

Stadtteilanalyse

2 Grund-Bad-Hofacker



Dezember 2019

Blick Richtung Alterssiedlung „Im Tal“

Charakteristik

Der Stadtteil Grund-Bad-Hofacker grenzt östlich ans Stadtzentrum. Die Kilchbergstrasse bildet das Rückgrat der Erschliessung. Das Gebiet Grund ist – wie das Stadtzentrum – in die Talsohle der Sihl eingebettet. Die Alterseinrichtungen und die Sportanlagen „Im Tal“ befinden sich eine Geländestufe höher im Gebiet Bad. Das am Südhang gelegene Quartier Hofacker gilt als bevorzugte Wohnlage. Hier befindet sich auch der Rebhang, von welchem der Adliswiler Stadtwein Chardonnay stammt. Im Stadtteil lebten zu Beginn des Jahres 2018 2'566 Menschen, 13.7 % der Gesamtbevölkerung; im Jahr 2017 arbeiteten 593 Personen hier, 7.4 % der Beschäftigten.

Historischer Kontext

Die Besiedelung des Stadtteils nahm ihren Anfang entlang der historischen Strassenverbindung nach Kilchberg. Im Gebiet Grund entstanden um die Wende vom 19. zum 20. Jahrhundert die Wohnbauten der Baumeisterfamilie Franzetti. In den gleichen Zeitraum fällt die Einweihung der evangelisch-methodistischen Kapelle (1895) an der Grundstrasse 14. Die Siedlung auf der Büni war nach dem Zweiten Weltkrieg das erste grössere, neu entstandene Einfamilienhausquartier von Adliswil. Die Schulanlage Kronenwiese umfasst das Sekundarschulhaus (1910) und den Erweiterungsbau (1948/49). Das Krankenhaus, genannt «Asyl», an der Badstrasse wurde im Jahre 1912 eingeweiht. Es folgten der Erweiterungsbau (1949) und der ersatzlose Abbruch des späteren Spitals im Jahre 1999. Daneben entstanden das heutige Pflegezentrum (1965), die Alterssiedlung (1975) und das (Alters-)Wohnen am Bad (2011). Das grosszügige Freibad ist eine Pioniertat aus dem Jahre 1948. Das benachbarte Hallenbad ist seit 1975 zusammen mit dem angrenzenden Sportplatz in Betrieb. Die Bebauung des Lebernhügels im Quartier Hofacker fällt hauptsächlich in den Zeitraum von 1950 bis 1980, als Adliswil ein starkes Bevölkerungswachstum verzeichnete. Die Einwohnerzahl stieg in der Stadt Adliswil in diesen Jahrzehnten von rund 6'000 auf über 16'000 an.

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

Stadtbild

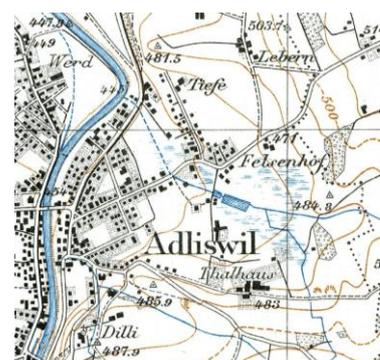
Historische Bauten und Siedlungsstrukturen sowie genossenschaftliche Wohnbauten prägen den Stadtteil noch heute. Mit der Schulanlage Kronenwiese, den Sport- und Alterseinrichtungen „Im Tal“ bestehen grosszügige öffentliche Freiräume. Die starke Durchgrünung des Stadtteils, die ansteigende Topographie sowie die bevorzugte Sonnenlage (Südhang) kennzeichnen den Stadtteil. Ebenfalls ist das Quartier stark durch die vielen Einfamilienhäuser geprägt.



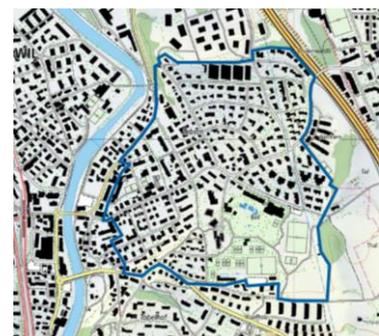
Siedlung auf der Büni, 1949
Quelle: www.huberworld.ch (2016)



Siegfriedkarte 1880
Quelle: http://maps.zh.ch (2016)



Siegfriedkarte 1930
Quelle: http://maps.zh.ch (2016)



