Der Turmbau zu Affoltern

Autor(en): **Marti, Rahel**

Objekttyp: **Article**

Zeitschrift: **Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design**

Band (Jahr): **20 (2007)**

Heft 10

PDF erstellt am: **26.05.2024**

Persistenter Link: https://doi.org/10.5169/seals-123274

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.
Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.
Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

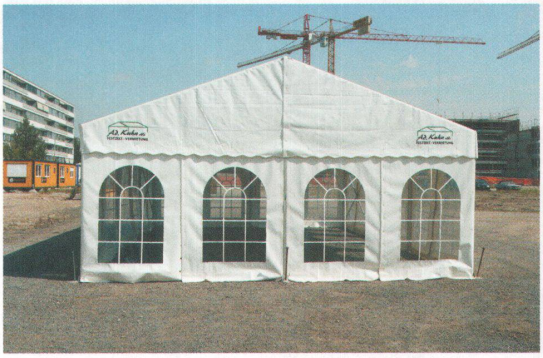
Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

Ein Dienst der *ETH-Bibliothek*
ETH Zürich, Rämistrasse 101, 8092 Zürich, Schweiz, www.library.ethz.ch

http://www.e-periodica.ch

Der Turmbau zu Affoltern



1

4

7

10

13

Text: Rahel Marti
Fotos: Derek Li Wan Po

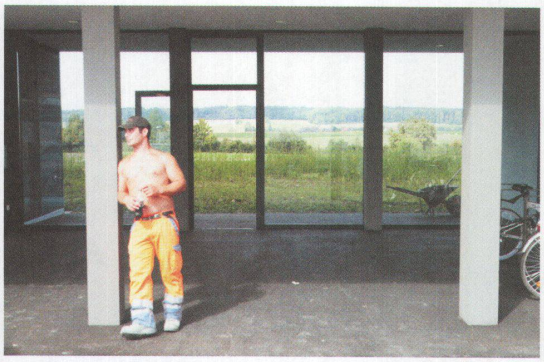
Wieder baut Zürich einen neuen Stadtteil: in Affoltern, hinter dem Hönggerberg. Auf dem Landstrich ‹Ruggächern› werden 1000 Wohnungen hochgezogen. Aber eine städtebauliche Idee für das Areal fehlt. Das Planungsinstrument heisst hier Arealüberbauung, das Zepter führt der Immobilienmarkt. Statt eines durchdachten Quartiers entsteht darum eine Reihe Grossblocks.

: Zürich platzt aus allen Nähten. Darum wird gebaut, wo es noch Platz hat. Zum Beispiel in Affoltern hinter dem Hönggerberg. In diesem Aussenquartier sei, rechnete die Stadt Anfang 2000 aus, noch Platz für 10 000 Einwohner oder 3500 Wohnungen. Die Mehrzahl davon sind schon gebaut oder bewilligt. Eindrücklich zeigt die Karte aller Projekte, was im Rücken der Stadt entsteht. Eindrücklich ist für die Besucherin aus der Innenstadt auch, in Affoltern aus der S-Bahn zu steigen und vor einem Feld neuer Backsteinblöcke zu stehen. Die Siedlung der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich ABZ (HP 6-7/2007) macht den Auftakt zum Areal ‹Ruggächern›. Auf dem über einen Kilometer langen Landstrich sollen 1000 Wohnungen gebaut werden. Im Süden trennt die Bahnlinie das Areal vom Quartier ab, im Norden rauscht die Autobahn A1 vorbei. Sieht man über beides hinweg und unter einigen Fliegern hindurch, schweift der Blick über Dorf, Feld, Wald. Überzeugte Agglomeriten würden sagen, man wohne hier im Grünen.

