

# Stadtteilanalyse

## 1 Stadtzentrum



Dezember 2019

Albisstrasse Blick Richtung Norden

## Charakteristik

Das Stadtzentrum ist der Kern von Adliswil und liegt am Talboden der Albiskette. Der S-Bahnhof Adliswil und der Bushof bilden den ÖV-Drehpunkt von Adliswil. Der Bruggenplatz ist mit dem Wochenmarkt und diversen weiteren Veranstaltungen ein wichtiger Ort für das kulturelle Leben in der Stadt. Mit Projekten wie den Sonderbauvorschriften Zentrum Süd und dem Gestaltungsplan Stadthausareal sind die Grundlagen für die Innenverdichtung geschaffen. Vor allem an der Albisstrasse finden sich Einkaufsflächen. Im Stadtteil lebten zu Beginn des Jahres 2018 rund 1'300 Menschen (7% von Adliswil) und es arbeiteten etwa 1'000 Beschäftigte (12% von Adliswil).

### Historischer Kontext

Einige archäologische Funde zeigen, dass bereits 700 bis 800 Jahre v. Chr. Siedler in Adliswil gelebt haben. 1824 wird das Restaurant Krone erstmals in der Chronik erwähnt. Schon damals diente es als Festsaal und Vereinslokal für Taufen, Hochzeiten, Beerdigungen, Vereinsversammlungen und so weiter. Das Stadtzentrum, entlang der Albisstrasse und im Kronenstrassenquartier, entstand hauptsächlich ab den 1860er Jahren. Anfangs hiess die heutige Kronenstrasse noch Webereistrasse. Schon im ersten Zonenplan von Adliswil von 1953 lag ein Teil des Kronenstrassenquartiers in der Kernzone. Heute befindet sich die ganze Kronenstrasse mit den angrenzenden Gebäuden in der Kernzone und viele der Gebäude sind im kommunalen Inventar der schützenswerten Bauten. Bis 1994 wurde das Schulhaus Brücke als solches genutzt. Heute befinden sich darin die Stadtbibliothek und Räume für diverse Anlässe. 1892 wurde der Bahnhof Adliswil für die Sihltalbahn eröffnet. Diese fuhr vom Bahnhof Selnau bis in den Sihlwald. Erst 1990 wurde sie vom Bahnhof Selnau bis in den Zürcher Hauptbahnhof verlängert.

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

### Stadtbild

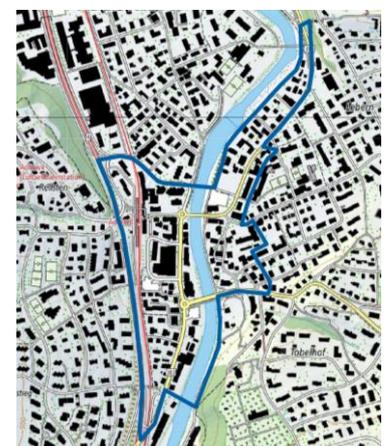
Der Bruggenplatz mit dem Bahnhof und den angrenzenden öffentlichen Nutzungen bildet das Zentrum des Stadtteils und der Stadt Adliswil. Vom Bahnhof her öffnet er sich zur Sihl hin und lädt ein, Adliswil zu erkunden. Die Sihl prägt den Stadtteil einerseits durch ihre trennende Wirkung und andererseits als Grünraum, welcher sehr wichtig für die Naherholung ist. Das Stadtzentrum ist städtebaulich durchmischt und besteht aus Mehrfamilienhäusern, Einfamilienhäusern wie auch Wohnblöcken. Vor allem entlang der Albisstrasse befinden sich publikumsorientierte Nutzweisen.



