

**Zeitschrift:** Wohnen  
**Herausgeber:** Wohnbaugenossenschaften Schweiz; Verband der gemeinnützigen Wohnbauträger  
**Band:** 82 (2007)  
**Heft:** 5

**Artikel:** 100 Jahre mehr als wohnen : kein Grund für "Ghettoängste"  
**Autor:** Krucker, Daniel  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-107582>

### **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:** 25.02.2026

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

Zürich Affoltern ist das neue Boomquartier

# Kein Grund für «Ghettoängste»

In keinem anderen Zürcher Quartier entstehen derzeit so viele Wohnungen wie in Affoltern. 4500 Menschen werden in den nächsten zehn Jahren an den nordwestlichen Stadtrand ziehen. Im Gegensatz zu Zürich West oder Neu-Oerlikon liegt ein grosser Teil des neuen Angebots im preisgünstigeren Segment. Das schnelle Wachstum bereitet denn auch nicht allen Freude.



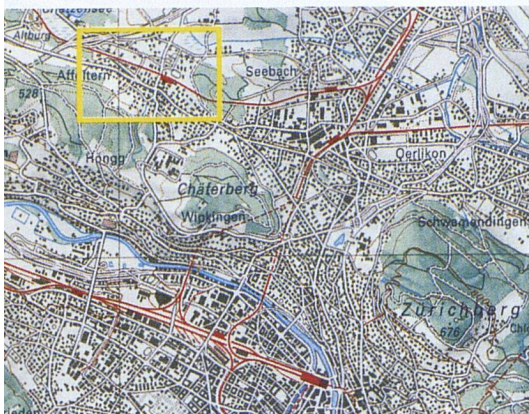
**VON DANIEL KRUCKER** ■ Für viele Stadtzürcherinnen und Stadtzürcher ist das Quartier im Nordwesten der Stadt ein weisser Fleck. Einzig das Wahrzeichen Affolterns, die Katzensseen, ziehen den einen oder andern Ausflügler an. Ursprünglich ein Bauerndorf, wurde Affoltern 1934 eingemeindet. Viele Arbeiterfamilien zogen mit der Industrialisierung in Oerlikon hierher. Durch den Bauboom in den 1940er- und

1950er-Jahren erfuhr das neue Quartier eine starke Zunahme der Bevölkerung. In der Hochkonjunktur kamen an den Rändern weitere, nun deutlich höhere Wohnbauten hinzu.

**EIN NEUES QUARTIER ENTSTEHT.** Jetzt steht Affoltern vor einem nächsten Wachstumsschub: Das Amt für Städtebau rechnet mit einem Entwicklungspotenzial von etwa 2500 Woh-

Über 500 Wohnungen baute die Leopold-Bachmann-Stiftung auf dem CeCe-Areal in Zürich Affoltern.



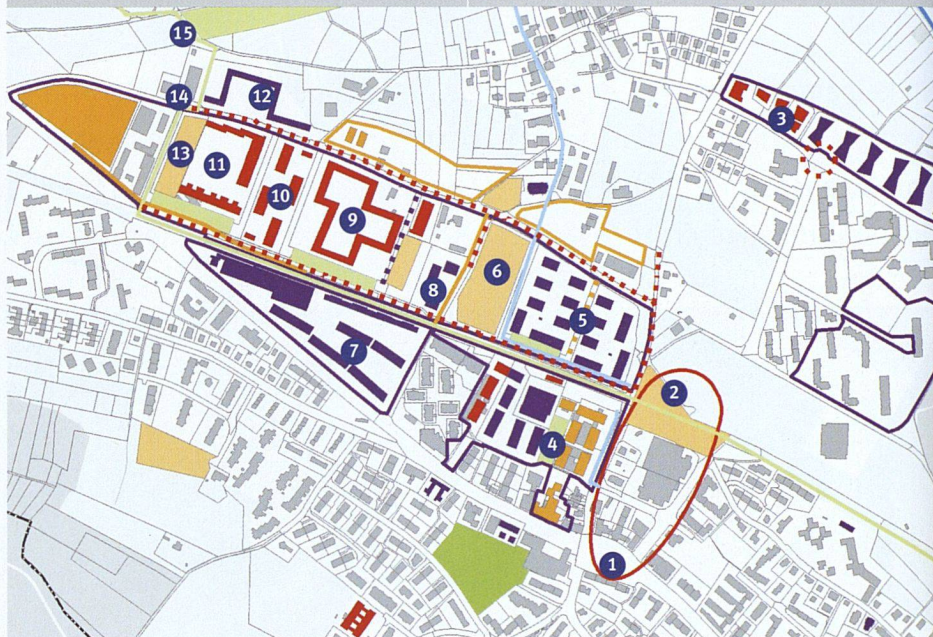


Situation des Quartiers Affoltern in der Stadt Zürich.

