

Stadtteilanalyse - Gesamtschau

Grundlage für eine qualitätsvolle Stadtentwicklung



Dezember 2019

Sihl mit Blick Richtung Bahnbrücke

Vorwort

In der Stadt Adliswil lebten zu Beginn des Jahres 2019 rund 18'681 Menschen und arbeiteten über 8'000 Beschäftigte. Die rasante Siedlungsentwicklung der letzten Jahre hat das Ortsbild verändert. Am Stadtrand sind Neubaugebiete entstanden und das Stadtzentrum ist im Wandel begriffen. Aufgrund der hohen Standortgunst wird das Wachstum weiter anhalten. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) prognostiziert für das Jahr 2030 knapp 22'000 Einwohnende und über 8'500 Beschäftigte.

Räumliche Entwicklung

Die revidierte Raumplanungsgesetzgebung führt zu einer noch stärkeren Begrenzung der Siedlungsfläche und fördert den Kulturlandschutz. Damit steigt die Bedeutung der Innenentwicklung und baulichen Verdichtung im bestehenden Siedlungsgebiet. Die Stadt verfügt, ausser im Norden von Adliswil mit den Gebieten Dietlimoos-Moos und Sunnau, über keine grösseren zusammenhängenden Baulandreserven. Für das Gebiet Lätten im Norden, westlich der Autobahn, welches in der Reservezone liegt, laufen Planungsstudien. Als Resultat der zu verfolgenden Innenentwicklung werden künftig mehr Personen pro Hektare Bauzone in Adliswil leben und arbeiten. Vor diesem Hintergrund sind belebte und qualitätsvolle Stadtteile zum Wohnen und Arbeiten mit Möglichkeiten zur Versorgung, Freizeitgestaltung und Erholung anzustreben.

Zweck und Inhalt

Die Stadtteilanalyse beschreibt den aktuellen räumlichen, funktionalen und nutzungsspezifischen Bestand der Stadt anhand von neun Stadtteilen. Mittels der über Jahre gewachsenen Stadtteile werden lokale Lebensräume beschrieben sowie deren vorherrschenden Qualitäten und Potenziale aufgezeigt. Die Stadtteilanalyse dient als Grundlage für eine qualitätsvolle räumliche (Innen-)Entwicklung sowie der Einordnung baulicher Massnahmen in den ortsbaulichen und landschaftlichen Kontext. Mit der Broschüre Gesamtschau wird die räumliche Entwicklung der Stadt Adliswil erläutert. Jeder der neun Stadtteile wird in einer eigenen Broschüre in den Abschnitten Charakteristik, Qualitäten, Potenziale, Stadtteilplan, bemerkenswerte Bauten und Aussenräume sowie statistische Daten beschrieben.

Baukommission

Der Baukommission der Stadt Adliswil dient die Stadtteilanalyse zur Entscheidungsfindung, entsprechend intensiv hat sie sich mit ihrem Entstehungsprozess auseinandergesetzt.

