



# Räumliche Entwicklungsstrategie

## Fokusgebiet Altstetten

Verfasser/in:  
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH  
Schneider Studer Primas GmbH

Auftraggeber:  
Stadt Zürich – Amt für Städtebau

Zürich, November 2009

## Impressum

Herausgeberin  
Stadt Zürich  
Amt für Städtebau  
Städtebau Planung  
Postfach, 8022 Zürich

Tel. 044 412 26 83  
Fax 044 123 45 68  
[www.stadt-zuerich.ch/afs](http://www.stadt-zuerich.ch/afs)  
[afs@zuerich.ch](mailto:afs@zuerich.ch)

Redaktionelle Bearbeitung  
Lina de L'Example

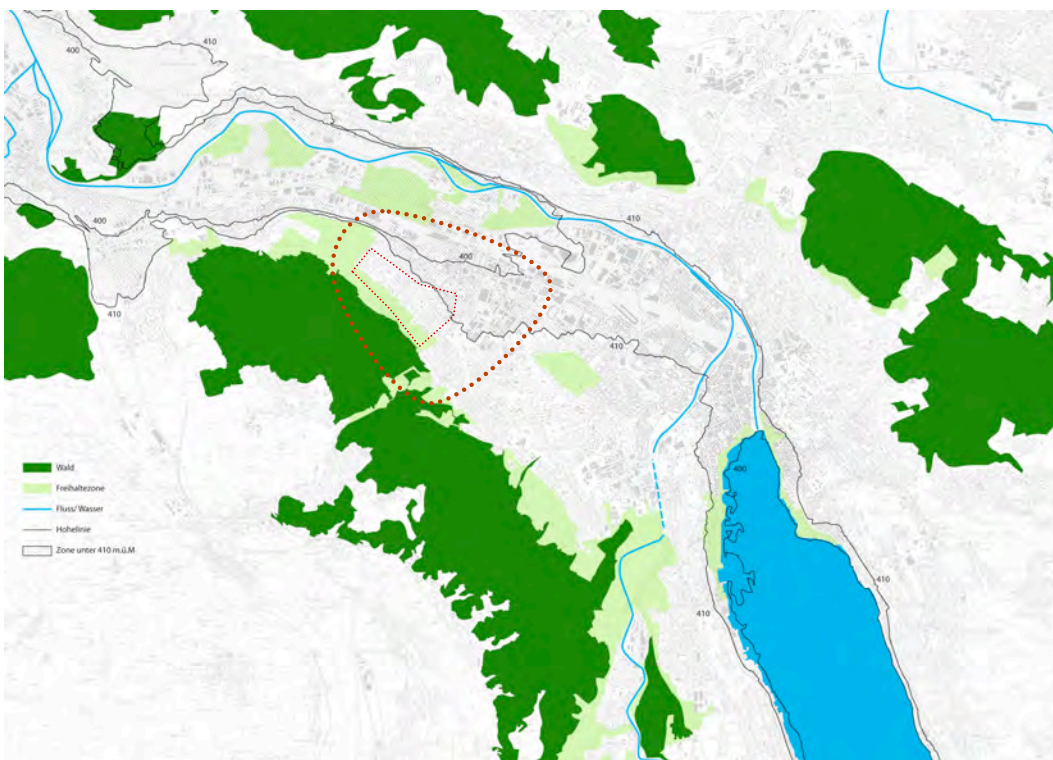
Verfasser/in  
Schmid Landschaftsarchitekten GmbH  
Schneider Studer Primas GmbH

# Inhalt

1. Einleitung	4
2. Szenarien für eine Stadt der kurzen Wege	7
3. Transformationsstrategie	15
4. Schlussfolgerungen	23

# 1. Einleitung

Als beispielhafte Konkretisierung der „Strategien Zürich 2025“ untersucht das Amt für Städtebau der Stadt Zürich eine Reihe von „räumlichen Entwicklungsschwerpunkten“ (RES). In diesem Rahmen befasst sich unsere Studie mit dem Rautistrassenquartier in Altstetten.



Untersuchungsperimeter und Topographie der Stadt Zürich (Höhenlinienzone unter 410m, Freihaltezone, Wald und Gewässer)

