

Stadtteilanalyse

7 Sood-Tüfi



Dezember 2019

Bahnstation Sood-Oberleimbach

Charakteristik

Der Stadtteil Sood-Tüfi liegt im Norden von Adliswil, im Talboden beidseits der Sihl. Von der Stadt Zürich her kommend, öffnet sich das Tal nach der markanten Verengung an der Gemeindegrenze im Gebiet Sood zur Stadt Adliswil. Die Bahnstation Sood-Oberleimbach bildet die Schnittstelle zwischen der nördlich gelegenen Gartensiedlung Sihlhof, dem Wohngebiet Oberleimbach im Nordwesten und dem südöstlich angrenzenden Gewerbe- und Dienstleistungsgebiet. Im Gebiet Tüfi befinden sich Sport- und Freizeiteinrichtungen, angrenzend an ausgedehnte Grünräume. Weiter südlich wird ein Gewerbegebiet mit den Standorten der städtischen Feuerwehr und Entsorgungssammelstelle unterhalten. Im Stadtteil lebten zu Beginn des Jahres 2018 rund 900 Menschen (4.8 % von Adliswil) und etwa 4'100 Beschäftigte (51.6 % von Adliswil) arbeiteten anfangs 2017 hier.

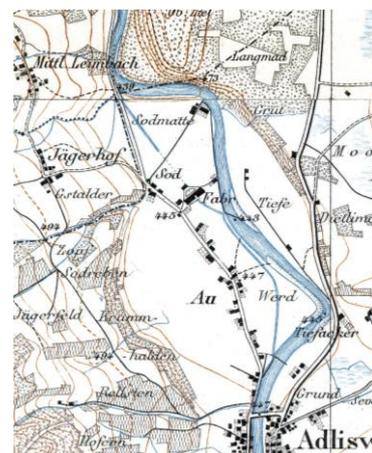
Historischer Kontext

Der Grundstein für die Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets im Sood wurde im Jahre 1835 durch die von Heinrich Kunz (1793-1859) erbaute Baumwollspinnerei gelegt. Die Bahnlinie der Sihltalbahn (SiTB), heute Sihltal Zürich Uetliberg-Bahn (SZU), von Zürich nach Sihlwald, und damit auch die Bahnstation Sood-Oberleimbach, wurden im Jahre 1892 eröffnet. Bis nach dem Zweiten Weltkrieg war das Gelände beidseits der Sihltalbahn weitgehend unbebaut (vgl. Siegfriedkarte 1930). Ab den 1950er Jahren setzte die Bebauung des Gebiets ein. Es siedelten sich zahlreiche Industrie- und Gewerbebetriebe an, die teilweise bis heute Bestand haben. Im Jahre 1994 wurde das Fabrikensemble der Baumwollspinnerei Kunz abgerissen und in den folgenden Jahren wurden Bürobauten von schweizerisch und international tätigen Versicherungsgesellschaften errichtet (Swiss Re, Generali und Zurich). Mit dem Bau der Sihltalstrasse (Eröffnung 1968) wurde die Soodstrasse vom Durchgangsverkehr entlastet.

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

Stadtteil

Grossmassstäbliche Gewerbe- und Bürobauten sowie Grünräume strukturieren den Stadtteil. Die Wandlung von einem klassischen Industrie- und Gewerbegebiet hin zu einem Arbeitsplatzgebiet mit hochwertigen Dienstleistungsarbeitsplätzen ist prägend, infolgedessen wird die Bahnstation Sood-Oberleimbach immer stärker von Pendlern frequentiert. Eine gemischte Nutzweise bietet die Gartensiedlung Sihlhof (erstellt 1993-1995) mit Wohn-, Arbeitsplatz- und Verkaufsangeboten. Mit ihrer fächerförmigen Anordnung nimmt sie Bezug zum Sihlraum und dem ortsprägenden Prallhang.



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

Der Stadtteil Sood-Tüfi besitzt aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Verkehr, mit kurzer Reisezeit zum Hauptbahnhof Zürich, eine hohe Standortgunst für arbeitsplatzintensive und gemischte Nutzweisen. Er zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

Städtebau

Die grossmassstäblichen Bürobauten der Versicherungsgesellschaften und die Gartensiedlung Sihlhof sind Merkmale im Gebiet. Komplementär dazu stehen die feinkörnigen Wohnbauten im Nordwesten des Stadtteils und verschiedenartige Gewerbebauten mit ihren spezifischen Nutzweisen. Das im Süden der Bürobauten gelegene Pumpwerk Soodmatten ist ein bescheidener aber typischer Infrastrukturbau aus dem Jahre 1940.