Siegfriedkarte 1880  
Quelle: <http://maps.zh.ch> (2017)



Siegfriedkarte 1930  
Quelle: <http://maps.zh.ch> (2017)



Landeskarte, Blau = Stadtteil  
Quelle: <https://map.geo.admin.ch/> Landeskarte (2016)

## Qualitäten

Das Stadtzentrum besitzt aufgrund der Nähe zur Stadt Zürich und der mit dem öffentlichen Verkehr kurzen Reisezeit bis zum Hauptbahnhof Zürich eine hohe Standortgunst für gemischte Nutzweisen und zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

### Städtebau

In der Kernzone Kronenstrasse befinden sich viele inventarisierte Bauten, welche teilweise über 100 Jahre alt sind. Im restlichen Stadtteil sind die Bauten altersmässig sehr durchmischt. Es gibt Einfamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser und Wohnblöcke aus unterschiedlichen Bauepochen. Vor allem rund um den Bahnhof gibt es viele publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen und Büronutzungen. Die Bahnhof- und auch die Wachtbrücke sind wichtige Verbindungen über die Sihl und vernetzen die Stadt.

### Freiraum

Der Bruggeplatz ist ein grosser öffentlicher Freiraum, welcher für den Wochenmarkt, Flohmärkte, den Weihnachtsmarkt und weitere kulturelle Anlässe genutzt wird. Ebenfalls dient er als Aufenthalts- und Begegnungsort für die Bevölkerung. Die Sihl zieht sich als grünes Band durch das dichte Stadtzentrum. Entlang der Sihl sind immer wieder Sitzgelegenheiten zu finden, welche einen wichtigen Teil zur Naherholung in der Stadt beitragen. In den Siedlungen sind Grünflächen eher untervertreten.

### Nutzweisen

Die publikumsorientierten Nutzweisen wie auch die Arbeitsplätze konzentrieren sich an der Albissstrasse, dem Bruggeplatz und der Zürichstrasse. Mit der Stadtverwaltung, der Stadt- und der Kantonspolizei befinden sich viele öffentliche Dienstleistungen im Stadtzentrum. Ebenfalls finden sich im Stadtzentrum viele Gastronomiebetriebe mit Aussensitzplätzen, welche die Strassen beleben.

### Erschliessung und Infrastruktur

Der Bahnhof Adliswil ist der Knotenpunkt für den öffentlichen Verkehr in Adliswil. Mit der SZU erreicht man den Hauptbahnhof von Zürich in 15 Minuten. Beim unmittelbar daneben gelegenen Bushof halten sechs Buslinien.



Bruggeplatz



Albissstrasse



Bahnhofsbrücke



Bahnstation Adliswil



Visualisierung Bushof

## Potenziale

Im Stadtzentrum können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

### Städtebau

Im Zentrum Süd besteht aufgrund von vielen alten und sanierungsbedürftigen Häusern grosses Verdichtungspotenzial. Gemeinsam mit den Grundeigentümern wurde in vier Workshops ein Masterplan für die Entwicklung ausgearbeitet. Mittels Sonderbauvorschriften soll dieser Masterplan in den nächsten Jahren umgesetzt werden. Das Stadthausareal, welches heute als öffentlicher Parkplatz dient, soll künftig für die Bevölkerung ein Treffpunkt mit Gastronomiebetrieb und Zugang zur Sihl werden. Ebenfalls wird das Stadthaus umgebaut. Allgemein bestehen praktisch keine Baulandreserven mehr. Eine Verdichtung wäre jedoch noch an mehreren Orten möglich.

### Freiraum

Auch in Zukunft soll der Bruggeplatz als Aufenthaltsort und Treffpunkt dienen. Durch die Entwicklung im Zentrum Süd soll auch der südliche Teil der Albisstrasse ein neues Auftreten bekommen. Im Erdgeschoss sollen publikumsorientierte Nutzungen entstehen und so die Albisstrasse zur Flaniermeile machen. Bei Verdichtungen muss das Siedlungsgrün mit in die Planung mit einbezogen werden.

### Nutzweisen

Das Stadthaus, welches Anlaufstelle für alle Einwohner von Adliswil ist, wird erweitert. Heute sind die verschiedenen Abteilungen der Stadtverwaltung nicht alle im selben Gebäude untergebracht und erschweren den Amtsergang. Dies wird sich mit der Erweiterung ändern. Durch die Entwicklung auf dem Stadthausareal wird die Zentrumsnutzung gestärkt.