Affoltern, ein Rückschritt

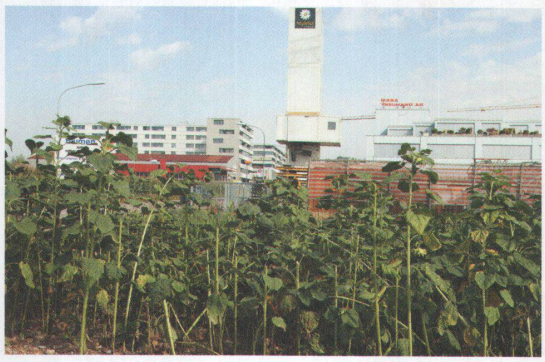
Wohnen im Grünen? Dazu ist es zu spät. Gebaut werden auf dem ‹Ruggächern› Grossblocks, die beziehungslos hinter- und nebeneinanderstehen. Ausser Kinderkrippen sind für die gut 3000 Bewohnerinnen und Bewohner keine Dienstleistungs- oder Gewerberäume geplant. Einzig ein – noch leeres – Schulhausareal und drei Parks sorgen für öffentlichen Raum. Im Stadtmodell, wo das neue Viertel zu besichtigen steht, erinnert es an Satellitenstädte des letzten Jahrhunderts. Ein Rückschritt in Zürich, das seinen Städtebau in dicken Büchern feiert.

Begonnen hat alles wie gewohnt. Die 150 000 Quadratmeter – etwa 20 Fussballplätze – waren auf ein gutes Dutzend Parzellen und zehn Grundeigentümer verteilt, darunter →



2

3



5

6

8

9

11

12

14

15

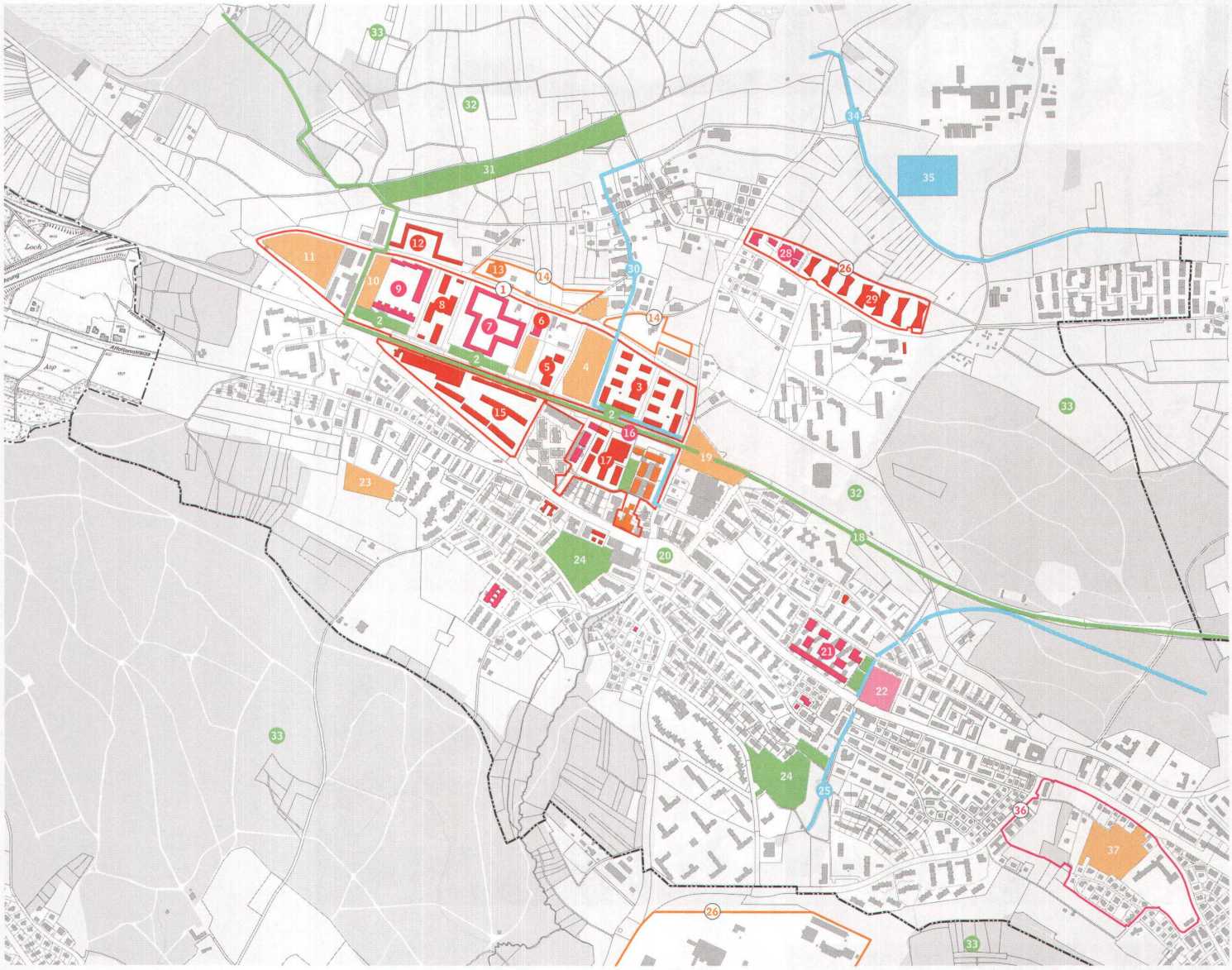
1-3 Ein Landstrich als Baustelle: Auf dem ‹Ruggächern› am Stadtrand von Zürich werden gut 1000 Wohnungen gebaut.