Karte: ABZ

Die wichtigsten Bauvorhaben im Entwicklungsgebiet Ruggächer und Umgebung.

- 1 Zehntenhausplatz/Wehntalerstrasse
- 2 Bahnhof
- 3 Neubaussiedlung Wolfswinkel (ABZ, 189 Whg.)
- 4 Neubaussiedlung In Büngerten, Swisscanto (122 Mietwhg.)
- 5 Neubaussiedlung Ruggächern (ABZ, 278 Whg.)
- 6 Geplantes Schulhaus
- 7 Neubaussiedlung CeCe-Areal (Leopold Bachmann, 515 Mietwhg.)
- 8 Neubaussiedlung Blumenfeld (69 Eigentumswhg.)
- 9 Neubaussiedlung GBMZ/Hagenbrünneli (350 Whg.)
- 10 Neubaussiedlung N-Joy (120 Eigentumswhg.)
- 11 Neubaussiedlung Manhattan Park (210 Eigentumswhg.)
- 12 Neubaussiedlung Aspholz-Nord BVK Kt. ZH (100 Mietwhg.)
- 13 Neubaussiedlung BG Zentralstrasse (70 Whg.)
- 14 Mühlackerstrasse
- 15 Autobahn



Plan: Stadt Zürich

nungen. Das bedeutet, dass Affoltern von heute 18 500 Einwohnern noch um die Grösse eines Dorfes wachsen kann. Den grössten Anteil daran hat das Gebiet «Ruggächer», ein ehemaliges Industrieareal, das sich vom Bahnhof stadtauswärts zwischen der Bahnlinie und der Mühlackerstrasse erstreckt. Es wurde mit der heute gültigen Bau- und Zonenordnung in eine Wohnzone umgewandelt. Zum gleichen Zeitpunkt führte die Stadt einen Studienauftrag für ein neues Quartierleitbild durch. In der Folge ging es vor allem darum, die vielen Grundeigentümer ins Quartierplanverfahren einzubeziehen und Lösungen für Landabtausch und -umlegungen zu erarbeiten.

Am weitesten fortgeschritten ist im Gebiet Ruggächer das Projekt der Allgemeinen Baugenossenschaft Zürich (ABZ). Der Bezug ihrer 278 familienfreundlichen Wohnungen, die in 14 Punkthäusern aus rotem Backstein untergebracht sind, hat bereits begonnen (siehe auch Beitrag Seite 94). Hinter einem weiteren genossenschaftlichen Projekt stehen die Gemeinnützige Bau- und Mietergenossenschaft (GBMZ) und die Baugenossenschaft Hagenbrünneli. Sie haben soeben einen Ar-

chitekturwettbewerb abgeschlossen: Im siebengeschossigen Blockrandbau des Architekturbüros Knapkiewicz und Fickert werden 350 Wohnungen Platz finden.

**GENOSSENSCHAFTEN UND EIGENTUM.** Bereits bezugsbereit ist etwas weiter westlich an der Mühlackerstrasse die Wohnsiedlung Aspholz-Nord der Beamtenversicherungskasse des Kantons Zürich. Das siebengeschossige, langgezogene Gebäude mit rund 100 Wohnungen liegt relativ nahe bei der nordseitig vorbeiführenden Autobahn. Der Baukörper dient damit auch den im Entstehen begriffenen Überbauten auf der anderen Strassenseite als Lärmschutz.

«N-Joy», «Manhattan-Park» und «Im Blumenfeld» heissen weitere geplante oder im Bau befindliche Siedlungen, die insgesamt rund 400 Eigentumswohnungen bieten werden. Soeben ist bekanntgeworden, dass mit der Baugenossenschaft Zentralstrasse ein vierter gemeinnütziger Bauträger im Ruggächer zum Zug kommt. Die Genossenschaft erhält von der Stadt das Areal ganz am Westrand im Baurecht. Ende April ist die Bewerbungsfrist für einen Wettbewerb im selektiven Verfahren

abgelaufen, der in den kommenden Monaten durchgeführt wird. Entstehen sollen rund 70 Wohnungen.

