



Affoltern Diagonal 2025

Hotel Kronenhof, Zürich Affoltern
20. Oktober 2025

Ablauf des Abends

Big Picture Hochbauvorhaben	Stadtrat André Odermatt, Vorsteher Hochbaudepartement
Rund um die Zentrumsentwicklung	Stadtrat André Odermatt, Hochbaudepartement Stadträtin Simone Brander, Tiefbau und Entsorgungsdepartement
Infrastruktur- und Freiraumprojekte	Stadträtin Simone Brander, Vorsteherin Tiefbau- und Entsorgungsdepartement
Tram Affoltern, Busnetz, Pilotbaustelle Wasserversorgung	Stadtrat Michael Baumer Vorsteher Departement der Industriellen Betriebe
Städtische Wohnpolitik & Erwerb Liegenschaften	Stephan Jack, Liegenschaften Stadt Zürich
Fragen aus dem Publikum	
Apéro	

Das grosse Ganze

Landschaftsraum unter Druck

Gebiet um die Katzenseen leidet unter Menschenmassen

Die Landschaft um die Katzenseen zieht immer mehr Erholungssuchende an. Regensdorf, Rümlang und Zürich suchen neue Wege, um das Gebiet zu entlasten.

Mikrokosmos Hochhaus: Zu Besuch im «Isengrind» in Affoltern

Hochhäuser gelten im Volksmund als die Verdichtungsmassnahme schlechthin. Aber wie lebt es sich im Mikrokosmos Hochhaus wirklich? Um dies herauszufinden, hat Tsüri.ch am Montag gemeinsam mit dem ETH-Wohnforum und Urban Equipe eine Exkursion in die städtische Siedlung «Unteraffoltern II», genannt Im Isengrind, organisiert.

Stadt Zürich kauft 17-Millionen-Liegenschaft



Marie Augustin

Zürich, 12.06.2025 - 09:13

Die Stadt Zürich investiert 17 Millionen Franken in eine Liegenschaft mit 13 Wohnungen und mehreren Geschäftsflächen in Affoltern.

Gestaffelt in Affoltern

Schneider Studer Primas Architekten gewinnen den Wettbewerb für eine Siedlung in Zürich-Affoltern. Sie schlagen zwei gestaffelte Zeilen im Grünen und zwei Stadthäuser an der Strasse vor, die um einen Quartierplatz stehen.

Nach Streit um Tram Affoltern

Stadt und Kanton handeln aussergewöhnlichen Millionen-Deal aus

Der Kanton stellte das Tram Affoltern bei der Finanzierung zurück. Die Stadt Zürich tobte. Nun wurde verhandelt. Zürich soll 60 Millionen Franken mehr bezahlen.

Architektur in Zürich

«Sozialer Wohnungsbau muss nicht Grau in Grau sein»

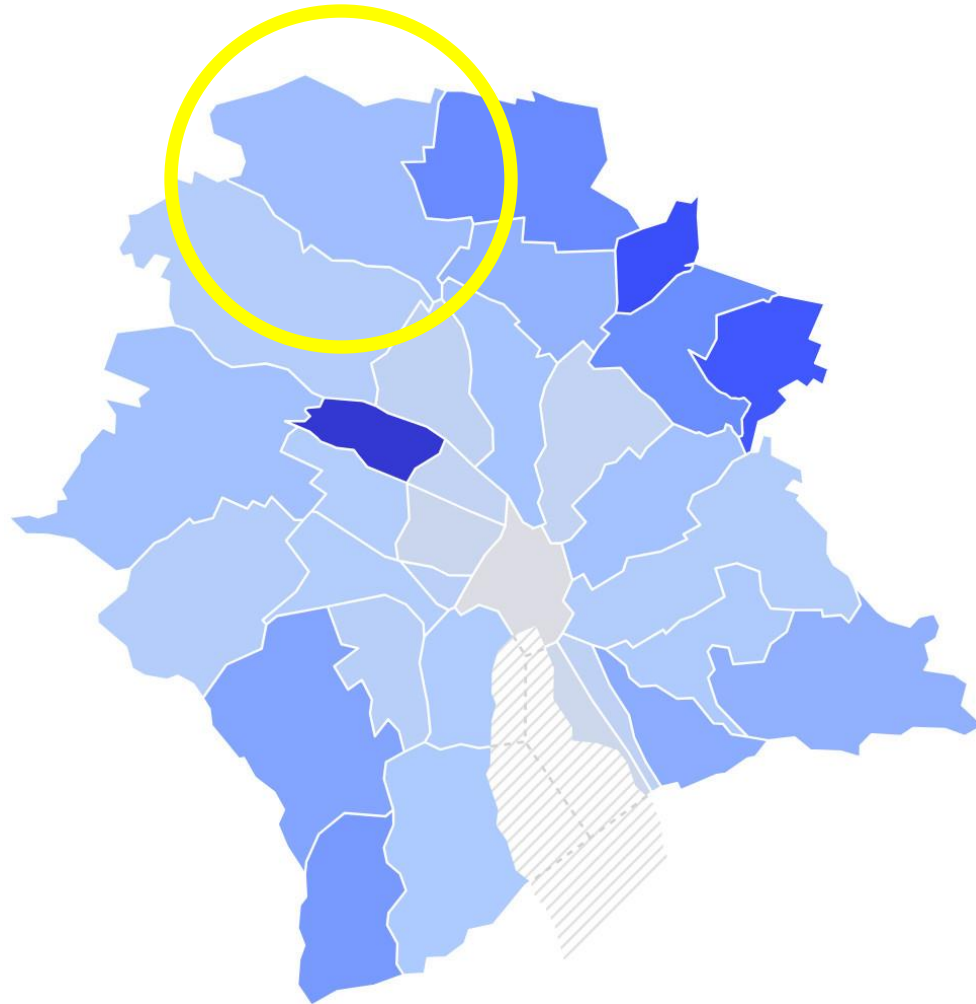
Architektin Ana Otero gelingt mit dem Neubau der Baugenossenschaft Waidmatt in Zürich-Affoltern die Verbindung von schön und günstig.

Abstimmung in der Stadt Zürich

80 Millionen für neues Sek-Schulhaus in Zürich-Nord

Am 25. September entscheidet das Volk über ein neues Schulhaus in Affoltern. Ein weiterer Monsterkredit ist bereits in der Pipeline.

Bevölkerungsentwicklung: Szenario Affoltern



Prognose 2024 – 2050

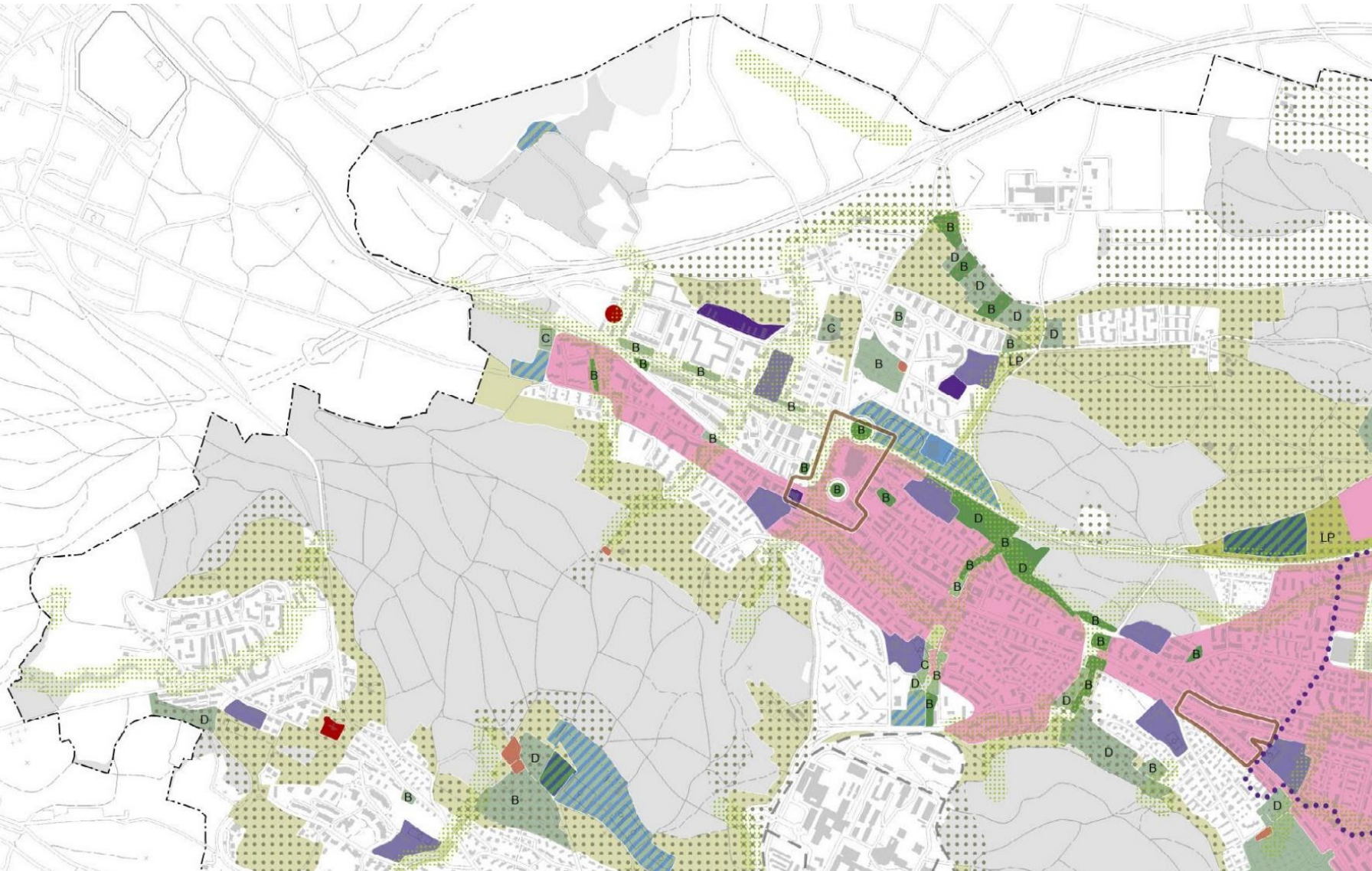
Ø Stadt Zürich +18.3 %
Affoltern +18.1 %

Seebach +30.7 %
Oerlikon +20.8 %

-60 %  +60 %

Quelle: Statistik Stadt Zürich, 2025

Affoltern im kommunalen Richtplan



Legende (Auszug)

-  Gebiete mit baulicher Verdichtung über BZO16 hinaus
-  Quartierzentrum

bestehend/geplant

- | | | | |
|---|---|---|-------------------|
|  |  |  | Freiraum |
|  |  |  | Volksschulanlage |
|  |  |  | Sportanlage |
|  |  |  | Sicherheitsbaute |
|  |  |  | Werkbaute |
|  | | | Grenze Quartier |
|  | | | Grenze Stadtkreis |