Freiraum

Öffentliche Frei- und Grünräume sind vor allem rund um die Sportanlage Tüfi und den ebenfalls dort angesiedelten Erlebnishof sowie entlang der Sihl und im nahen Umfeld der Bahnstation Sood-Oberleimbach zu finden. Nördlich des Erlebnishofes befindet sich ein Naturschutzgebiet mit Froschteich. Das Pumpwerk Soodmatte steht auf einer 1.3 ha grossen Grünfläche, die aufgrund einer Grundwasserschutzzone nicht öffentlich zugänglich ist. Der Rad- und Fussweg entlang der Sihl ist das verbindende Element entlang des Erholungsraums von Zürich bis Sihlbrugg. Das Arbeitsplatzgebiet im Sood weist beidseits der Sihltalstrasse einen hohen Anteil an versiegelter Fläche auf, die der Erschliessung und Parkierung dient. Die Flachdachbauten der Versicherungsgesellschaften sind begrünt und teils nutzbar.

Nutzweisen

Die Arbeitsnutzung ist die vorherrschende Nutzweise. Historisch begründet findet sich ein Nebeneinander von Büronutzung und gewerblichen Betrieben. Um die Bahnstation Sood-Oberleimbach haben sich gemischte Nutzweisen wie Restaurants, Verkaufsgeschäfte, Kinderkrippe u. a. angesiedelt. Freizeit- und Erholungsnutzungen finden sich in und um die Sportanlage Tüfi, welche die grösste in Adliswil ist, nördlich davon liegt der Erlebnishof Tüfi.

Erschliessung und Infrastruktur

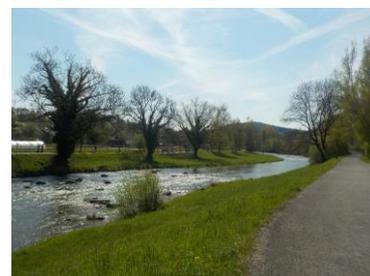
Die Bahnstation Sood-Oberleimbach erschliesst das Arbeitsplatzgebiet und die angrenzenden Wohnquartiere mit dem öffentlichen Verkehr. Ein adäquater öffentlicher Platz fehlt. Die SZU verkehrt in den Hauptverkehrszeiten im 10-Minuten-Takt, ansonsten alle 20 Minuten.



Bürobauten Soodmattenstrasse



Holzbrücke über die Sihl



Sihluferweg



Pumpwerk Soodmatte



Bahnstation Sood-Oberleimbach

Potenziale

Im Stadtteil Sood-Tüfi können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

Städtebau

In unmittelbarer Nähe zur Bahnstation Sood-Oberleimbach befinden sich brachliegende Baugrundstücke. Durch die gute Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr bietet sich auf diesen Flächen eine bauliche und funktionale Verdichtung im Sinne einer Nutzungsdurchmischten Innenentwicklung an. Mit einer prägnanten städtebaulichen Disposition um die Bahnstation kann sich der Ort zu einem attraktiven identitätsstiftenden Stadteintritt von Adliswil wandeln.

Freiraum

Die Nutzung des öffentlichen Raums um die Bahnstation bietet ein Potenzial zur funktionalen und gestalterischen Aufwertung. Im Zuge der Eröffnung der Westumfahrung Zürich im Jahre 2009 bestehen konkrete Vorstellungen zur Umgestaltung der zurzeit verkehrsorientierten Sihltalstrasse zu einem siedlungsorientierten Strassenraum. Damit lassen sich die siedlungstrennende Wirkung der Sihltalstrasse reduzieren und direkte Zugangssituationen zu den Grundstücken schaffen. Bei der angestrebten baulichen Verdichtung um die Bahnstation gewinnen die Freiflächen im Gebiet Tüfi für die Naherholung an Bedeutung. Ebenfalls sind die Rad- und Fusswege durch den Stadtteil wichtige Verbindungen nach Adliswil Nord.

Nutzweisen

Der Raum um die Bahnstation Sood-Oberleimbach eignet sich aufgrund seiner Erschliessungsgüte und zentralen Lage in hohem Masse, die Nutzungsdichte und -durchmischung zu erhöhen. Zusammen mit der baulichen Verdichtung bestehen damit gute Voraussetzungen für einen urbanen belebten Ort. Im Gebiet Sood kann mit der Ansiedlung gemischter Nutzweisen ein Subzentrum nach den Bedürfnissen der Arbeitnehmenden, als Ergänzung zum Stadtzentrum, entstehen.

