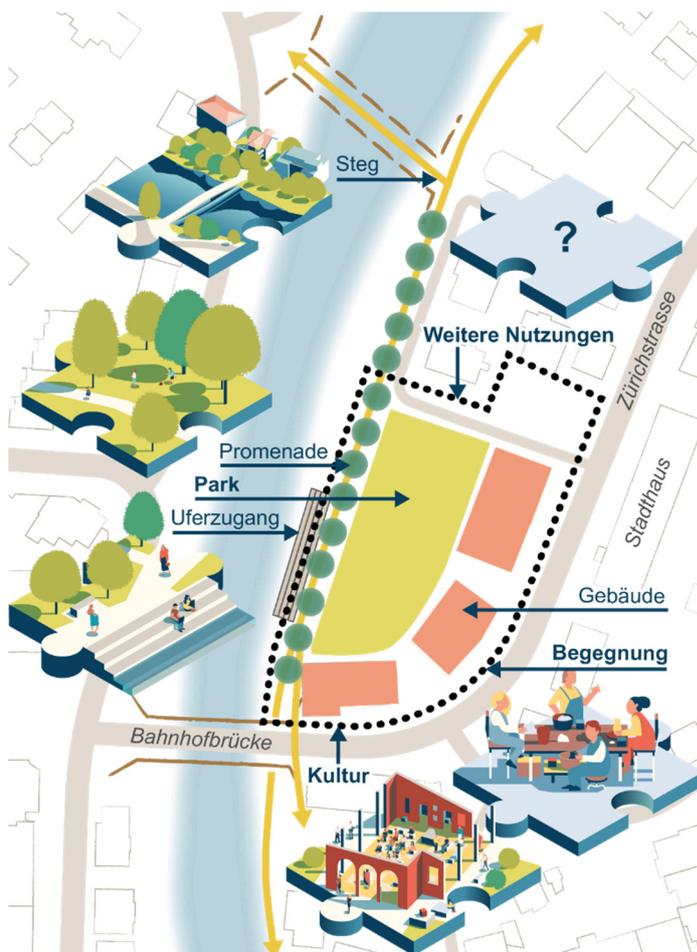


Zielbild und Entwicklungsstrategie «Zentrum Ost»

Bericht Phase Zielbild



31. Mai 2022

Auftraggeberin

Stadt Adliswil
Liegenschaften
Zürichstrasse 10
8134 Adliswil

Projektleitung

Sonja Schiffner
Projektleiterin Zentrum Ost, Liegenschaften Stadt Adliswil
Daniel Züger
Leiter Liegenschaften Stadt Adliswil

Projektausschuss

Karin Fein
Stadträtin; Vorsitzende Projektausschuss Zentrum Ost
Farid Zeroual
Stadtpräsident
Felix Keller
Stadtrat
Thomas Vonrufs
Ressortleiter Bau und Planung; beratend

Bearbeitung

Beat Suter
dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU/SIA
Raphaëla Guin
M.A. in Architektur
Ines Schmid
dipl. Architektin FH / MSc FHO in Raumentwicklung und Landschaftsarchitektur
Bernadette Brunner
MSc Urbanistik

Metron Raumentwicklung AG
Stahlrain 2
Postfach
5201 Brugg
T 056 460 91 11
info@metron.ch
www.metron.ch

Titelbild: Puzzleteile des Gesamtkonzeptes für das Zielbild Zentrum Ost (Metron)

Inhaltsverzeichnis

1	In Kürze	4
2	Ausgangslage und Zielsetzung	7
2.1	Ausgangslage und Situation	7
2.2	Ziele der Stadt Adliswil	7
2.3	Projektorganisation und Ablauf	8
3	Grundlagen und Rahmenbedingungen	10
3.1	Planungsrechtliche Grundlagen	10
3.2	Angrenzende Planungen	11
4	Analyse	13
4.1	Historische Entwicklung	13
4.2	Denkmalpflege	14
4.3	Eigentumsverhältnisse	14
4.4	Städtebauliche Analyse	15
5	Nutzungsszenarien	17
5.1	Park – Kunst – Kultur	17
5.2	Wohnen im Zentrum	18
5.3	Zentrumsgebiet	19
5.4	Ergebnis Diskussion Echogruppe	20
5.5	Stossrichtung Zielbild	21
6	Vertiefungen	22
6.1	Räume für Kultur und Begegnung	22
6.2	Grundsteinhäuser	26
6.4	Erkenntnisse Vertiefungen	28
7	Öffentliche Mitwirkung	29
7.1	Öffentlicher Anlass zum Zielbild	29
7.2	Online-Umfrage zum Zielbild	30
8	Zielbild	31
8.1	Zielbild	31
8.2	Räumliches Gesamtkonzept	33
8.3	Freiraum & Park	35
8.4	Kultur & Begegnung	36
8.5	Weitere Nutzungen	37
9	Entwicklungsstrategie	38
9.1	Vom Zielbild in die Projektentwicklung	38
9.2	Übersicht Gesamtprozess	39
9.3	Anforderungen Phase II, Projektentwicklung	40
	Anhang	43
	Anhang 1: Referenzen	43

1 In Kürze

Das vorliegende Zielbild beschreibt die als Ergebnis des Planungsprozesses angestrebte Entwicklung auf dem Areal Zentrum Ost in Adliswil. Es basiert auf dem intensiven Austausch mit den Akteuren in der Echogruppe, dem öffentlichen Anlass vom 25. September 2021, der anschliessenden Umfrage vom 25. September bis 31. Oktober 2021 sowie der Beratung im Projektausschuss. Das Zielbild hat für das weitere Vorgehen einen wichtigen, wegleitenden Charakter und umfasst die vier untenstehenden Hauptziele mit verschiedenen Bausteinen.

1. Gesamtkonzept

Das Areal soll seiner einzigartigen Lage entsprechend mit einem hochwertigen, nachhaltigen Gesamtkonzept der Bauten, Freiräume und Erschliessung entwickelt werden.

2. Freiraum & Park

Mit einem attraktiven, grosszügigen und öffentlichen Freiraum und Park soll die Stadtmitte direkt an der Sihl aufgewertet und für alle zugänglich sein. Der Aufenthalt, die Begegnung und der kulturelle Austausch sollen die wichtigen Themen im neuen Park sein. Zusätzlich können mit einem neuen Steg die beidseitigen Stadtteile und Schulen besser vernetzt werden.

3. Kultur & Begegnung

Ein grosses Bedürfnis an dieser zentralen Lage sind Räume für Kultur und Begegnung. Die genaue Definition der angestrebten Angebote ist in der nächsten Phase festzulegen. Dazu sind die bestehenden Kulturangebote, Trägerschaften und Raumangebote in das Vorgehen einzubeziehen.

4. Weitere Nutzungen

Neben den Hauptnutzungen Freiraum/Park und Kultur/Begegnung hat das Areal ein Potenzial für weitere Nutzungen, welche zur Belebung und Entwicklung des Areals beitragen. Diese Nutzungen können die Chance der finanziellen Realisierbarkeit erhöhen. Wichtig ist, dass Nutzungskonflikte vermieden und die Nutzungen Park, Kultur und Begegnung nicht eingeschränkt werden.

Das Zielbild zeichnet die generelle Stossrichtung der Arealentwicklung vor. Mit welchem Prozess dieses Zielbild weiterverfolgt und umgesetzt werden soll, zeigt die Entwicklungsstrategie auf. Dabei lässt sich der Gesamtprozess in vier Phasen beschreiben:

- ✓ Phase I Zielbild (abgeschlossen)
- Phase II Projektentwicklung (der nächste Schritt)
- Phase III Projektierung
- Phase IV Realisierung

Für die bevorstehende Phase II Projektentwicklung wird ein Vorgehen in drei Bearbeitungsschritten vorgeschlagen.

Schritt 1, Präzisierung der Bausteine der Arealentwicklung

Die Bausteine aus dem Zielbild werden vertieft untersucht und im Austausch mit den einbezogenen Stakeholdern schrittweise präzisiert.

Baustein Freiraum & Park:

Für den Baustein Freiraum und Park werden die Zielsetzungen, die angestrebten Nutzungen, eine mögliche Zonierung und die Schnittstellen zu den Baubereichen erarbeitet. Die zukünftige Erschliessung und Parkierung sowie die Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz werden als Vorstudie aufgezeigt und dimensioniert. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Freiraumplanung soll eine frühe Realisierung des Parks als eines der ersten Elemente auf dem Areal untersucht werden.

Baustein Kultur & Begegnung:

Zur Präzisierung des Bausteins Kultur und Begegnung soll das bestehende Angebot an Räumen und Institutionen vertieft analysiert werden. Zudem gilt es den Bedarf nach neuen Kultur- und Veranstaltungsräumen und mögliche Trägerschaftsmodelle zu ermitteln und zu präzisieren. Dazu sind die bestehenden Institutionen einzubeziehen.

Baustein weitere Nutzungen:

Untergeordnet zu den Bausteinen Freiraum und Park sowie Kultur und Begegnung werden die Potenziale für weitere Nutzungen untersucht und aufgezeigt. Diese Drittnutzungen mit Optionen für Gewerbe und Wohnen haben eine ergänzende Funktion. Sie sollen Synergien zu den Hauptnutzungen schaffen, zu einer erfolgreichen und nachhaltigen Arealentwicklung beitragen und die Vielfalt des Areals unterstützen. Es ist aufzuzeigen welche wirtschaftlichen Vorteile sich dadurch ergeben aber auch wie Nutzungskonflikte mit dem Betrieb des Parks und der Kultur vermieden werden können.

