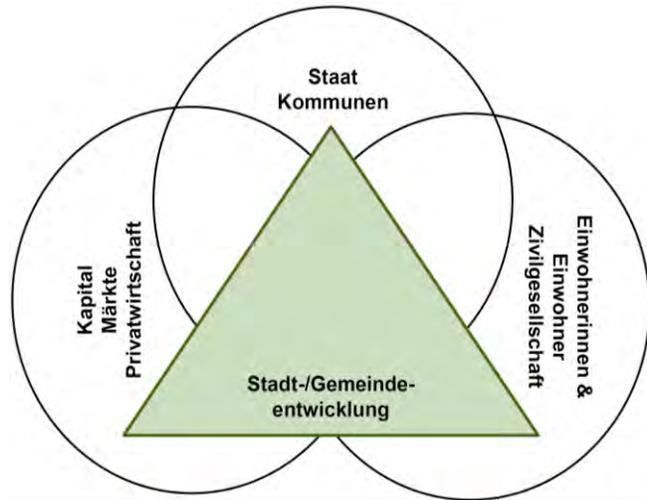
Das Zehntenhaus ist ein wichtiger Quartiertreffpunkt. Der dazugehörige Zehntenhausgarten ist von der Kreuzung Wehtaler-Zehntenhausstrasse aus sichtbar, jedoch abgewandt vom Verkehr. Über eine attraktive Wegverbindung ist er mit dem Zentrumsplatz verbunden.



Beispiel «Zentrumsentwicklung Affoltern»  
Stadt Zürich, Amt für Städtebau, 2017/2018  
Mit Christian Salewski & Simon Kretz Architekten und 10:8 Architekten, Zürich  
www.stadt-zuerich.ch/zentrumaffoltern

# Innenentwicklung im Bestand heisst: «Stadt» gemeinsam machen

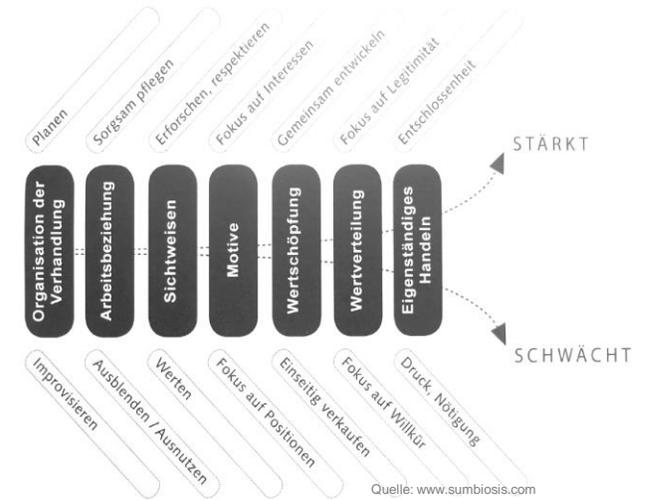
Alle Akteure, «Verantwortliche», «Betroffene» und «Interessierte» verstehen sich als Teil des Gemeinwesens. Sie suchen Lösungen konsensual und bestimmen zusammen, wie Vorteile und Nachteile einer Entwicklung ausgeglichen werden. Sie bedienen sich dazu neuer Formen der Prozessgestaltung und nutzen Instrumente der Teilhabe und der Aushandlung. Sie bestimmen Aufgaben und Rollen vorgängig, gestalten die Zusammenarbeit transparent und berücksichtigen gemeinsam getroffene Entscheidungen.



Urban Governance als neue Steuerungsform im Gemeinwesen



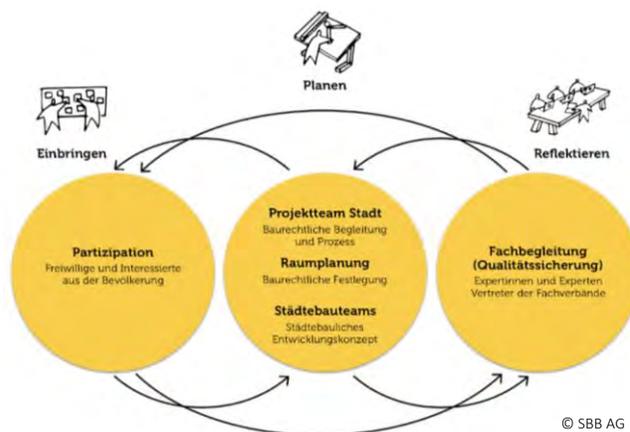
Prozessverständnis mit Partizipation



Arbeitsweise: Attribute von Aushandlungsprozessen



Beispiel «Neugasse Zürich»  
SBB AG, Immobilien, Development, seit 2016  
Mit Fachteam aus Raumplanung, Städtebau, Landschaftsarchitektur, Verkehr und Soziologie  
www.neugasse-zuerich.ch



© SBB AG



© SBB AG, Foto: Tom Egli, Keystone



© SBB AG