Schulraumplanung: Stagnierende Schüler*innen-Zahlen

- Anhaltender Geburtenrückgang seit 2022
- Gesamtstädtische Stagnation – mit markanten Unterschieden zwischen Quartieren
- Auswirkung auf Schulraumplanung in Affoltern:
Schulanlage Furttal (Neubau) wird nicht mehr verfolgt

Sekundarschulanlage «Im Isengrind»

Neubau



Im Bau: 2023–26

Bis Bauabschluss

- Fertigstellung Fassade und Dach
- Montage PV-Anlage
- Hartbetonbeläge in den Obergeschossen
- Finalisierung Sporthalle (Holzverschalung Wände, Sportbelag)
- Gebäudetechnikinstallationen
- Fertigstellung Innenausbauten
- Gartenarbeiten und Allwetterplatz

Sommer 2026

Inbetriebnahme Schulhaus

Schulanlage Käferholz

Instandsetzung und Umnutzung



Ausschreibung/Submission
Bau: voraussichtlich 2026–28

Gesamtinstandsetzung

- Dachkonstruktion
- Fassade
- Gebäudetechnik
- Innere Oberflächen und Einbauten
- Aussenanlagen

Umnutzung

Von Sekundar- zu Primarschule im
Tageschulbetrieb mit neun Primarklassen
(inkl. Mensa, Küche, Bibliothek)

Schulanlage Riedenhalden Pilotprojekt E-Baustelle

Erste E-Baustelle der Schweiz

Bauzeit: 2025-2026

Vorteile E-Baustellen auf einen Blick

- Lärmreduktion bis zu 30 % oder 5 Db bei Transport von Baumaterialien und Bauarbeiten → bessere Arbeitsumgebung und weniger Lärmbelastung für Anwohnende.
- Erste Erkenntnisse → Einsparpotenzial der indirekten Treibhausgasemissionen von bis zu 10 %

www.stadt-zuerich.ch/e-baustelle



Wohnsiedlung Unteraffoltern III

Instandsetzung und Ergänzungsneubau



Architekturwettbewerb in Vorbereitung

Gesamtinstandsetzung

- Bestehende 62 Wohnungen
- Erneuerung Gebäudehülle, Küchen und Bäder, Optimierung Energieverbrauch und Ertüchtigung Brandschutz

Ergänzungsneubau

- Bis 50 zusätzliche Wohnungen
- Bauprojekt bis Ende 2028
- Baubeginn nicht vor 2030

Gemeinschaftszentrum (GZ) Affoltern und Quartierpark

Instandsetzung



- Ausgangslage: GZ und Park aus den 1980er Jahren
- Instandsetzung trägt heutigen Bedürfnissen Rechnung
- Projekt in früher Planungsphase
- Baubeginn Instandsetzung GZ 2029
- Quartierpark: Dialogprozess mit Begleitgruppe aus dem Quartier durch GSZ

Liegenschaft Zehntenhaus

Instandsetzung und Umnutzung



**Kredit durch Gemeinderat
genehmigt**

Baustart erfolgt

Nutzungen

- Quartiertreff und Ateliers im EG und Aussenbereich
- Ateliers und Wohnungen (AOZ) auf Obergeschossen

Baumassnahmen

- Gesamtinstandsetzung (Gebäudehülle, Innenausbau, Haustechnikanlagen, Aussenbereich Quartiertreff)
- Neue aussenliegende Fluchttreppe und Erneuerung Balkone