Beispiele der (Innen-)Entwicklung



Überbauung Lebern-Dietlimoos
Quelle: Baumschlagler Eberle AG, Zürich



Albisstrasse

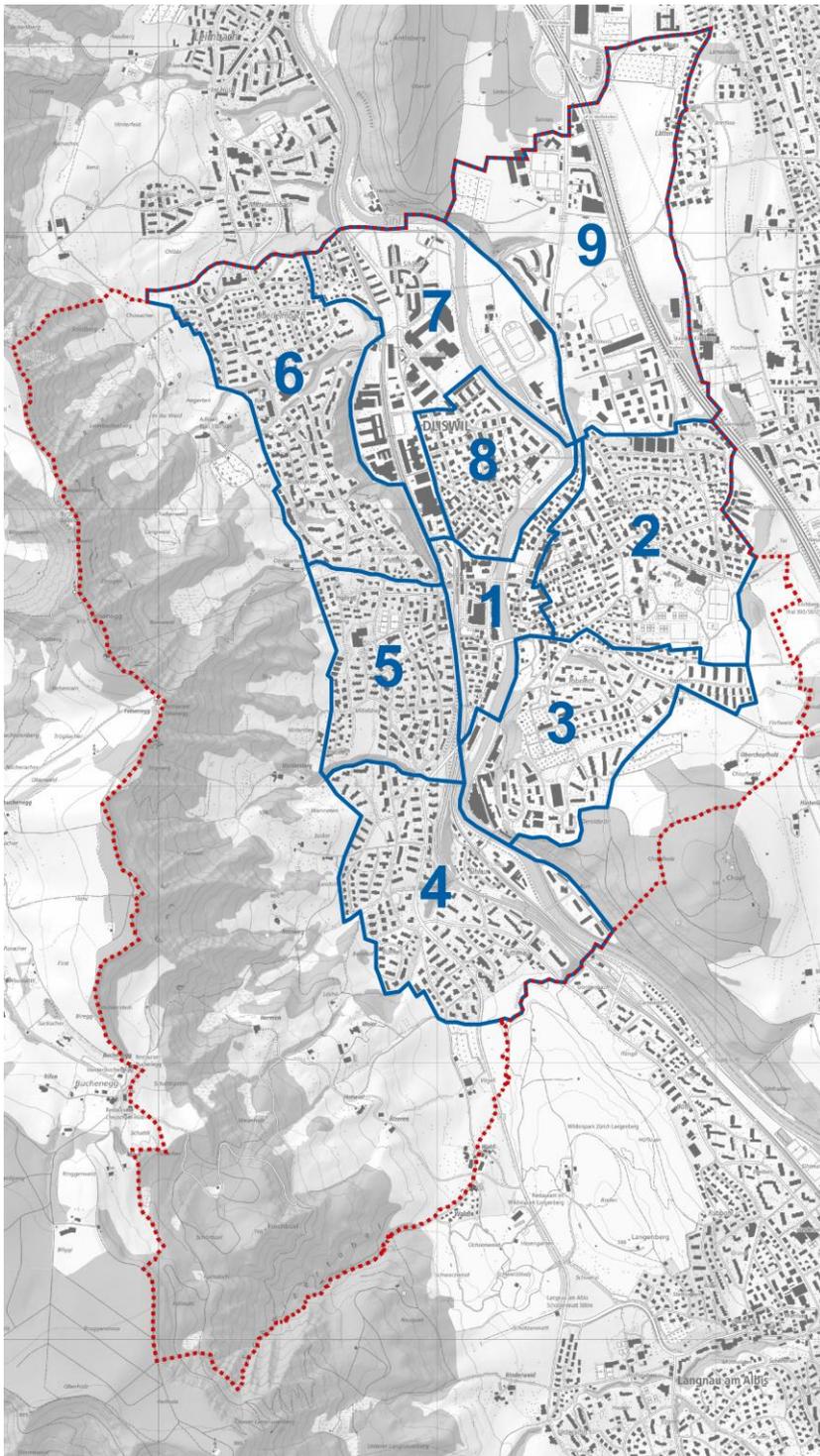


Visualisierung Stadthaus



Entwicklung Zentrum Süd
Quelle: Planar AG, Zürich

Stadtteile



Das Siedlungsgebiet der Stadt Adliswil lässt sich anhand planungsrechtlicher sowie natürlicher und künstlicher Grenzen und Übergänge in neun Stadtteile einteilen.

Neun Stadtteile

- 1 Stadtzentrum
- 2 Grund-Bad-Hofacker
- 3 Tobelhof-Kopfholz
- 4 Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker
- 5 Hofern-Sonnenberg-Stieg
- 6 Oberleimbach-Zopf-Rellsten
- 7 Sood-Tüfi
- 8 Au-Isengrund-Werd
- 9 Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten

 Stadtgrenze

Übersicht Stadtteile

Quelle: <https://map.geo.admin.ch/> Landeskarte (2016)

Adliswil gestern

Keltische Gräberfunde zeigen, dass das Stadtgebiet von Adliswil schon etwa 700 Jahre v. Chr. besiedelt war. Seit Mitte des 11. Jahrhunderts ist die Ortsbezeichnung «Adololdswile» beziehungsweise «Adelmundiswilare» urkundlich nachgewiesen. Das Land beidseits der Sihl war wenig ertragreich, so dass die Bevölkerungszahl zu Beginn nur sehr langsam zunahm. Im Jahre 1401 zählte Adliswil 12 Familien mit weniger als 100 Einwohnern und im Jahre 1684 534 Einwohner.