4-5 Bereits bezogen sind die Siedlung der ABZ beim Bahnhof Affoltern (Backsteinhäuser) und die Überbauung Aspholz Nord (helle U-Form) am anderen Ende des Gebiets.

6-9 Jetzt werden die Grundstücke dazwischen gefüllt. Auffallend die Dimensionen: Die meisten Neubauten sind Grossbauten mit bis zu acht Geschossen.

10-12 Diese Ausmasse sind eine Folge der Ausnützung von 130 Prozent, die wiederum auf der Klausel der Arealüberbauung für grosse Parzellen beruht.

13-15 Doch je mehr gebaut ist, desto sichtbarer wird: Die Überbauungen sind hintereinandergereihte Einzelstücke. Eine städtebauliche Idee für das ‹Ruggächern› fehlt.



Bauten und Projekte in Zürich-Affoltern

- realisiert / im Bau
- konkret / bewilligt
- Studie / in Planung
- Projekt öffentlicher Raum
- Gewässerprojekt
- (0) Perimeter
- 0 Baufeld
- 0 Projekt

(1) Quartierplan Ruggächer, 2000; Amt für Städtebau; Architektur: Graber & Pulver, Regula Iseli, Zürich; Landschaftsarchitekt: Guido Hager, Zürich

2 Parks; Landschaftsarchitekt: Guido Hager, Zürich

3 Ruggächern; 278 Mietwohnungen; Bauherrschaft: Allgemeine Baugenossenschaft Zürich ABZ; Architektur: Baumschlager & Eberle, Vaduz; Bsp. 4½-Zi-W.: 122 m², CHF 1767.– / Mt.

4 Baufeld Schulhaus

5 Im Blumenfeld; 69 Eigentumswohnungen; Bauherrschaft: Allreal Generalunternehmung, Zürich; Architektur: Pool Architekten, Zürich; Bsp. 4½-Zi-W.: 113 m², CHF 485 000.–

6 Weidmannstrasse; 24 Eigentumswohnungen; Bauherrschaft: M + F Ingenieur Beratungs AG; Architektur: GKS Architekten, Luzern

7 Hagenbrünneli; 340 Mietwohnungen; Bauherrschaft: Baugenossenschaft Hagenbrünneli und Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft, Zürich; Architektur: Knapkiewicz & Fickert, Zürich; Bsp. 4½-Zi-W.: 110 m², CHF 2120.– / Mt. (angestrebt)