Schritt 2, Machbarkeitsstudien und Trägerschaften

Machbarkeitsstudie Freiraum & Park

Aufgrund der Anforderungen und Programmierung für den Freiraum und Park wird eine Machbarkeitsstudie für diesen Baustein durchgeführt. Dabei werden die Umsetzbarkeit, Synergien und Abhängigkeiten sowie bau- und planungsrechtliche Fragen geprüft. Zudem werden die Investitionen für die Planung, den Bau und den Unterhalt ermittelt. Trägerschaft und Betreiberin für den Freiraum und Park wird in erster Linie die Stadt Adliswil sein.

Machbarkeitsstudie Kultur & Begegnung, weitere Nutzungen

In einer Machbarkeitsstudie zu verschiedenen Teilprojekten mit Gebäuden werden die Umsetzbarkeit, Synergien und Abhängigkeiten sowie bau- und planungsrechtliche Fragen geprüft. Im Weiteren wird die Wirtschaftlichkeit untersucht und der Umfang der Investitionen und Erträge abgeschätzt (Eigennutzung, Baurechte, Vermietung usw.). Daraus leiten sich die Anforderungen bzw. Vorgaben an die Realisierung der öffentlichen Nutzungen und der Drittnutzungen ab.

Trägerschaften Kultur & Begegnung, weitere Nutzungen

Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die Evaluation der geeigneten Trägerschaften. Als Produkt des zweiten Schrittes liegt somit die konzeptionelle, planerische und wirtschaftliche Machbarkeit vor. Zudem ist geklärt, wer als Trägerschaft und Betreiberin fungiert und welche Rolle dabei die Stadt hat.

Schritt 3, Vorlage Projektierungsentscheide

Im dritten Schritt werden die Teilprojekte und deren Machbarkeit und Trägerschaftslösungen konsolidiert. Am Ende dieses Schrittes liegen präzise Vorlagen für die Teilprojekte vor und ein Realisierungspfad beschreibt die Prioritäten, Etappierung und die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure. Die Phase II wird mit den Vorlagen für die politischen Entscheide zur Projektierung und für Baurechtsvergaben abgeschlossen.

Freiraumplan

Der bisherige Planungsprozess zeigt, dass der Park und die Sitzstufen an der Sihl einem grossen Bedürfnis entsprechen. Zudem sind die erforderlichen Flächen heute mehrheitlich zwischengenutzt als provisorische Parkplätze und Grünflächen. Somit soll der Baustein Freiraum und Park für eine Umsetzung vorzeitig geprüft werden. Der Freiraum und Park könnte zum Teil zeitlich unabhängig von den Bausteinen Kultur und Begegnung sowie weiteren Nutzungen projektiert und realisiert werden. Voraussetzung dafür ist ein gesamtheitlicher Freiraumplan, welcher mit dem übergeordneten Masterplan abgestimmt und adaptierbar an zukünftige Entwicklungen ist.

Masterplan

Gestützt auf das Zielbild werden die Ergebnisse aus den Bearbeitungsschritten in einem Masterplan dokumentiert, koordiniert und gesamtheitlich dargestellt. Der Masterplan zeigt die räumliche Anordnung der Freiflächen, der Baufelder und der Erschliessung auf. Er koordiniert die Schnittstellen und schafft die Voraussetzung für eine etappierte Umsetzung. Im Sinne eines «rollenden Planungsinstruments» wird er nach jedem Arbeitsschritt fortgeschrieben und präzisiert. Der Masterplan ist ein Steuerungs- und Koordinationsinstrument in der Kompetenz des Stadtrats und der Projektorganisation. Er hat eine wichtige Funktion in der Kommunikation, Partizipation und im Einbezug von Stakeholdern.

Partizipation wird fortgesetzt

Das in der Phase Zielbild verfolgte Prinzip einer partizipativen Arealentwicklung soll auch in der kommenden Phase fortgeführt werden. Dazu gehören eine regelmässige und transparente Kommunikation, der geeignete Einbezug der Bevölkerung sowie die Mitwirkung verschiedener Stakeholder in den entsprechenden Bearbeitungsschritten.

Beschluss Stadtrat

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 31. Mai 2022 diesen Bericht und den Ergebnisbericht zur Online-Umfrage als Grundlage für das weitere Vorgehen verabschiedet. Die Berichte werden dem Grossen Gemeinderat zur Kenntnisnahme vorgelegt.

2 Ausgangslage und Zielsetzung

Im Folgenden werden die Ausgangslage für die Entwicklung des Zielbildes sowie die Ziele der Stadt und die Organisation für diese Arbeitsphase erläutert.

2.1 Ausgangslage und Situation

Das Areal Zentrum Ost liegt zwischen der Sihl und der Zürichstrasse und ist im Süden mit der Bahnhofbrücke und im Norden mit einem Wohn- und Gewerbegebiet abgeschlossen. Der Bearbeitungsperimeter für das vorgesehene Entwicklungsgebiet ist in der Abbildung 1 eingezeichnet und umfasst eine Fläche von 6'273 m². Das zentral gelegene Gebiet hat vielfältige Potenziale und Bezüge:

- einzigartige Zentrums Lage
- Sihlraum und Freiräume
- Neues Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürichstrasse
- Erweiterungsbau Stadthaus / Verwaltungszentrum
- Eignung für Nutzungsmischung mit Dienstleistungen, Gewerbe, Kultur und zentrales Wohnen
- Eigentum der Stadt Adliswil



Abbildung 1: Bearbeitungsperimeter Zentrum Ost

Das Areal präsentiert sich heute als Parkplatz und Brache und das Entwicklungspotenzial ist offensichtlich. Es bietet sowohl Raum für Nutzungen im Interesse der Stadtbevölkerung wie Begegnungsorte, Freiräume und zentrale Dienstleistungen als auch Nutzungspotenziale für verschiedene Zielgruppen, Trägerschaften und Investoren. Neben der wirtschaftlichen Immobilienentwicklung geht es auch um die Umsetzung von öffentlichen, bzw. gemeinnützigen Interessen (Freiräume, Vielfalt der Zielgruppen, Begegnungsorte, Kultur).

2.2 Ziele der Stadt Adliswil

Die Stadt verfolgt das Ziel, das Areal Zentrum-Ost der aussergewöhnlichen Lage entsprechend hochwertig zu nutzen und zu entwickeln. Dazu sollen die unterschiedlichen

privaten und öffentlichen Interessen sowie die Anliegen der Bevölkerung einbezogen werden.

Aufgrund der unsicheren Wirtschaftslage und den Unsicherheiten im Finanzhaushalt wurde entschieden, in einer ersten Phase ein Zielbild und eine Areal-Entwicklungsstrategie zu erarbeiten. Dazu gehörten die Aufnahme der Bedürfnisse unterschiedlicher öffentlicher und privater Stakeholder sowie die Evaluation zukünftiger Entwicklungsschritte. In den weiteren Phasen sollen zukünftige Trägerschaften evaluiert und einbezogen werden (Projektentwicklung, Projektierung, Realisierung).

2.3 Projektorganisation und Ablauf

Das Verfahren wurde unter der Leitung von Sonja Schiffner, Projektleiterin Zentrum Ost und Daniel Züger, Leiter Liegenschaften Stadt Adliswil, zusammen mit dem Planungsbüro Metron Raumentwicklung AG geführt. Die Entscheide zu den Verfahrensschritten wurden vom Projektausschuss gefällt.

Projektausschuss Zentrum Ost, Adliswil (strategische Leitung)

- Karin Fein (Stadträtin; Vorsitzende Projektausschuss Zentrum Ost)
- Farid Zeroual (Stadtpräsident)
- Felix Keller (Stadtrat)
- Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung; beratend

Projektleitung Zentrum Ost, Adliswil (operative Leitung)

- Sonja Schiffner (Projektleiterin Zentrum Ost)
- Daniel Züger (Leiter Liegenschaften Stadt Adliswil)

Echogruppe

Zweimal – im Mai und im August 2021 – wurde die Planung in der Echogruppe mit zwanzig Vertretungen von Parteien, Vereinen und Interessengruppen gespiegelt. Die Teilnehmenden brachten ihre Erwartungen und Ideen ein und diskutierten die Leitideen und konzeptionellen Ansätze zur Nutzung, zum Freiraum und zur Bedeutung des Gebiets als Teil des Stadtzentrums.

	Name	Verein / Organisation
1	Oliver Corrodi	Verein Sihltal Session
2	Manfred Gutermuth	Männerriege Adliswil
3	Fabian Chmelik	Musikverein Harmonie Adliswil
4	Harald Huber	Verein Kulturschachtle
5	Roland Bühlmann	HGV Adliswil
6	Hanna Rasche	Quartierverein Sonnenberg
7	Hans Peter Schumacher	Jodelklub Adliswil (JDQ TV Adliswil)
8	Natalie Mäder Ricciardi	PopUp Dietlimoos
9	Werner Baumann	Quartierverein Oberleimbach
10	Claudia Späh Müller	Singkreis Adliswil
11	Mario Salomon	IG Stadthausareal
12	Jürg Lenzi	SP Adliswil
13	Dominic Muri	GLP Adliswil
14	Ruth Bossardt	Grüne Partei
15	Thomas Fässler	Die Mitte Adliswil
16	Werner Spillmann	Freie Wähler
17	Sabina Hügli	FDP Adliswil
18	Cornelia Bachmann	Beauftragte aus dem Ressort Soziales für Kinder, Jugendliche, Migranten und Altersfragen
19	Kai Isenmann	Stiftung WeContribute

Tabelle 1: Mitglieder der Echogruppe

3 Grundlagen und Rahmenbedingungen

Das Kapitel 3 zeigt eine Übersicht der für das Areal relevanten Rahmenbedingungen aus dem Planungsrecht sowie den angrenzenden Planungen und Umsetzungen, die das Areal direkt oder indirekt beeinflussen.