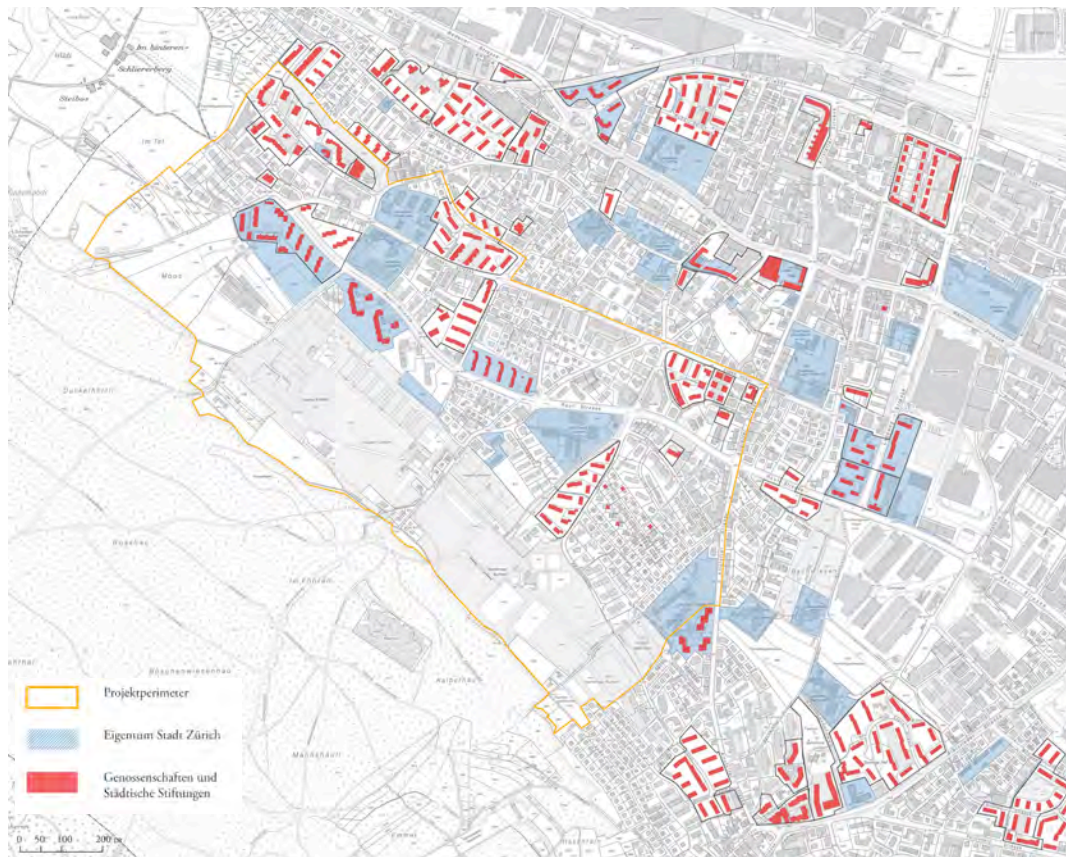


Querschnitt Limmattal bei Altstetten



Wir konfrontieren die allgemein formulierten Ziele von „Zürich 2025“ an einem konkreten Beispiel mit den Voraussetzungen des gebauten Stadtgefüges, des geltenden Regelwerkes sowie der wirtschaftlichen und demografischen Dynamik. Im Zentrum steht dabei die Frage nach der Art und Weise der räumlichen Transformationen: wo kann und soll das Stadtgefüge erhalten bleiben, wo sind Weiterentwicklungen denkbar und wünschenswert und wo ist eine grundsätzliche Neuorientierung erforderlich.

Einerseits finden wir im Rautistrassenquartier eine für die äusseren Stadtquartiere Zürichs fast schon typische Situation vor: Beträchtliche Teile des Quartiers wurden erst nach der Eingemeindung von 1934 erstmals besiedelt. Diese Bebauungen - vielfach kommunale und genossenschaftliche Wohnsiedlungen - werden heute unter den Gesichtspunkten von Energieeffizienz und Wohnungsangebot neu evaluiert. Die geltende Bauordnung erzeugt grosse Ausnutzungsreserven, so dass die Abwägung oft im Sinne von Ersatzneubauten entschieden wird. Wir können davon ausgehen, dass ein beträchtlicher Anteil der Quartierssubstanz in den kommenden Jahrzehnten durch verdichtete Neubauten ersetzt werden wird.



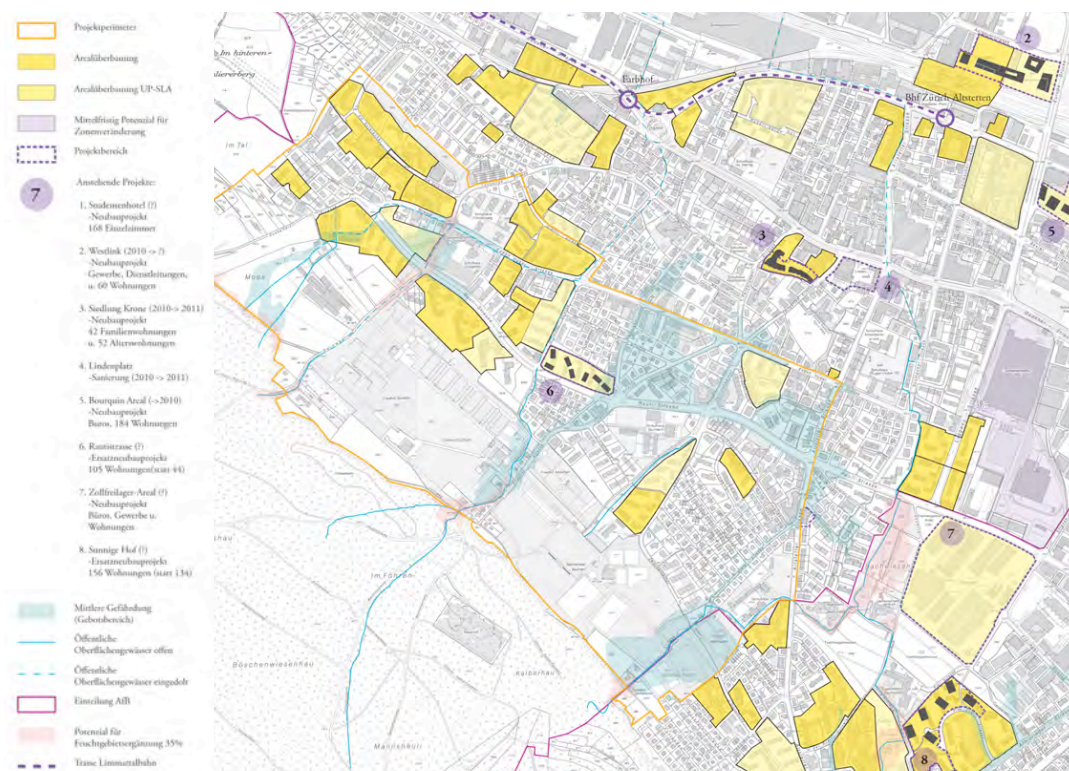
Eigentumsverhältnisse Stadt / Genossenschaften

Andererseits unterscheidet sich das Rautistrassenquartier von anderen Stadtteilen durch eine Reihe von spezifischen, lokalen Qualitäten. Eine Analyse der Topographie, des Wegnetzes sowie der Freiraum- und Bebauungsstruktur dient uns als Ausgangspunkt zum Verständnis dieser Qualitäten und zur Weiterentwicklung der Studie. Im Mittelpunkt steht dabei die Beziehung zu den topographischen und infrastrukturellen Gegebenheiten im bandartigen Siedlungsraum des Limmattals.