8 N-Joy; 104 Eigentumswohnungen; Bauherrschaft: Feldmann AG, Bilten; Architektur: Cerv + Wachtl / Maier Hess, Zürich; Ausführung: Hänni Lanz Partner Architekten, Effretikon; Bsp. 4½-Zi-W.: 129 m², CHF 590 000.–

9 Manhattan Park; 212 Eigentumswohnungen; Bauherrschaft: Implenia, Zürich; Architektur: SAM Architekten und Burckhardt & Partner; Bsp. 4½-Zi-W.: 120 m², ab CHF 498 000.–

10 Aspholz Süd, Baufeld West; ca. 70 Mietwohnungen; Bauherrschaft: Baugenossenschaft Zentralstrasse; Wettbewerb läuft

11 City-Logistik-Umschlagstelle (Richtplaneintrag)

12 Aspholz Nord; 119 Mietwohnungen; Bauherrschaft: BVK Kt. Zürich; Architektur: Pool Architekten, Zürich; Bsp. 4½-Zi-W.: 115 m², CHF 2108.– / Mt.

13 Provisorisches Schulhaus

14 Städtisches Land

15 CeCe-Areal; 515 Mietwohnungen, alte Ofenhalle mit Läden und Restaurant; Bauherr: Leopold Bachmann, Rüschlikon; Architektur: Cerv + Wachtl, Zürich; Bsp. 4½-Zi-W.: 118 m², ab CHF 1735.– / Mt.

16 Kulturbahnhof Affoltern

17 Quartierplan Im Büngerten; u. a. 60 Eigentums- und 122 Mietwohnungen; Beteiligte u. Planer: Baukonsortium Affoltern-Zürich, Swisscanto Anlagestiftung, Bopp + Co., Naef & Partner, Fuchs + Fuchs, R. Fuchs Partner

18 Fitnessmeile

19 Aufwertung Bahnhofplatz Affoltern

20 Projekt Tetris, Aufwertung Zentrum Affoltern (RZU)

21 Siedlung Froheim; 132 Mietwohnungen; Bauherrschaft: Baugenossenschaft Froheim; Architektur: Müller Sigrist / EM2N, Zürich

22 Frieden; Alterswohnungen und Kinderkrippe; Bauherrschaft: Stadt Zürich; Architektur: Pool Architekten, Zürich

23 Städt. Landreserve

24 ‹Natur ums Schulhaus›, Holderbach / Schauenberg

25 Bachöffnung Neugutbach

→ die Stadt. Die Generalunternehmung Allreal besass die grösste Parzelle beim Bahnhof Affoltern und wollte Ende der Neunzigerjahre bauen. Die Stadt reagierte und brachte die Grundeigentümer dazu, einen Quartierplan auszuarbeiten. Die Architekten Marco Graber, Thomas Pulver und Regula Iseli gewannen 2000 den Studienauftrag dafür. Ins Team holten sie Landschaftsarchitekt Guido Hager, der später den Studienauftrag für die öffentlichen Räume gewann. Graber, Pulver und Iseli begradigten die Grundstücke zu parallelen Parzellen und zogen Strassen ein. Das den Besitzern für Freiflächen abgerungene Land verteilten sie auf drei Parks entlang der Bahnlinie. Sie zeigten auch, wie das ‹Ruggächern›, gemäss Bau- und Zonenordnung BZO in der Zone W3, mit 90 Prozent Ausnützung und dreigeschossigen Häusern bebaut werden könnte.