3.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Regionaler Richtplan Zimmerberg Siedlung und Landschaft

Der behördenverbindliche Regionale Richtplan klassiert das Areal als Regionales Subzentrums. Hier sollen insbesondere zentrale Einrichtungen, welche die Versorgung betreffen, gefördert werden – unter anderem durch die Anordnung publikumsorientierter Nutzungen im Erdgeschoss. Anzustreben ist eine städtische Bauweise und hohe Dichte zwischen 150 – 300 Personen (Einwohner und Beschäftigte) pro Hektar Bauzone. Das Gebiet eignet sich für eine städtebauliche Akzentuierung und liegt am Vernetzungskorridor der Sihl.

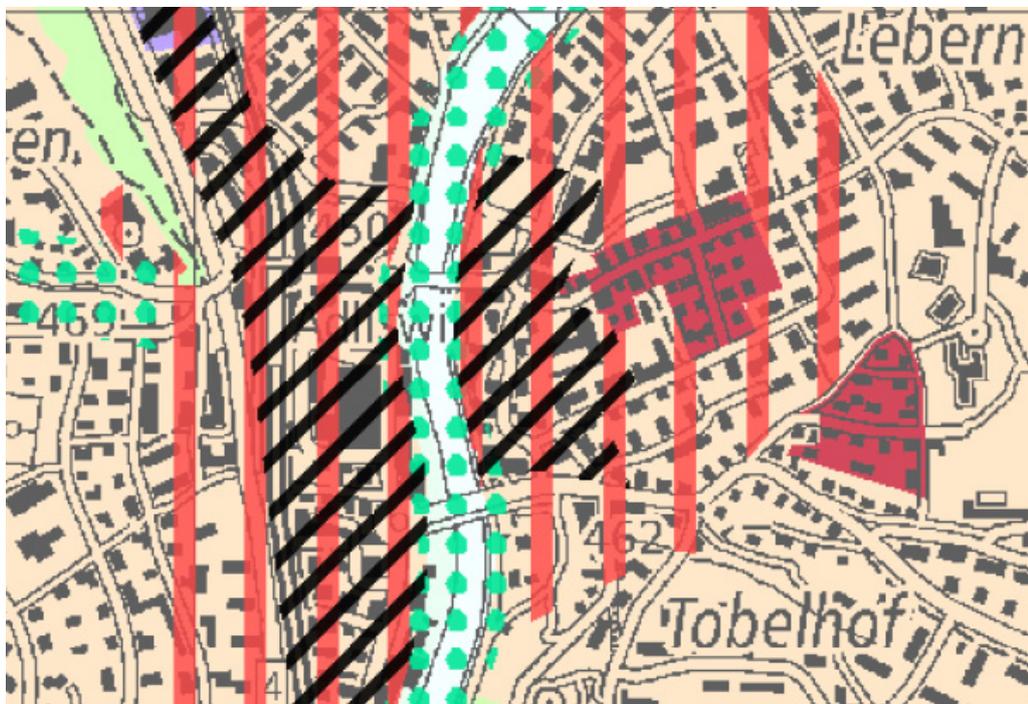
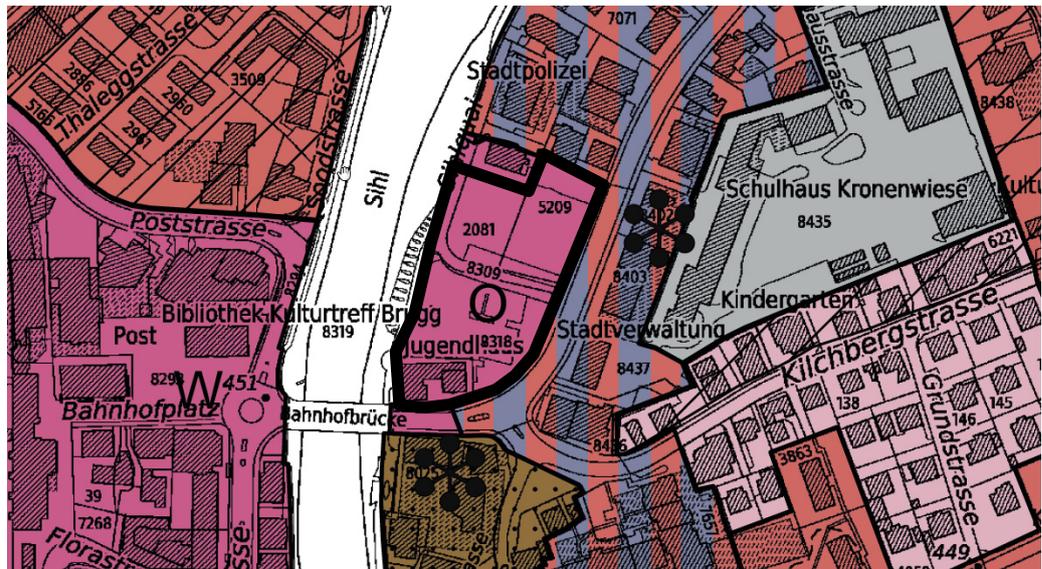


Abbildung 3: Ausschnitt Regionaler Richtplan Zimmerberg (Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ, 2018)

Nutzungsplanung Stadt Adliswil

Das Areal Zentrum Ost liegt als einziges Gebiet östlich der Sihl in der Zentrumszone. Die maximal zulässigen Grundmassen in dieser Zone sind mit einer Ausnützungsziffer von 85 Prozent, einer Geschoszahl von vier Vollgeschossen und einer Gebäudehöhe von 14 Metern begrenzt. Die zwei nachfolgenden Abbildungen zeigen die betreffenden Ausschnitte für das Zentrum Ost aus dem Zonenplan und aus der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil.



Legende

	K	Kernzone
	K	Kernzone
	Qe	Quartiererhaltungszone
	ZW	Zentrumszone West
	ZO	Zentrumszone Ost
	ZQ	Zentrumszone Quartier
	WG	Wohnzone mit Gewerbe
	Oe	Zone für öffentliche Bauten

Abbildung 4: Ausschnitt Zonenplan (Stadt Adliswil 2021)

Zentrumszone	ZW	ZO	ZQ
• Zulässige Ausnutzungsziffer %	110	85	100
• Vollgeschosse	5	4	5
• Dachgeschosse bei erreichter Vollgeschosshöhe	1	1	-
• Grenzabstand in m	6	6	6
• Gebäudehöhe in m	16	14	16
• Firsthöhe in m	4	4	4

Art. 25
Grundmasse

1 Es gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe III.

Art. 26
Gemeinsame
Bestimmungen

2 Im Erdgeschoss gelten die kantonalrechtlichen Vorschriften.

Abbildung 5: Ausschnitt BZO zu den Grundmassen und gemeinsamen Bestimmungen in den Zentrumszonen (Stadt Adliswil 2021, 19)

3.2 Angrenzende Planungen

Betriebs- und Gestaltungskonzept Zürichstrasse

Die Zürichstrasse in Adliswil soll vom Durchgangsverkehr entlastet und aufgewertet werden. Das kantonale Strassenprojekt setzt auch das Betriebs- und Gestaltungskonzept der Stadt Adliswil um und wertet den Strassenraum auf. Dabei werden

Fussgängerstreifen, Kreuzungen, Einfahrten und Bushaltestellen neugestaltet. Der heutige Erschliessungsstich für das Areal wird demzufolge angepasst. Die Umsetzung erfolgt in einem ersten Schritt nördlich des Zentrums Ost bis in das Jahr 2023. In einer nächsten Phase soll aber auch der Strassenabschnitt im Bereich Zentrum Ost realisiert werden.

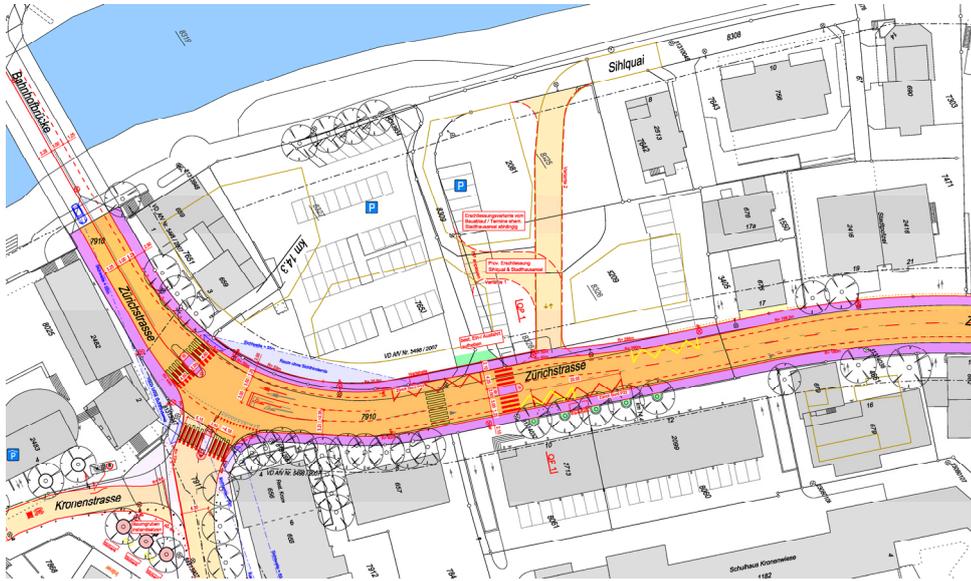


Abbildung 6: Vorprojekt Zürichstrasse mit temporärer Erschliessung auf dem Areal Zentrum Ost (2018, provisorisch)

Erweiterungsbau Stadthaus

An der Zürichstrasse 10, gegenüberliegend vom Zentrum Ost wurde im Juni 2021 der Erweiterungsbau des Stadthauses fertiggestellt. Damit wurde der Zusammenzug der gesamten Verwaltung ermöglicht.