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

Qualitäten

Der Stadtteil Grund-Bad-Hofacker gilt aufgrund seiner Nähe zum Stadtzentrum, der Durchgrünung und der Südausrichtung als bevorzugte Wohnlage. Er zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

Städtebau

Den Stadtteil prägen markante Bebauungen wie die Baumeisterhäuser an der Grundstrasse und die beidseits des östlichen Abschnitts der Kilchbergstrasse situierten Flachdachsiedlungen. Die genossenschaftlichen Wohnbauten nehmen im Stadtteil mit 8 % der gesamten Bauzonenfläche einen für Adliswil hohen Anteil ein. Aus der relativ lockeren Bebauung, mit hauptsächlich Einfamilienhäusern, des nach Süden ausgerichteten Lebernhügels resultiert eine starke Durchgrünung des Quartiers Hofacker, die wesentlich zur Wohnqualität beiträgt.

Freiraum

Der grosszügige Freiraum der Schulanlage Kronenwiese dient dem Schulbetrieb, aber auch zahlreichen öffentlichen Veranstaltungen. Er übernimmt zeitweilig die Funktion eines innerstädtischen Platzes. Die Freibadanlage, die Tennis- und Fussballplätze, die Finnenbahn, der öffentliche Park mit Spielplätzen und der Aussenraum der Alterseinrichtungen bilden „Im Tal“ einen wertvollen grossräumigen Frei- und Siedlungsgrünraum.

Nutzweisen

Die zu Beginn der Kilchbergstrasse angesiedelten Verkaufsgeschäfte und Kleingewerbe prägen den Charakter des Strassenraums und tragen zur Belebung des Ortes bei. Die öffentlichen Einrichtungen sind örtlich um das Schulhaus Kronenwiese und „Im Tal“ konzentriert. Das Angebot an öffentlichen Nutzweisen zur Versorgung, Bildung und Freizeitgestaltung ist für die Stadtteilbewohner in kurzer Distanz erreichbar. Das Sportangebot mit dem Frei- und Hallenbad mit integriertem Fitnesscenter und Tennis- und Fussballplätzen ist vielfältig. Zudem vermittelt die Kulturschachtle in der ehemaligen Turnhalle der Schulanlage Kronenwiese ein reichhaltiges kulturelles Angebot und beherbergt das Theater Adliswil.

Erschliessung und Infrastruktur

Die Kilchbergstrasse bildet die Haupteerschliessung eines ihr untergeordneten Netzes von Erschliessungs- und Quartierstrassen. Alle Quartierstrassen sind mit Tempo-30-Zonen signalisiert. Es existiert ein feinmaschiges Fusswegnetz.



Einfamilienhaus im Quartier Büni



Durchgrünung Felsenhofstrasse



Schulanlage Kronenwiese
Quelle: www.google.ch/maps (2016)



Freibad „Im Tal“



(Alters-)Wohnen am Bad

Potenziale

Im Stadtteil Grund-Bad-Hofacker können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

Städtebau

Im Bereich der Tiefackerstrasse eignen sich einzelne Areale aufgrund der heterogenen Siedlungsstruktur und dem älteren Gebäudebestand für eine Siedlungserneuerung mit Ersatzbauten sowie An- und Aufbauten. Die charakteristischen Flachdachsiedlungen beidseits des östlichen Abschnitts der Kilchbergstrasse bieten sich für Aufstockungen im Sinne der Innenentwicklung an. Bei der Siedlung auf der Büni zeigt sich mittelfristig Erneuerungsbedarf. In Betracht kommen eine bauliche Verdichtung mittels Annexbauten oder eine weiterführende Entwicklung mittels Anpassung der Bau- und Zonenordnung. Die ortsbildprägenden Baumeisterhäuser im Gebiet Grundstrasse sind für Adliswil kultur- und siedlungshistorisch von Bedeutung und in ihrem Charakter zu erhalten. Die Quartierstruktur soll durch eine moderate Verdichtung erhalten werden.

Freiraum

Der hohe Anteil an Grünflächen bietet ideale Voraussetzungen, um den Stadtteil in ökologischer Hinsicht weiter aufzuwerten. Im Zusammenhang mit der Innenentwicklung werden die Grünflächen wie auch die Sport- und Freizeitanlagen intensiver genutzt werden. Die Strassenräume der Zürich- und Kilchbergstrasse sind unter Einbezug der privaten Vorplätze gestalterisch aufzuwerten.