Bauerndorf

Bis zur Industrialisierung waren die Bewohner einfache Bauern. Die landwirtschaftliche Fläche wurde durch Rodungen im 17. Jahrhundert wesentlich erweitert; auch Reben wurden in grösserem Rahmen angebaut. Der Ursprung von Adliswil befindet sich am rechten Sihlufer im heutigen Kronenstrasse-Quartier. Eine Brücke über die Sihl bestand seit dem 12. Jahrhundert, als Teil des Saumwegs von Zürich südwärts über die Schnabellücke am Albis.

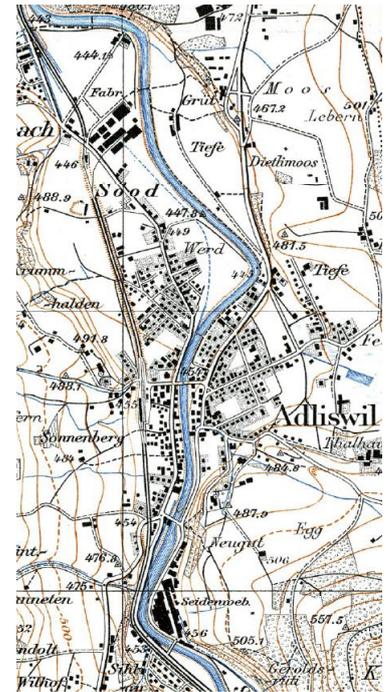
Industrialisierung

Die industrielle Entwicklung begann, als Adliswil durch die im Jahre 1839 fertig erstellte Albisstrasse mit der Stadt Zürich verbunden wurde. Neben zwei bereits ansässigen Spinnereien liess ab dem Jahre 1863 die Mechanische Seidenstoffweberei Adliswil (MSA) ihre Maschinen von der Sihl antreiben. Die MSA entwickelte sich zu einem der grössten Webereibetriebe der Schweiz mit rund 1'500 Arbeitern. In der Krise der Dreissigerjahre, in der die Textilindustrie weitgehend zusammenbrach, wirkte sich die Grösse des Betriebs mit den in Adliswil wohnhaften Arbeitern nachteilig auf die Gemeinde aus. Die Produktion der MSA wurde im Jahre 1934 eingestellt.

Wohn- und Wirtschaftsstandort

Nach dem Zweiten Weltkrieg setzte ein lebhafter Wohnungsbau ein. Begünstigt durch die Nähe zur Stadt Zürich mit guter Bahn- und Busanbindung begann Adliswil zu wachsen. Im Jahre 1962 lebten in Adliswil 10'000 Einwohner. Den Schritt zur Stadt vollzog Adliswil im Jahre 1974. Das Gebiet Sood wandelte sich nach dem Abbruch der Baumwollspinnerei Kunz im Jahre 1994 zu einem bedeutenden Versicherungscluster. Die Bevölkerungszahl stagnierte zwischen 1970 und 2010 bei rund 16'000 Einwohner. Mit der Bebauung Lebern und Grütpark stieg die Einwohnerzahl der Stadt zu Beginn des Jahres 2016 auf über 18'000 an.

Quelle: Binder, H. (2000): Adliswil, eine Stadt mit Zukunft.



Siegfriedkarte 1940

Quelle: www.swisstopo.ch (2016)



Bahnhof Adliswil ca. 1932

Quelle: Bildarchiv Geschichtsverein Adliswil

Adler und Mühlerad sind seit dem Jahr 1720 die Wappensymbole und deuten auf die inzwischen abgebrochenen Gebäude hin: das Restaurant Adler und die Mühle.



Adliswil heute

Die Stadt Adliswil weist aufgrund der Nachbarschaft zur Stadt Zürich, der guten Verkehrserschliessung und Erreichbarkeit sowie der von Natur und Landschaft geprägten Umgebung eine hohe Standortgunst auf.