Abbildung 7: Stadthaus mit neuem Erweiterungsbau an der Zürichstrasse 10 (Stadt Adli-swil 2021)

4 Analyse

Für die folgenden Kapitel wurde die historische Entwicklung des Areals, die denkmalpflegerischen Voraussetzungen, die Eigentumsverhältnisse und die städtebauliche Situation untersucht.

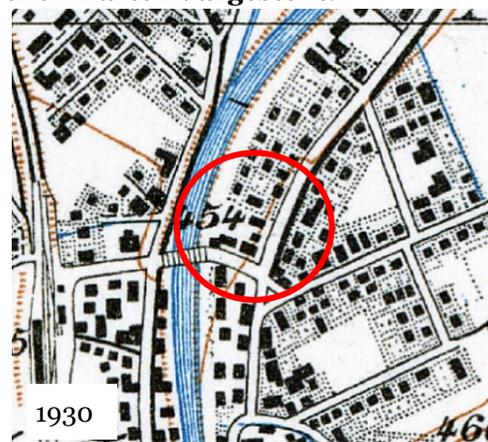
4.1 Historische Entwicklung

Das Areal Zentrum Ost wurde erstmals gegen Ende des 19. Jahrhunderts nordöstlich der Brücke, welche über die Sihl führt, bebaut und bildete die Brückenkopfsituation aus. Anfang des 20. Jahrhunderts, mit dem Bau der Eisenbahn, entstanden auf dem Areal relativ grosse Baufelder in drei Bautiefen für eine lockere Bebauung mit Quartierserschliessungswegen. Mit der angepassten Strassenführung orientierte sich das Areal zunehmend an der Zürichstrasse und der Raum zur Sihl blieb frei. In der neueren Zeit wurden alte Gebäude entlang der Zürichstrasse abgerissen, so dass das Areal heute zu einem grossen Teil unbebaut ist.

Die Entwicklung des Areals in historischen Karten dargestellt:

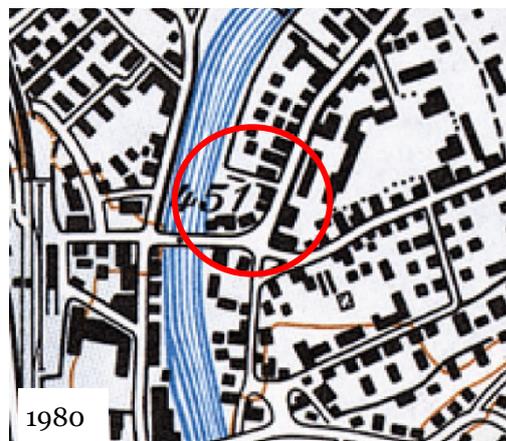


1900
Brückenkopf



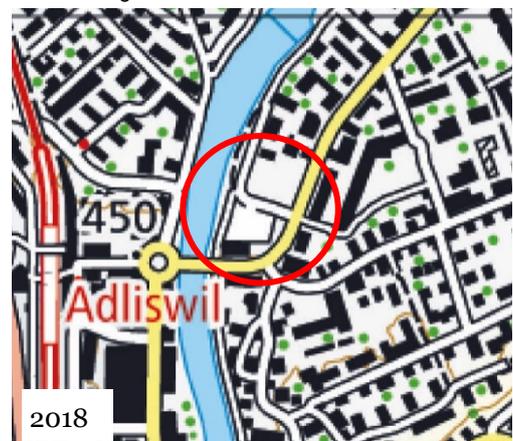
1930
Vorstadtquartier (Schul- und Wohnquartier)

- 3 Bautiefen erschlossen über Erschliessungstische von Quartierstrassen aus
- Relativ grosse Baufelder
- Ein- und Mehrfamilienhäuser in lockerer Bebauung



1980
Zentrumsquartier

- Entwicklung entlang der Strasse, strassenorientiert



2018
Areal heute: mehrheitlich unbebaut

Abbildung 8: Ausschnitte Historische Karten Stadt Adliswil

4.2 Denkmalpflege

Die sogenannten «Grundsteinhäuser» am Brückenkopf, der Zürichstrasse 1 (1893-1894) und 3 (1876-1877) waren vormals im Inventar der Kulturobjekte in Adliswil enthalten, wurden jedoch im Zusammenhang mit dem Entwicklungsvorhaben im Jahr 2018 aus dem Inventar entlassen.

Das Areal Zentrum Ost liegt in der Umgebung von historischen Bauten, welche wichtige Identitätsräume bilden. Das sind insbesondere der Bahnhofplatz im westlichen Zentrum und die Kronenstrasse im östlichen Zentrum.



Abbildung 9: Planausschnitt der amtlichen Vermessung mit inventarisierten Kulturobjekten der Stadt Adliswil (Stadt Adliswil, 2017)

4.3 Eigentumsverhältnisse

Die Ausgangslage für eine standortgerechte Entwicklung des Areals ist gut, da die Stadt Adliswil alleinige Grundeigentümerin ist. Im Februar 2020 fiel mit der kommunalen Volksabstimmung «Boden behalten, - Adliswil nachhaltig gestalten» der politische Grundsatzentscheid, dass Adliswil keine städtischen Grundstücke mehr verkauft. Die Abgabe eines Grundstücks im Baurecht ist möglich.



Abbildung 10: Eigentumsverhältnisse auf dem Areal und in der Nachbarschaft

4.4 Städtebauliche Analyse

Das städtebauliche Umfeld des Areals Zentrum Ost hat unterschiedliche Prägungen, welche in der Abbildung 11 dargestellt sind. Westlich der Sihl liegt das verkehrliche Zentrum am Bahnhof und das kommerzielle Zentrum mit Detailhandel, Dienstleistungen, Gesundheitseinrichtungen und Gastronomie. Östlich der Sihl und des Areals liegt ein Verwaltungs- und Bildungscluster. Im Norden grenzt ein Wohnquartier mit Gewerbeanteil an das Areal an. Im Südwesten liegt der ursprüngliche Ortskern von Adliswil.

Die Abbildung 12 zeigt eine urbane Ost-Westspanne mit dem Bahnhofplatz, der Bahnhofbrücke und der Zürichstrasse, welche den Bahnhof, über das Haus Brugg und die Grundsteinhäuser mit dem Stadthaus verbindet. Quer dazu liegt der Flussraum mit verschiedenen öffentlichen Freiräumen. Freiräume, wie Plätze oder das Flussufer, sind im Zentrum aber rar und wenig einladend oder kaum zugänglich. Das Wegenetz für den Fuss- und Veloverkehr erschliesst das Schulareal Kronenwiese vom Sihluferweg her aus dem Norden und aus dem Westen. Für das Quartier nordwestlich der Sihl fehlt eine direkte Fuss- und Veloverbindung zum östlichen Zentrum.