### Vorgehen

Die Zielvorstellungen unterschiedlicher an der Stadtvorstellung interessierter Akteure sind keineswegs deckungsgleich. Zudem ist das räumliche Gefüge – gerade in jüngeren und dynamischen Quartieren - weder vollkommen homogen noch auf eindeutige Weise lesbar. Und schliesslich bestehen Unsicherheiten über die Bedürfnisse und den Entwicklungsdruck welche die Stadt in Zukunft prägen werden. Unsere Studie muss sich mit diesen Interessenskonflikten, Widersprüchen und Unsicherheiten auseinandersetzen.

Aus diesem Grund haben wir in einem ersten Schritt nicht einen Vorschlag, sondern drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien entwickelt. Die Diskussion dieser Szenarien mit dem Begleitgremium anlässlich der ersten Zwischenpräsentation ermöglicht eine Auswertung und die Fokussierung auf einen konkreten Vorschlag für eine Entwicklungsstrategie.



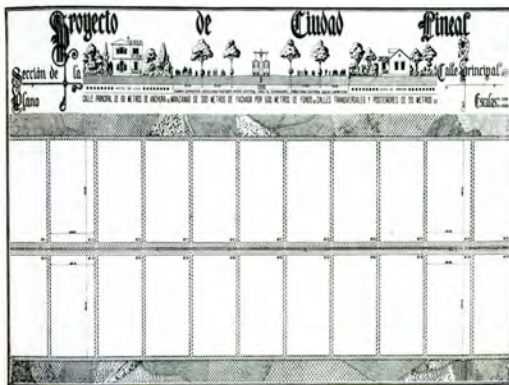
Veränderungskarte



## 2. Szenarien für eine Stadt der kurzen Wege

### Ungeplante Utopie

In einer konzentrischen Stadt nimmt die Dichte vom hocherschlossenen Zentrum zum Rand hin ab. Die dichtesten Stadtteile sind am weitesten entfernt von den Erholungsräumen am Stadtrand. Demgegenüber postuliert das utopische Konzept der Bandstadt die unmittelbare Nähe von Erschliessung und Erholung: In einer Bandstadt sind sowohl die Bahnstationen wie auch der Stadtrand mit seinen Erholungsräumen von jedem beliebigen Punkt aus in Gehdistanz erreichbar.



Entwurf für eine Bandstadt. Arturo Soria y Mata, Cité linéaire, 1894      Luftaufnahme Limmattal, Adrian Kienzi

Im Limmattal ist diese Stadtutopie unbeabsichtigt und ungeplant Wirklichkeit geworden. Mit der Anlage der ersten Eisenbahnstrecke der Schweiz, der Nordbahn oder Spanisch-Brötli-Bahn entsteht hier Mitte des 19. Jahrhunderts ein primärer Vektor des Stadtwachstums. Die Haltestellen in Altstetten, Schlieren und Dietikon und der sukzessive Ausbau von Bahn, Strassenbahn und Autobahn lancieren die Verstädterung dieser zuvor ländlich geprägten Dörfer. In der Ebene entlang der Bahn entstehen grosse Industrieareale. Die Hänge werden dagegen bis zum Waldrand mit Einfamilienhäusern und Wohnüberbauungen in niedriger und mittlerer Dichte überbaut. Insgesamt weist das Siedlungsband eine Breite von lediglich rund 3-4 km auf und wird beidseitig durch bewaldete Hügelzüge begrenzt.

Die Limmat teilt diese ungeplante Bandstadt in zwei Stränge (Nordhang und Südhang). In beiden Strängen zeichnen sich die Wohnlagen durch ihre Nähe zu den Waldrändern aus, und - zumindest im Prinzip - auch zu den Erholungsräumen entlang der Limmat. In der Realität behindern vielerorts Verkehrsinfrastrukturen sowie grosse Industrie- und Logistikeareale die Verbindungen zum Limmattalraum wie auch die Querverbindungen zwischen den beiden Strängen massiv.

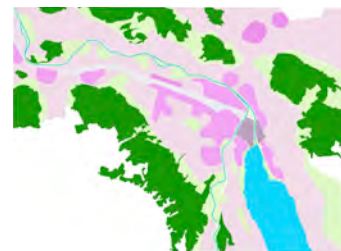
An den bevorzugten Wohnlagen des Südhangs (Höngg, Engstringen, Weiningen, Geroldswil, Oetwil) ist der Einfamilienhausanteil grösser als am Nordhang (Altstetten, Schlieren, Dietikon). Vor allem in Altstetten löst die Eingemeindung von 1934 einen starken Wachstumsschub aus. Insbesondere Genossenschaften, aber auch die Stadt Zürich selbst realisieren - unter anderem auch im Rautistrassenquartier - zahlreiche Wohnüberbauungen auf grösseren Arealen. Die Mischung kleinteilig parzellierter Areale aus der ersten Besiedlungsphase vor dem Zweiten Weltkrieg mit den Arealüberbauungen des gemeinnützigen Wohnungsbaus aus der Nachkriegszeit ergibt eine charakteristische, heterogene Quartierstruktur.