Nutzweisen

Für die Alterssiedlung ist ein Ersatzbau beabsichtigt. Hierzu wurde im Jahre 2018 ein Wettbewerb durchgeführt. Das Gesundheitswesen soll so gestärkt und das Angebot ausgebaut und erneuert werden. Die gemischte Nutzweise mit Gewerbebetrieben zu Beginn der Kilchbergstrasse ist zu erhalten, sie belebt den Ort und stärkt das Stadtzentrum in seiner Funktion.

Erschliessung und Infrastruktur

Im Stadtteil besteht aufgrund der Verkehrsbelastung auf der Zürich- und Kilchbergstrasse die Gefahr von Schleich- und Ausweichverkehr, den es mit entsprechenden verkehrlichen Massnahmen zu lenken gilt.



Potenzielle Verdichtung der Flachdachbauten an der Kilchbergstrasse



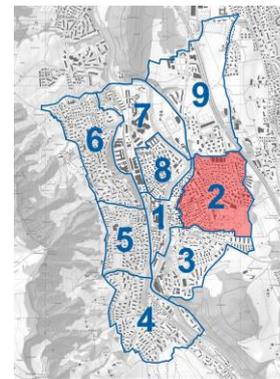
Erneuerungsbedarf der Siedlung auf der Büni



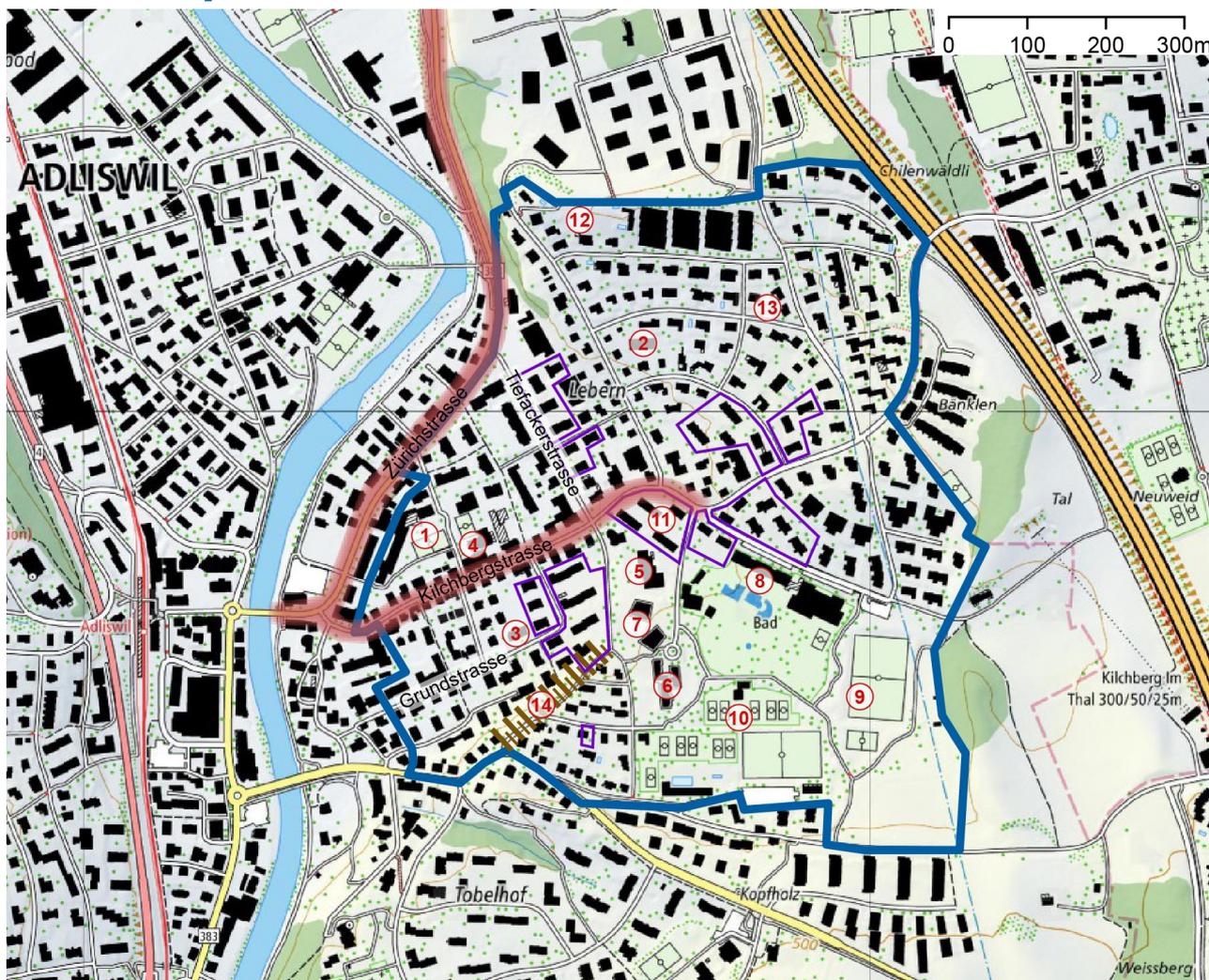
Gestalterische Aufwertung der Kilchbergstrasse (westlicher Abschnitt)