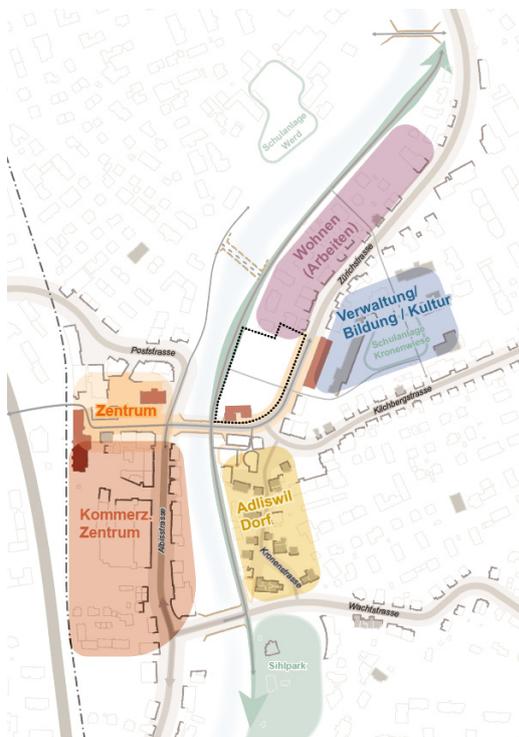


Abbildung 11: Städtebauliche Prägungen

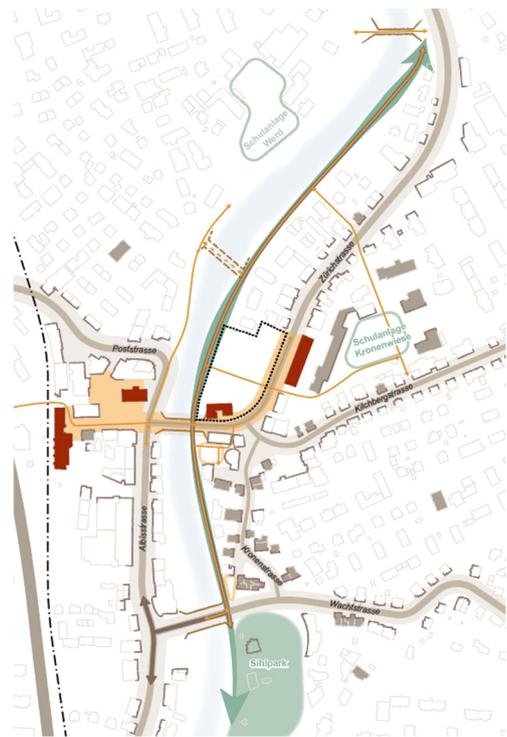
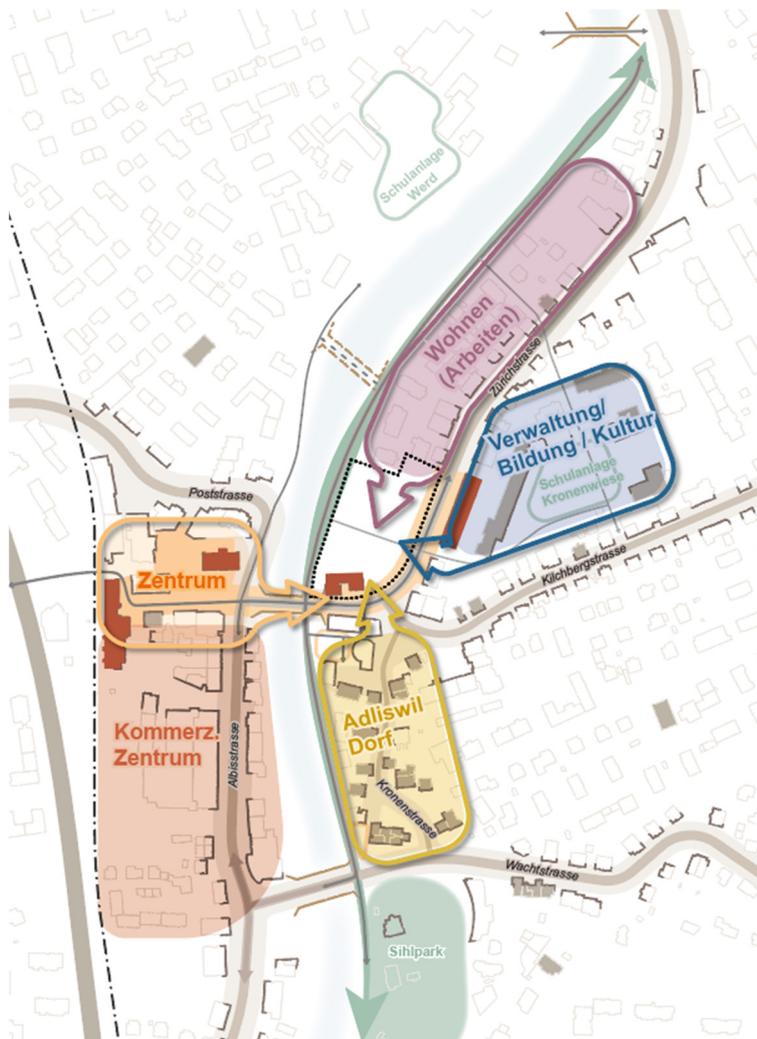


Abbildung 12: Urbane und grüne Freiräume mit Wegverbindungen

Das Areal Zentrum Ost hat in diesem städtebaulichen Kontext eine wichtige Scharnierfunktion. Die ausserordentliche Lage des Areals spricht für eine Nutzung, welche eine vermittelnde Rolle übernimmt und gleichzeitig über ein eigenständiges Profil verfügt.



Erkenntnisse:

- Zentrale Lage mit angrenzenden Gebieten unterschiedlichen Charakters
- Urbane Ost-West-Spange (Scharnier):
Bahnhof – Haus Brugg – Stadthaus
- Flussraum geprägte Nord-Süd-Achse:
 - wenig aktivierte Freiräume im Zentrum
 - Feinmaschiges Fuss- und Velowegnetz über die Sihl fehlt
- Areal hat vermittelnde Rolle/Scharnierfunktion im städtischen Kontext

Abbildung 13: Das städtebauliche Umfeld und seine ausserordentliche Lage des Areals Zentrum Ost

5 Nutzungsszenarien

An der ersten Sitzung der Echogruppe wurden drei verschiedene Nutzungsszenarien diskutiert und verschiedene Nutzungsmöglichkeiten beurteilt. Nachfolgend werden die diskutierten Szenarien und ein Stimmungsbild aus den Beurteilungen der Echogruppe vorgestellt. Aus dieser Diskussion heraus wurde ein Nutzungsszenario erstellt, welche als Grundlage für die Entwicklung des Zielbildes diente.

5.1 Park – Kunst – Kultur

Stossrichtungen:

- Aktivierung Flussraum mit Park
- Anknüpfen an bestehende kulturelle Nutzungen und Ergänzung dieser (z.B. Vereine)
- Kombinieren mit Wohnen und Gewerbe



Steckbrief:		
Nutzungsanteile Gebäude:		
– Kunst/Kultur/öff. Einrichtungen:	30%	
– Wohnen:	50%	
– Gewerbe:	20%	
Freiraum auf dem Areal:		
Park inkl. Kulturhof:	ca. 50% m ²	



5.2 Wohnen im Zentrum

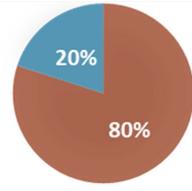
Stossrichtung:

1. Neues Wohnquartier im Zentrum mit verschiedenen Wohnangeboten (Anspruchsgruppen, Dichte, Organisationsform)

Anknüpfen an bestehende Wohnnutzung

Ergänzung mit gewerblichen und Quartier-Nutzungen



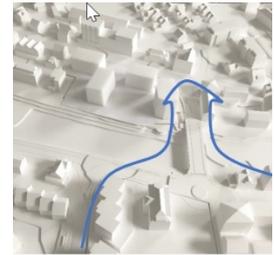
<p>Steckbrief:</p> <p>Nutzungsanteile Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen: 80% - Gewerbe: 20% <p>Freiraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosszügige Promenade entlang der Sihl - Quartiersplatz 	 <p>■ Wohnen ■ Gewerbe</p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------

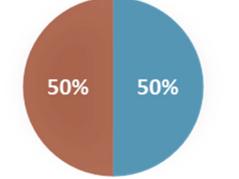


5.3 Zentrumsgebiet

Stossrichtung:

1. Zentrumsquartier mit zentrumstypischem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe Anknüpfen und Ergänzen des Zentrums westlich der Sihl
Ergänzung Quartiereinrichtungen/kulturellen Nutzungen



<p>Steckbrief:</p> <p>Nutzungsanteile Gebäude:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wohnen: 50% - Gewerbe: 50% <p>Freiraum:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Grosszügige Promenade entlang der Sihl - Verschiedene Platzräume mit versch. Qualitäten 	 <p>■ Gewerbe ■ Wohnen</p>
-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------



5.4 Ergebnis Diskussion Echogruppe

Die Nutzungsszenarien wurden mit dem Projektausschuss und der Echogruppe im Mai diskutiert und bewertet. Das Szenario Park – Kunst – Kultur wurde dabei eindeutig als Bestszenario bewertet und soll als generelle Stossrichtung weiterverfolgt werden.

Für die Erarbeitung eines Zielbilds wurden folgende Punkte als wichtige und zu untersuchende Themen identifiziert:

- Ein grosser Park
- Promenade mit Sitzstufen entlang der Sihl
- Räume für Kunst, Kultur und Vereine, z.B. ein Gemeinschaftshaus
- Ein Saal für 300 – 400 Personen
- Eine Sanierung und Umnutzung der Grundsteinhäuser

Welche 5 Punkte sind zentral für die Entwicklung des Areals?

Mentimeter

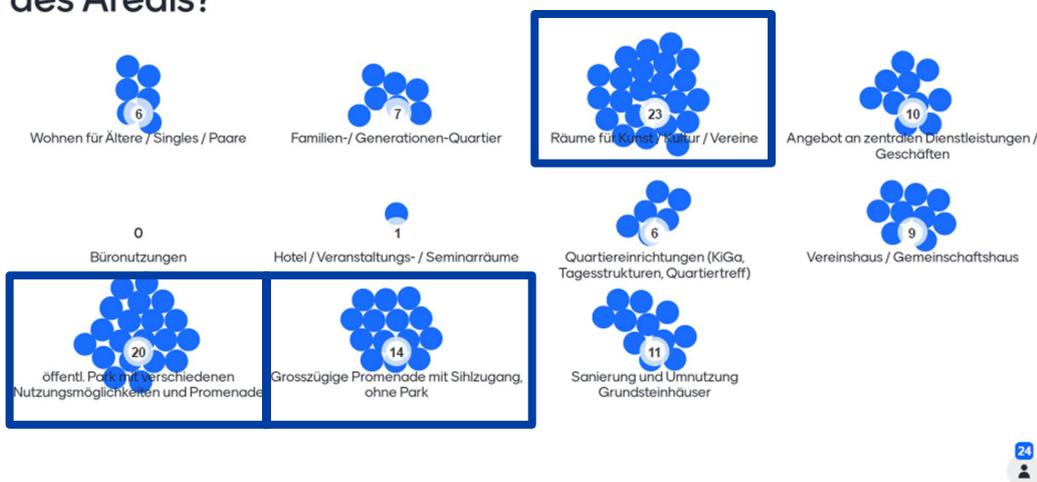


Abbildung 14: Stimmungsbild zum Abschluss der ersten Echogruppen-Veranstaltung im Mai 2021

5.5 Stossrichtung Zielbild

Die Abbildung 15 zeigt das Nutzungsszenario, welches aus den Diskussionen in der Echogruppe resultierte und dem weiteren Vorgehen zugrunde liegt. Als wichtige Erkenntnisse der ersten Echogruppe ist der Kultursaal als optionale Nutzung und an zwei möglichen Standorten eingeflossen. Die mögliche Bebauung wurde entlang der Zürichstrasse angeordnet und auf ein weiteres Baufeld an der Sihl für eine Wohnnutzung wurde zugunsten des grösseren Parks verzichtet.