Migros Pensionskasse & Post zusammen mit der Stadt

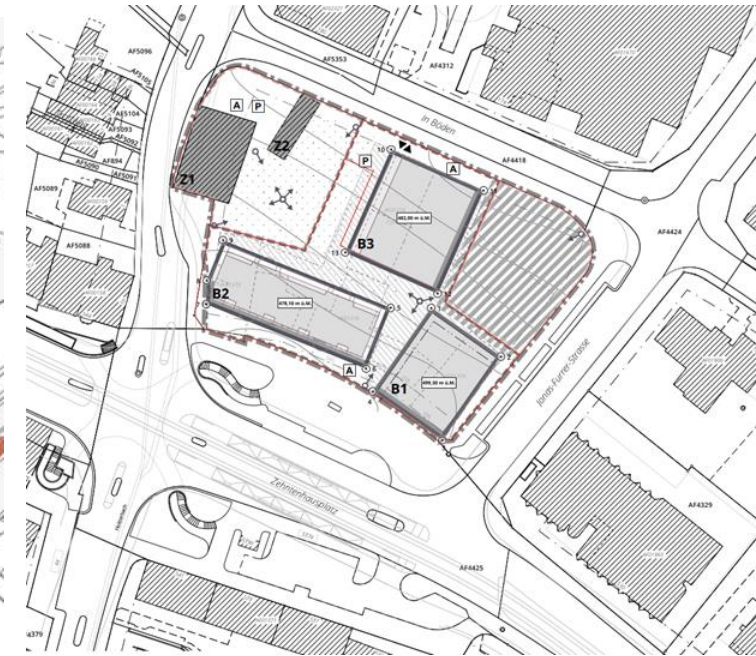
Vom Leitbild zum Gestaltungsplan



Leitbild



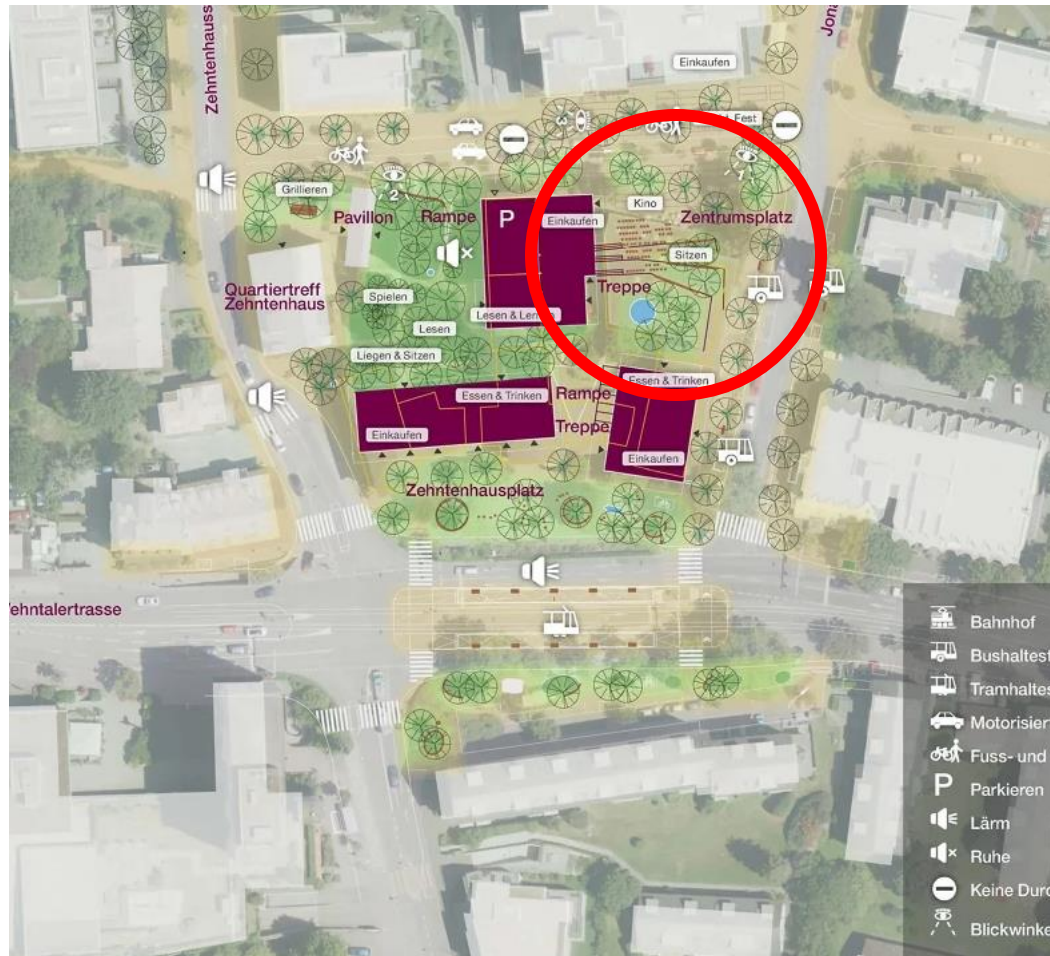
Studienauftrag



Gestaltungsplan

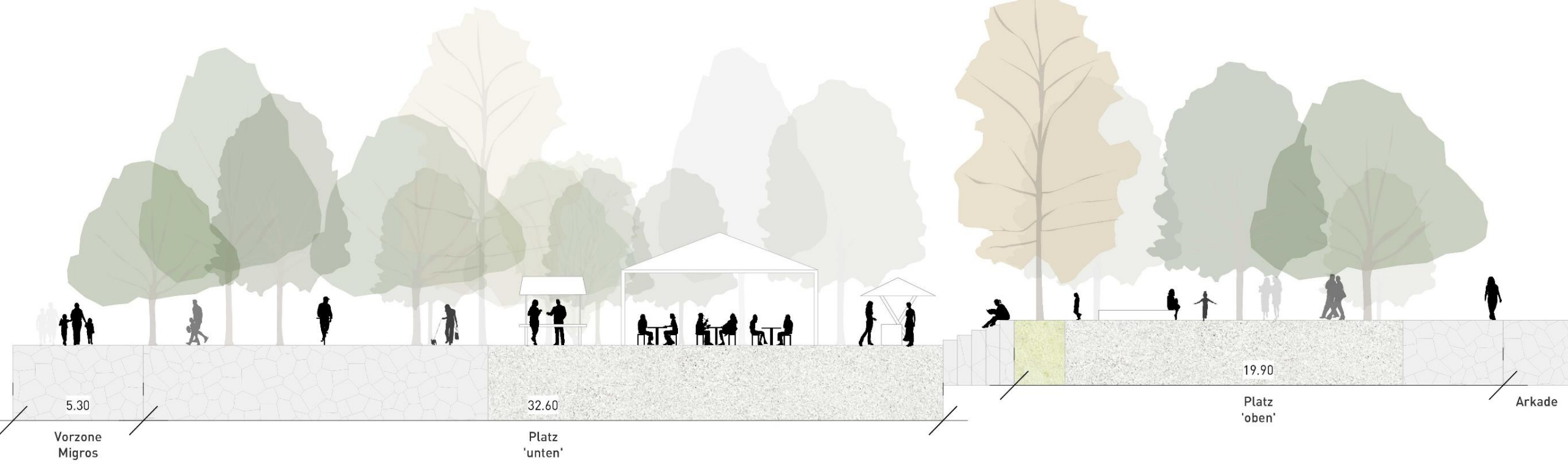
Der Zentrumsplatz

Ein neuer Treffpunkt für das Quartier



Der Zentrumsplatz

Gestaltungskonzept

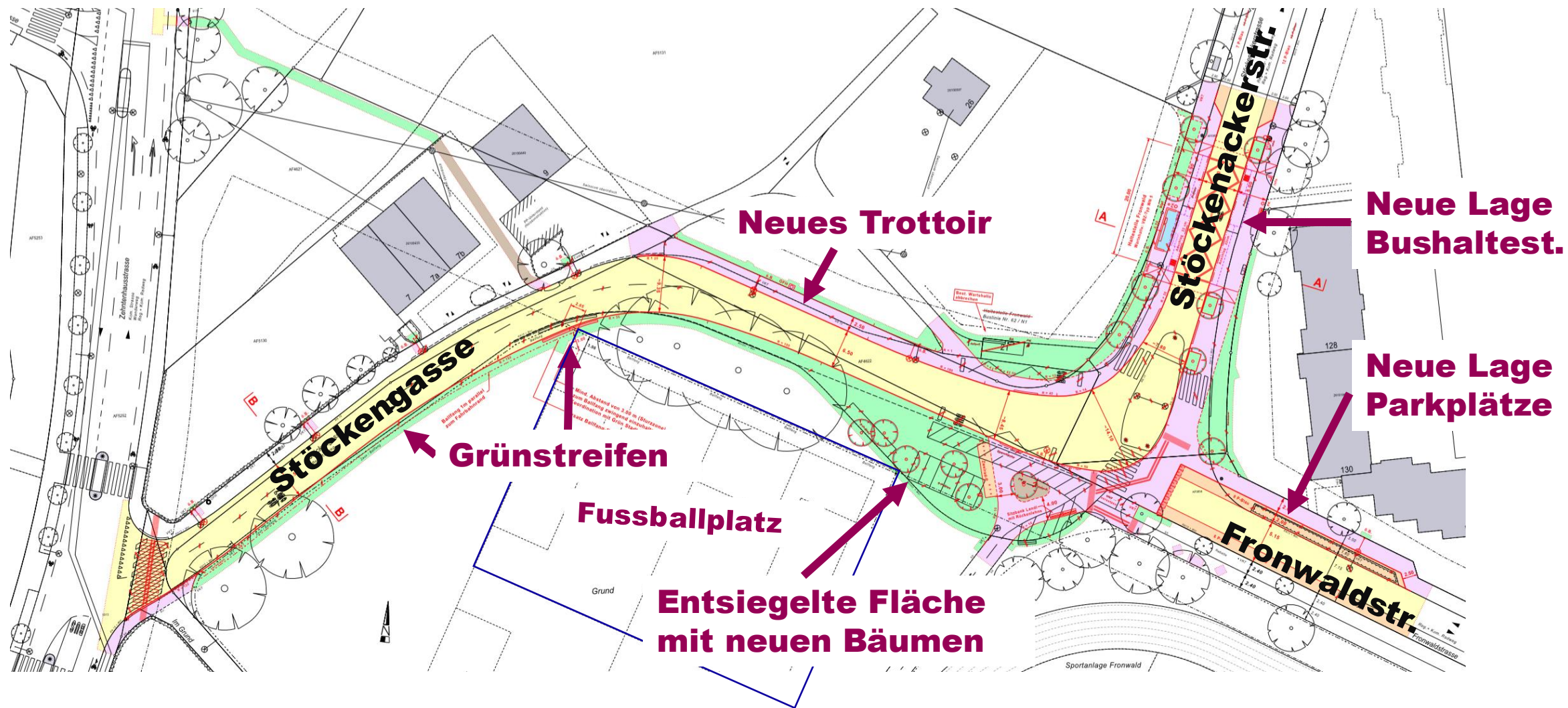


Strassenbauarbeiten Jonas-Furrer-Strasse, Bushaltestelle «Fronwald»

- Sanierung Leitungen und Kanäle
- Microtunnelling-Verfahren



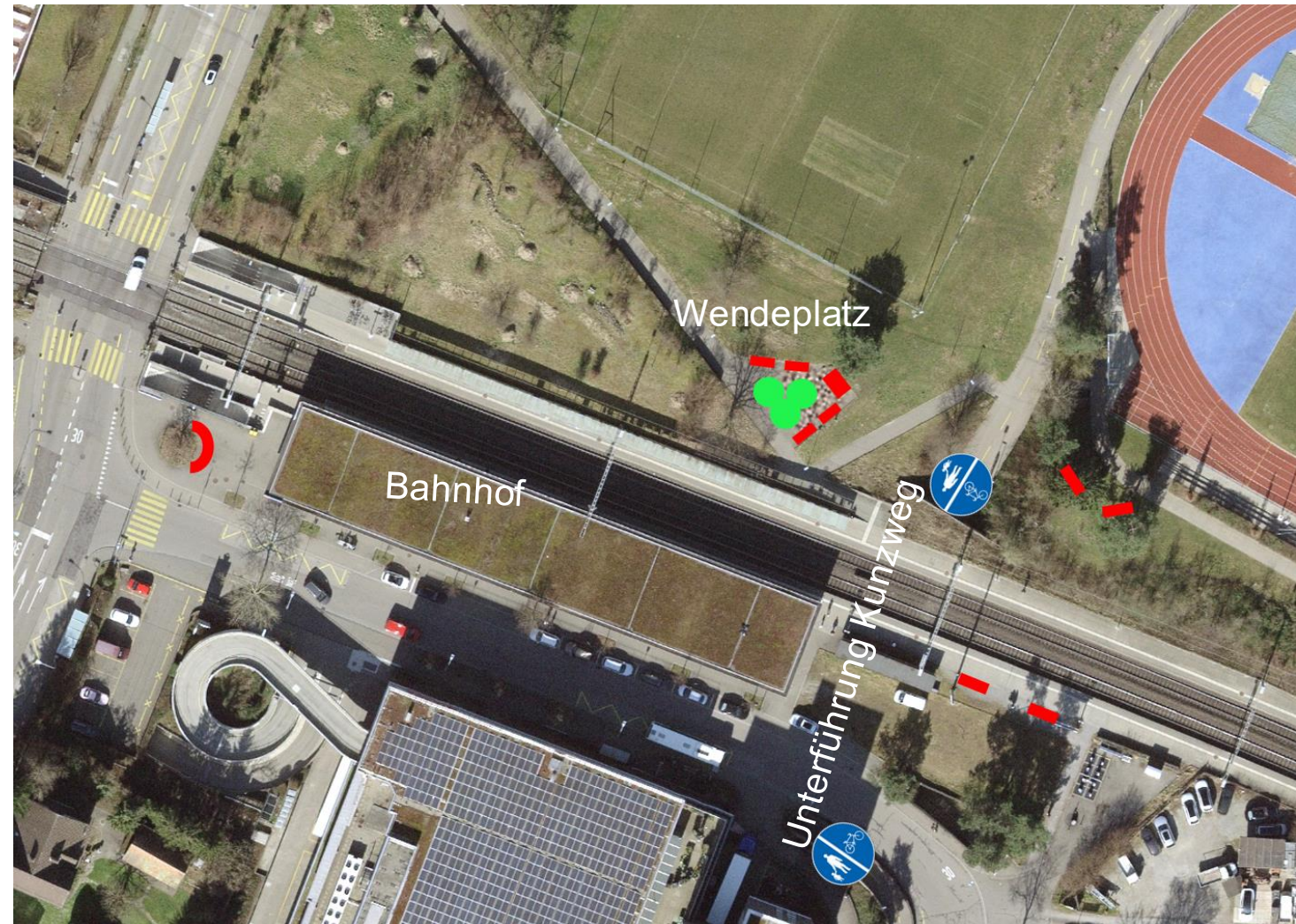
Aufwertungen rund um Bushaltestelle Fronwald



Weitere Aufwertungen beim Bahnhof Affoltern

Fuss- und Velosicherheit, Bänkli und Bäume

- Optimierung Unterführung Kunzweg Fuss/Velo
- Sitzbänke
- Aufwertung Wendeplatz zwischen Bahnhof und Fussballfeld



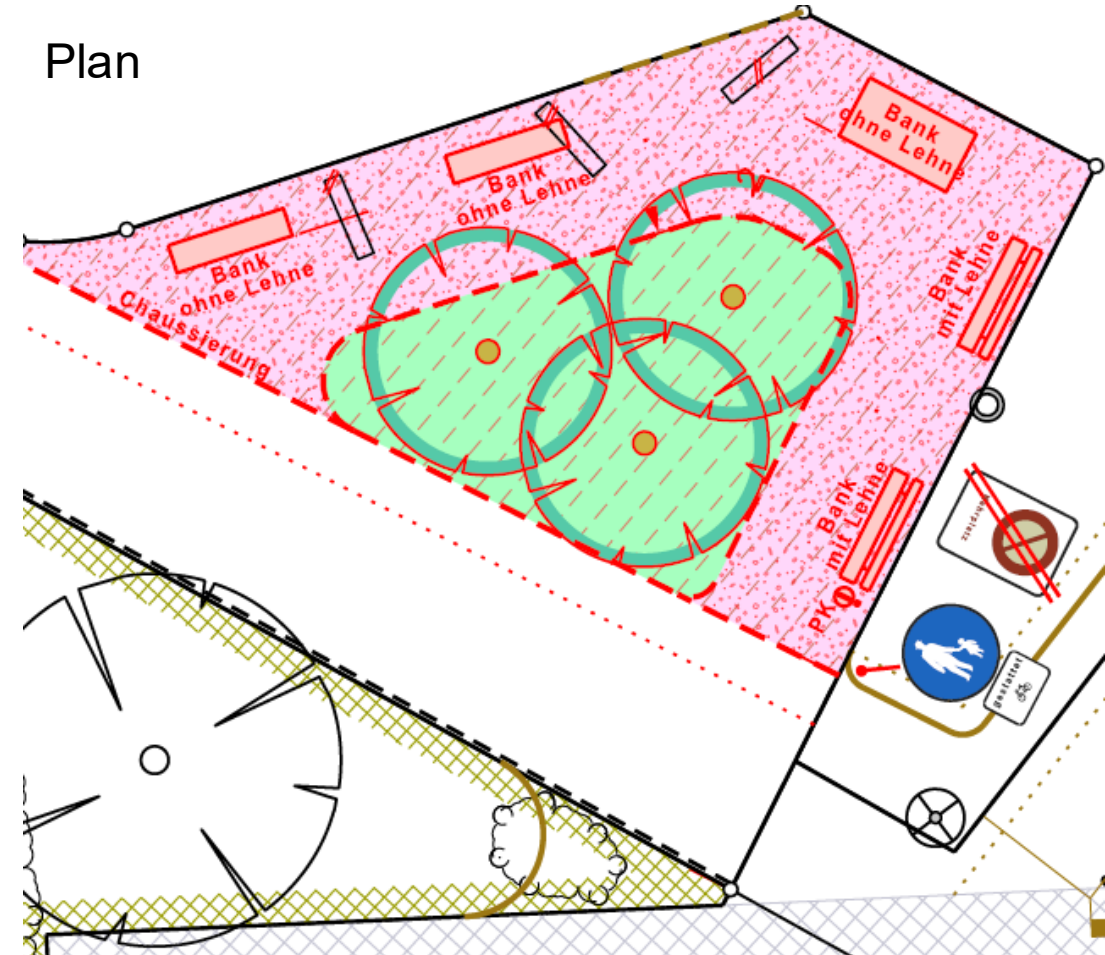
Weitere Aufwertungen beim Bahnhof Affoltern