**LEOPOLD BACHMANN MIT GROSSPROJEKT.** Ein für hiesige Verhältnisse fast spektakulär grosses Projekt findet sich gleich neben dem Gebiet Ruggächer. Auf dem 37 000 Quadratmeter grossen CeCe-Areal zwischen Wehntalerstrasse und Bahnlinie erstellen der Rüsckliker Unternehmer Leopold Bachmann und seine gleichnamige Stiftung drei neungeschossige Gebäuderiegel mit insgesamt über 500 Wohnungen.

Im Gegensatz zu den Genossenschaftssiedlungen liegt hier der Anteil Familienwohnungen mit nur 30 Prozent deutlich tiefer. Die Mietzinse sind für Neubauwohnungen günstig. Ab 1540 Franken einschliesslich Nebenkosten ist eine 3½-Zimmer-Wohnung zu haben, 1920 Franken kostete eine 4½-Zimmer-Wohnung mit Wintergarten. Auf dem Areal ist jedoch nicht alles neu: Mit der Übernahme des Grundstücks verpflichtete sich die Bauherrschaft, eine ehemalige Ofenhalle wiederherzustellen. Sie soll nicht nur Einkaufsmöglichkeiten bieten, sondern zum





Die ABZ-Siedlung Ruggächern (rechts) liegt direkt beim Bahnhof Affoltern.

Die Siedlung Aspholz-Nord der Beamtenversicherungskasse. Im Vordergrund entstehen Überbauungen mit Eigentumswohnungen.



Begegnungsort für die Quartierbevölkerung werden.

**ERSATZ VON ALTBAUTEN.** Am nordöstlichen Rand von Unter-Affoltern verfolgt die ABZ ihr zweites Projekt: Sieben schmetterlingsförmige Bauten mit knapp 200 preisgünstigen Wohnungen für Familien sind dort zurzeit im Bau. Wer in die Siedlung «Wolfswinkel» einzieht, geniesst eine Aussicht in die unverbauete Landschaft. Wie die ABZ-Siedlung Ruggächern erfüllt auch der in Holz-Mischbauweise erstellte Wolfswinkel den Minergie-Standard. In den Gebieten «In Büngerten» und «Obsthaldestrasse», die ebenfalls Potenzial für Wohnungen haben, passiert dagegen zurzeit noch wenig. Im Unterschied zum Gebiet «Obsthaldestrasse» (Quartierplan abgeschlossen) hat das Gebiet «In Büngerten» aber bereits die Baureife erreicht, und erste Wohnprojekte werden realisiert.

Zusätzliche Wohnungen entstehen in Affoltern zudem durch den Ersatz von Altbauten. So hat sich die Baugenossenschaft Frohheim entschieden, anstelle von 60 Wohnungen und 36 Reihenhäusern, die nicht mehr dem heutigen Standard entsprechen, eine Neubau-

siedlung mit 132 grossen Wohnungen zu erstellen (siehe auch Interview auf Seite 23).

#### VERKEHRSSITUATION BLEIBT UNBEFRIEDIGEND.

Ein Rundgang durch das schnell wachsende Affoltern wirft vor allem Fragen zum Verkehr auf. Diesen Eindruck bestätigt auch Pia Meier vom Quartierverein: «Das Hauptproblem im Quartier ist der Verkehr.» Affoltern wird von der Wehntalerstrasse durchschnitten, auf der täglich 23 000 Fahrzeuge zirkulieren. Am zentralen Zehntenhausplatz steht zur Überquerung nur gerade ein einziger oberirdischer Fussgängerübergang zur Verfügung. Eine Verkehrsberuhigung wird allerdings kaum möglich sein, handelt es sich doch um eine wichtige Kantonsstrasse.

Auch die Barriere beim Bahnübergang gibt zu reden, weil sich dort regelmässig die Autos stauen. Mit den neuen Einwohnern dürfte sich die Situation noch verschärfen, befürchtet die Quartierbevölkerung. Das städtische Tiefbauamt (TAZ) steht gemäss Projektleiter Christoph Suter hingegen einer Über- oder Unterführung eher kritisch gegenüber und verweist auf die hohen Kosten und möglichen Mehrverkehr. Allerdings lässt das TAZ im Laufe dieses

Jahres eine Studie zum Thema «Bahnübergänge in Affoltern» erarbeiten, um die Vor- und Nachteile verschiedener Lösungen objektiv aufzuzeigen.