Perimeter: 6'300 m²

- Aussenraum:**
- Park (Liegewiese, Aussenterrassen, etc.): 2'800 m²
 - Sitzstufen (ausserhalb Perimeter): 300 m²
- Nutzungsmix Gebäude:**
- **Kultur und Begegnung (ca. 40%)**
 - Gruppen-, Veranstaltungsräume, Saal
 - Räume für Vereine, Kinder, Jugendliche
 - Räume für Künstler und Kreative
 - **Gewerbe (ca. 15%)**
 - Räume für Büros und Dienstleistungen
 - Publikumsorientierte EG-Nutzungen
 - **Wohnen (ca. 30%)**
 - **Gastronomie (ca. 15%)**
 - Bistro/Restaurant, Bar
 - Möglicher Saal (2 Standortoptionen)
 - Ersatzneubauten

Abbildung 15: Nutzungsszenario als Grundlage für die Entwicklung des Zielbildes

6 Vertiefungen

Vor der Entwicklung des Zielbildes in der Echogruppe wurden durch die Projektleitung der Stadt Adliswil und des Planungsbüros Metron verschiedene Vertiefungsstudien zu Kulturräumen sowie zur Umnutzung der Grundsteinhäuser gemacht. In diesen Vertiefungen wurden die räumliche Umsetzbarkeit von verschiedenen Nutzungsoptionen abgeschätzt und eine erste Auslegeordnung der bestehenden Raumangebote für Kultur und Vereine gemacht. Mit den Vertiefungen konnten das Nutzungsszenario, als Grundlage für das Zielbild, erhärtet werden.

6.1 Räume für Kultur und Begegnung

In der Vertiefung wurde der Flächenbedarf für unterschiedliche Optionen eines Saales auf dem Areal abgeschätzt.

6.1.1 Minimaler Flächenbedarf Saal

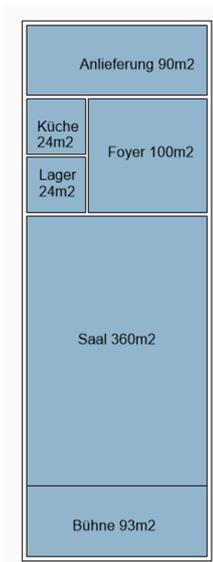


Abbildung 16: Minimaler Flächenbedarf für einen grossen Saal, mit Grösseneinordnung auf dem Areal.

Nutzungen:

- Saal 300-400P
- Vereinsräume (OG)

Flächenübersicht:

- Geschosse = 2
- Fussabdruck = 750 m²
- Geschossfläche oberirdisch = 1'500 m²

Eckdaten Areal:

- Perimeter = 6'300 m²
- Anrechenbare Geschossfläche gemäss BZO (AZ 85%) = 5'300 m²

6.1.2 Einschätzung Saal am Standort der Grundsteinhäuser

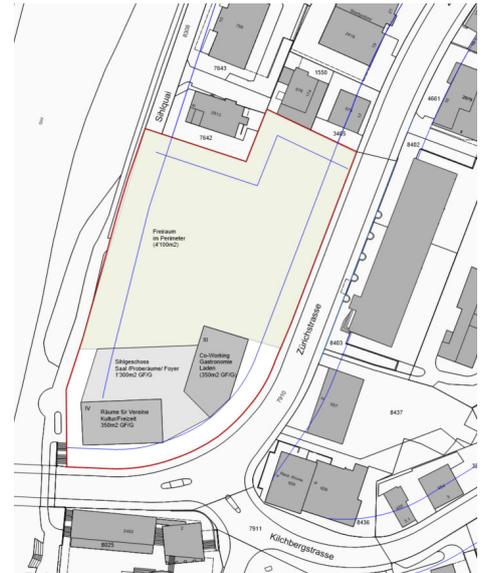
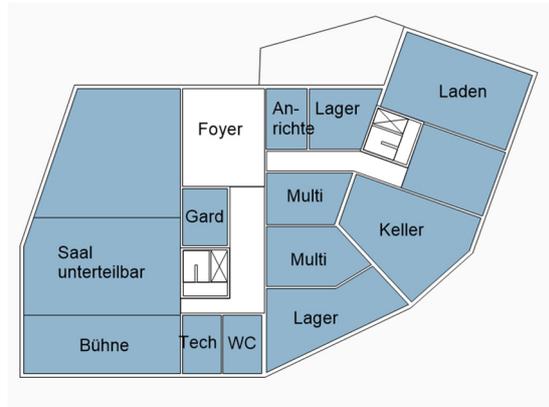


Abbildung 17: Saal mit ergänzenden Nutzungen, mit Grösseneinordnung auf dem Areal.

Nutzungen:

- Saal 300-400 P (unterteilbar)
- Co-Working mit Gastronomie oder Büros
- Vereinsräume/Probenräume für Kultur und Freizeit
- Detailhandel/Läden

Flächenübersicht:

- Geschosse = 3 bzw. 4
- Fussabdruck = 1'300 m²
- GF oberirdisch = 3'750 m²

Eckdaten Areal:

- Perimeter = 6'300 m²
- Anrechenbare Geschossfläche gemäss BZO (AZ 85%) = 5'300 m²

Referenzen:

- Stapferhaus Lenzburg
- Gemeindesaal Arlesheim
- Jugend-/Kulturhaus Dynamo Zürich

6.1.3 Einschätzung Kulturzentrum auf dem Areal

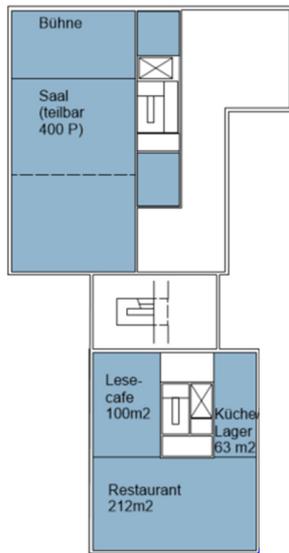


Abbildung 18: Kulturzentrum auf dem Areal, mit Grösseneinordnung auf dem Areal.

Nutzungen:

- Saal (unterteilbar)
- Kursräume/Probenräume
- Bibliothek
- Restaurant/Café
- Haus Brugg: CO-Working mit gastronomischem Angebot

Flächenübersicht:

- Geschosse = 3
- Fussabdruck Neubau = 1'550 m²
- GF oberirdisch (exkl. Grundsteinhaus) = 4'650 m²
- GF oberirdisch (inkl. Grundsteinhaus) = 6'000 m²

Eckdaten Areal:

- Perimeter = 6'300m²
- Anrechenbare Geschossfläche gemäss BZO (AZ 85%) = 5'300 m²

Referenzen:

- Unternehmen Mitte, Basel
- Community Center Zinder, Tiel (NL)

6.1.4 Raumangebote für Kultur und Vereine

Die Stadt Adliswil hat eine erste Auslegeordnung der vorhandenen Räume für Kultur und Begegnung zusammengetragen. Die Zusammenstellung ist nicht abschliessend und eventuell mit einem Blick über die Gemeindegrenzen hinaus durch Angebote in der Region zu ergänzen. Die Entwicklungen auf dem Areal Zentrum Ost sind in das bestehende Angebot einzubetten und weiter abzustimmen.

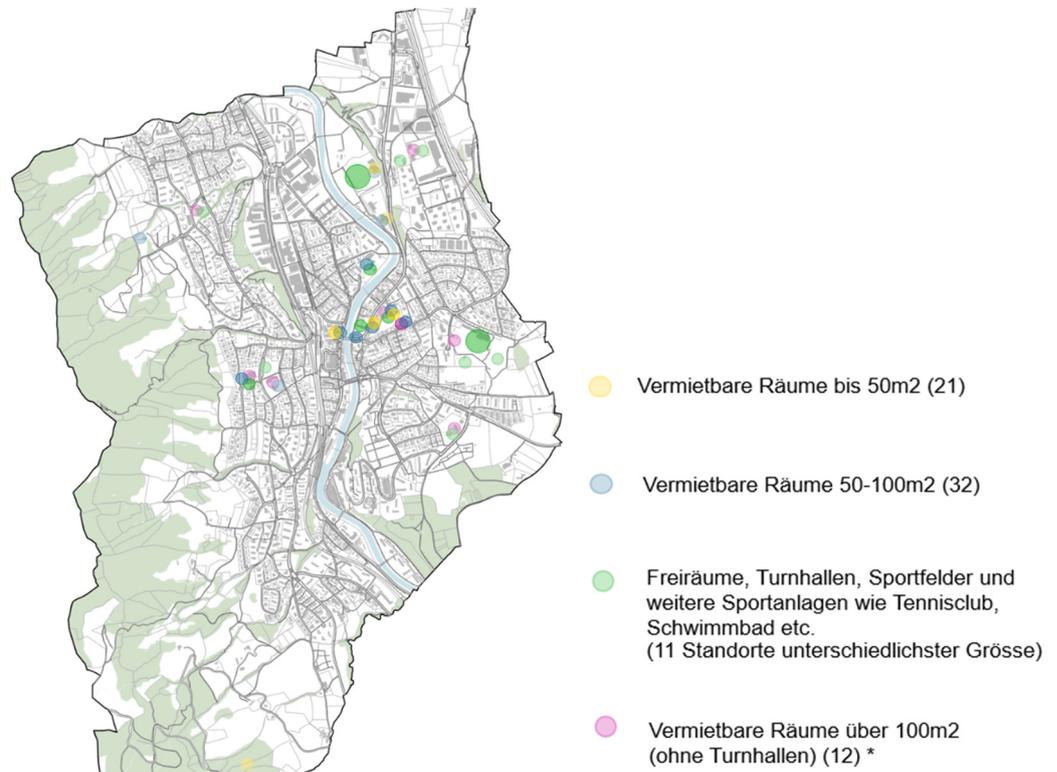


Abbildung 19: Vorläufige Übersicht über vermietbare Räume und Sportinfrastrukturen (Entwurf, 23.8.21, Quelle Stadt Adliswil)

6.2 Grundsteinhäuser

Zu den Grundsteinhäusern wurde eine erste Einschätzung zu einem möglichen Umbau oder einer möglichen Umnutzung gemacht.