Erschliessung und Infrastruktur

Im kantonalen Richtplan ist ein Doppelspurausbau der SZU festgeschrieben. Aufgrund des prognostizierten Zuwachses der Fahrgastzahlen besteht die Absicht, bis ins Jahr 2030 einen 7 ½-Minuten-Takt einzuführen. Durch die Taktverdichtung entstehen beim Bahnübergang Wartezeiten für den motorisierten Individualverkehr. Mit einer Unterführung unter der SZU-Linie kann der Verkehrsfluss sichergestellt werden.



Innenentwicklung

Quelle: <http://maps.zh.ch/> (2016)



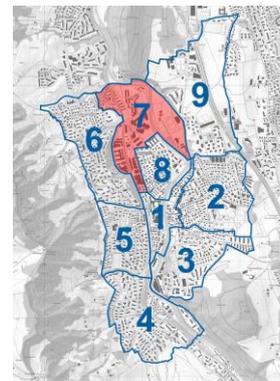
Bahnstation Sood-Oberleimbach



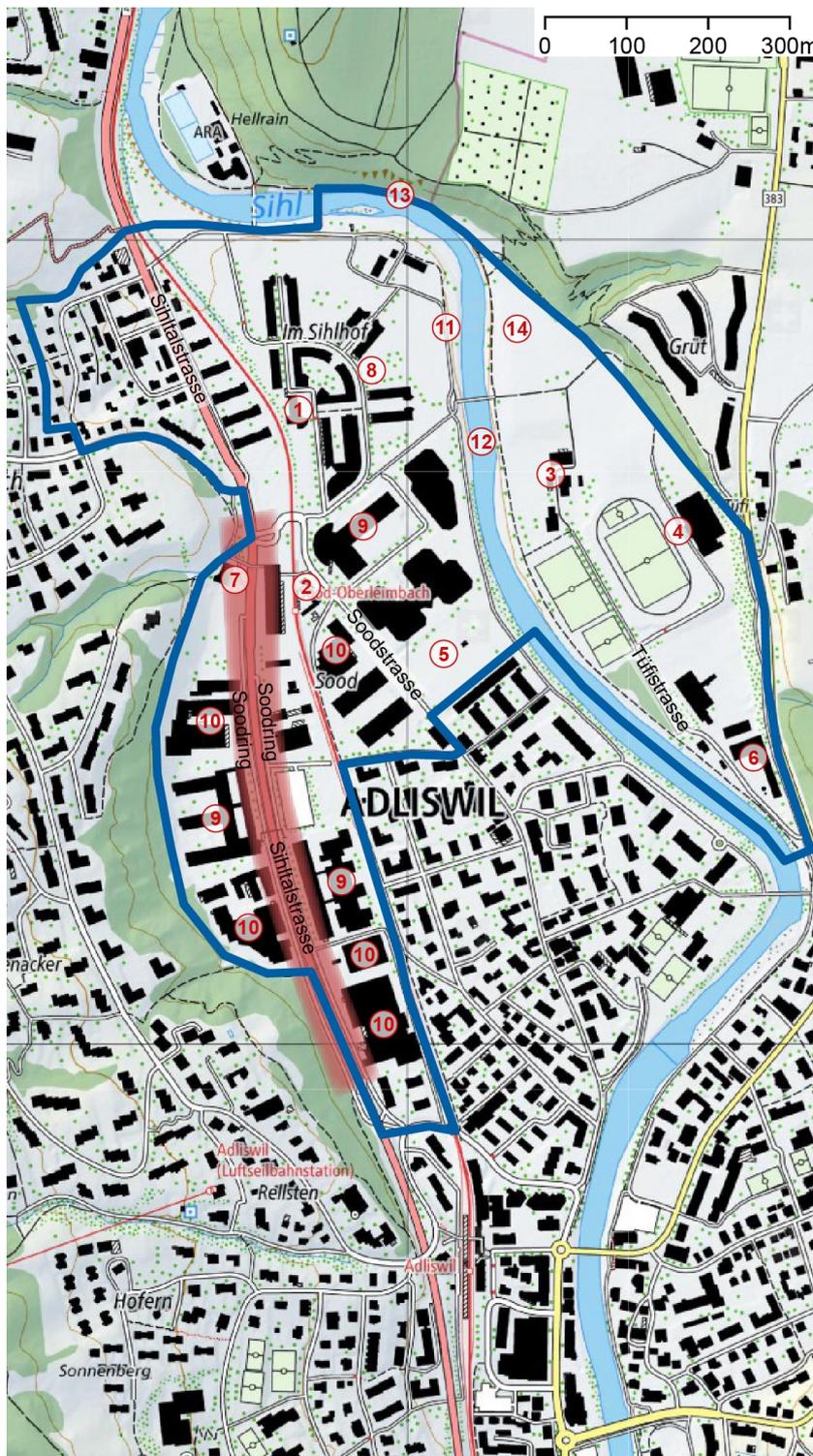
Sihltalstrasse Blickrichtung Süden



Bahnübergang SZU



Stadtteilplan



Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Sihlhof mit Kindergarten
- 2 Bahnstation Sood-Oberleimbach
- 3 Erlebnishof Tüfi
- 4 Sportanlage Tüfi
- 5 Pumpwerk Soodmatte mit Grünraum
- 6 Feuerwehrdepot und Entsorgungssammelstelle
- 7 Gas- und Wasserversorgung
- 8 Gartensiedlung Sihlhof
- 9 Bürobauten von Versicherungsgesellschaften
- 10 Gewerbebauten
- 11 Regionaler Rad- und Fussweg
- 12 Sihlraum
- 13 Prallhang Sihl
- 14 Naturschutzgebiet mit Froschteich

Potenziale

- Subzentrum Sood: Bauliche Verdichtung, Nutzungsdichte und -durchmischung erhöhen, Versorgungsfunktion stärken, öffentlicher Raum aufwerten
- Städtteeintritt akzentuieren
- Sihltalstrasse umgestalten
- Unterführung SZU-Linie anstelle des Bahnübergangs

Landeskarte

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

Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtteil Sood-Tüfi sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

Kosthäuser mit Waschhaus Im Sihlhof

Im Sihlhof 329 / 331

Baujahr: 1849 / 1869, 1983 / 84 Sanierung und Erweiterung durch Stücheli Huggenberger

Bauherrschaft: Baumwollspinnerei Heinrich Kunz, Adliswil



Bürogebäude

Soodring 6

Baujahr: 1998 bis 2001

Architekt: SAM Architekten, Zürich

Bauherrschaft: Swiss Re

Quelle: <http://www.samarch.ch/projekte/swissresoodringneubauverwaltungsgebude>