Aber ein Quartierplan regelt Erschliessung und Freiflächen, nicht die Bebauung. Diese wollte man über die Arealüberbauung steuern. Jenes Planungsinstrument also, das eine höhere Ausnützung gestattet als in der BZO vorgesehen, sofern eine Parzelle mindestens 6000 Quadratmeter gross ist und das Bauprojekt erhöhte architektonische Ansprüche erfüllt. Dafür muss die Bauherrschaft einen Wettbewerb durchführen oder das Projekt dem Baukollegium – eine Art städtischer Gestaltungsbeirat – vorlegen. Überzeugt das Projekt, gewährt die Stadt Zürich 10 Prozent mehr Ausnützung. Dies erhöht den Wert eines Grundstücks drastisch. Trotzdem verzichtete die Stadt auf einen Gestaltungsplan, um Bauregeln für alle festzulegen, etwa die maximale Gebäudehöhe. «Wir wussten, dass wir dank der Arealüberbauung die Qualität der Projekte würden kontrollieren können, entweder über die Konkurrenzverfahren oder die Begleitung durch das Baukollegium», erklärt Peter Noser, Leiter Stadtplanung im Amt für Städtebau. Der am Quartierplan beteiligte Architekt Thomas Pulver ergänzt: «Nicht alle Grundeigentümer dachten ans Bauen. Druck auf den Boden war nicht spürbar, ausser auf der Parzelle am Bahnhof. Zudem war die Festlegung der Bebauung im Rahmen des Quartierplans ausgeschlossen. Dazu hätte es einen Gestaltungsplan gebraucht. Aber vielleicht war es naiv zu glauben, dass ohne Steuerung freiwillig auf Ausnützung verzichtet wird.»

Schnell und viel

Tatsächlich geriet das ‹Ruggächern› bald in den Strudel des Immobilienmarkts. 2006 waren mit einer Ausnahme auf allen Parzellen Bauprojekte bewilligt sowie links und rechts die Grosssiedlungen der Beamtenversicherungskasse BVK des Kantons Zürich und des Unternehmers Leopold Bachmann im Bau. Niemand hatte mit diesem Tempo gerechnet. «Der Druck auf Grundstücke in Zürich ist enorm, so gross wie nirgends in der Schweiz», sagt Jürg Grossenbacher, Projektentwickler bei der Implenia, die in Affoltern 400 Wohnungen baut. «Darum sind auch am Stadtrand die Bodenpreise explodiert.» Warten – das könne sich niemand leisten. Wenn ein Investor ein Grundstück kaufe und darauf plane, müsse er so schnell wie möglich bauen – und so viel wie möglich. «‹Ruggächern› wird nach den Gesetzen des Markts abgefüllt», sagt Grossenbacher. Landpreis und Mieten kann ein Investor nur gering beeinflussen – in Affoltern werden tiefere Mieten als in den Innenquartieren bezahlt –, also muss er möglichst viele Wohnungen bauen. «Um die Überbauung zu kontrollieren, hätte die Stadt mehr bauliche Vorgaben machen müssen für dieses grosse Gebiet», kritisiert Jürg Grossenbacher. Immerhin bauen hier auch drei Genossenschaften. Sie erhalten günstigen Boden von der Stadt, müssen keine Rendite herausholen, die Ausnützung also nicht ausreizen und können schliesslich qualitativ besser bauen. Anders die BVK: (‹Fin de Chantier› Seite 88): Die Anlage von Pensionskassengeldern muss laut Gesetz Höchstrenditen bringen. So knechtet das öffentliche Kapital die Bauwirtschaft und die letzten in der Reihe: die Mieterinnen und Mieter.

Vielfalt der Wohnarten verarmt

Zurück zur Arealüberbauung. Dank des Ausnützungsbonus von 10 Prozent pro Geschoss kann in der Zone W3 die Ausnützung von 90 Prozent auf 130 Prozent und die Zahl der Vollgeschosse von drei auf sieben erhöht werden; das Dachgeschoss muss angerechnet werden. Dies führt auf dem ‹Ruggächern› dazu, dass die meisten Bauten ein Erdgeschoss, sechs Obergeschosse und ein Dachgeschoss aufweisen. Sie werden also bis zu acht Geschosse hoch statt der in der BZO vorgesehenen drei.

