

Stadtteilanalyse

9 Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten



Dezember 2019

Überbauung Parkweg

Charakteristik

Der Stadtteil Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten liegt im Nordosten von Adliswil und grenzt an Zürich und Kilchberg. Durch die Zürichstrasse und den nahen Autobahnanschluss ist er für die Verbindung von Adliswil und nach Adliswil sehr wichtig. Es ist der Stadtteil mit den grössten Landreserven. Mit der Einzonung im Dietlimoos-Moss wurde viel Fläche für neue Entwicklungsmöglichkeiten geschaffen. In den nächsten Jahren wird sich dieser Stadtteil, verglichen mit dem Rest von Adliswil, daher am meisten verändern. Am Anfang des Jahres 2018 lebten 2'136 Einwohner im Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten (11.4 % von Adliswil) und 584 Personen arbeiteten hier. Dies entspricht 7.3 % von ganz Adliswil. Bei den Einwohnern wie auch bei den Beschäftigten ist in den nächsten Jahren ein Anstieg zu erwarten.

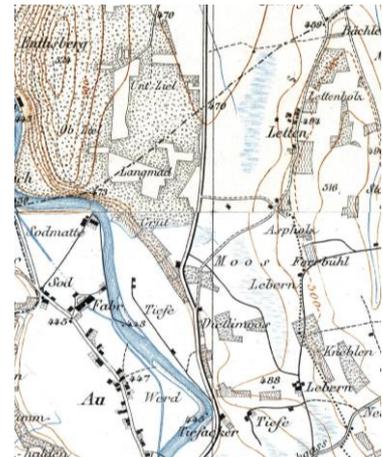
Historischer Kontext

Der Stadtteil Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten ist noch weitgehend unbebaut, obwohl erste Gebäude bereits seit Ende des 18. Jahrhunderts bestehen. Die Eröffnung der Autobahn A3 im Jahre 1966 war ein grosser Entwicklungsschritt für die ganze Gemeinde. 1964 war die Stadt Adliswil mit dem Projekt Jolieville an der Expo in Lausanne vertreten. Jolieville als Retortenstadt beabsichtigte das Gebiet Lebern-Moos-Lätten zu überbauen. Geplant war eine Siedlung auf 65 Hektaren für 9'000 bis 10'000 Einwohner. Ebenfalls im Projekt vorhanden waren alle notwendigen Infrastrukturanlagen. Aufgrund von mehrjährigen Verzögerungen in der Planung und bei der Bewilligung der Teilbauordnung ist das Projekt schliesslich gescheitert. Nach der Abkehr von Jolieville wurde 1995 der kantonale Richtplan revidiert und das Gebiet Sunnau-Lebern wurde zu einer grossen Baugebietsreserve. Es besteht die Möglichkeit, Wohnraum für etwa 2500 Personen und Arbeitsplätze für bis zu 2300 Personen zu erstellen. Die grosse Bautätigkeit setzte allerdings erst 2010 ein. 2017 wurde auch noch das Gebiet Dietlimoos-Moss eingezont, welches ebenfalls Platz für weitere Einwohner und Arbeitsplätze bietet. Folglich gibt es noch viele unbebaute Flächen, welche in den nächsten Jahren überbaut werden.

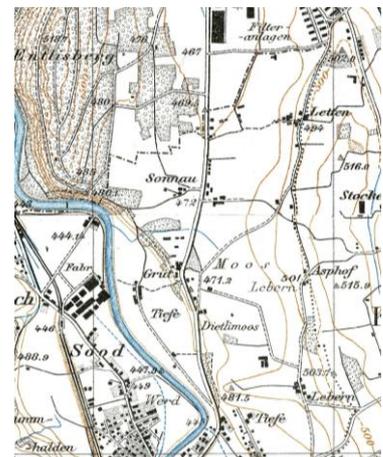
Quelle: Binder, H. (2000): Adliswil, eine Stadt mit Zukunft.

