

Stadtteilanalyse

6 Oberleimbach-Zopf-Rellsten



Dezember 2019

Luftseilbahn Adliswil-Felsenegg

Charakteristik

Der Stadtteil Oberleimbach-Zopf-Rellsten liegt im Nordwesten von Adliswil am Albishang. Er grenzt an die Gemeinden Zürich und Stallikon. Ein Waldstreifen trennt den Stadtteil vom Gewerbegebiet Sood. Mehrere Bäche laufen vom Albishang ins Tal und bringen so Grünstrukturen in den Stadtteil. Im Jahre 2018 leben 15.8 %, das sind 2'943 Personen, der Adliswiler Bevölkerung im Stadtteil Oberleimbach-Zopf-Rellsten. 270 Personen (3.4 % aller Beschäftigten) arbeiten anfangs 2014 in diesem Stadtteil.

Historischer Kontext

Die ersten Häuser in diesem Stadtteil entstanden um 1800 im Gebiet Baldern- / Leimbachstrasse. Einige davon sind heute noch vorhanden, jedoch nicht mehr im ursprünglichen Zustand. Zwischen 1930 und 1935 entstand dann das Quartier an der Gstalterstrasse. Die grosse Bautätigkeit setzte ab 1960 ein und dauerte 10 Jahre. Ende der 1880er-Jahre forderten die Adliswiler Katholiken die Loslösung von der katholischen Missionsstation in Langnau und hielten 1892 ihren ersten Gottesdienst im Kindergartenlokal an der Kirchgasse (heute Kilchbergstrasse). Die Kirche auf der Rellsten wurde schliesslich 1904 eingeweiht. Sie wurde durch den Architekt August Hardegger aus St. Gallen im neugotischen Stil erbaut. Seit dem September 1982 wohnen im Altersheim „Im Ris“ Pensionäre. Das Altersheim wurde gemeinsam von den drei römisch-katholischen Kirchgemeinden des Stadtzürcher Kreises 2 und der Christkatholischen Kirchgemeinde des Kantons Zürich erbaut, um das Altersheim im ökumenischen Geist zu führen. Durch die zunehmende Freizeitmobilität wurde dem Wunsch nach einer Luftseilbahn auf die Felsenegg bereits 1930 ausgesprochen. Im Juli 1951 konnte eine Bahnkonzession eingeholt werden, um die Erschliessung der Felsenegg zu realisieren. Am 30. Dezember 1954 wurde die Luftseilbahn Adliswil-Felsenegg (LAF) festlich eröffnet. Die Talstation liegt auf 497 Metern über Meer. Die Bergstation, welche sich auf dem Gemeindegebiet von Stallikon befindet, liegt auf 804 Metern über Meer.

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

Stadtbild

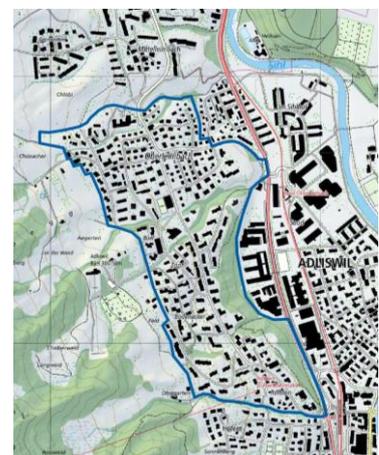
Die meisten Gebäude in diesem Stadtteil wurden zwischen 1960 und 1970 erstellt. Im südlichen Teil sind es vorwiegend Wohnblöcke und im nördlichen Quartier eher Einfamilienhäuser. Zwei Kindergärten und das Schulhaus Zopf sichern das schulische Angebot. Die Betreuung im Alter wird durch das Altersheim „Im Ris“ sichergestellt.



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 Oberleimbach-Zopf-Rellsten ist gut erschlossen, liegt nahe an den Bahnstationen der SZU und am Albishang. Er zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

Städtebau

Nördlich des Büelbachs gibt es viele Einfamilienhäuser. Südlich sind eher Wohnblöcke zu finden. Die meisten Gebäude in diesem Stadtteil wurden zwischen 1960 und 1970 gebaut. An der Baldern- und der Leimbachstrasse gibt es einzelne Gebäude, welche bereits um 1800 erstellt wurden. Nur wenige Gebäude haben ein Flachdach.

Freiraum

Ein Waldabschnitt trennt den Stadtteil vom Gewerbequartier am Soodring. Im Westen liegt die Albiskette mit Naherholungsgebiet. Der Stadtteil wird von Westen nach Osten von mehreren Bächen durchquert, welche alle in die Sihl münden. Entlang des Rellsten-, Büel- und Schürbachs verläuft ein ökologisch wertvoller kantonaler Vernetzungskorridor.