Wendeplatz

Heute



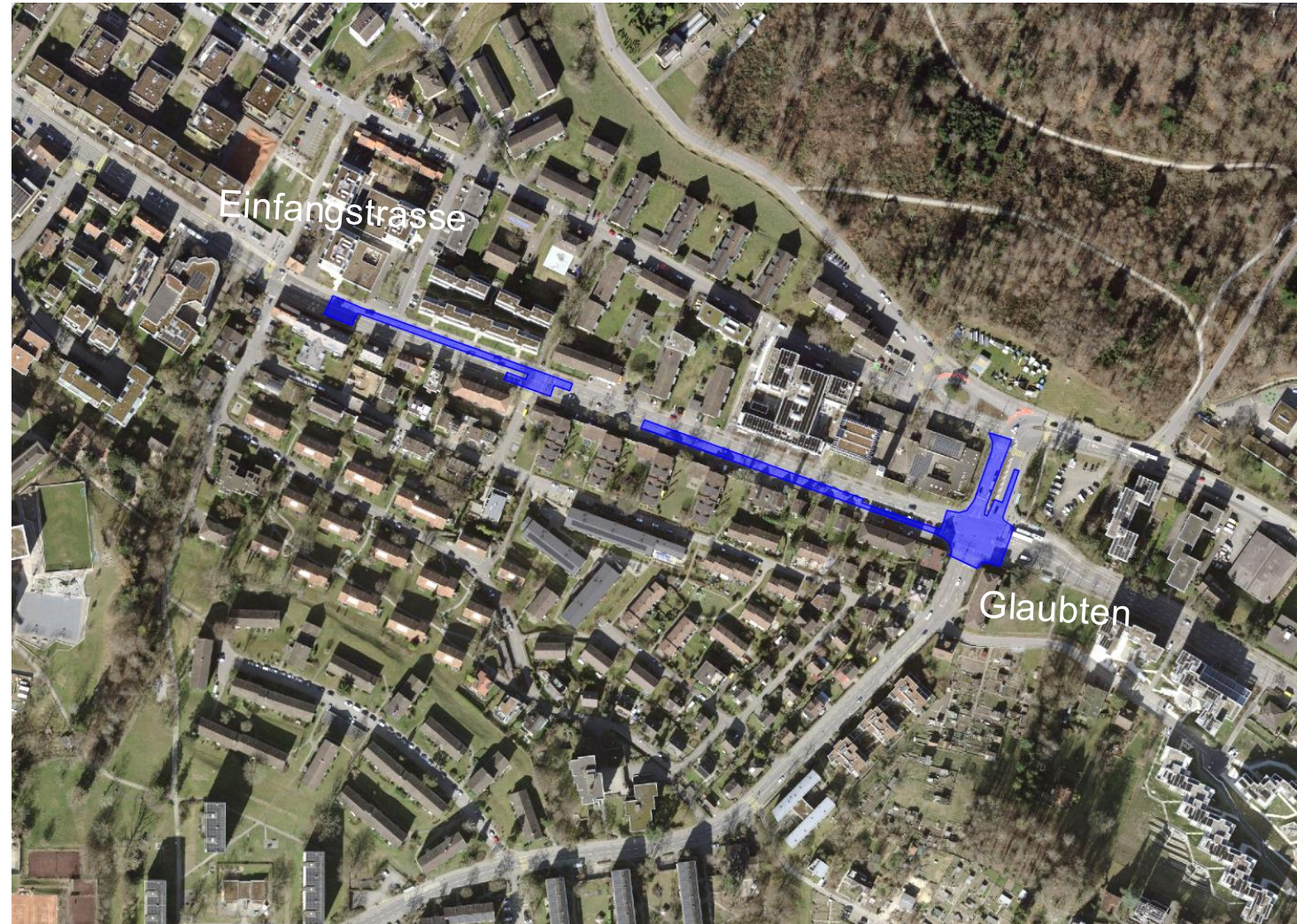
Plan



Belagsarbeiten Wehntalerstrasse

Reparatur der Schäden im Strassenbelag

- Dringende Reparatur der Schäden im Strassenbelag
- Nachts an zwei Wochenenden ab Mitte November



Velovorzugsrouten

- Affoltern-Oerlikon:
Behandlung der Einsprachen
- Katzenssee-Affoltern-Milchbuck:
Planung läuft



Neuer Gemeinschaftsgarten in Zürich-Affoltern

Rund 7000 m² grosser Quartiergarten an der Fronwaldstrasse

- Eröffnung im Mai 2025
- Quartierbewohnende bauen zusammen Gemüse und Obst an.
- Pflanzung von 20 neuen Hochstammobstbäumen geplant

www.quartiergarten.ch



Vorstand Quartiergarten Aphaltra: Sven Braunsdorf (Partnerorganisation Genossenschaft «meh als gmües»), Valdis Hliddal, Risch Tratschin, Luxshan Shanmugaratnam (Präsidium) (v.l.n.r.)
20.10.2025

Provisorischer Recyclinghof Looächer

Rückblick auf das erste Jahr

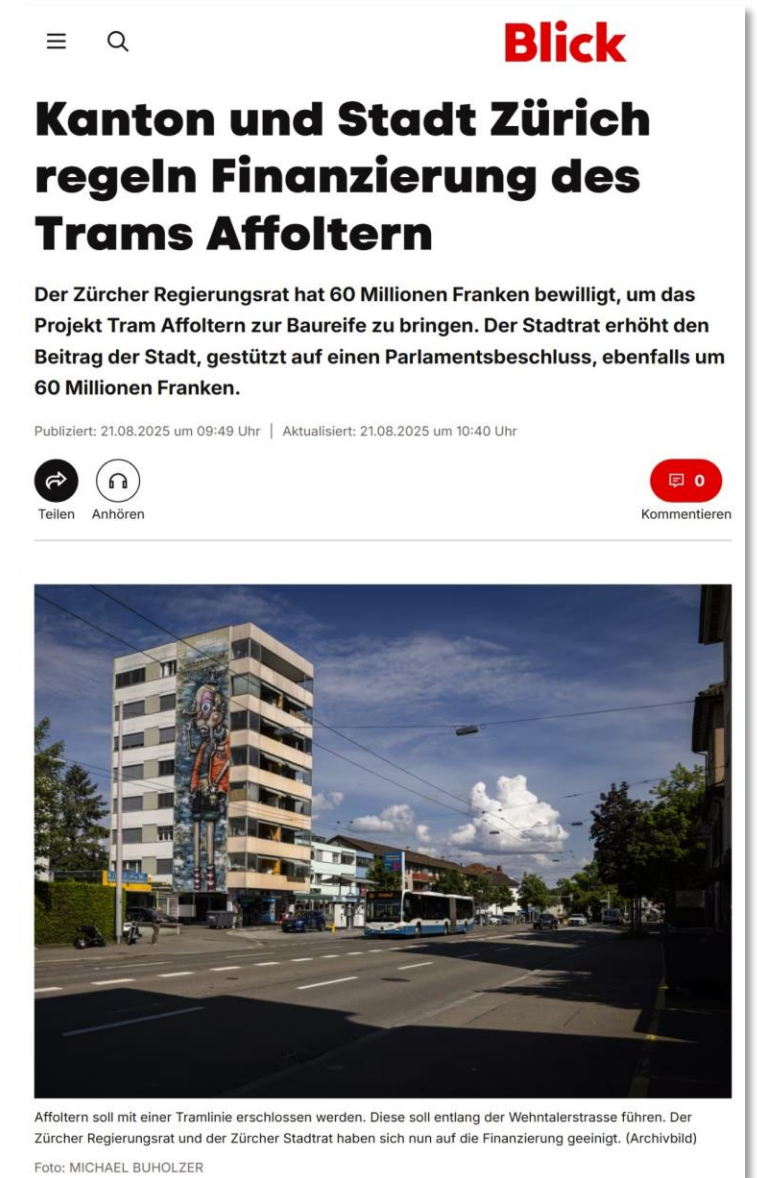


Tram Affoltern



Tram Affoltern – Einigung Kanton und Stadt zur Finanzierung

- Zielführender Dialog Kanton – Stadt zur Sicherung der Finanzierung
- Insgesamt stellt die Stadt rund 160 Mio. Franken für den Bau des Trams zur Verfügung
- Der Stadtrat hatte den Baukredit im Oktober 2025 beantragt.
- Als nächster Schritt folgt die Behandlung im Gemeinderat



Tram Affoltern – Linienführung



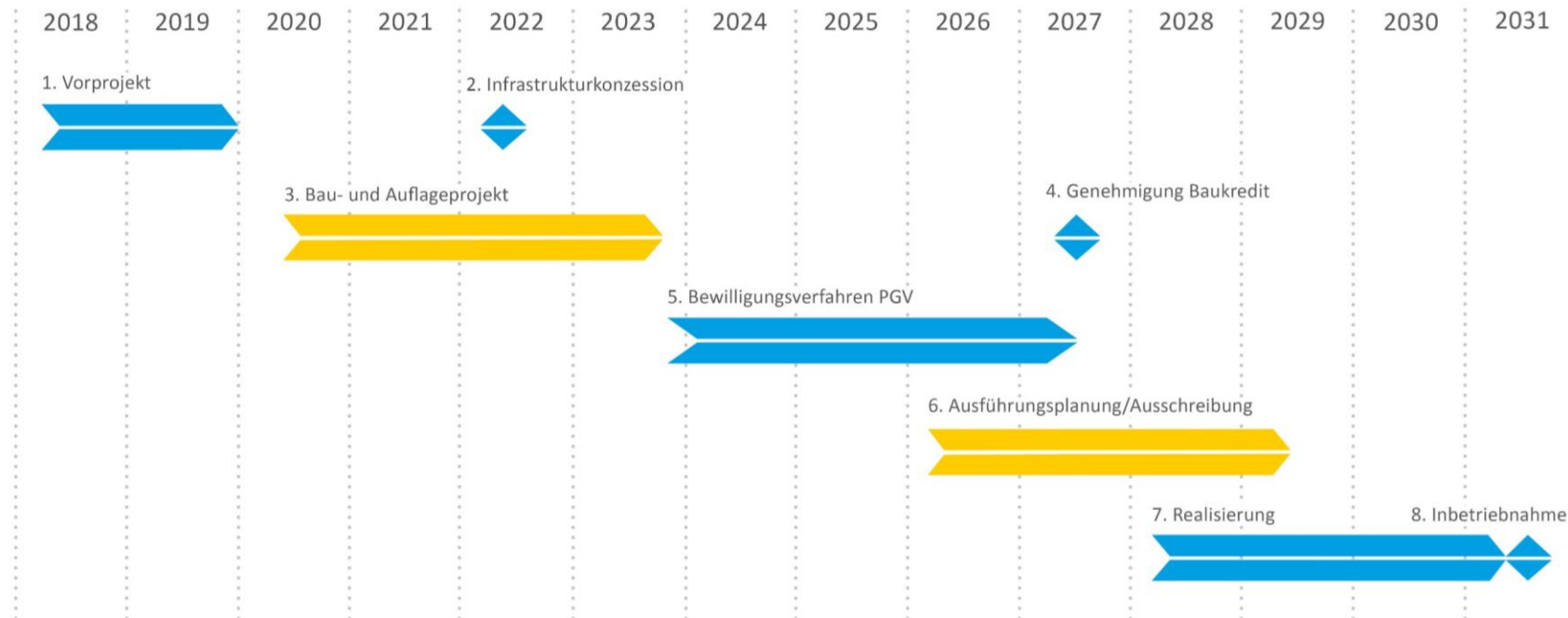
- ÖV-Schlüsselprojekt für den wachsenden Norden
- Tram Affoltern erhöht Kapazität gegenüber Trolleybus-Angebot um 50%