Dichtes Band



Stadtinterne Vernetzung



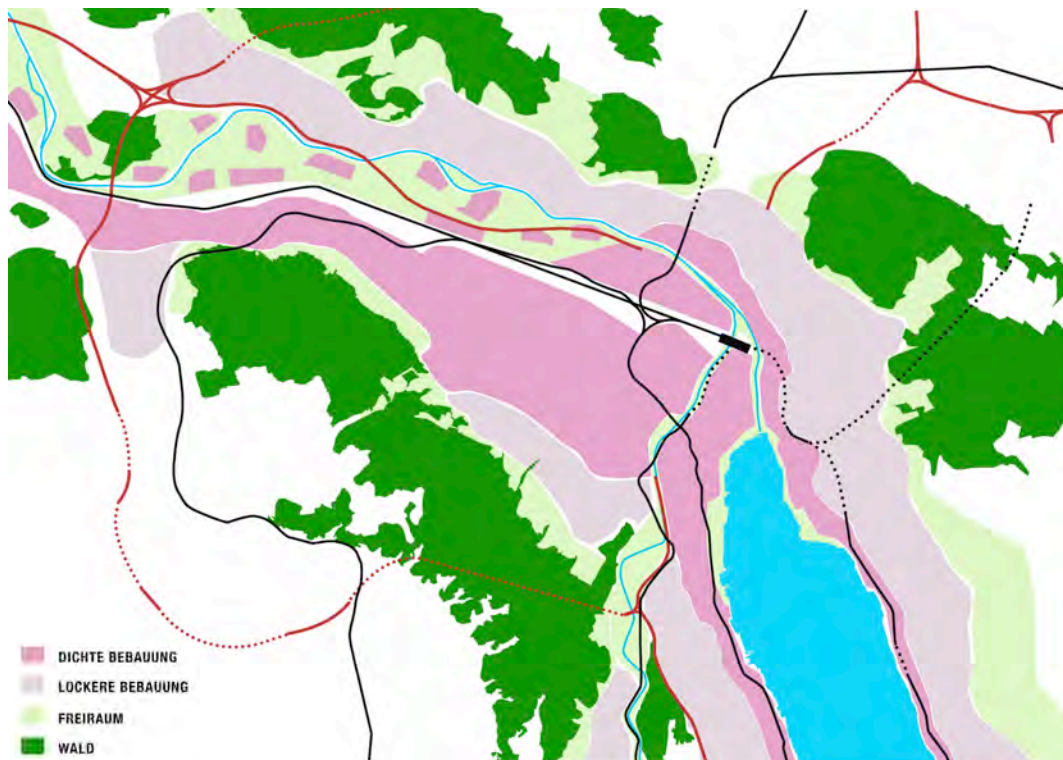
Kontraststeigerung

### **Konstruktion der Szenarien**

Jedes Szenario beruht auf einer Reihe unterschiedlicher – aber im jeweiligen Kontext plausibler – Grundannahmen über zukünftige wirtschaftliche, demografische und politische Trends. Die Szenarien enthalten zudem auch Annahmen über zukünftige Ereignisse, deren Eintreffen unsicher ist, aber für die Entwicklung des Untersuchungsgebiets von grosser Relevanz wäre. Die Szenarien haben keineswegs den Charakter von Prognosen. Sie sagen nichts voraus sondern dienen vielmehr dazu, aus der Gegenüberstellung unterschiedlicher „möglicher Zukünfte“ Erkenntnisse zu gewinnen. Ebenso wenig haben sie den Charakter von Leitbildern. Sie machen keine Aussagen darüber, was wünschbar wäre, sondern untersuchen, welche Entwicklungen denkbar oder wahrscheinlich sind.



### Szenario 1: Dichtes Band



Stadtentwicklung Szenario 1

#### **Ökonomische Voraussetzungen**

Dieses Szenario geht aus von einem starken Wachstumsdruck in der gesamten Agglomeration Zürich. Aufgrund der zunehmenden Fluglärmprobleme in Zürich – Nord wird das Limmattal als Wohnstandort immer attraktiver. Gleichzeitig behalten die Industrieareale des Limmattales ihre Bedeutung als Standorte von Unternehmen aus dem High-Tech und Dienstleistungssektor.

#### **Politische Voraussetzungen**

Auf nationaler Ebene forciert die Raumplanung entschiedener als bisher die innere Verdichtung in hocherschlossenen urbanen Zentren. Neue Werkzeuge wie etwa handelbare Flächennutzungszertifikate lenken die Siedlungsentwicklung und ermöglichen Einzonungen dort, wo es aus übergeordneter Sicht sinnvoll ist. In Fragen der Raumentwicklung arbeitet die Stadt Zürich viel intensiver als bisher mit den Nachbargemeinden zusammen. Für die Agglomeration Limmattal entstehen gemeinsame Entwicklungskonzepte und Flächennutzungspläne.

### Übergeordnete städtebauliche Entwicklung

Das im Bereich der Talsohle ohnehin obsolete Konzept eines Siedlungstrenngürtels zwischen Zürich und Schlieren wird verlassen. Die Verbindungen parallel zur Limmat werden immer wichtiger. Die neue Limmattalbahn wird zum Rückgrat eines durchgehenden urbanen Bandes, welches aus drei Teilen besteht: der Südhang mit seinen hochwertigen Wohngebieten, die Talsohle mit dem von campusartigen Nutzungskonglomeraten durchsetzten Limmatpark und der Nordhang, wo sich von Wiedikon bis Spreitenbach eine dicht urbanisierte Zone entwickelt. Die Reste der früheren Siedlungstrenngürtel werden zu grossen Stadtparks, eingeschlossen im dichten Siedlungsgefüge.