Nutzweisen

Die LAF ist die direkte Verbindung von der Stadt ins Naherholungsgebiet. Innerhalb von sechs Minuten erreicht man die Bergstation und befindet sich inmitten der Natur. 1954 wurde die Luftseilbahn in Betrieb genommen und ist bis heute die einzige im Kanton Zürich. Das Altersheim „Im Ris“ bietet der älteren Generation von Adliswil einen geeigneten Ort zum Wohnen. Im Westen am Albishang befindet sich die Schiessanlage Büel. Für Freizeitnutzungen steht der Spielplatz Feldblume unterhalb des Schützenhauses oder das Familiengartenareal zur Verfügung. Dieser ist mit einer modernen Toilettenanlage ausgestattet. Es gibt keine öffentlichen Nutzungen oder Einkaufsmöglichkeiten. Der Quartierverein ist sehr aktiv und führt immer wieder verschiedene Veranstaltungen.

Erschliessung und Infrastruktur

Die Haupteerschliessung ins Naherholungsgebiet bietet die LAF. Für die sportlichere Bevölkerung gibt es jedoch auch zahlreiche Wanderwege, welche auf die Albiskette führen. Innerhalb des Stadtteils führt eine Buslinie von Mittelleimbach bis an den Bahnhof Adliswil. Der Stadtteil ist über die Rellsten- und Leimbachstrasse erschlossen und wird komplett von der Zelgstrasse durchquert. Auf diesen Strassen sowie der Hündlistrasse gilt Tempo 50, die übrigen Strassen liegen in Tempo-30-Zonen.



Wohnblock



Einfamilienhausquartier



Büelbach



Luftseilbahn Adliswil Felsenegg



Altersheim „Im Ris“

Potenziale

Im Stadtteil Oberleimbach-Zopf-Rellsten können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

Städtebau

Im ganzen Stadtteil gibt es mehrere Quartiere mit grossem Potenzial zur strukturellen und dichten Ausnutzung. Aufgrund des Alters der Gebäude sind einige sanierungsbedürftig.

Freiraum

Im ganzen Stadtteil gibt es kaum öffentliche Freiräume. Die Schulanlage Zopf bietet jedoch mit den Pausenplätzen und den Sportplätzen Aufenthaltsflächen, welche aber noch ausgebaut werden könnten. Durch die Nähe zum Albishang und dank der Luftseilbahn besteht grosses Potenzial für Freizeitnutzungen.

Nutzweisen

Ein Quartierladen würde den Stadtteil noch attraktiver machen. Durch die Zentrumsentwicklung Sood kann auch der Stadtteil Oberleimbach-Zopf-Rellsten profitieren.

Erschliessung und Infrastruktur

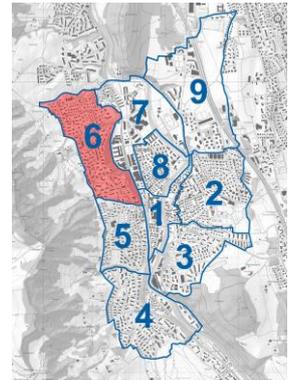
Eine gute Erschliessung ist durch die Buslinie 151 und die SZU-Stationen Adliswil und Sood-Oberleimbach bereits heute vorhanden. Die ÖV-Erschliessung könnte optimiert werden.