Tram Affoltern – Plangenehmigungsverfahren

- Bearbeitung der Einsprachen ist im Gang, mit den meisten Einsprechenden haben die VBZ eine Verhandlung geführt
- Bisher nur unwesentliche Änderungen gegenüber dem öffentlich aufgelegten Projekt absehbar
- Plangenehmigung (Baubewilligung) wird frühestens Mitte 2027 erwartet

Tram Affoltern – Aktueller Stand

- Prozess Genehmigung Baukredit bei Stadt und Kanton wurde gestartet; Kreditscheide Stadt und Kanton stehen an
- Volksabstimmung Stadt Zürich 2027 vorgesehen
- Spatenstich 2028 wird angestrebt
- Inbetriebnahme frühestens 2031



Tram Affoltern – weitere Informationen

Alle Informationen auf www.vbz.ch/affoltern.

Aktuell: Information mit beteiligten Projektingenieuren auf vbzonline.ch

Tram Affoltern: Mobilität für ein wachsendes Quartier



Gestautorin
11. September 2025



Das Tram Affoltern soll das stark wachsende Quartier besser an den öffentlichen Verkehr anbinden. Zudem wird mit dem Projekt mehr Platz für Velos und Fussgänger*innen geschaffen. Bei einem Vorhaben dieser Grössenordnung arbeiten im städtischen Planungsteam zahlreiche Fachpersonen mit. Sie bringen ihr Wissen ein, damit das Projekt sowohl den Vorgaben von Bund, Kanton und Stadt entspricht als auch die Bedürfnisse des Quartiers bestmöglich berücksichtigt.

Gesamtprojektleiter René Volken und Projektingenieur Oliver Tabbert von den VBZ erläutern den Stand der Planungen und die Hintergründe des Tramprojekts. Verkehrsplaner Daniel Amstad von der Dienstabteilung Verkehr (DAV) nennt die Auswirkungen des Projekts auf den Autoverkehr, während Rudolf Steiner vom Tiefbauamt (TAZ) der Stadt Zürich auf die ökologische und städtebauliche Aufwertung hinweist.

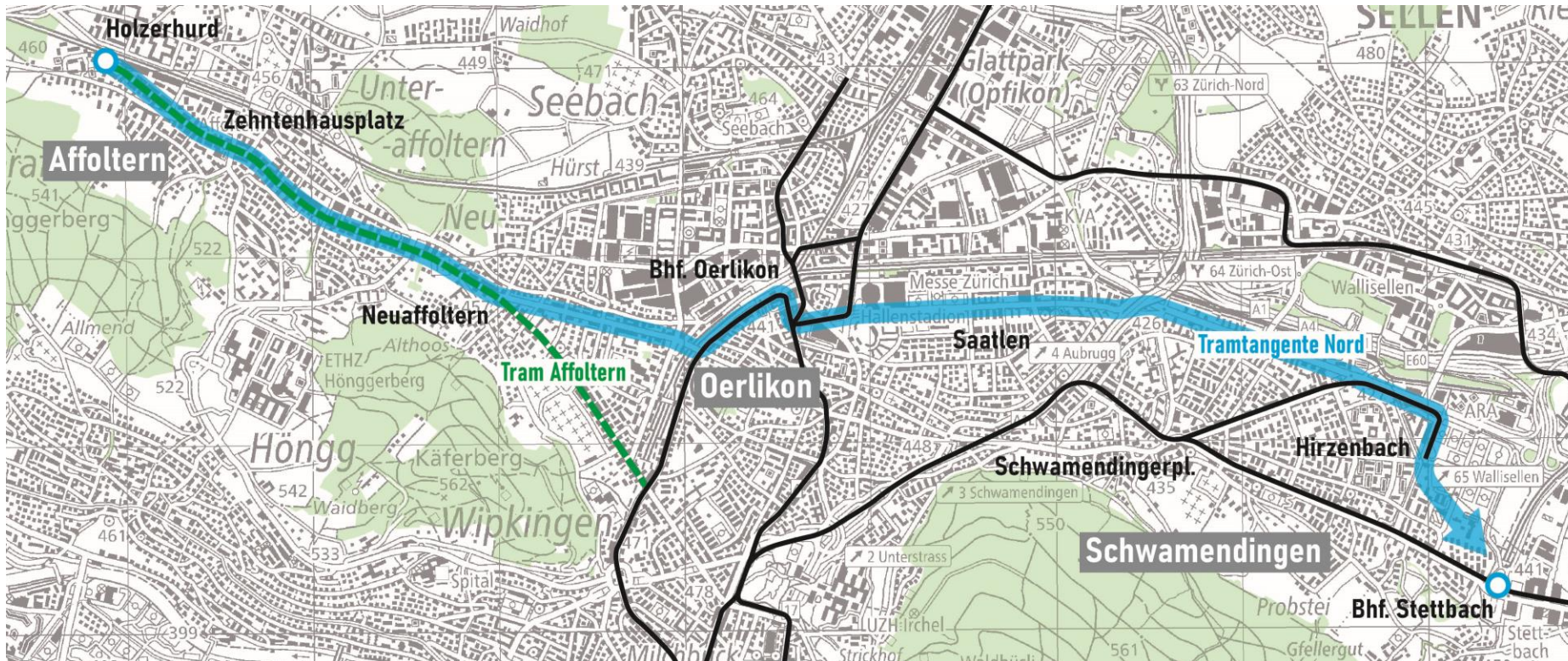


René Volken ist da

«Im Rahmen der Projekterarbeitung gab es verschiedene Gelegenheiten für die Anwohnenden, aktiv am Projekt mitzuwirken.»

Tramtangente Nord

- Nächster Ausbauschritt im Tramnetz
- Angestrebte Inbetriebnahme ca. 2039
- Entscheid Streckenführung in Schwamendingen via Ueberlandstrasse



Fahrplanwechsel – Buslinie 44

- Neue Linie: ETH Hönggerberg – Bahnhof Affoltern – Reckenholz
- Alle 30 Minuten während Pendlerzeiten
- Inbetriebnahme am 15. Dezember 2025
- BehiG-Ausbau der neuen Haltestelle Bärenbohlstrasse folgt später



Provisorische Haltestelle Bärenbohlstrasse

Wasserversorgung

The image shows a vast, multi-level concrete structure, likely a water treatment plant. It features a series of parallel concrete walkways and platforms supported by numerous white, cylindrical columns. The structure is built over a body of water, which reflects the columns and the sky. The architecture is clean and industrial, with a focus on geometric forms and repetition.

Kompetenzzentrum Wasser

Sauberes Trinkwasser für alle

- Versorgung von rund 1 Million Menschen in der Stadt Zürich und 67 umliegenden Gemeinden

Hohe Versorgungssicherheit dank unterschiedlicher Herkunft:

- 70 % Seewasser
- 15 % Quellwasser
- 15 % Grundwasser



**Grundwasserwerk Hardhof:
Hauptsitz der Wasserversorgung**

Wasserverteilung

Ein unterirdisches System

Städtisches Leitungsnetz mit einer Gesamtlänge von 1550 Kilometern

- 1100 km Verteilleitungen
- 450 km Hauszuleitungen
- Jährliche Erneuerung von rund 30 km Leitungen, was einer Erneuerungsquote von rund 1,5 % entspricht
- Unabhängiges Quellwassernetz für die rund 400 Quellwasserbrunnen in der Stadt



Die Wehntalerstrasse im Fokus

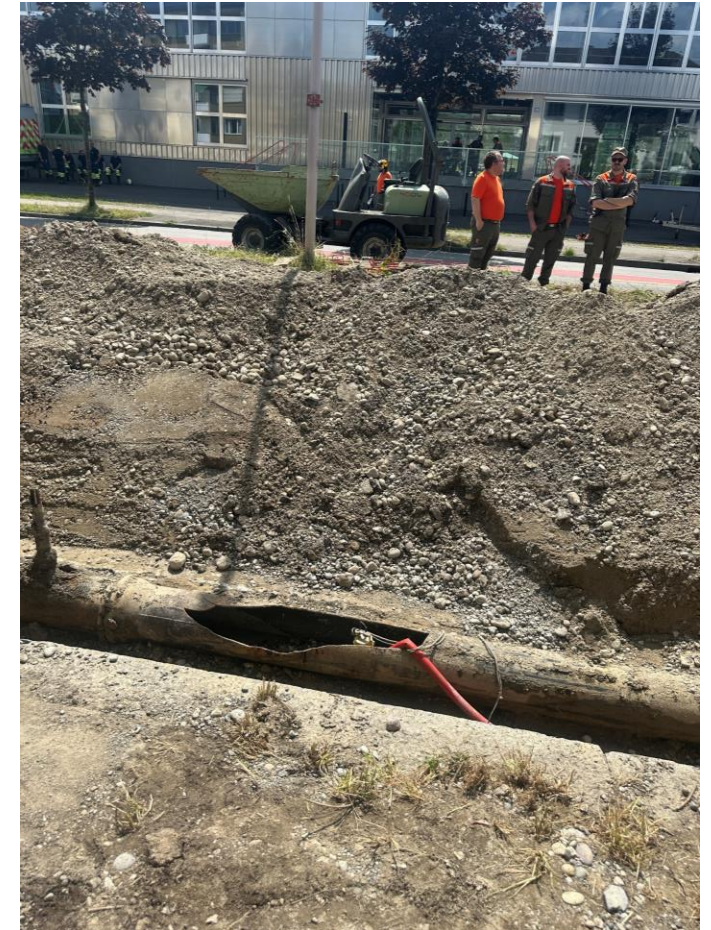
Zwei Rohrbrüche im Frühsommer 2025 mit Auswirkungen

Einordnung

- Wasserleitungsnetz als komplexes System
- 348 Rohrbrüche im Jahr 2024
- Entwicklung der Rohrbrüche im Zeitverlauf rückläufig

