

**Zeitschrift:** Wohnen

**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger

**Band:** 79 (2004)

**Heft:** 9

**Rubrik:** Aktuell

#### Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

#### Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

#### Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 11.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



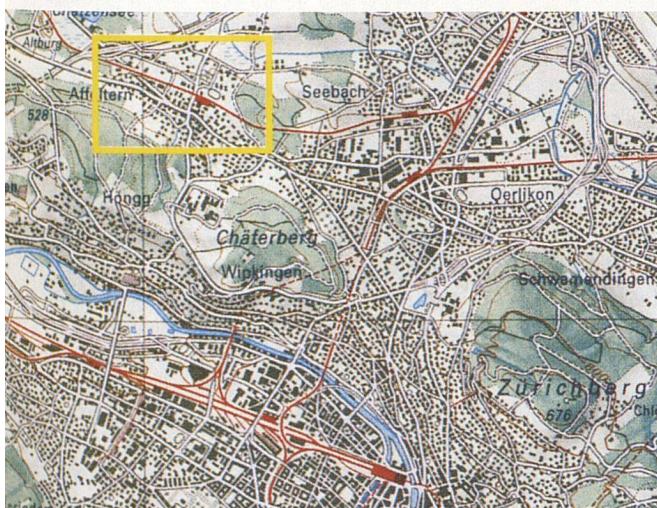
# Ein neues Boomquartier?

In Zürich-Affoltern besteht noch Kapazität für den Bau von 3500 Wohnungen. Weit fortgeschritten ist die Entwicklung des Areals Ruggächern, wo auch die Allgemeine Baugenossenschaft Zürich (ABZ) zu den Investoren gehört. Die Stadt Zürich sorgt sich derweil um eine Aufwertung des Gesamtquartiers.

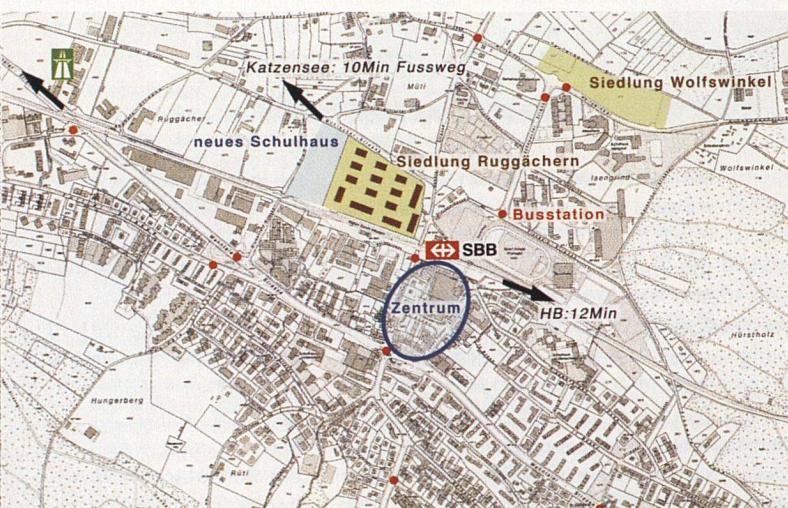
**VON RICHARD LIECHTI** ■ «Der Katzensee, besser die Katzenseen und ihre liebliche Umgebung haben Affoltern zu bescheidenem Ruhm verholfen.» So steht es in der Chronik des Quartiervereins. Das mag stimmen: Viele Zürcherinnen und Zürcher fahren einzige wegen des beliebten Ausflugsziels an den nordwestlichen Rand der Stadt, wo sich Affoltern Richtung Regensdorf und Furttal erstreckt. Das könnte sich zumindest für viele Wohnungssuchende bald ändern. Denn das

Quartier besitzt beträchtliches Entwicklungspotenzial, das drittgrösste hinter den Boom-Stadtteilen Zürich-Nord und Zürich-West. Gemäss städtischen Abklärungen besteht eine Kapazität von 3500 neuen Wohnungen, was einer Kleinstadt von 10 000 Einwohnerinnen und Einwohnern entspricht. Im Vordergrund steht zunächst das Gebiet Ruggächern, ein weitläufiges Werkareal beim Bahnhof Affoltern. Die 180 000 Quadratmeter bieten Raum für den Bau von 1000 bis

1300 Wohnungen, einer Schule sowie Parkanlagen. Die Lage ist attraktiv: Mit der S-Bahn erreicht man den Hauptbahnhof in zwölf Minuten; das Zentrum Affoltern mit verschiedenen Einkaufsmöglichkeiten liegt in kurzer Gehdistanz. Gegen den Stadtrand hin bestimmen grosszügig angelegte städtische Siedlungen aus den 60er-Jahren und Sportplätze das Bild – und plötzlich wähnt man sich auf dem Land: In Unteraffoltern ist die dörfliche Struktur erhalten geblieben, die ►



Situation des Quartiers Affoltern in der Stadt Zürich.