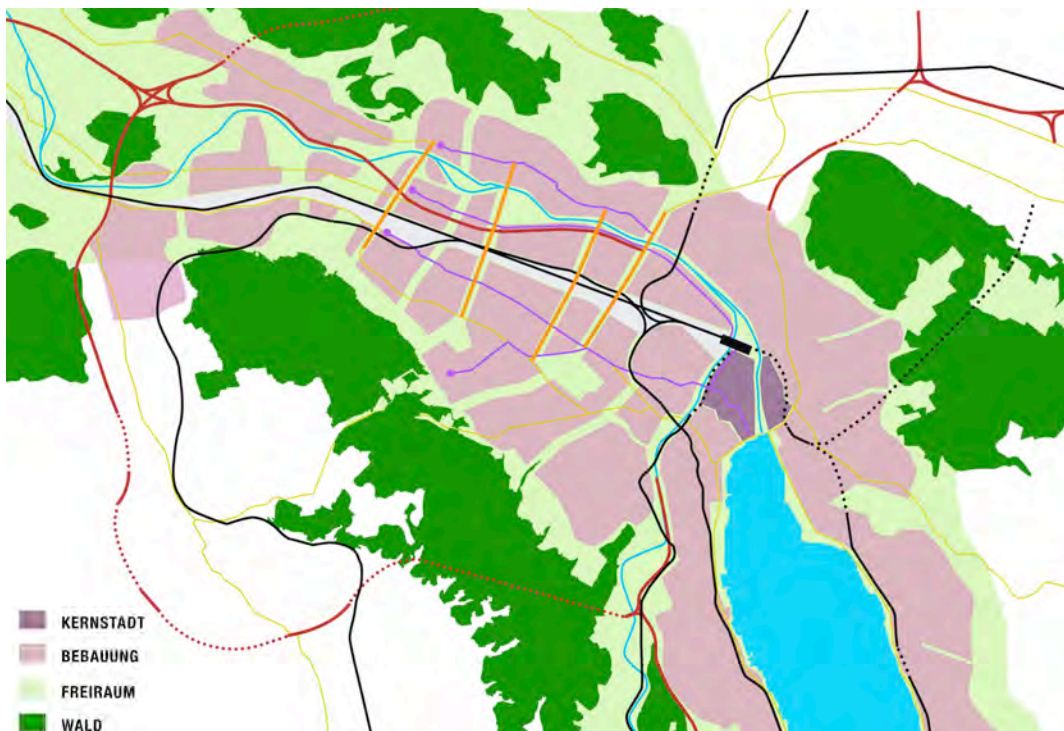


Quartierentwicklung (Strassennetz, Bebauungsstruktur) Szenario 1

### Entwicklungen im Rautistrassenquartier

Im Schliererberg wird ein grosses, neues Wohngebiet eingezont, welches dank einer neuen Haltestelle von den Linien S9 und S15 bedient wird. Die Rautistrasse wird mit dem Alten Zürich – Weg verbunden und erschliesst den neuen Stadtteil, die Buslinien werden bis Schliererberg verlängert. Die Rautistrasse bildet die Grenze zwischen einem dicht urbanisierten Stadtgefüge mit fünf- bis achtgeschossigen, strassenbegleitenden Bauten und einem mit einzelnen Campusbauten, Einfamilienhaussiedlungen und Infrastrukturen durchsetzten Freiraum, der sich hangaufwärts bis zum Waldrand erstreckt.

## Szenario 2: Stadtinterne Vernetzung



Stadtentwicklung Szenario 2

### Ökonomische Voraussetzungen

Die Agglomeration Zürich ist von einem ortsspezifischen, selektiven Wachstumsdruck geprägt. Der Boom konzentriert sich auf das Stadtgebiet und einzelne Agglomerationsgemeinden. Andere Gemeinden bleiben im Windschatten der Entwicklung und verändern sich wenig. Dank der für die Stadt Zürich kennzeichnenden Kombination aus guter Erschliessung und qualitativ hochstehenden Infrastrukturangeboten bleibt die Nachfrage nach Wohnungen in der Stadt unverändert hoch. Altstetten entwickelt sich – wie früher bereits die Kreise 4 und 5 – immer mehr zu einem gefragten Wohnquartier. Demgegenüber kann sich Schlieren in Konkurrenz zu Zürich-Nord nicht behaupten und bleibt ein sekundärer Wohnstandort.

### Politische Voraussetzungen

Die Stadt und die umliegenden Gemeinden arbeiten - wie bisher - im Rahmen einzelner Projekte zusammen. Hingegen definieren die Agglomerationsgemeinden ihre strategischen Zielsetzungen und ihre Nutzungsplanung weiterhin unabhängig voneinander und von der Stadt. In der Stadt Zürich bewährt sich die von einem zunehmend breiten Konsens getragene Politik der inneren Verdichtung über das Instrument der Arealüberbauungen. Eine starke und gut koordinierte Verwaltung fördert die weitere Optimierung der verkehrlichen und freiräumlichen Vernetzung im Stadtgebiet.



### **Übergeordnete städtebauliche Entwicklung**

Die bauliche Dichte nimmt im ganzen Stadtgebiet zu. Ehemals periphere Stadtquartiere entwickeln zunehmend Zentrumscharakter. Altstetten wird zu einem bedeutenden neuen Subzentrum. Verbleibende Landreserven werden fürs Wohnen genutzt: Konversionen ehemaliger Industriegebiete (Zollfreilager, Schlachthofareal) in Wohnquartiere fördern die Entwicklung eines kontinuierlichen Stadtgefüges zwischen Altstetten und Hardbrücke. Auch im Werdhölzli erfolgt mit der Überbauung der Familiengartenareale ein weiterer Entwicklungsschritt. Die Hermetschloobücke wird zu einer neuen Talquerung ausgebaut, welche die Tramendstationen Farbhof, Werdhölzli und Frankental miteinander verbindet. Die übergeordnete städtebauliche Strategie setzt primär auf die Sicherung und den Ausbau eines Freiraumgerüsts: Im Interesse der Wohnqualität wird der Arealbonus genutzt, um neue, öffentliche Freiräume zu etablieren. Dabei spielen Bachfreilegungen und die Umsetzung der Naturgefahrenkarten eine wichtige Rolle.



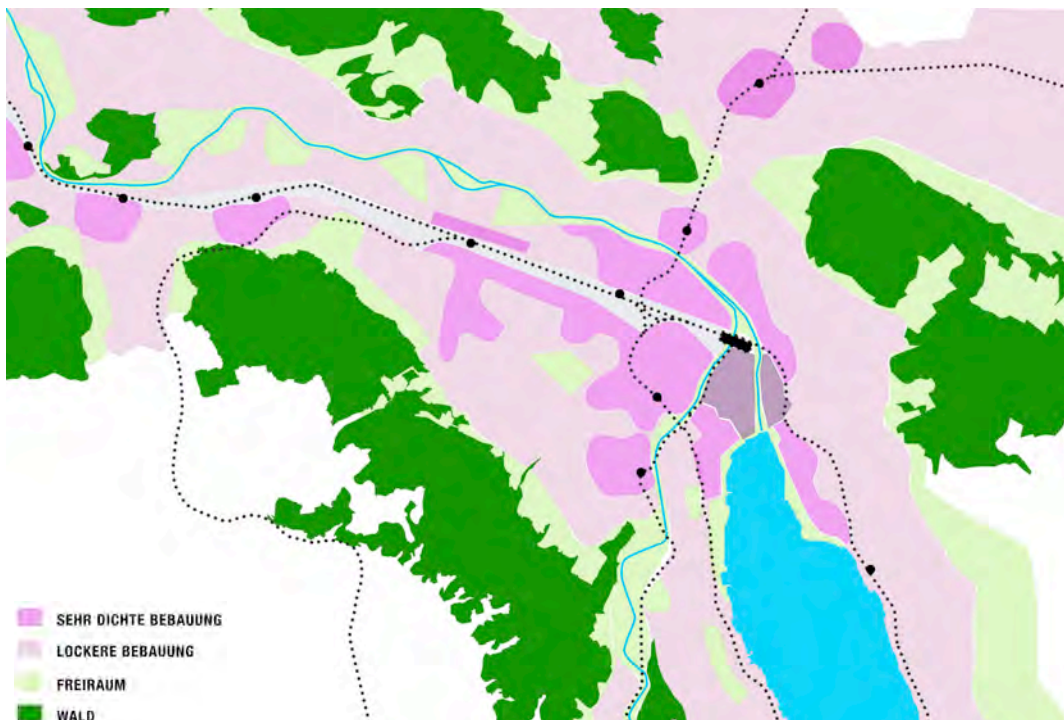
Quartierentwicklung (Strassennetz, Bebauungsstruktur) Szenario 2