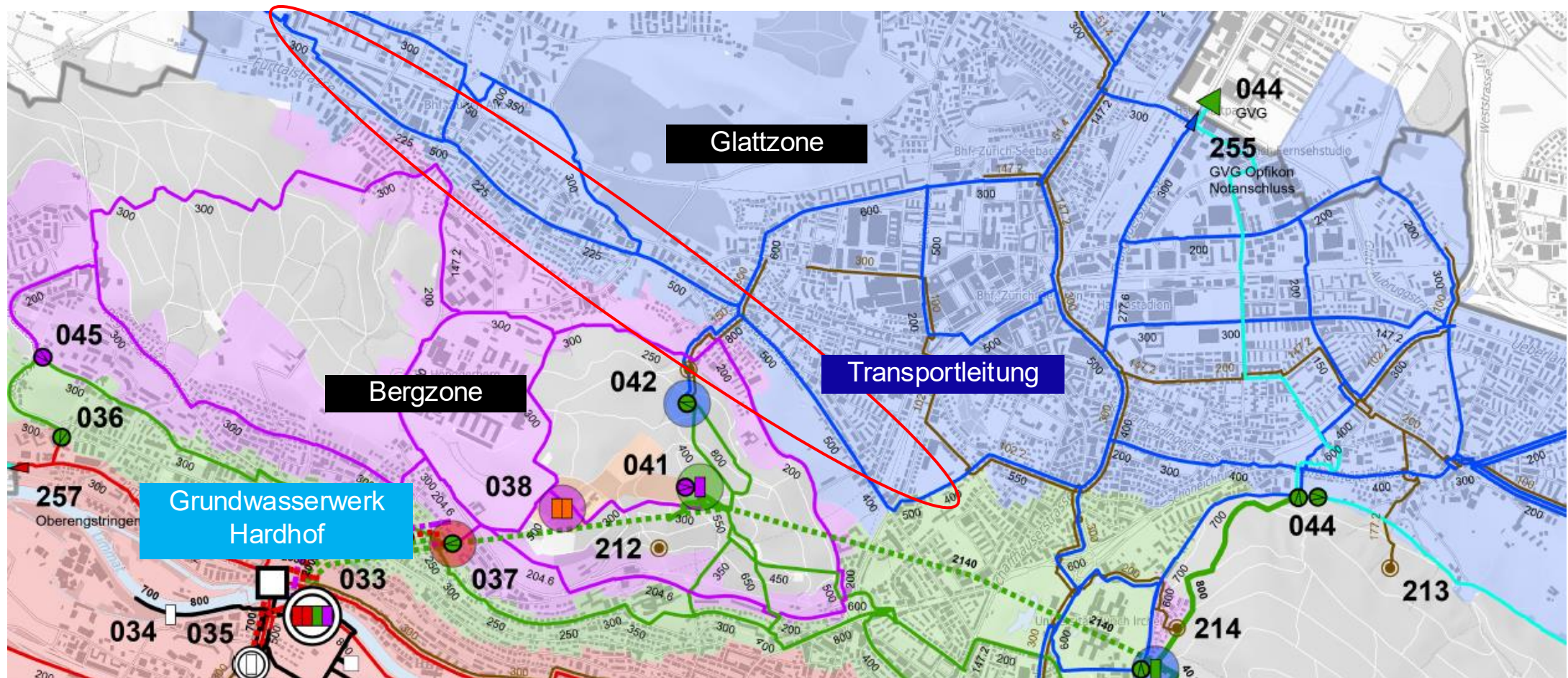
Rohrbrüche an der Graugussleitung DN 400

- Pfingstsonntag, 8. Juni 2025 und Sonntag, 15. Juni 2025
- Gewährleistung der Versorgungssicherheit im Fokus
- Kurzweilige Wasserabstellungen für Anwohnende
- Hohe mediale Resonanz
- Zahlreiche beteiligte Akteure (Stadtpolizei, Schutz und Rettung Zürich, Tiefbauamt, Entsorgung + Recycling)



Die Wehntalerstrasse im Fokus

Wichtige Transportleitung für Zürich-Affolterns Trinkwasserversorgung



Die Wehntalerstrasse im Fokus

Sofortmassnahme zur Stabilisierung der Transportleitung





Städtische Wohnpolitik

Direkter Beitrag zur Umsetzung des wohnpolitischen Grundsatzartikels

Kommunales Wohnportfolio

- Liegenschaften Stadt Zürich (LSZ)

~ 10'000 Wohnungen

Städtische Wohnbaustiftungen

- Stiftung Alterswohnungen (SAW)
- Stiftung Familienwohnungen (SFW)
- Stiftung Einfach Wohnen (SEW)
- Stiftung für preisgünstige Wohnungen und Gewerberäume (PWG)

~ 5'200 Wohnungen

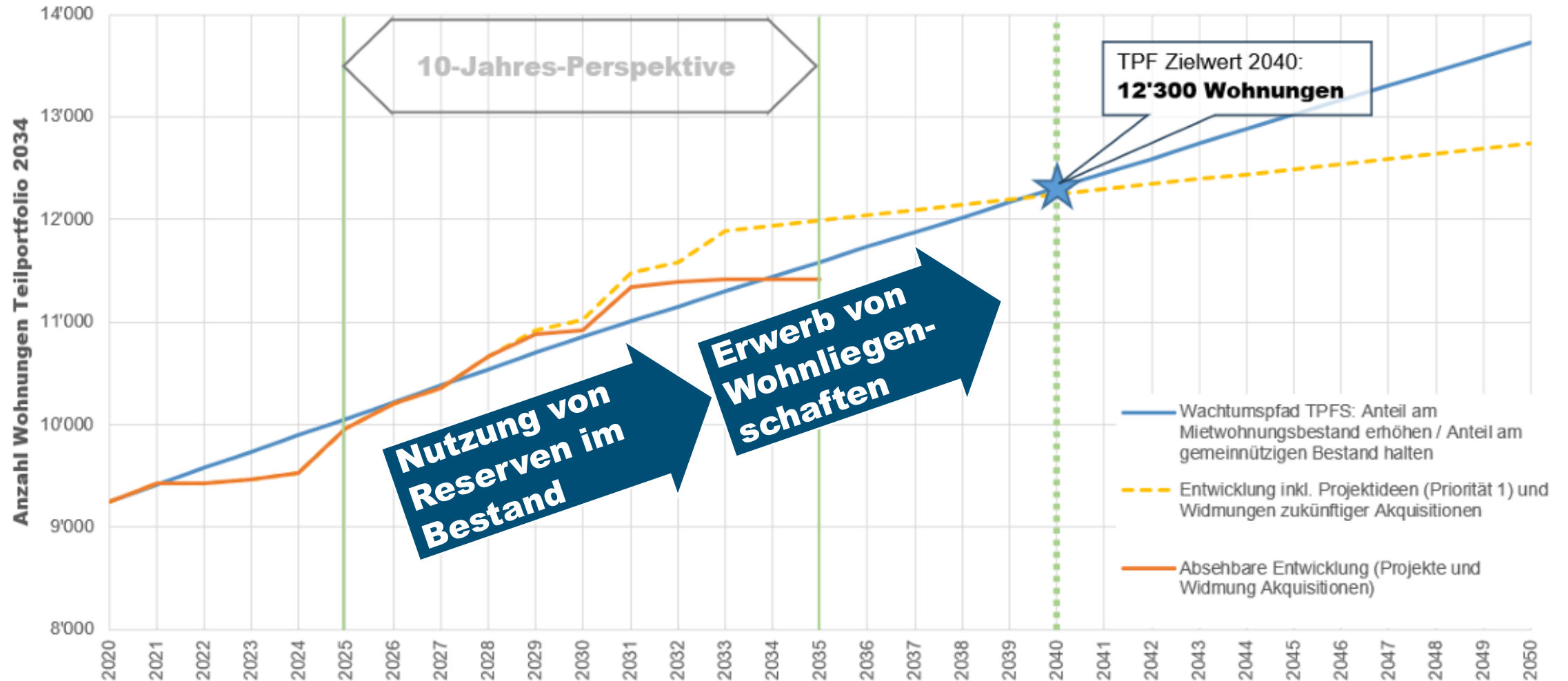
Abgabe Kommunale Baurechte für gemeinnützigen Wohnungsbau

~ 5'500 Wohnungen

Umsetzung wohnpolitischer Grundsatzartikel (Bericht 2020 – 2023)

Umsetzung städtische Wohnpolitik

Wachstumsstrategie kommunales Wohnportfolio LSZ (ohne Stiftungen)



Entwicklung des kommunalen Wohnportfolios

Kurzfristig:

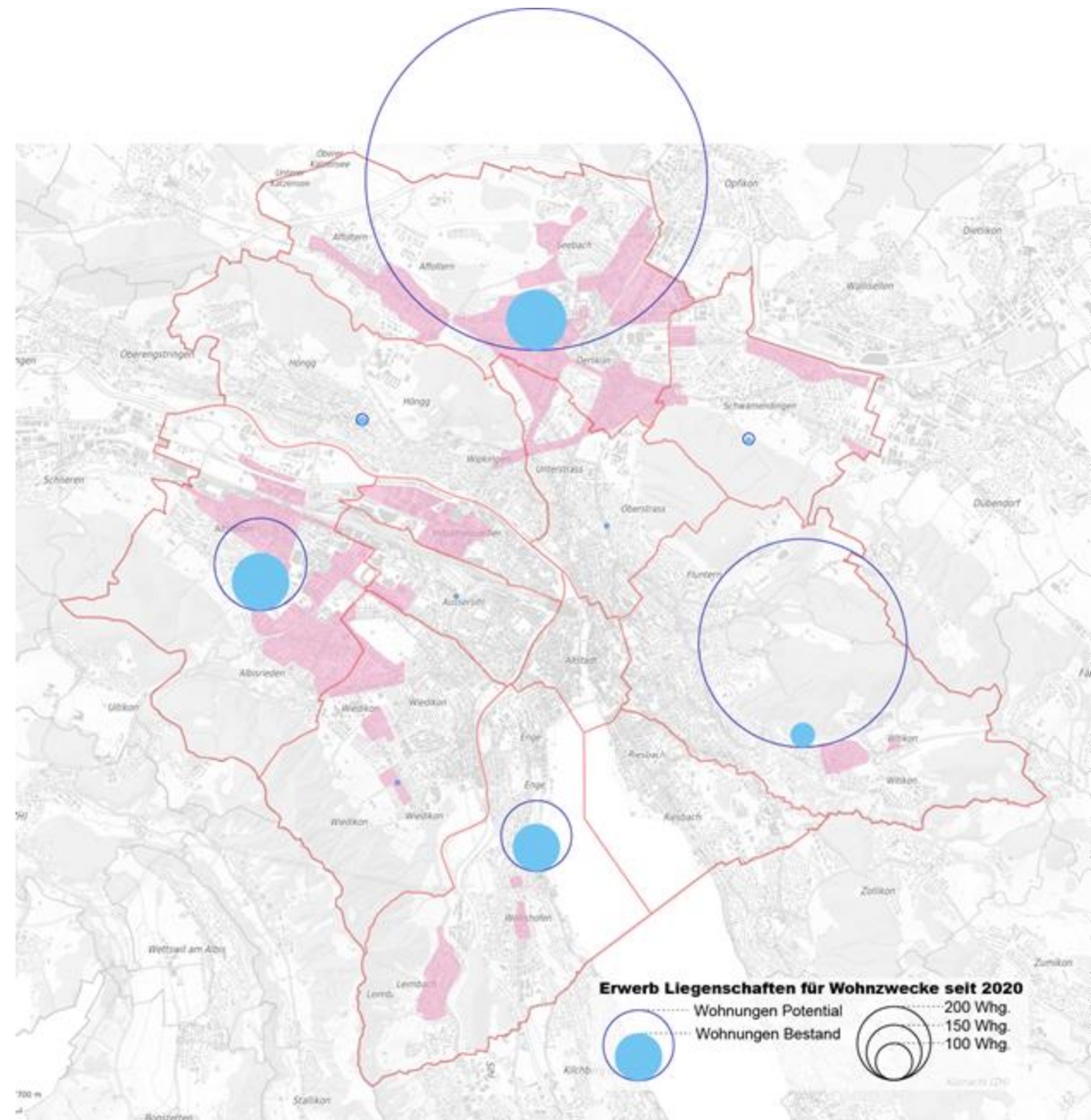
Direkte Steigerung des kommunalen Wohnungsbestandes