Übersicht über das Quartier Affoltern; die geplanten Neubausiedlungen der ABZ sind grün eingezzeichnet.



Nach Plänen des Architekturbüros Baumschläger & Eberle erstellt die ABZ im Gebiet Ruggächern 280 Wohnungen.



### ABZ-Projekt Ruggächern

14 Mehrfamilienhäuser mit rund 280 Wohnungen erstellt die ABZ auf einem Areal von 28 000 Quadratmetern Grösse im Gebiet Ruggächern in Zürich-Affoltern (siehe auch Haupttext). Das Projekt stammt vom Architekturbüro Baumschläger & Eberle, Vaduz. Ursprünglich für eine Generalunternehmung entworfen, wird es derzeit den Bedürfnissen der Genossenschaft angepasst. Entstehen sollen vielfältige und innovative Wohnungstypen mit hohem Gebrauchswert und flexib-

len Grundrissen. Alle Wohnungen verfügen über attraktive Balkone/Loggien und sind behindertengerecht direkt mit Lift erschlossen. Das Angebot umfasst sowohl  $2\frac{1}{2}$ - bis  $3\frac{1}{2}$ -Zimmer-Wohnungen für ältere Menschen wie grössere Wohnungen für Familien. Atelierflächen und gemeinschaftlich nutzbare Räume werden auch der Quartiersversorgung dienen. Die ABZ legt grossen Wert auf nachhaltige Bauweise; der Minergie-Standard wird angestrebt. Die Baukosten betragen 90 Millionen Franken; pro Quadratmeter Haupt-

nutzfläche ergeben sich voraussichtlich Kosten von rund 3000 Franken. Die Nettomiete für den häufigsten Wohnungstyp ( $4\frac{1}{2}$  Zimmer, 100–110 m<sup>2</sup> Nettowohnfläche) wird 1465 bis 1585 Franken betragen. Eine Subventionierung mit öffentlichen Mitteln wird bei 20 bis 30 Prozent der Wohnungen angestrebt.

denkmalgeschützten Bauernhäuser datieren bis ins 16. Jahrhundert zurück. Als weiteres Plus gilt, dass Affoltern von den lärmigen Südanflügen verschont bleibt. Immissionen gibt es im Gebiet Ruggächern einzig von der Bahnlinie, die entlang den geplanten Siedlungen verläuft – hier soll eine begrünte Böschung für Abhilfe sorgen.

**GROSSAREAL VOR ÜBERBAUUNG.** 1999 liess das Amt für Städtebau von fünf Planungsteams Überbauungsstudien für das Gebiet Ruggächern erstellen, das nicht weniger als zehn verschiedenen Grundeigentümern gehört. Aufgrund des besten Projekts erarbeitete die Stadt danach einen Quartierplan, der Strassen- und Aussenräume sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen festlegt. Mehrere Eigentümer wollen ihre Grundstücke in naher Zukunft überbauen. Deshalb erstellt die Stadt nun die öffentlichen Anlagen. Hierfür hat sie wiederum einen Studienwettbewerb durchgeführt. Gefragt waren Lösungen, die Strassen- und Freiräume als Einheit verbinden und ein attraktives Umfeld für das Quartier schaffen. Am besten tut dies gemäss Preisgericht das Projekt der Hager Landschaftsarchitektur AG. Dessen besonderes Merkmal ist ein Baumkonzept, das auch verkehrsberuhigend wirken soll. Die erste fertiggestellte Siedlung im Gebiet Ruggächern dürfte der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ) gehören. Ihre Mit-

glieder haben im Frühjahr 2004 den Bau von 280 Wohnungen auf der zentrumsnahen Parzelle beim Bahnhof Affoltern beschlossen. Sowohl das Bauland wie das Projekt des renommierten Architekturbüros Baumschläger & Eberle konnte die ABZ kurzfristig von einem Generalunternehmen erwerben. Dabei arbeitete die Genossenschaft in Affoltern eigentlich an einem anderen Vorhaben: Im Wolfswinkel, am Rand von Unteraffoltern direkt an freies Wiesland grenzend, hat sie von der Stadt Land im Baurecht erhalten. Auf diesem Grundstück, das trotz Randlage nur knapp zehn Gehminuten vom Bahnhof Affoltern liegt, sollen 180 Wohnungen entstehen. Auch diesem Projekt haben die Genossenschaften und Genossenschafter kürzlich klar zugestimmt. Dies bedeutet, dass die ABZ in Affoltern schon in gut zwei Jahren 460 fast durchwegs grosse Neubauwohnungen anbieten kann (beide Projekte sind in nebenstehenden Separattexten beschrieben).