### **Entwicklungen im Rautstrassenquartier**

Ausgehend von den Bachläufen entsteht ein neues Freiraumsystem quer zum Hang. Bachfreilegungen erfolgen koordiniert mit den neuen Arealüberbauungen. Schrittweise ergeben sich zusätzliche, öffentliche Freiräume entlang der Bäche, welche die Badenerstrasse mit dem Waldrand verbinden. Die Bebauungsstruktur ist geprägt durch eine - auch für andere Zürcher Aussenquartiere charakteristische - Mischung aus neuen, verdichteten Arealüberbauungen, renovierten Gartenstadtsiedlungen aus den fünfziger Jahren und sich langsam transformierenden, kleinteilig parzellierten Gebieten. Strassenzüge werden differenziert gestaltet und teilweise im Rahmen des Alleenkonzeptes bepflanzt.



### Szenario 3: Kontraststeigerung



Stadtentwicklung Szenario 3

#### Ökonomische Voraussetzungen

Wohnen in der Stadt ist nach wie vor gefragt. Allerdings differenziert sich die Nachfrage in qualitativer Hinsicht zunehmend: Bei den Mietwohnungen in dichten Arealüberbauungen zeichnet sich eine gewisse Sättigung des Marktes ab. Hingegen führen veränderte steuerliche Rahmenbedingungen zu einer starken Steigerung der Nachfrage nach Wohneigentum. Um sich in der Standortkonkurrenz mit den umliegenden Gemeinden klarer zu profilieren, und im Interesse einer stärkeren typologischen und sozialen Durchmischung, setzt die Stadt auf eine Doppelstrategie: verdichtete, bodennahe Wohnformen einerseits und wirklich grossstädtisches Wohnen in intensiv genutzten, durchmischten Quartieren andererseits.

#### Politische Voraussetzungen

Nicht zuletzt aufgrund der geschilderten Marktentwicklung ist die unterschiedslose Anwendung des Arealbonus in den dreigeschossigen Wohnzonen zunehmend umstritten. Ein Strategiewechsel wird eingeleitet: das innere Verdichtungspotenzial wird nicht mehr im ganzen Stadtgebiet gleichmässig realisiert. Vielmehr lässt man in einzelnen, hocherschlossenen Gebieten eine massive Verdichtung zu und fördert die Entwicklung durchmischter, urbaner Stadtquartiere. Komplementär dazu liegt in anderen Gebieten der Fokus auf einer Weiterentwicklung mit mittlerer Dichte und hoher Wohnqualität. In diesen Gebieten

werden bodennahe Wohnformen, Wohnen mit Garten und ein höherer Anteil an Eigentumswohnungen gefördert.

### **Übergeordnete städtebauliche Entwicklung**

Das Gebiet um den Bahnhof Altstetten sowie die Achse Altstetten – Albisrieden, die SBB-Areale entlang der Geleise und die umgenutzten Industrieareale stellen Urbanisierungsschwerpunkte dar und verdichten sich stark. Das Rautistrassenquartier wird demgegenüber als Teil der Gartenstadt am Nordhang des Üetlibergs gelesen und bleibt als ruhiges, stark durchgrüntes Wohnquartier erhalten. Die Rautistrasse wird abklassiert und rückgebaut.



Quartierentwicklung (Strassennetz, Bebauungsstruktur) Szenario 3

### **Entwicklungen im Rautistrassenquartier**

Viele der bestehenden Reihenhaussiedlungen werden renoviert oder durch Neubauten mit bodennahen Wohnformen ersetzt. Auch auf einzelnen grösseren Arealen entstehen Neuüberbauungen mit dichten, bodennahen Wohnformen. Langfristig wird eine mittlere Ausnützung von rund 1.0 angestrebt. Es entsteht ein Quartier mit einer offenen Struktur aus freistehenden Einzelbauten – Einfamilienhäuser, Reihenhäuser und Stadtvillen. Private Gärten mit ihren Hecken und Einfriedungen prägen den Strassenraum. Der Freiraum zwischen Waldrand und Stadt erfährt demgegenüber eine intensivere Nutzung als öffentlicher Freiraum.

## 3. Transformationsstrategie

### 3.1. Ziele

Die Gegenüberstellung und Diskussion der drei Szenarien führt uns zur Formulierung von übergeordneten Zielen für eine robuste Transformationsstrategie, welche, unabhängig von den einzelnen Szenarien, Ziele und Qualitäten definiert und welche je nach tatsächlicher Entwicklungsdynamik schlussendlich unterschiedliche Ausformulierungen erfahren könnte.



Schwarzplan: vorher

/ nachher

### Verdichtung

Durch eine Verdichtung des Quartiers sollen in Zukunft möglichst viele Bewohner von der Doppelqualität der Bandstadt profitieren (Erschliessung / Erholung). Entlang der Hauptachsen (Badenerstrasse, Altstetterstrasse) führt diese Verdichtung tendenziell zu einer geschlossenen und homogen hohen Bebauung. In den dahinterliegenden Wohngebieten, insbesondere im Rautistrassenquartier, verdichtet sich die Bebauung auf heterogenere Weise und mit einer offeneren Struktur.