- rund **550 Wohnungen** seit 2020

Mittel- bis langfristig:

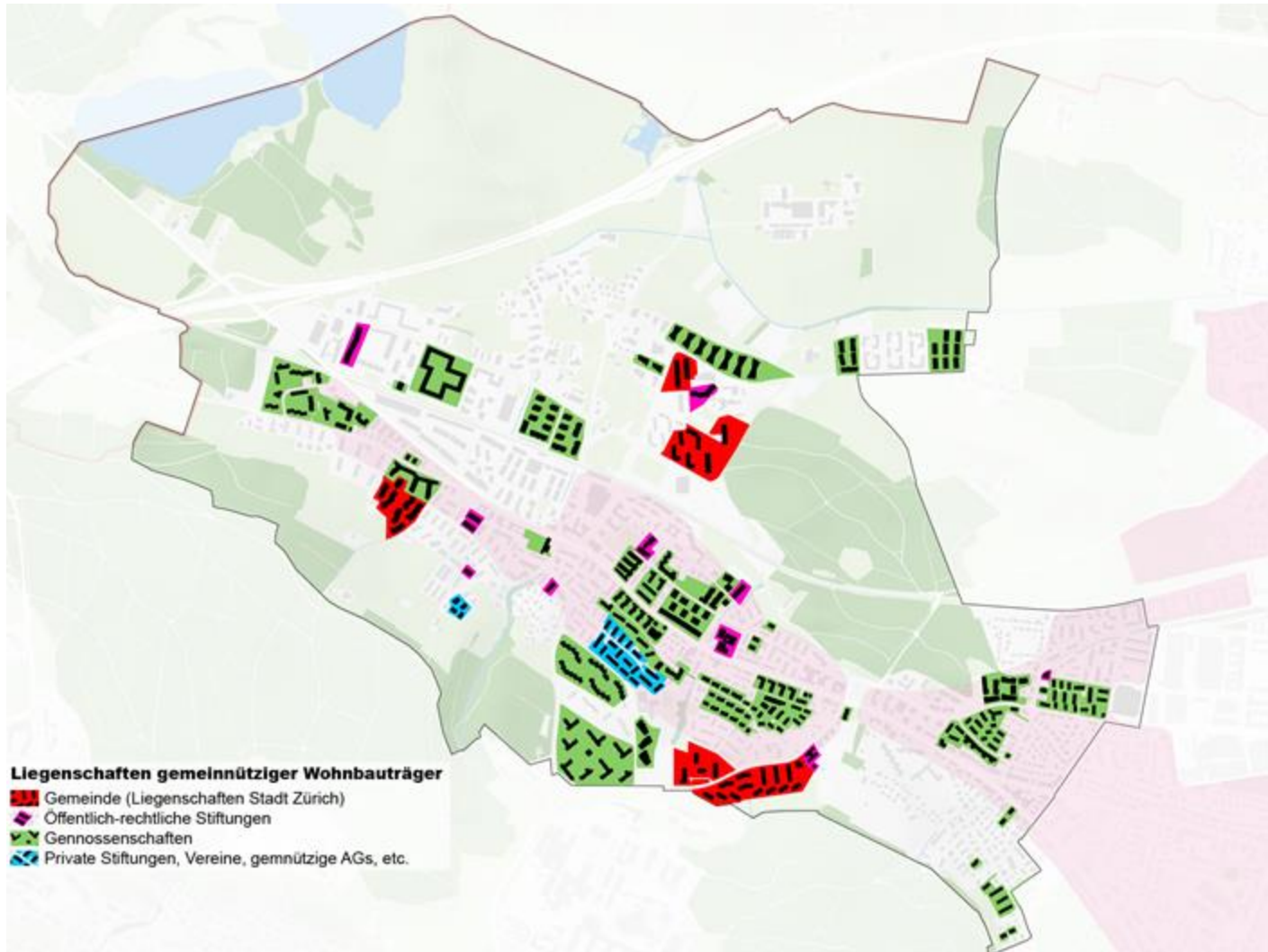
Nutzung der erworbenen Reserven

- rund **1000 - 1500 Wohnungen**
zusätzlich



Konkret Affoltern – Situation Wohnraum in Affoltern

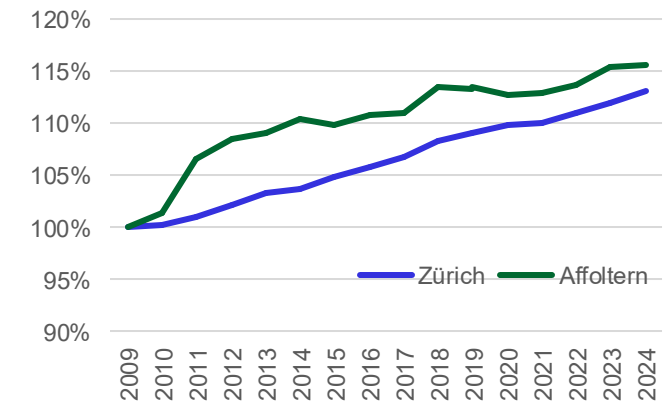
Zahlen und Fakten



12'419 Wohnungen

(SSZ, per Ende 2024)

Entwicklung Wohnungen
(indexiert seit 2009)



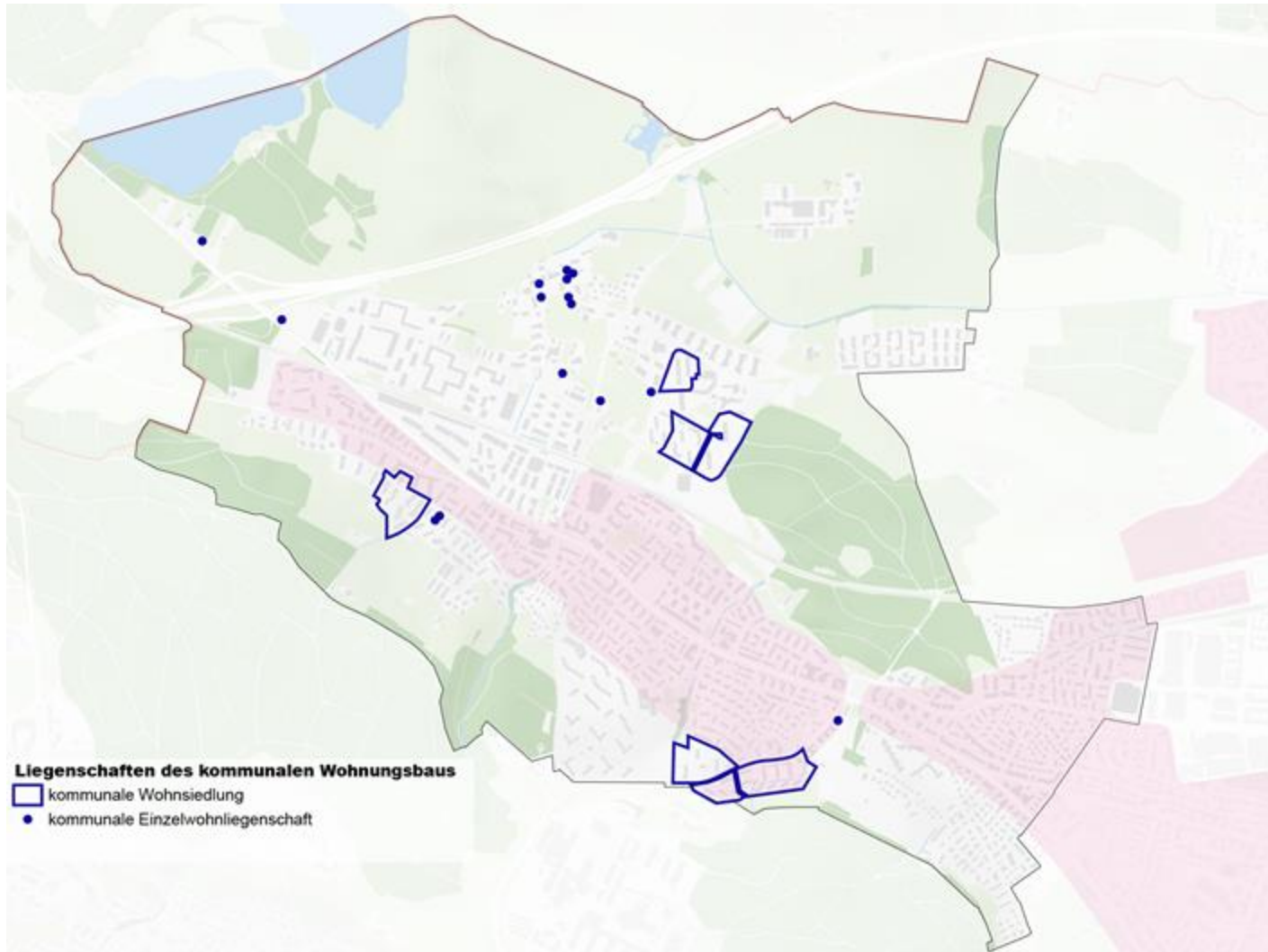
Anteil gemeinnützig: **37.5%**

Vergleich Stadt Zürich: 27%

(SSZ, per Ende 2024)