Ersatzbau Alterssiedlung „Im Tal“



Stadtteilplan



Landeskarte

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

Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Schulanlage Kronenwiese
- 2 Kindergarten Hofacker
- 3 Kindergarten Feldweg
- 4 Kulturschachtle
- 5 Pflegezentrum „Im Tal“
- 6 Alterssiedlung „Im Tal“
- 7 (Alters-)Wohnen am Bad
- 8 Frei- und Hallenbad
- 9 Sportplatz, öffentliche Parkanlage mit Spielplätzen
- 10 Tennisplätze
- 11 Genossenschaftliche Bauten
- 12 Rebhang Lebern
- 13 Hoher Grünflächenanteil im Quartier Hofacker
- 14 Markante Geländekante

Potenziale

- Siedlungserneuerung durch Ersatzbauten, An- und Aufbauten
- Bauliche Verdichtung der Flachdachaufbauten
- Entwicklung der Siedlung auf der Büni
- Bauzonenreserven
- Ersatzbau Alterssiedlung „Im Tal“ mit Pflegezentrum
- Ortsbildprägende Baumeisterhäuser bewahren
- Gestalterische Aufwertung des Strassenraums:
 - a) Zürichstrasse
 - b) Kilchbergstrasse (westlicher Abschnitt)
- Naherholungsgebiete und Grünstreifen entlang Autobahn

Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtteil Grund-Bad-Hofacker sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

Baumeisterhäuser

Gebiet Grundstrasse
 Baujahr: zwischen 19. und 20. Jahrhundert
 Eigentümerschaft: verschiedene
 Architekt: Franzetti



Rebberg Lerbernhügel

Lebernhügelweg
 Baujahr: 1994
 Eigentümerschaft: Stadt Adliswil, beide Kirchgemeinden, David Brühwiller
 Seit 1994 wird aus den Trauben des Rebbergs der Adliswiler Stadtwein Chardonnay hergestellt.



Schulhaus Kronenwiese

Schulhausweg
 Baujahr: 1910, Erweiterungsbau 1948/1949
 Eigentümerschaft: Stadt Adliswil
 Architekt: Heinrich Müller, Thalwil
 Landschaftsarchitekt: Gustav Ammann; Gestaltung: Hans Fischer
 Baumeister: Raimund Franzetti



Freibad „Im Tal“

Talstrasse 10
 Baujahr: 1949, Sanierung 2003/2004
 Eigentümerschaft: Stadt Adliswil
 Architekt: 2003 Sanierung und Umbau Garderobengebäude und Freibad durch Suter Partner AG, Kilchberg (1949/50 Otto Zollinger)
 Landschaftsarchitekt: Fred Eicher



Genossenschaftsbauten Tiefacker

Tiefackerstrasse
 Baujahr: 2014
 Eigentümerschaft: Wohngenossenschaft Heimet, Adliswil
 Architekt: Dachtler Partner Architekten AG



Fakten

		Grund-Bad- Hofacker	Im Verhältnis zu Adliswil	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	51	6.6 %	778
Bauzonen ha	2017	42	13.6 %	308
Wohnen				
Einwohner (E)	2018	2'566	13.7 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	492	13.2 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	1'282	11.3 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	792	22.3 %	3'549
Ausländeranteil	2018	616 (24.0 %)	9.2 %	6'725 (36 %)
Arbeiten				
Beschäftigte (B)	2017	593	7.4 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	412	6.3 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	134	13.0 %	1'033
Dichte				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	74.3	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	28'202	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	83	-	95.1
Ausbaugrad	2018	72	-	84.2
Gebäude				
Gebäudebestand	2018	464	17.9 %	2'586
vor 1945	2018	111	20.1 %	552
1946 bis 1980	2018	293	23.8 %	1'233
1981 bis 2000	2018	32	6.1 %	524
nach 2000	2018	25	11.0 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	3	11.5 %	26
Wohnungsbestand	2018	1'267	13.7 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m ²	2018	90	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	2	-	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