**SKEPSIS BEI QUARTIERBEVÖLKERUNG.** Die Bevölkerung drückt der Schuh aber nicht nur beim Privatverkehr. Weil das Quartier so rasant wächst, steigen die Anforderungen an den öffentlichen Verkehr. Armin Huber von den städtischen Verkehrsbetrieben (VBZ) erinnert daran, dass die Kadenz der Buslinie 32 bereits um 20 Prozent erhöht wurde. Zudem soll ab 2008 die Linie 62 das Gebiet Ruggächern erschliessen. Trotzdem ist der Ruf nach einer Tramlinie nicht zu überhören. Armin Huber erklärt, dass die voraussichtliche Nachfrage zwischen Affoltern und Oerlikon den Bau zwar rechtfertigen würde, gleichzeitig aber eine Zusammenlegung der bestehenden Buslinien zur Folge hätte. Ziel sei vielmehr, die Attraktivität des öffentlichen Busverkehrs weiter zu fördern und die Buslinien in der Wehntalerstrasse wenn immer möglich in einer eigenen Spur zu führen.

Mit dem Bekanntwerden der ehrgeizigen Baupläne erwachte in der Quartierbevölke-



rung auch die Angst vor einer möglichen «Ghettoisierung», weil eine grosse Anzahl Wohnungen im preisgünstigeren Segment erstellt wird. Die skeptische Stimmung ist noch nicht ganz verschwunden, wie Pia Meier bestätigt. Simone Gabi vom Amt für Städtebau sieht darin eine gewisse Angst vor Veränderung und verweist auf die hohe Qualität der neuen Siedlungen und die Vermietungspraxis der Verwaltungen. Diese würden sehr wohl auf eine gute Durchmischung achten. Die Nähe zur ETH ziehe zudem auch Studenten und Mitarbeiter der Hochschule an. Nicht zu vergessen seien auch die neu geschaffenen Eigentumswohnungen, die sich an Menschen mit höherem Einkommen richten.

**DIE NATUR VOR DER HAUSTÜRE.** Eine der Hauptqualitäten von Affoltern sind die grossen Freiräume in unmittelbarer Nähe. Nicht nur von der Quartierbevölkerung werden die Katzenseen, der Büsisee und die umliegenden Wiesen und Wälder zur Erholung genutzt. Die Stadt möchte diese grossen Grünräume mit verschiedenen Massnahmen weiter aufwerten. Simone Gabi erzählt vom Landschaftsent-



Die künftige Gestaltung des Zehntenhausplatzes, der von der Wehntalerstrasse durchschnitten wird, ist noch unklar.

wicklungskonzept «Hönggerberg/Affoltern» von Grün Stadt Zürich (GSZ). Dabei geht es darum, die Landschaft für die Bevölkerung noch besser nutzbar zu machen und sie gleichzeitig naturnah zu vernetzen, etwa indem Übergänge für die Tiere geschaffen werden. Am konkretesten ist in diesem Zusammenhang die sogenannte Fitnessmeile. Vom Kat-



Stadt trifft Land: Blick vom Ruggächergebiet in die intakte Landschaft.

zensee bis nach Seebach und zum Opfikerpark soll ein durchgehender Weg die Bahnlinie begleiten. Durch die zahlreichen neuen Projekte entstehen zudem neue öffentliche Anlagen. Simone Gabi lobt in diesem Zusammenhang besonders auch die Baugenossenschaften, die mit ihren «durchdachten Siedlungen» Durchgänge und halböffentliche Räume schaffen werden.

Anzeige

SWISS MADE

## DIE KOMPAKT-LINIE. RAFFINIERT E VIELSEITIGKEIT.

www.aeg.ch

Ob übereinander oder nebeneinander eingebaut, die Kompakt-Geräte von AEG aus Schweizer Produktion bieten Hand für ein Spiel mit Varianten – ganz wie Sie es wünschen. Raffinierte Funktionen und klare Linien in zeitloser Eleganz unterstreichen die perfekte Ausführung.

**AEG**

PERFEKT IN FORM UND FUNKTION