**AUFWERTUNG DES GESAMTQUARTIERS.** Die Stadt Zürich will dem Wachstum des Quartiers nicht tatenlos zuschauen. «Affoltern hat Platz und das Potential für eine geordnete und durchdachte Entwicklung», bekräftigte Stadträtin Kathrin Martelli anlässlich der Präsentation der «Visionen zur Entwicklung in Zürich-Affoltern» im vergangenen Juni. Dabei handelt es sich um fünf Schwerpunkte sowie ein Zielbild, die das Architektenteam Patrick

Gmür und Christophe Girot im Auftrag der Stadt erarbeitet haben. Sie bezogen dabei städtische Ämter ebenso wie Quartierbewohner ein. Die Erkenntnisse sollen als Diskussions- und Arbeitsgrundlage für laufende und künftige Projekte in Zürich Affoltern dienen. Sie sind der Öffentlichkeit als Falprospekt mit CD oder DVD zugänglich (Amt für Städtebau, 01 216 29 14).

Im Zentrum steht die Vision «Nordküste», ein offener städtischer Erholungsraum, der von den Katzenseen bis an den Rand des Zentrums Zürich Nord («Neu-Oerlikon») reichen würde. Hier sollen die erholungssuchenden Menschen Wälder, Wiesen, See- und Bachlandschaften finden; der das Gebiet durchschneidende Autobahngelände sollte teilweise überdeckt werden. Eine weitere Vision betrifft die Wehntalerstrasse. Die grosse Verkehrsader Affolterns beeinträchtigt heute die Lebensqualität im Quartier stark. Die Architekten möchten sie in einen von Bäumen gesäumten Boulevard verwandeln, von einer neuen Tramlinie im bisher vom öffentlichen Verkehr nur mit Bussen erschlossenen Quartier ist gar die Rede. Näher an einer Umsetzung dürften die Forderungen im Siedlungsbereich sein. Neue Überbauungen von hoher städtebaulicher und architektonischer Qualität oder eine geschickte Nutzung der Aussenräume – solche Ansprüche vermögen zu mindest die beiden ABZ-Projekte zweifellos zu erfüllen.





An Schmetterlingsflügel gemahnen die sieben dreistöckigen Bauten, die das Architekturbüro Egli Rohr Partner für die ABZ-Siedlung Wolfswinkel entworfen hat.



ABZ-Projekt Wolfswinkel

Sieben flügelförmige Gebäude, die 180 Wohnungen enthalten, baut die ABZ im Wolfswinkel in Zürich-Affoltern (siehe auch Haupttext). Das Projekt des Architekturbüros Egli Rohr Partner, Baden-Dättwil, ist aus einem von der ABZ durchgeführten Architekturwettbewerb hervorgegangen. Nicht weniger als eine «wegweisende Wohnsiedlung» mit hoher Qualität sowohl bei Bauten wie Außenraum strebt die Genossenschaft an. Vielfältige Wohnungstypen, flexible Grundrisse, Sepa-

ratzimmer, rundum laufende Balkone, behindertengerechter Zugang sowie gemeinsame Einrichtungen (darunter ein Hort, eventuell ein Kindergarten) sind einige Merkmale. Zur geforderten nachhaltigen Bauweise tragen nicht nur das Einhalten des Minergiestandards und Massnahmen zur Einsparung von nicht erneuerbarer Energie bei (Wärme pumpe, Solarstrom). Fassaden in Holzkon struktion mit hohem Fensteranteil sowie eine rationelle Bauweise mit Systemtrennung (tragender Kern mit Lift, Nasszellen usw.) werden

Betrieb und Unterhalt vereinfachen, aber auch späteren baulichen Aufwand verringern. 66 Prozent des 23 800 Quadratmeter grossen Grundstücks bleiben für Grünflächen reserviert. Die Baukosten veranschlagt man mit rund 64,5 Millionen Franken; pro Quadratmeter Hauptnutzfläche ergibt dies rund 3185 Franken. Eine 4½-Zimmer-Wohnung mit 107 m<sup>2</sup> Nettwohnfläche wird auf 1520 Franken netto zu stehen kommen. Auch hier könnten 20 Prozent der Wohnungen subventioniert werden.

Anzeige

Dietlikon/Zürich, Genf