Stadtbild

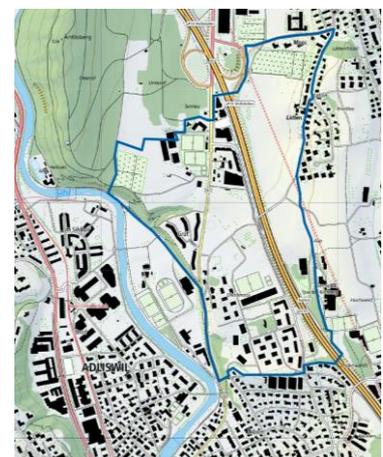
Die vielen Neubauten verleihen dem Stadtteil einen sehr modernen Charakter. Ansonsten bestehen noch sehr viele unbebaute Grünflächen, welche sich für Entwicklungen eignen.



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 Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten ist durch die Neueinzonung des Gebietes Dietlimoos-Moos und die noch unbebauten Flächen in der Sunnau ein wichtiges Entwicklungsgebiet. Der nahegelegene Anschluss der Autobahn erhöht die Attraktivität des Stadtteils. Er zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

Städtebau

Das Quartier zeichnet sich vor allem durch viele moderne Neubauten aus. Die meisten Häuser sind mit Flachdächern ausgestattet.

Freiraum

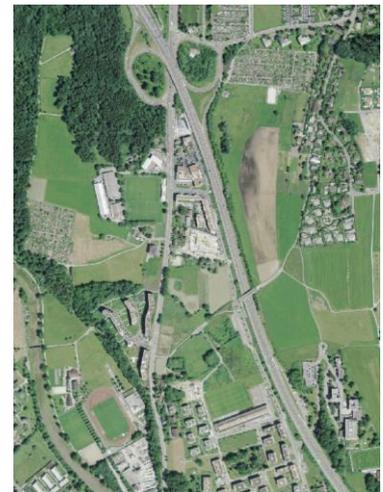
Trotz sehr dichter Bebauung in den Neubaugebieten sind diese stark durchgrünt. Dies trägt zu einer hohen Wohnqualität bei. Der Weg durch den Wald im westlichen Teil verbindet den Stadtteil mit dem Sihlraum, welcher als Naherholungsgebiet genutzt wird. Ebenfalls tragen die Familiengärten wie auch die Sportplätze Sunnau und der Dietlimoos-Park zu einem guten Naherholungsangebot bei. Die Freiraumstrukturen in den Überbauungen sind gut gestaltet und bieten viele Aufenthaltsflächen und Spielplätze.

Nutzweisen

Die vorherrschende Nutzung in diesem Stadtteil ist das Wohnen. Vereinzelt gibt es in den Wohnblöcken Kleingewerbe wie Kosmetikstudios. Das Hotel Ibis und die Tankstelle bilden den Eingang nach Adliswil von Zürich-Wollishofen. In der Überbauung Grüt ist eine Kindertagesstätte angesiedelt.

Erschliessung und Infrastruktur

Der Stadtteil wird via Zürichstrasse und Moosstrasse je mit einer Buslinie erschlossen, welche beide das Adliswiler Zentrum mit Zürich-Wollishofen verbinden. Auf der Zürichstrasse gilt Tempo 60, ansonsten Tempo 50. Die Zürichstrasse führt direkt zum Autobahnanschluss Richtung Zürich und Richtung Thalwil. Das Gebiet Lätten wird auf einer Strecke von etwa 700 m von der Zugstrecke Zürich–Thalwil unterquert. Die Gebäude am Zwängiweg, der Lettenstrasse sowie Im Lätten werden via Zwängiweg, Kilchberg erschlossen.



Unbebaute Bauzone



Dietlimoos-Park



Sportplätze Sunnau



Neubaugebiet Grütpark

Potenziale

Im Stadtteil Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

Städtebau

Städtebaulich liegt das grösste Potenzial im Gebiet Dietlimoos-Moos. Zu Beginn des Jahres 2017 wurde dort eine grosse Fläche von einer Reservezone in eine Bauzone eingezont. Diese Fläche wird in den nächsten Jahren überbaut werden. Entsprechend kann auf der grünen Wiese geplant und beim Städtebau wie auch den Aussenräumen eine sehr hohe Qualität erreicht werden. Das Gebiet Sunnau wurde zur Wohnzone sowie zur Wohn- und Gewerbezone umgezont. Mittels Quartier- und Gestaltungsplanverfahren soll eine qualitätsvolle Bebauung entstehen.

Freiraum

Durch die Neubauprojekte kann weiterhin eine hohe Qualität in den Freiräumen erzielt werden. Das Richtprojekt Dietlimoos-Moos gibt eine hohe Qualität und viele Freiräume vor. Dadurch ist gesichert, dass auch zukünftig genügend Fläche zur Naherholung besteht. Der Quartierhain soll ein Treffpunkt für die Anwohner werden.