### Erschliessung und Infrastruktur

Der Bahnweg ist heute eng und unattraktiv gestaltet. Durch die Entwicklung im Zentrum Süd erhält dieser die Chance, aufgewertet zu werden. Für die Entwicklung des öffentlichen Verkehrs ist der neue Bushof entscheidend. Damit kann der Busbetrieb stark optimiert werden. Ebenfalls soll gemäss kantonalem Richtplan die Sihltalbahn ausgebaut werden. Für die Zürich- und die Albisstrasse bestehen Projekte, um den Strassenraum attraktiver zu gestalten.



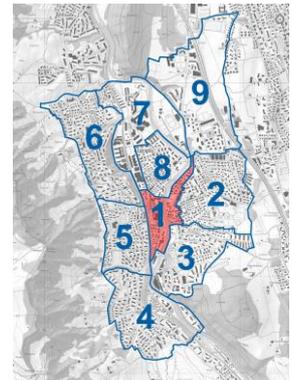
Entwicklung Zentrum Süd  
Quelle: Masterplanung Zentrum Süd (2016)



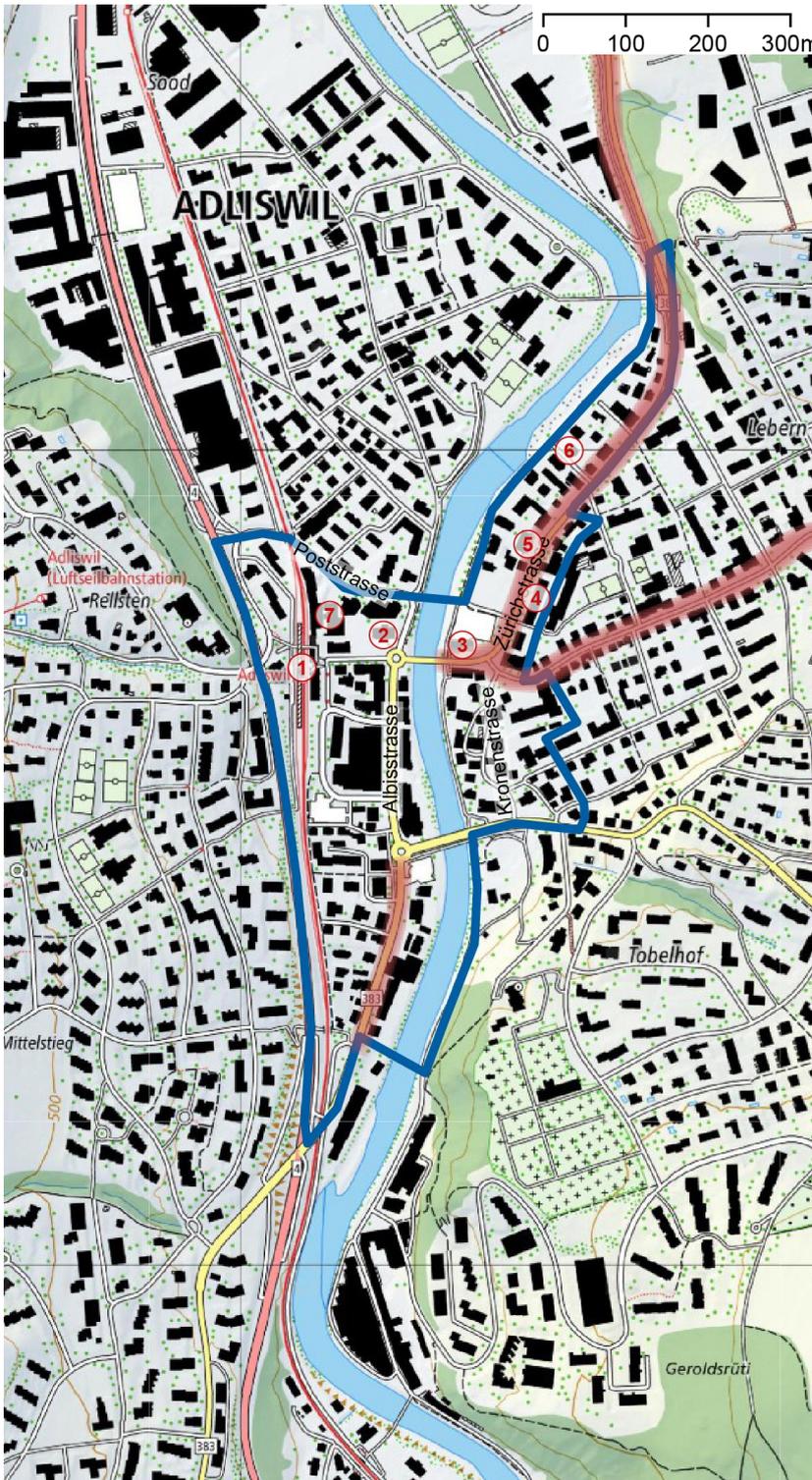
Aufwertung Zürichstrasse



Bahnweg



# Stadtteilplan



## Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Bahnstation Adliswil mit Bushof
- 2 Bibliothek Kulturtreff Brugg
- 3 Jugendhaus Peppermind
- 4 Stadtverwaltung
- 5 Stadtpolizei
- 6 Kantonspolizei Zürich
- 7 Post

## Potenziale

- Entwicklung und Verdichtung Zentrum Süd
- Entwicklung Stadthausareal
- Umbau Stadthaus
- Neuer Bushof
- Gestalterische Aufwertung des Strassenraums:
  - a) Zürichstrasse / Kilchbergstrasse
  - b) Albisstrasse (südlicher Abschnitt)

Landeskarte

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

## Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtzentrum sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

### Bruggeplatz

Seit es das ehemalige Schulhaus Brücke gibt, besteht auch der Bruggeplatz. Der Platz wurde 1995 und 2017/2018 saniert. Er wird für den Wochenmarkt und weitere Veranstaltungen genutzt.



### Bahnhofsbrücke

Bahnhofplatz 5  
Baujahr: 1926 / 1927  
Architekt: Löhle & Kern AG, Zürich



### Ehemaliges Schulhaus Brücke

Bahnhofplatz / Zürichstrasse  
Baujahr: 1896  
Architekt: unbekannt  
Bauherrschaft: Stadt Adliswil