Zonierung



## Stadtgerüst



Lenné'sche Feldflur, Potsdam, 1833



Gartenstadt Altstetten / Hermann Herter, 1913

Das Potenzial der kurzen Wege in Längs- und in Querrichtung zwischen den einzelnen urbanen Funktionen wie auch zwischen Stadt und Erholungsräumen soll besser genutzt werden. Der Betrachtungsperimeter muss dabei die Stadtgrenze überschreiten und auch die Entwicklungen in Schlieren miteinbeziehen. Die hangparallelen Strassen werden in ihrer Kontinuität gestärkt und aufgewertet. Diese Idee formulierte bereits Stadtbaumeister Hermann Herter in einer Studie zur Gartenstadt Altstetten in den 30er-Jahren. Insbesondere die Rautistrasse wird als baumbeständiges Band ähnlich der Lenné'schen Feldflur in Potsdam aus dem 19. Jahrhundert über das offene Feld des Schlieremer Bergs zu dessen Ortszentrum weitergeführt. Auch die hangparallelen Waldwege sind Teil dieses verbindenden Stadtgerüsts. Die quer zum Tal verlaufenden Verbindungen (Verkehrsverbindungen, Freiräume, Brücken) werden wo immer möglich ausgebaut. Hierbei werden die natürlichen Gegebenheiten (Bachläufe) und historischen Fundstücke (Freiräume im alten Dorfkern) für einen Ausbau der Freiraumstruktur genützt, welche bei zunehmender Verdichtung an Bedeutung gewinnt.



Freiraumnetz als Stadtgerüst

### Heterogenität als Chance

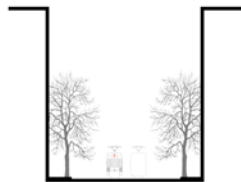
Die Chancen, welche die komplementären Korngrößen für eine langfristige Transformation in Richtung auf ein dichtes, typologisch, sozial und funktional durchmischtes Stadtquartier bieten, sollen möglichst gut genutzt werden. Auf kleinen und mittleren Parzellen sind die Transformationsprozesse geprägt durch Eigeninitiative und Vielfalt. Auf den grösseren Arealen könnten demgegenüber im Dialog mit den Akteuren – z.B. mit den Baugenossenschaften – für das Quartier wichtige Infrastrukturen (Freiräume und quartieröffentliche Nutzungen) zu realisiert werden. Die Kombination dieser komplementären Prozesse soll für eine nachhaltige Quartierentwicklung genutzt werden, bei der sich Privatinitiative und übergeordnete Interessen ergänzen.



Parzellentypen nach Grösse

### 3.2. Öffentlicher Freiraum

Die Struktur des öffentlichen Freiraums ist stark an das primäre Stadtgerüst von Altstetten geknüpft. Wir schlagen vor diese Strassen- und Wegräume nach topografischer Lage zu differenzieren. So erhalten die einzelnen Bereiche eigene unverwechselbare Charakteristika. Die Badenerstrasse wird durch die an die Baulinie gebauten Häuserzeilen, hochstämmige Alleebäume und die mittig geführte Tramgleise, ein verdichteter städtischer Korridor mit grosszügig ausgestatteten Trottoirs auf beiden Seiten. Die Eugen-Huber-Strasse sitzt inmitten des Quartiers ohne städtisch übergeordnete Bedeutung. Mit den kleinwüchsigen Alleebäumen und ihrem geraden Verlauf hebt sie sich aber von den weiteren Quer- und Längsstrassen ab. Die Rautistrasse wird als Verkehrsträger in ihrem Querschnitt redimensioniert und als Boulevard végétal zu einem prägenden Grünzug des hangseitigen Stadtteils. Unter den frei gesetzten malerischen Bäumen finden sich Nutzungen, die anderswo eher in Parkanlagen zu Hause sind. Die oberste hangparallele Verbindung ist der entlang des Waldrands geführte Lyrenweg. Er wird besser mit dem Schlieremer Waldrandweg verbunden und hat bereits als Wanderweg landschaftliche Qualitäten.



Badenerstrasse



Eugen-Huber-Strasse



Rautistrasse



Freiraumnetz: Strassen, Plätze und Anlagen im Quartier

Neben den linearen Freiraumstrukturen ist im Gebiet im Windschatten der Badenerstrasse ein Rest dörflichen Raumes mit den alten Schulhäusern, dem Dorfmuseum und offenen Feldern übriggeblieben, den wir als stark durchgrünte Zone mit hohem Öffentlichkeitsgrad stärken wollen und als eine etwas verborgene, heimliche Mitte des Quartiers betrachten.

Städtische Plätze wie der Linden- und der Altstetterplatz sind an den urbanen Korridoren angelagert. Durch die weitere Anbindung des Stadtkörpers an Schlieren und des Baus der neuen Limmattalbahn wird das Gebiet rund um den Farbhof neu sortiert und erhält einen neuen Stadtplatz, der hangseitig durch Erdgeschossnutzungen belebt werden kann.