Nutzweisen

Das Schulhaus Dietlimoos sichert das schulische Angebot im Gebiet Dietlimoos-Moos. Ergänzend dazu besteht die Zurich International School. Auf den neu eingezonten Flächen sind verschiedene Nutzungen wie ein Autohaus, Wohngebäude, ein Kaffee und Einkaufsmöglichkeiten angedacht.

Erschliessung und Infrastruktur

Durch die geplante Sanierung der Zürichstrasse von der Kreuzung Tüfistrasse bis zum Stadtrand wird diese aufgewertet und der Bus teils mit einer separaten Spur priorisiert. Eine Taktverdichtung der Busse ist auf das Jahr 2019 vorgesehen. Voraussichtlich soll auch der Bahnhof Wollishofen an das Adliswiler-Netz angeschlossen werden.

Gebiet Lätten

Das Gebiet Lätten liegt in der Reservezone und ist eine grosse Entwicklungsfläche mit viel Potenzial. Bevor jedoch etwas entstehen kann, muss eine Einzonung stattfinden.



Entwicklungsgebiet Lätten



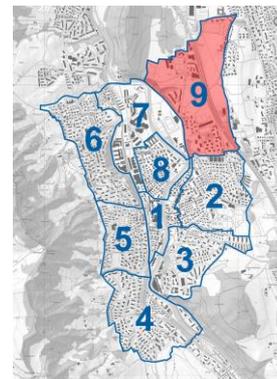
Richtprojekt Dietlimoos-Moos



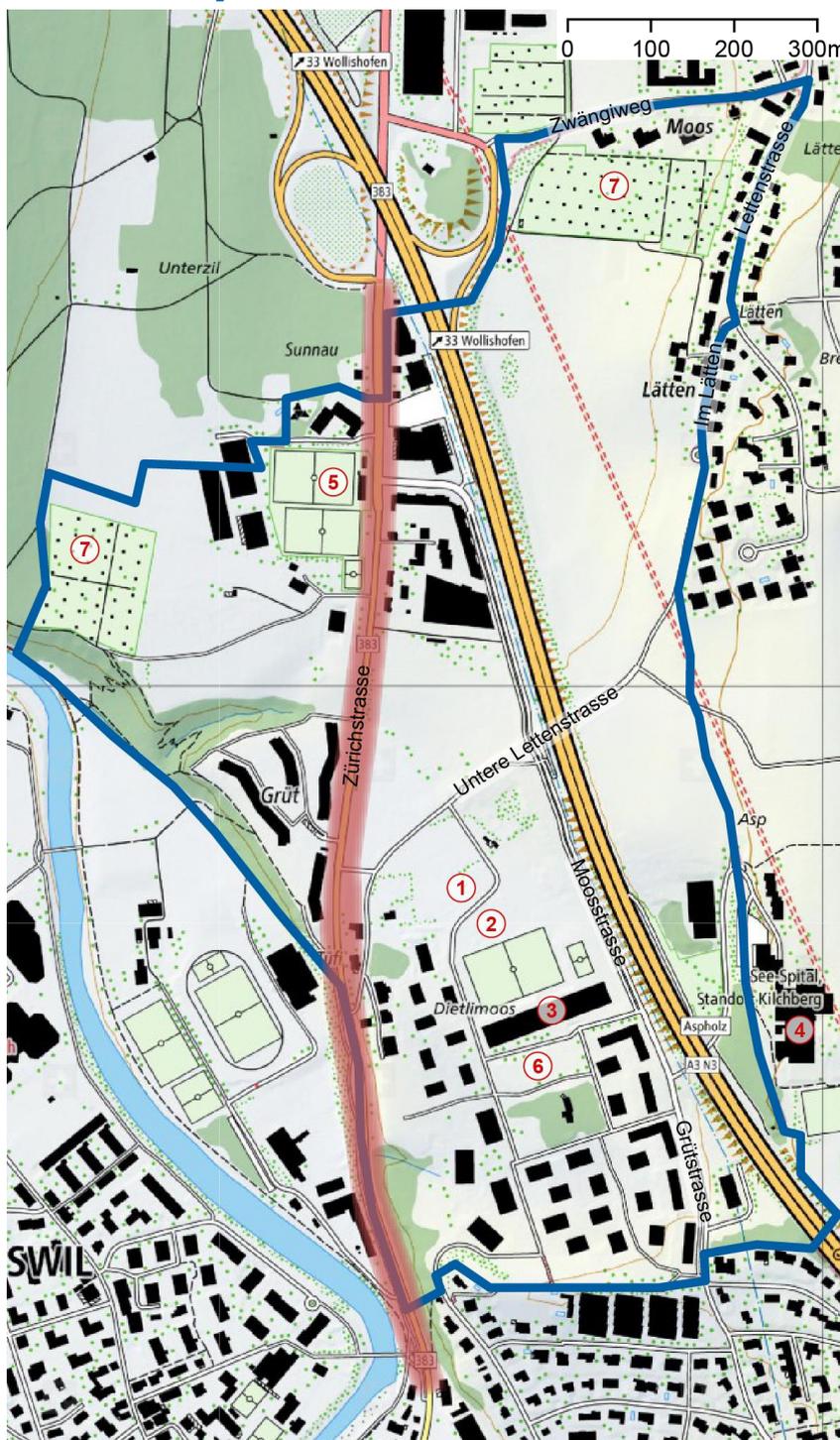
Schulhaus Dietlimoos



Aufwertung Zürichstrasse



Stadtteilplan



Landeskarte

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

Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Schulhaus Dietlimoos
- 2 Kindergarten Dietlimoos
- 3 Zurich International School (ZIS)
- 4 See-Spital Kilchberg
- 5 Sportplätze Sunnau
- 6 Dietlimoospark
- 7 Familiengärten

Potenziale

- Entwicklung Dietlimoos-Moos
- Entwicklung Sunnau
- Entwicklung Lätten
- Aufwertung der Zürichstrasse; Verbesserung des Anschlusses nach Zürich

Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtteil Grüt-Dietlimoos-Sunnau-Lätten sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

Landhaus mit Scheune

Im Lätten 12

Baujahr: 18. Jh.

Architekt: unbekannt

Bauherrschaft: Dr. Emil Huber



Bauernhaus mit ehemaligem Waschhaus

Im Lätten 16

Baujahr: 1828

Architekt: unbekannt

Bauherrschaft: Johannes Bleuler



Überbauung Grütpark