Man muss sich fragen, ob die Arealüberbauung überhaupt die richtige Bebauung für den Stadtrand ist. Denn sie bedeutet Dichte und Höhe auch dort, wo es ringsherum lockerer und niedriger ist. Doch für Stadtplaner Peter Noser ist klar: «Gerade hier wollen wir dicht und konzentriert bauen. Für mich sind diese Siedlungen im Quartier Ruggächer eine Art Stadtmauer, eine klar lesbare Grenze zwischen Stadt und Land». Aber die krasse Erhöhung von drei auf acht Geschosse ist städtebaulich weder gesteuert noch kontrolliert. Sie ist eine Folge von Gesetz und Markt. Eine städtebauliche Idee für das ‹Ruggächern› fehlt. Die Arealüberbauungen sind Einzellösungen und viele Projektwettbewerbe machen noch keinen Städtebau. Warum pochte die Stadt nicht auf einen Gestaltungsplan? «Das wäre hier kaum mehr gegangen», antwortet Stadtplaner Peter Noser. «Die Grundeigentümer zu überzeugen, nach zwei Studienaufträgen und dem Prozedere des Quartierplans, also nach einem fünfjährigen Planungsprozess, nochmals ein Verfahren durchzuführen – das ist unter dem enormen Druck des Marktes sehr schwierig.»

Schwierig, aber nicht unmöglich. Wie die Planung des Berner Quartiers Brünnen beweist: Dort legten Stadt und Grundeigentümer in langen Verhandlungen Baufluchten und Gebäudehöhen fest (HP 11/06). Auf dem ‹Ruggächern› war der Druck der Investoren stärker und der Einfluss der Stadtplaner schwächer. Zur Dynamik des Markts hinzu kommt die gegenwärtige Begeisterung für Dichte, der auch die Architekten erliegen. Kaum jemand hinterfragt die aufgeflammte Mode der Mega-Blocks, es findet keine Diskussion darüber statt. Die Mehrheit der viel zitierten 10 000 Wohnungen, die Zürich in den letzten Jahren versprach und auch baute, sind Geschosswohnungen. Kleine Haustypen wie Reiheneinfamilienhäuser entstanden nur wenige. Die Folgen: Die Vielfalt der Wohnarten verarmt. Gerade auf einem Teil des ‹Ruggächern› wäre eine Gartenstadt vorstellbar gewesen, also Häuser und Wohnungen mit direktem Zugang zum Boden.

Das Amt für Städtebau hat die Bebauung des Areals aufgegleist und begleitet – kontrolliert aber hat es sie nicht. Für öffentlichen Raum sorgen zwar Wege und drei Parks, aber diese liegen an der Bahnlinie schlecht. Städtebauer ist der Markt. Die Folgen sind bekannt: Eintönige Bautypen und keine Läden oder Restaurants, die die Einöde beleben und die Bewohner unterhalten. Den Satelliten zum Leben zu erwecken, wird schwer, einmal mehr. •

26 Masterplan Science City, ETH Zürich
27 Quartierplan Wolfswinkel
28 Privatschule; Bauherrschaft: Bauverein der Siebten-Tags-Adventisten, Wohnbaugemeinschaften Wolfswinkel; Architektur: Schweizer Architekten, Mellingen; Landschaftsarchitektur: Guido Hager, Zürich
29 Siedlung Wolfswinkel; 189 Mietwohnungen; Bauherrschaft: ABZ; Architektur: Egli Rohr Partner, Dättwil; Landschaftsarch.: Guido Hager, Zürich
30 Bachöffnung Holderbach
31 Autobahnüberdeckung im Rahmen Ausbau Nordring
32 Studie öffentlicher Raum
33 Landschaftsentwicklungskonzept Hönggerberg Affoltern
34 Masterplan Katzenbach
35 Rückhaltebecken Bennenried
36 Quartierplan Obsthaldenstrasse
37 Obsthalden; städtisches Land

Pläne: Amt für Städtebau; Bearbeitung Hochparterre