Feuerwehrgebäude / Entsorgungssammelstelle

Tüfistrasse 4

Die Entsorgungssammelstelle Tüfi wird seit 1993 betrieben; Glas, Papier und Karton sowie Haushalt- und Unterhaltungselektronik kann kostenlos entsorgt werden. Für Sperrgut und anderen Abfall wird eine Gebühr erhoben. Seit 2002 besteht das Feuerwehrdepot neben der Entsorgungssammelstelle.



Sportanlage Tüfi

Tüfistrasse 16

Baujahr: 1994 bis 1996

Architekt: Broggi Santschi Partner Architekten, Zürich

Landschaftsarchitekt: Fred Eicher, Zürich



Erlebnishof Tüfi

Tüfistrasse 18

Der städtische Erlebnishof Tüfi wird biologisch-dynamisch bewirtschaftet und umfasst etwa 20 Hektaren. Er bietet Familien und Schulen einen Einblick in einen Bauernhofbetrieb und das Leben einer Bauernfamilie.



Fakten

		Sood-Tüfi	Im Verhältnis zu Adliswil	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	51	6.6 %	778
Bauzonen ha	2017	32	10.4 %	308
Wohnen				
Einwohner (E)	2018	899	4.8 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	191	5.1 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	558	4.9 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	150	4.2 %	3'549
Ausländeranteil	2018	375 (41.7 %)	5.6 %	6'725 (36 %)
Arbeiten				
Beschäftigte (B)	2017	4'135	51.6 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	3'761	57.2 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	124	12.0 %	1'033
Dichte				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	156	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	66'129	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	60.4	-	95.1
Ausbaugrad	2018	91.6	-	84.2
Gebäude				
Gebäudebestand	2018	185	7.2 %	2'586
vor 1945	2018	63	11.4 %	552
1946 bis 1980	2018	27	2.2 %	1'233
1981 bis 2000	2018	82	15.6 %	524
nach 2000	2018	10	4.4 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	3	11.5 %	26
Wohnungsbestand	2018	420	4.5 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m ²	2018	88.3	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	2.1	-	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