6.2.1 Einschätzung Umbau der Grundsteinhäuser zu einem Saal



Abbildung 20: Umbau der Grundsteinhäuser zu einem Saal, mit Grösseneinordnung auf dem Areal.

Nutzungen:

- Saal
- Weitere Nutzungen: Z.B. Künstlerateliers, Co-Working

Flächenübersicht:

- Fussabdruck = 600 m²
- Geschossfläche = 1'500 m²

6.2.2 Einschätzung Umnutzung der Grundsteinhäuser

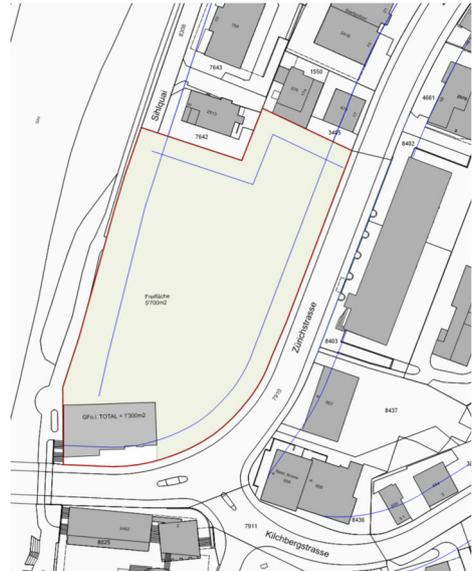


Abbildung 21: Umnutzung der Grundsteinhäuser, mit Grösseneinordnung auf dem Areal.

Nutzungen:

- Räume für Jugendliche (z.B. gem. Bestand)
- Bar mit Livemusik oder Quartierwerkstatt
- Künstlerateliers/Gewerbeateliers/Galerie

Flächenübersicht:

Fussabdruck = 420 m²

Geschossfläche = 1'300 m²

Referenzen:

- Aktienmühle Basel
- Kaserne Basel

6.4 Erkenntnisse Vertiefungen

Räume für Kultur und Begegnung

Ein Saal für 300 bis 400 Personen ist räumlich auf dem Areal realisierbar. Es braucht jedoch ein wirtschaftlich tragbares Konzept. Eine Nutzungskombination mit Synergieeffekten ist dabei anzustreben.

Grundsteinhäuser

Die Grundsteinhäuser eignen sich für die heutigen kleinräumigen Kultur-, Freizeit- und Vereinsnutzungen. Sie bieten jedoch wenig Potenzial für grössere Umbauten oder Umnutzungen. Grössere Investitionen sind für Kultur- und Begegnungsräume nicht zweckmässig. Jedoch bietet der Standort am Brückenkopf ein grosses Potenzial für einen stadtbildprägenden Bau und eine öffentliche Nutzung.

Park an der Sihl

Ein Park und Freiraum in der Grössenordnung von 2'000 m² entlang der Sihl ist auch mit Neubauten für Begegnung, Kultur und mit einem Saal sowie Mantelnutzungen möglich.

Weitere Nutzungen:

Die Arealgrösse erlaubt es, neben einem grosszügigen Park, Kultur- und Begegnungsräumen, auch Mantelnutzungen, wie Läden, Gastronomie, arealverträgliches Gewerbe und Wohnen anzubieten.

7 Öffentliche Mitwirkung

7.1 Öffentlicher Anlass zum Zielbild

Am öffentlichen Anlass vom 25. September 2021 wurden die Ergebnisse der bisherigen Arbeiten präsentiert und die interessierte Bevölkerung konnte an verschiedenen thematischen Marktständen Fragen stellen.



Abbildung 22: Plakat für die öffentliche Veranstaltung vom 25.9.2021 und die digitale Umfrage bis Ende Oktober 2021 (eigene Darstellung).

Jeweils stündlich wurden in einem Inputvortrag die bisherige Planung und das erarbeitete Zielbild präsentiert. Anschliessend konnten sich die Teilnehmer an den Marktständen vertieft informieren und den Moderierenden Fragen stellen.

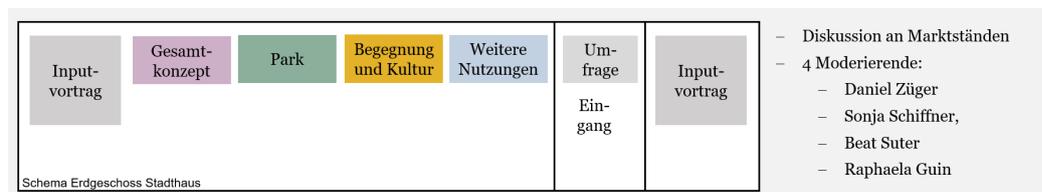


Abbildung 23: Räumlicher Aufbau des öffentlichen Anlasses vom 25.9.2021

7.2 Online-Umfrage zum Zielbild

Von Ende September bis Ende Oktober 2021 hatten alle interessierten Personen in der digitalen Umfrage die Gelegenheit, den Zwischenstand des Zielbilds zu bewerten und ihre Meinungen einzubringen. Die Entwicklung des Zentrums Ost in Adliswil ist in der Mitwirkung auf sehr grosses Interesse gestossen. Das Zielbild findet in der Bevölkerung grundsätzlich eine breite Zustimmung.

Die Realisierung eines Parks mit Liegewiese und Spielplatz, ein besser zugängliches Sihlufer und die Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz sind wichtige Anliegen für die Adliswilerinnen und Adliswiler. Viele Umfrageteilnehmende wünschen sich auch Räume für Kultur und Begegnung sowie weitere Nutzungen wie ein gastronomisches Angebot und kleine Läden.

Gemischte Rückmeldungen gibt es zur Option eines grossen Veranstaltungssaals, zum Umgang mit den Grundsteinhäusern und zu Wohnnutzungen auf dem Areal. Diese Optionen sind in der weiteren Arealentwicklung genauer zu prüfen.

Aus Sicht einer grossen Mehrheit (über 80 %, vgl. Abbildung 24) soll das Gesamtkonzept mit Park, Kultur und Begegnung weiterverfolgt werden. Eingegangen sind auch zahlreiche ergänzende Nutzungsvorschläge, vor allem für die Integration eines kulinarischen Angebots als Treffpunkt.

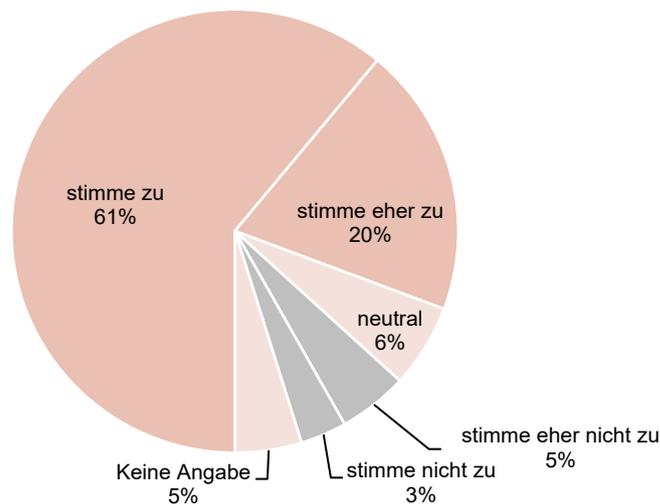


Abbildung 24: Die Weiterverfolgung des Gesamtkonzepts stösst mit einem Anteil von über 80 Prozent «stimme zu» bzw. «stimme (eher) zu» auf sehr grosse Resonanz.

Die Rückmeldungen liefern interessante Vorschläge und wichtige Hinweise für die weiteren Entwicklungsschritte. In einem Bericht werden die Ergebnisse der Online-Umfrage dargelegt. Diese fliessen in die weitere Arealentwicklung ein und sind Teil der Entscheidungsgrundlage für den Stadtrat, der das weitere Vorgehen verabschiedet. Der Ergebnisbericht zur Online-Umfrage wurde am 15. Dezember 2021 auf der Webseite der Stadt Adliswil veröffentlicht.