Landschaftliche Einbettung

Der Flussraum der Sihl sowie die Hangflanken der Albiskette und des Zimmerbergs prägen das Erscheinungsbild der Stadt. In der Talebene liegen das Zentrum, der dörfliche Kern sowie die zentrumsnahen Wohn- und Gewerbegebiete. Die in den Jahren 1950 bis 1990 entstandenen Wohnbauten sind überwiegend an den Hangflanken situiert. Diese Hanglagen sind insbesondere am Albis durch bestockte Bachläufe strukturiert. Die Sihl zieht sich als Grünraum durch das ganze Stadtgebiet und dient der Bevölkerung als zentraler Erholungsraum. Der Sihlwald, der grösste zusammenhängende Laubmischwald des Mittellandes, wird ebenfalls als Naherholungsraum genutzt. Da im Sihlwald kein Holz mehr geschlagen wird, entsteht eine einmalige Waldwildnis, die für Tiere und Pflanzen einen optimalen Lebensraum schafft und den Menschen Erholung bietet. Im Sihlwald befindet sich auch der Wildnispark Zürich, in dem Tiere wie in freier Wildbahn beobachtet werden können. Im Sinne der Nachhaltigkeit trägt die Stadt Adliswil seit 1997 das Label „Energistadt“.

Zentrumsentwicklung

Mit der Erweiterung des städtischen Verwaltungsgebäudes an der Zürichstrasse 10 und 12 wird das Stadtzentrum in naher Zukunft aufgewertet. Die siedlungsorientierte Umgestaltung der Zürichstrasse und der Sihltalstrasse sowie der neue Bushof beim Bahnhof Adliswil werden das Bild und Angebot des Zentrums positiv verändern.

Wohnungsbau

In den letzten Jahren hat sich die Stadt vor allem im Norden zu Zürich-Wollishofen entwickelt. Mit der Überbauung des Gebiets Lebern begann die Entwicklung eines neuen Stadtteils, der mit der Überbauung des Gebietes Dietlimoos-Moos und der zukünftigen Überbauung des Gebietes Sunnau abgeschlossen sein wird.

Arbeitsplatzgebiete

Die beiden Arbeitsplatzgebiete im Sood und an der Webereistrasse sind von regionaler Bedeutung.



Luftseilbahn Adliswil-Felsenegg
Quelle: <http://www.laf.ch/home.html> (2016)



Neubaugebiet Grütpark



Stadthausareal im Zentrum
Quelle: von Ballmoos Krucker Architekten AG, Zürich



Bahnstation Sood-Oberleimbach

Adliswil morgen

Der Kanton Zürich und die Region Zimmerberg sind die übergeordneten Planungsträger. Deren behördenverbindlichen Richtplänen sind massgebend für die Entwicklungsmöglichkeiten der Stadt Adliswil.

Kanton Zürich

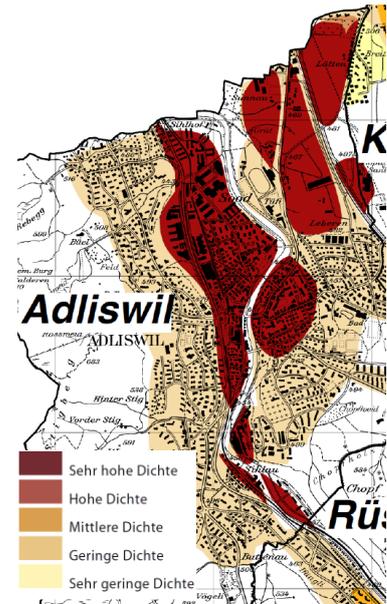
Gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept liegt die Stadt Adliswil im Handlungsraum urbane Wohnlandschaft. 80 % des Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich soll in den städtisch geprägten Raumkategorien Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften stattfinden. Die Entwicklung des Siedlungsgebiets ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern. Im Vordergrund stehen die Innenentwicklung zum Schutz der freien Landschaft sowie die Schaffung qualitativvoller Lebensräume. Mit dem kantonalen Richtplan wird das Siedlungsgebiet festgelegt, innerhalb diesem die Stadt Adliswil Bauzonen ausscheiden kann. Durch verschiedene Initiativen auf nationaler (Revision Raumplanungsgesetz) wie kantonalen Ebene (Kulturlandinitiative) wird dem Schutz der Landschaft grosse Bedeutung zugeschrieben.