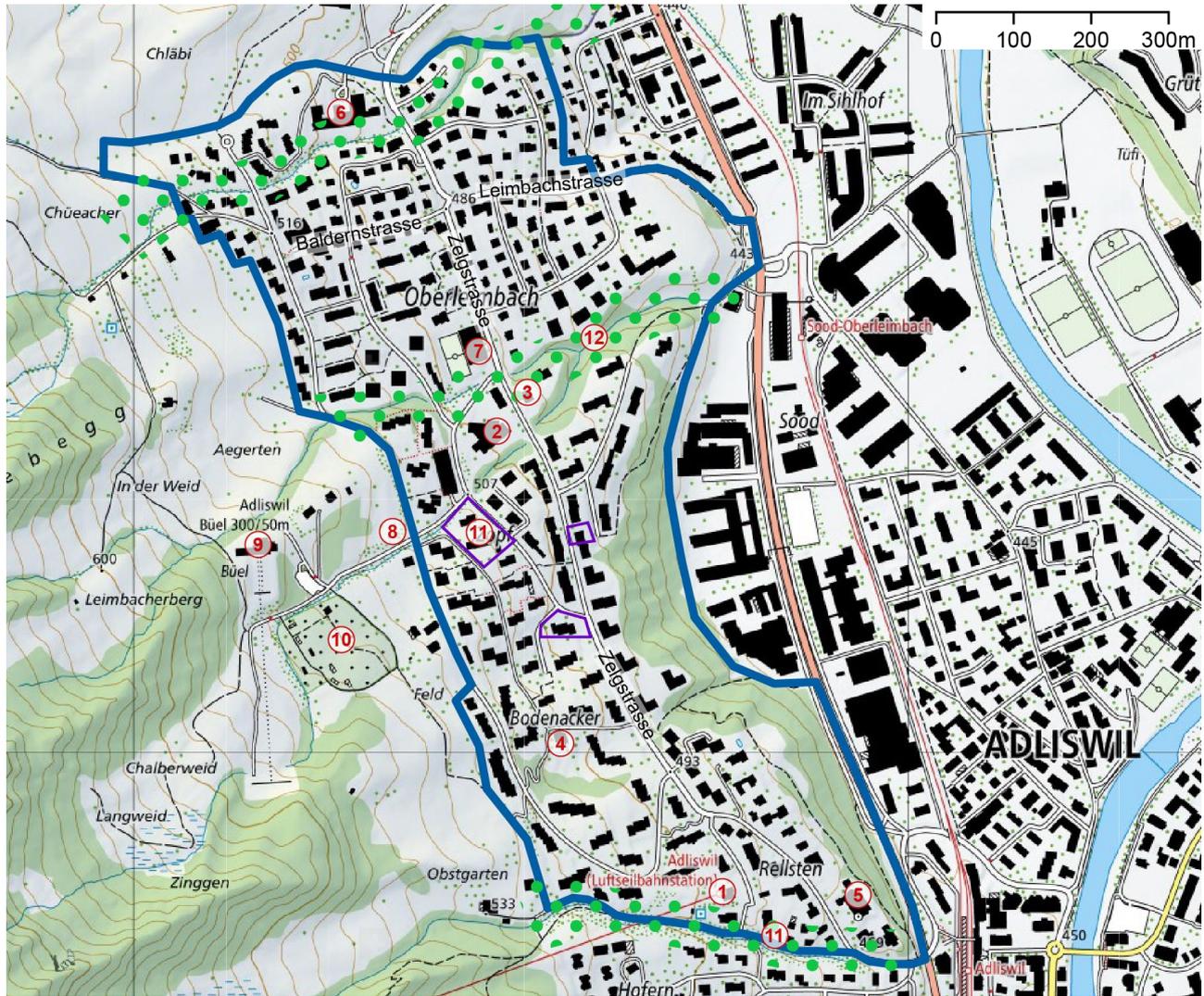
Aufwertungspotenzial



Verlängerung Buslinie 151 und Taktverdichtung



Stadtteilplan



Landeskarte

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

Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Adliswiler Luftseilbahnstation (LAF)
- 2 Schulhaus Zopf
- 3 Kindergarten Zopf
- 4 Kindergarten Hündli
- 5 Katholische Kirche
- 6 Altersheim „Im Ris“
- 7 Zivilschutzzentrum
- 8 Spielplatz Feldblume
- 9 Schiessanlage
- 10 Familiengärten
- 11 Genossenschaftliche Bauten
- 12 Vernetzungskorridor

Potenziale

- Grosses Verdichtungspotenzial
- Zentrumsentwicklung Sood
- Optimierung der ÖV-Erschliessung

Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtteil Oberleimbach-Zopf-Rellsten sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

Wohnhäuser und ehemalige Scheune

Baldernstrasse 16 bis 22

Baujahr: 18. Jh. (Baldernstr.-Nr. 18/20/22) 1889 Baldernstr.-Nr. 16



Katholische Kirche

Rellstenstrasse 2

Baujahr: 1904

Architekt: August Hardegger, St. Gallen



Primarschulhaus Zopf

Zelgstrasse 20

Baujahr: 1972 bis 1974

Architekt: Lorenz Moser, Zürich

Bauherrschaft: Gemeinde Adliswil



Luftseilbahn Adliswil Felsenegg (LAF)

Zelgstrasse 80

Baujahr: 1954

Architekt: J. Meyer, Adliswil



Fakten

		Oberleimbach- Zopf-Rellsten	Im Verhältnis zu Adliswil	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	53	6.8 %	778
Bauzonen ha	2017	42	13.6 %	308
Wohnen				
Einwohner (E)	2018	2'953	15.8 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	526	14.1 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	1'818	16.0 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	609	17.2 %	3'549
Ausländeranteil	2018	1'140 (38.6 %)	17.0 %	6'725 (36 %)
Arbeiten				
Beschäftigte (B)	2017	270	3.4 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	199	3.2 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	99	9.6 %	1'033
Dichte				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	76	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	22'164	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	79.4	-	95.1
Ausbaugrad	2018	66.6	-	84.2
Gebäude				
Gebäudebestand	2018	411	15.9 %	2'586
vor 1945	2018	72	13.0 %	552
1946 bis 1980	2018	258	20.9 %	1'233
1981 bis 2000	2018	65	12.4 %	524
nach 2000	2018	15	6.6 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	1	3.8 %	26
Wohnungsbestand	2018	1'555	16.8 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m ²	2018	79.9	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	1.9	-	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