Zürichstrasse 71 bis 77

Baujahr: 2006 bis 2011

Architekt: SUPAARCH Suter Partner Architekten AG, Kilchberg

Landschaftsarchitekt: Hager AG, Zürich

Bauherrschaft: Konsortium Grütpark; 4B Immobilien, Zug; Peikert Immobilien AG, Zug



Wohnhaus „Trigonhaus“

Zürichstrasse 107

Baujahr: 1965

Architekt: Justus Dahinden, Zürich

Bauherrschaft: Erben Rhyner-Haab, vertreten durch Ernst Bollin, Zürich



Quartierpark Dietlimoos

Der Quartierpark Dietlimoos besteht seit dem Jahre 2011. Er liegt zwischen der Zurich International School und dem Ahornweg. Für die Bevölkerung dient er als Erholungs- und Begegnungsraum.



Fakten

		Grüt-Dietlimoos- Sunnau-Lätten	Im Verhältnis zu Adliswil	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	78	10.0 %	778
Bauzonen ha	2017	33	10.7 %	308
Wohnen				
Einwohner (E)	2018	2'136	11.4 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	524	14.0 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	1'330	11.7 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	282	7.9 %	3'549
Ausländeranteil	2018	763 (35.7 %)	11.3 %	6'725 (36 %)
Arbeiten				
Beschäftigte (B)	2017	584	7.3 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	478	7.3 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	91	8.8 %	1'033
Dichte				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	81.6	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	39'306	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	33.2	-	95.1
Ausbaugrad	2018	70.9	-	84.2
Gebäude				
Gebäudebestand	2018	141	5.5 %	2'586
vor 1945	2018	26	4.7 %	552
1946 bis 1980	2018	32	2.6 %	1'233
1981 bis 2000	2018	11	2.1 %	524
nach 2000	2018	71	31.1 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	1	3.8 %	26
Wohnungsbestand	2018	924	10.0 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m ²	2018	109.3	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	2.3	-	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