### Mehrfamilienhaus Zürichstrasse 33

Zürichstrasse 33  
Baujahr: 1899 / 1900  
Bauherrschaft: Raimondo Franzetti  
Architekt: August Hotz, Rüslikon



### Wohnhaus Kronenstrasse 1

Kronenstrasse 1  
Baujahr: 1731  
Architekt: unbekannt  
Renovation: 1998 / 2012 / 2013 Daniel Finsler, Adliswil



## Fakten

		Stadtzentrum	Im Verhältnis zu Adliswil	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	20	2.6 %	778
Bauzonen ha	2017	15	4.9 %	308
<b>Wohnen</b>				
Einwohner (E)	2018	1'260	6.7 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	192	5.1 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	836	7.3 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	232	6.5 %	3'549
Ausländeranteil	2018	586 (46.5 %)	8.7 %	6'725 (36 %)
<b>Arbeiten</b>				
Beschäftigte (B)	2017	939	11.7 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	689	10.5 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	206	19.9 %	1'033
<b>Dichte</b>				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	143.1	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	54'124	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	74.9	-	95.1
Ausbaugrad	2018	90.6	-	84.2
<b>Gebäude</b>				
Gebäudebestand	2018	180	7.0 %	2'586
vor 1945	2018	83	15.0 %	552
1946 bis 1980	2018	43	3.5 %	1'233
1981 bis 2000	2018	41	7.8 %	524
nach 2000	2018	12	5.3 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	1	3.8 %	26
Wohnungsbestand	2018	711	7.7 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m <sup>2</sup>	2018	75.6	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	1.8	-	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 <sup>3</sup> /ha überbaute Bauzone
Überbauungsgrad	Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche
Ausbaugrad	Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche

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