Bestand kommunaler Wohnraum in Affoltern

Zahlen und Fakten



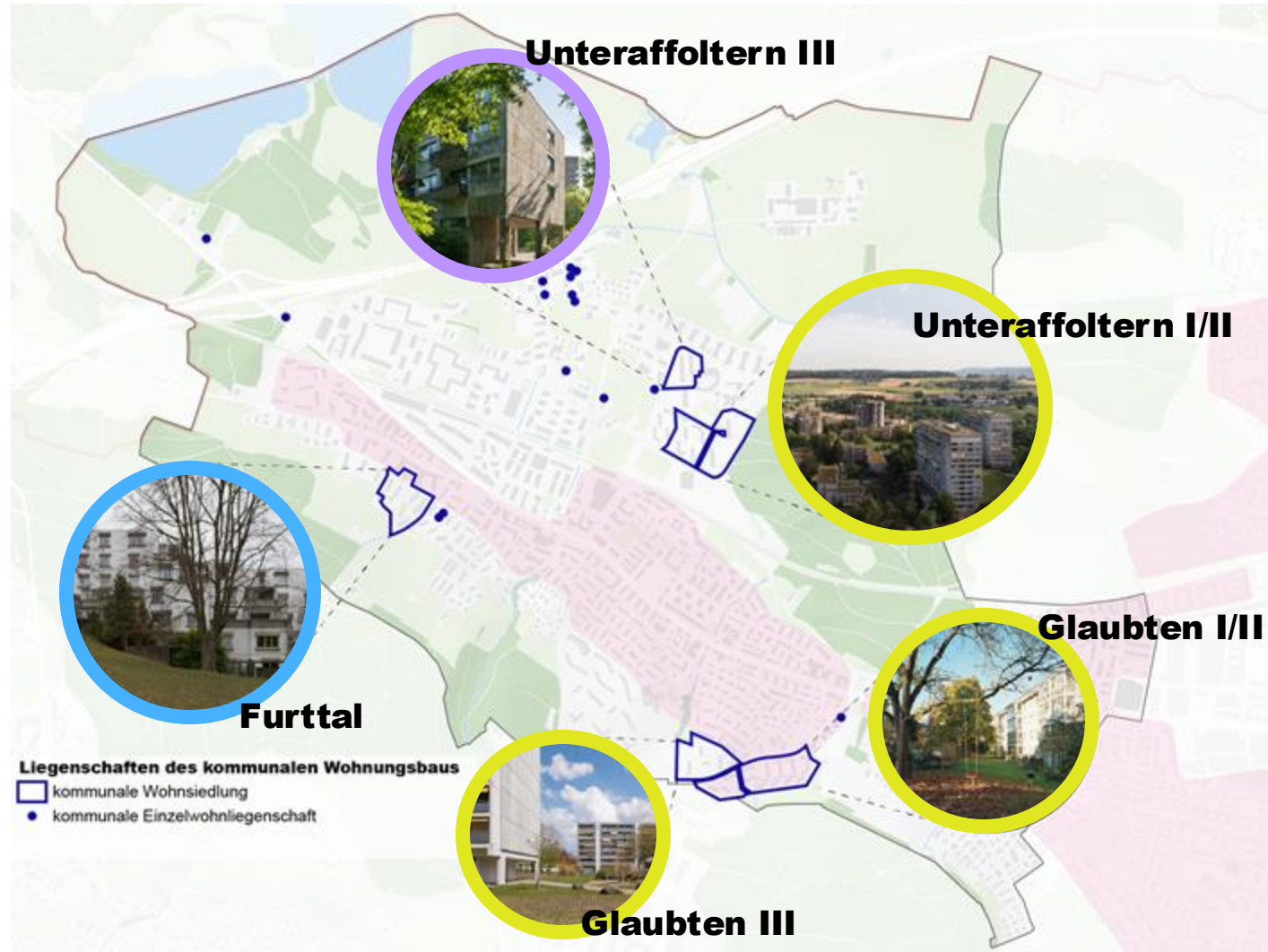
Städtische Wohnungen
Liegenschaften Stadt Zürich
1'000 Wohnungen

Entspricht 8.1% der
Wohnungen in Affoltern

Durchschnittlicher Mietzins
liegt bei rund 190 Fr./m²a
Beispiel:
3.5-Zimmer-Wohnung (85m²)
rund 1'350 Fr./Monat

Bestand kommunaler Wohnraum in Affoltern

Fokus kommunale Wohnsiedlungen – Erhalten und Entwickeln



Laufender Unterhalt

- Erhalt günstiger Mieten
- Verlängerung Nutzungszyklus

Teilinstandsetzung

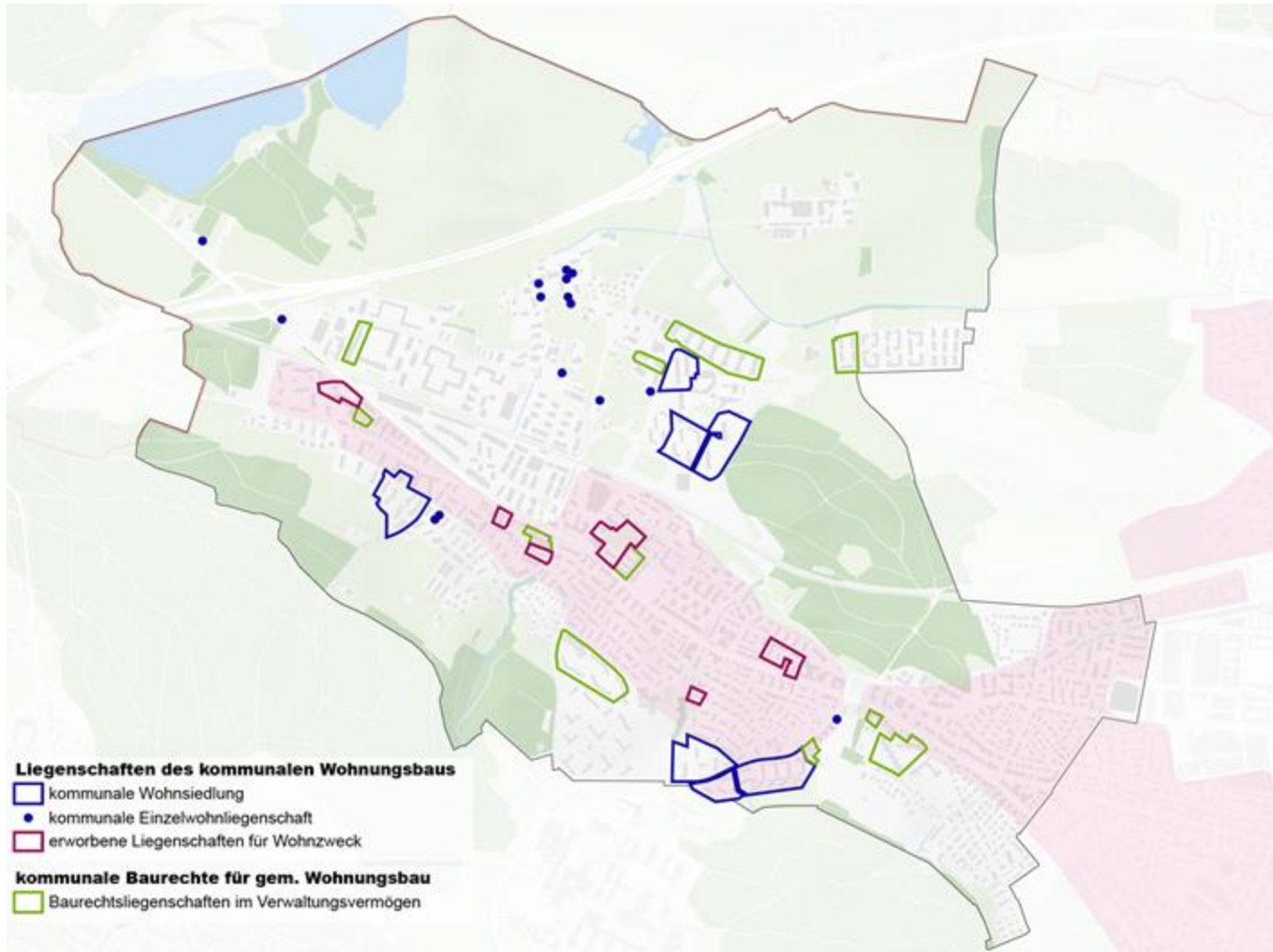
- sozialverträgliche Erneuerung
- Moderate Mietsteigerung

Gesamtinstandsetzung und Verdichtung

- siehe Teilinstandsetzung
- Reserven nutzen
- Whgs.-mix diversifizieren

Erwerb von Liegenschaften

Entwicklung des kommunalen Wohnportfolios in Affoltern

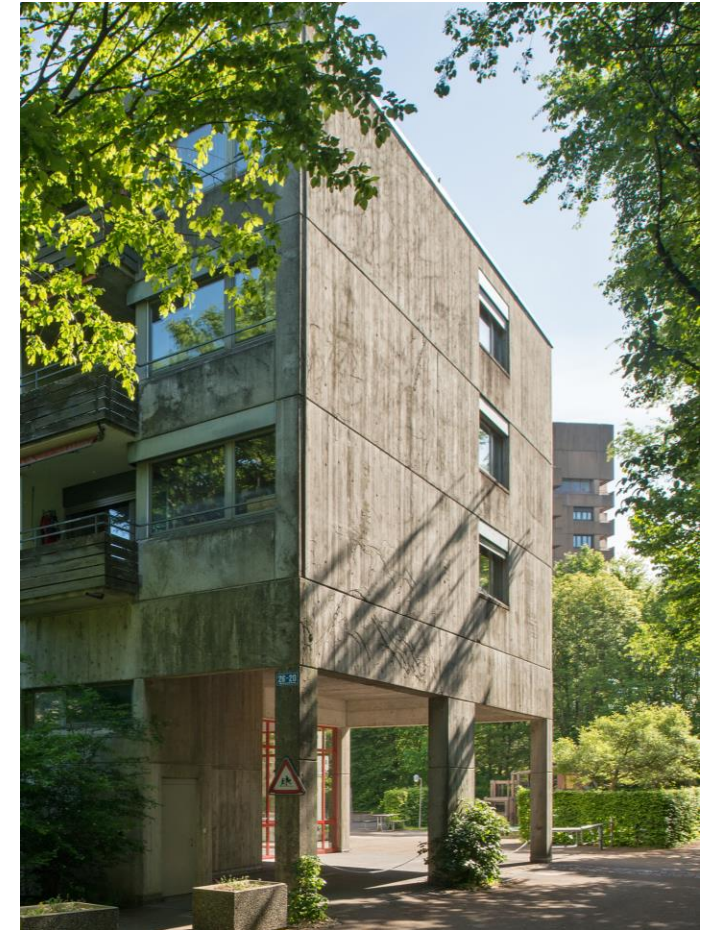


- Erwerb vornehmlich in Verdichtungsgebieten gem. komm. Richtplan
- seit 2020: **130 Wohnungen**
- Rechnerisches Entwicklungspotential von zusätzlich rund 150 Whg.
- Strategische Studien in Erarbeitung
- Abgleich städtischer Interessen
- Fokus Wohnraum auf bedürfnisgerechte Ergänzung des Bestandes

Umsetzung städtische Wohnpolitik

Zusammenfassung

- Sozialverträgliche Umsetzung der geplanten Massnahmen im Bestand
- Sorgfältige Prüfung der Handlungsoptionen und Nutzung der Potentiale im Bestand und bei erworbenen Liegenschaften
- Stadt als aktive Akteurin im Immobilienmarkt
- Prüfung Perimeter für neue Baurechtsausschreibungen



Fragen aus dem Publikum

Apéro