### 3.3. Baustruktur und Typologie

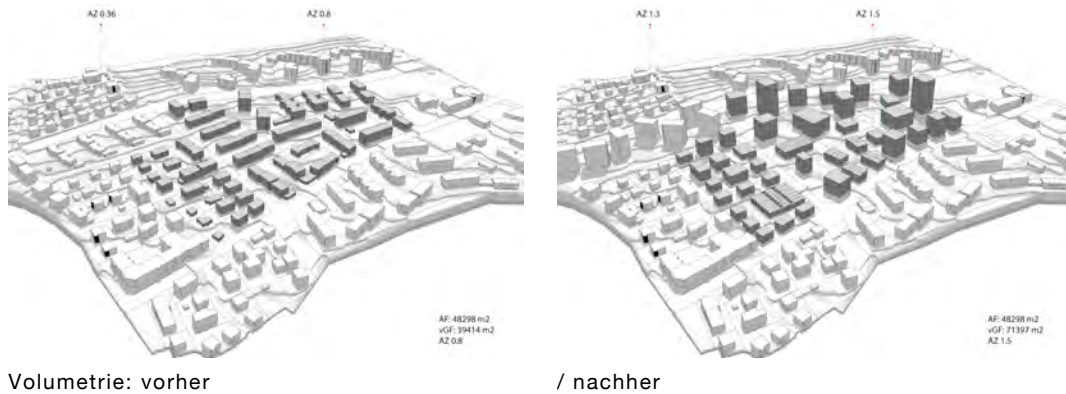


Situation zwischen Eugen-Huber- und Rautistrasse

Währenddessen entlang der Hauptachsen Badenerstrasse und Altstetterstrasse stark verdichtete, multifunktionale Stadthäuser entstehen, bleibt das Rautistrassenquartier nach wie vor in erster Linie Wohnquartier. Wir schlagen eine Strategie vor, mit der wesentliche Qualitäten auch bei zunehmender Dichte gesichert werden sollen:

**Vielfalt organisieren:** In der Koexistenz unterschiedlicher Parzellengrößen, Gebäudeformate und Typologien sehen wir weniger ein Problem, sondern eine potenzielle Qualität. Ein möglichst einfaches Regelwerk sorgt dafür, dass sich die unterschiedlichen Bebauungsformen nicht in die Quere kommen, sondern dass sie einander gegenseitig ergänzen.

**Bandstadt mit Durchblicken:** Die Nähe zu urbaner Infrastruktur, zu den bewaldeten Hügelzügen und zum Flussraum soll trotz Verdichtung räumlich spürbar bleiben. Daher bleiben flächige Gebäude niedrig, um die Übersicht nicht zu verstellen. Hohe Gebäude dagegen sollten schlank sein, um Durchblicke zu ermöglichen.



**Allseitige Orientierung:** Ein Feld aus Einzelbauten von unterschiedlicher Grösse – vom Einfamilienhaus bis zum vierzig Meter hohen Turm - kontrastiert mit der strassenbegleitende geschlossenen Bebauung mit ihren Strassenfassaden und Innenhöfen entlang der Hauptachsen. Die Bauten über vorwiegend rechteckigen oder quadratischen Footprints sind allseitig orientiert und erzeugen keine Vorder- und Rückseiten.

**Abschied vom Prinzip Hochparterre:** Wir schlagen vor, die Erdgeschosse vermehrt für das Wohnen zu nutzen und auch in Wohnsiedlungen die Anlage privater Gärten zu fördern. Das seit den fünfziger Jahren vorherrschende halböffentliche Abstandsgrün wird sukzessive entweder ganz privatisiert oder in eindeutig öffentliche Grünanlagen oder Spielplätze überführt. Vorplätze entlang der Strassen erschliessen Eingangshallen, gewerbliche Erdgeschossnutzungen und öffentliche Programme wie Kinderkrippen, Quartierlokale etc.



Kleine Parzellen



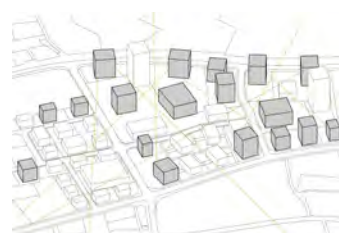
Grosse Areale



Strassenbegleitende  
Bebauung



Bodennahes Wohnen



Kompakte  
Durchblicke

Blöcke

/



Schlanke Türme / Fernsicht

## 4. Schlussfolgerungen

Eine zentrale Schlussfolgerung aus unserer Studie besteht in der Feststellung, dass im Rautistrassenquartier eine bedeutende bauliche Verdichtung möglich ist, welche die Möglichkeiten dieser Lage in der Limmattaler „Bandstadt“ nutzt und ausbaut. Einzelne strategische Bausteine, welche eine Entwicklung in diese Richtung begleiten und fördern könnten, haben wir im Folgenden unter den Themen Verdichtung, Stadtgerüst und Transformationsprozesse zusammengefasst:

### **Verdichtung:**

- Aufzoning und starke Verdichtung im Umkreis der ÖV-Stationen
- Bewusste Mischung unterschiedlicher Typologien und Massstäbe
- Konsequentes Ausloten der Verdichtungspotenziale auf den unterschiedlichen Parzellenformaten (Grenzbau, niedrige Bauten auf grösseren Footprints, hohe, schlanke Bauten, welche die Aussicht ins Tal nutzen)
- Erhaltung der Transparenz des schmalen Bebauungsgürtels (Sicht in Grünräume und ins Limmattal) trotz Verdichtung

### **Stadtgerüst:**

- Umgestaltung der Rautistrasse und Wiederherstellen der Kontinuität bis zum Schlieremerberg
- Aufwertung der Hermetschloobrücke, Verbindung hinauf zur Rautistrasse, Verlängerung bis Frankental
- Reorganisation der Buslinien (Verlängerung bis zur möglichen neuen S-Bahn-Haltestelle Schliererberg, neue Querverbindung Loogarten - Rütihof)
- Lokale Ergänzungen des Strassennetzes und Etablieren eines lesbaren und kontinuierlichen Strassengewebes
- Hierarchisierung und Charakterisierung der Strassenräume
- Bachfreilegungen, Aufwertung der Bachgrünzüge
- Stärkung einer grünen Quartiermitte mit hohem Öffentlichkeitsgrad
- Reorganisation und Neugestaltung des Farbhofs
- Freistehende Baukörper ermöglichen eine visuelle Kontinuität

### **Komplementäre Transformationsprozesse:**

- Massstabssprünge nicht bekämpfen, sondern ihr Potenzial organisieren (typologische Vielfalt, innovative Parkierungskonzepte usw.)
- Vergrösserung der Spielräume für Eigeninitiativen auf den kleinen und mittleren Parzellen (Förderung von Funktionsmischung, baurechtliche Organisation von Verdichtungsmöglichkeiten, zurückhaltende „Bildpolitik“)
- Einbinden der Akteure auf den grossen Arealen in eine zusammenhängende Quartierentwicklungsstrategie (Sichern von Freiräumen, Sammelgaragen, quartieröffentliche Nutzungen)