Region Zimmerberg

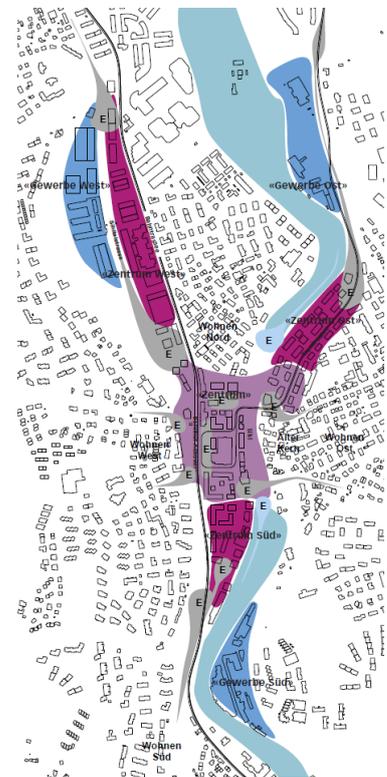
Das regionale Raumordnungskonzept Zimmerberg (Regio-ROK 2015) dient der regionalen Richtplanung als behördenverbindliches Leitbild der räumlichen Entwicklung. Darin finden sich Nutzungsdichtevorgaben basierend auf einem Entwicklungshorizont bis 2030 (vgl. Abbildung rechts). Im regionalen Richtplan sind im Siedlungsgebiet Vorgaben zur Nutzungsart (Zentrumsgebiet, Arbeitsplatzgebiet und Mischgebiet) sowie zum Nutzungsmass (Einwohner und Beschäftigte pro Hektare) festgeschrieben. Zudem wird die Verkehrsentwicklung auf diejenige im Siedlungsgebiet abgestimmt.

Stadt Adliswil

Die Stadt Adliswil will die Innenentwicklung aktiv fördern, um die kantonalen und regionalen Zielsetzungen der Richtplänen zu erreichen. Bereits im Oktober 2013 wurde ein städtebauliches Richtkonzept für das Zentrum erarbeitet. Dieses zeigt, wo es Potenzial für Innenverdichtung gibt. Um die Bahnstation Sood-Oberleimbach soll zur Stärkung des Arbeitsplatzgebiets ein Subzentrum mit gemischter Nutzweise entstehen. Zudem werden in den Entwicklungsgebieten in Adliswils Norden neue Angebote und Arbeitsplätze geschaffen.



Regio-ROK Zimmerberg 2015
Quelle: www.zpz.ch (2016)



Stadtkammern
Quelle: Adliswil: Städtebauliches Richtkonzept Zentrum
Jauch Zumsteg Pfyl AG (2013)

Fakten

		Adliswil Siedlung	Adliswil Nichtsiedlung	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	410	368	778
Bauzonen ha	2017	299	9	308
Wohnen				
Einwohner (E)	2018	18'538	143	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	3'701	35	3'736 (20 %)
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	11'153	243	11'396 (61 %)
Anteil über 65-Jährige	2018	3'549	0	3'549 (19 %)
Ausländer	2018	6'268	457	6'725 (36 %)
Arbeiten				
Beschäftigte (B)	2017	8'004	7	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	6'567	3	6'570
Arbeitsstätten	2017	1'027	6	1'033
Dichte				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	94.5	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	353'117	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	73.0 %	-	95.1 %
Ausbaugrad	2018	78.1 %	-	84.2 %
Gebäude				
Gebäudebestand	2018	2'586	0	2'586
vor 1945	2018	552	0	552
1946 bis 1980	2018	1'233	0	1'233
1981 bis 2000	2018	524	0	524
nach 2000	2018	228	0	228
ohne Angaben / Rundung	2018	9	17	26
Wohnungsbestand	2018	9'191	58	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m ²	2018	91	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	2.0	-	2.0

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich (2019)

Definitionen

Vollzeitäquivalente	Anzahl Beschäftigte aus allen Sektoren gerechnet in Vollzeitstellen.
Nutzungsdichte	Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone
Bauliche Dichte	Gebautes Gebäudevolumen in m ³ /ha überbaute Bauzone
Überbauungsgrad	Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche
Ausbaugrad	Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche
Wohnungsbelegung	Durchschnitt Personen / Wohnung

Grafiken und Pläne ohne Angaben sind nach Norden ausgerichtet.
Abbildungen ohne Quellenangaben sind Eigenproduktionen.
Weiterführende Planungsinstrumente sind zu berücksichtigen.

Stadt Adliswil
Bau und Planung
Zürichstrasse 12
Postfach
8134 Adliswil
044 711 77 77
bau.planung@adliswil.ch
www.adliswil.ch