8 Zielbild

8.1 Zielbild

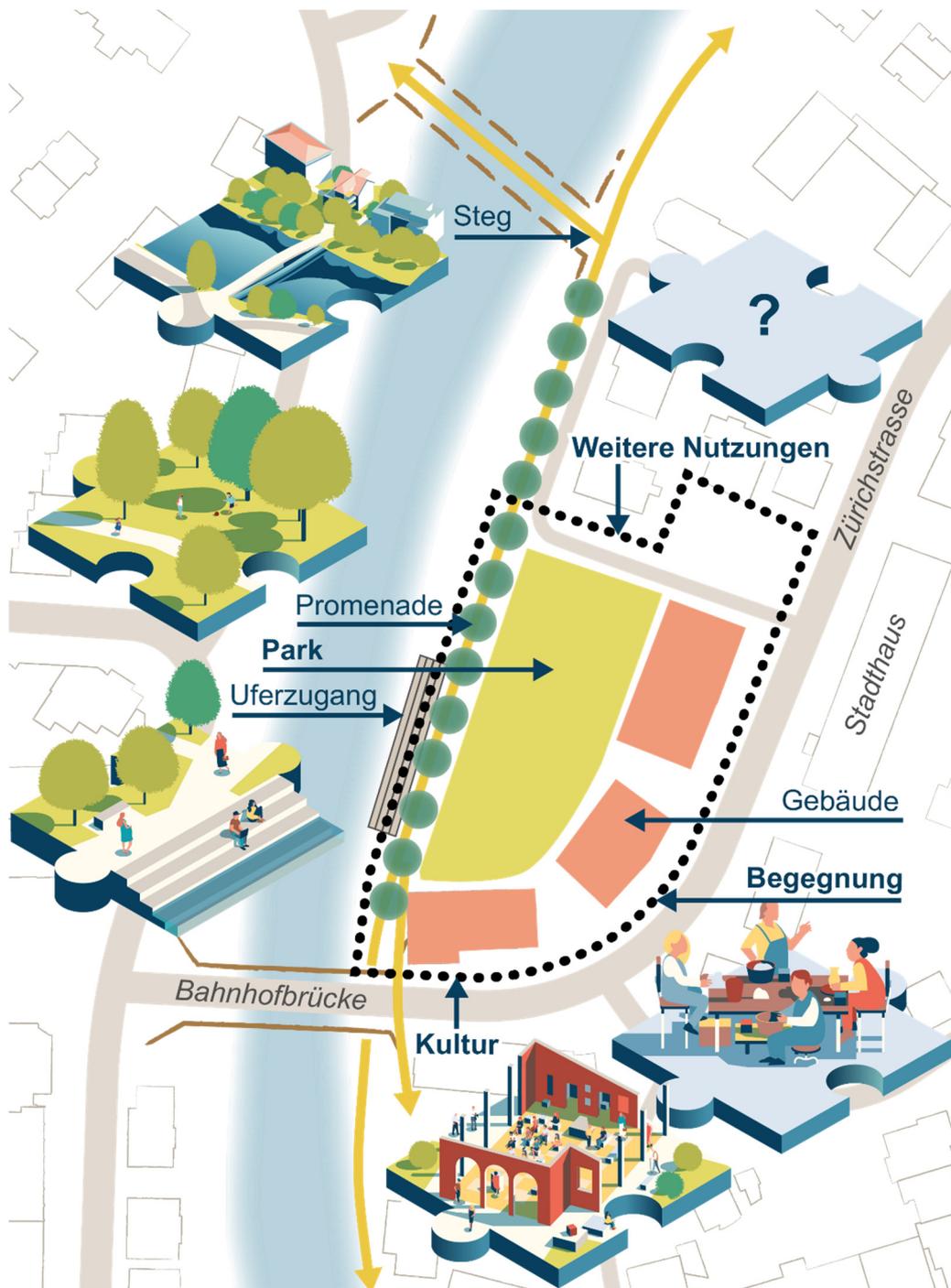


Abbildung 25: Puzzleteile des Gesamtkonzeptes Zielbild Zentrum Ost (Grafik Metron)

Das Zielbild beschreibt die als Ergebnis des Planungsprozesses angestrebte Entwicklung auf dem Areal Zentrum Ost. Es basiert auf dem intensiven Austausch mit den Akteuren in der Echogruppe, dem öffentlichen Anlass vom 25. September, der anschliessenden Umfrage vom 25. September bis 31. Oktober 2021 sowie der Beratung im Projektausschuss.

Das Zielbild hat für das weitere Vorgehen einen wichtigen, wegleitenden Charakter und umfasst vier Hauptziele. Diese vier Hauptziele enthalten verschiedene Bausteine, welche in den nachfolgenden Unterkapiteln beschrieben sind.

1. Gesamtkonzept

Das Areal soll seiner einzigartigen Lage entsprechend mit einem hochwertigen, nachhaltigen Gesamtkonzept der Bauten, Freiräume und Erschliessung entwickelt werden.

2. Freiraum & Park

Mit einem attraktiven, grosszügigen und öffentlichen Freiraum und Park soll die Stadtmitte direkt an der Sihl aufgewertet und für alle zugänglich sein. Der Aufenthalt, die Begegnung und der kulturelle Austausch sollen die wichtigen Themen im neuen Park sein. Zusätzlich können mit einem neuen Steg die beidseitigen Stadtteile und Schulen besser vernetzt werden.

3. Kultur & Begegnung

Ein grosses Bedürfnis an dieser zentralen Lage sind Räume für Kultur und Begegnung. Die genaue Definition der angestrebten Angebote ist in der nächsten Phase festzulegen. Dazu sind die bestehenden Kulturangebote, Trägerschaften und Raumangebote in das Vorgehen einzubeziehen.

4. Weitere Nutzungen

Neben den Hauptnutzungen Freiraum/Park und Kultur/Begegnung hat das Areal ein Potenzial für weitere Nutzungen, welche zur Belebung und Entwicklung des Areals beitragen. Diese Nutzungen können die Chance der finanziellen Realisierbarkeit erhöhen. Wichtig ist, dass Nutzungskonflikte vermieden und die Nutzungen Park, Kultur und Begegnung nicht eingeschränkt werden.

Noch offen ist die Frage des Bedarfs für einen neuen Veranstaltungssaal. Ein solcher wäre in Kombination mit einem der drei Baufelder variabel zu platzieren. Der Bedarf, die verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten und die städtebauliche Umsetzung sind im weiteren Verfahren zu klären. In der Entwicklung eines konkreten Nutzungs- und Raumprogramms sind die relevanten Akteure, namentlich Kulturveranstalter und -schaffende, miteinzubeziehen.

Richtwerte Gesamtkonzept:

Bereich	Fläche in m ²	Anteil in %
Fläche der drei Baubereiche (mit/ohne Saal)	ca. 1'300 – 1'600 m ²	20-25%
Freiraum/Park (exkl. Promenade, Sihlufer)	ca. 2'500 – 2'800 m ²	40-45%
sonstige Flächen (Erschliessung, Parkplätze, Vorzonen an Zürichstrasse)	ca. 2'200 m ²	35%
Perimeter der Parzelle (ohne Sihlufer und Promenade)	ca. 6'300 m ²	100%

Tabelle 2: Richtwerte des räumlichen Gesamtkonzeptes zum Zielbild

8.3 Freiraum & Park

Mit einem attraktiven, öffentlichen, zentralen **Freiraum und Park** soll die Stadtmitte, direkt an der Sihl aufgewertet und für alle zugänglich sein. Der Aufenthalt, die Begegnung und der kulturelle Austausch sollen die wichtigen Themen im neuen Park sein.

Der Park soll einen öffentlichen Charakter haben und wird somit durch die Stadt realisiert. Dies ermöglicht die notwendige Qualitätssicherung bei der Planung und Umsetzung wie auch im Betrieb und Unterhalt. Zusätzlich bietet sich die Chance mit einer partizipativen Entwicklung des Parks einen vorbildlichen Gesamtprozess unter Einbezug der Adliswiler Bevölkerung.

Gleichzeitig ist eine Reorganisation der Erschliessung und Parkierung auf dem Areal erforderlich. Mit einem Erschliessungskonzept soll auch die Abstimmung mit dem Projekt der Zürichstrasse erfolgen. Das derzeitige Parkplatzprovisorium ist zugunsten des Parks aufzuheben. Mit den Neubauten können neue unterirdische Parkplatzmöglichkeiten geprüft werden. Das Verkehrskonzept beinhaltet zudem die Infrastruktur für den Fuss- und Veloverkehr. Dazu gehören vernetzte Wege mit einem neuen Steg über die Sihl und die attraktive und sichere Gestaltung der Wege mit dazugehörigen Veloabstellplätzen und Aufenthaltsorten am Sihlufer.

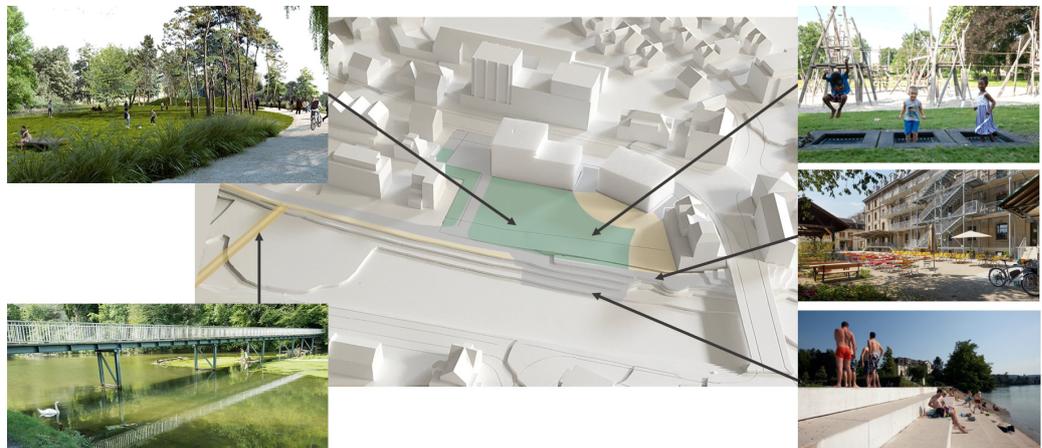


Abbildung 27: Impressionen zum Nutzungsschwerpunkt Freiraum und Park, die genauen Nutzungen sind in der nächsten Phase zu präzisieren

Bestandteile Freiraum & Park:

- **Grosszügiger Freiraum**, welcher **Entwicklungsmöglichkeiten** für die Bedürfnisse aller heutigen, aber auch zukünftigen Generationen offen lässt.
- **Öffentlicher, multifunktionaler Park** mit Begegnungs- und Freizeitmöglichkeiten, Liegewiese und Spielplatz.
- **Sihlufer mit terrassierten Stufen** zugänglich machen und die bestehende Promenade entlang des Ufers aufwerten.
- Aufhebung der provisorischen, oberirdischen Parkfelder zugunsten einer **hochwertigen, klimaangepasste Freiraumgestaltung** und als Standort für zusätzliche Bäume.
- Das Areal wird optimal in das **Fuss- und Velowegnetz** eingebunden. Ein neuer Steg über die Sihl nördlich des Areals hat das Potenzial die beidseitigen Stadtteile und Schulhäuser attraktiv und sicher zu verbinden.

8.4 Kultur & Begegnung

Ein grosses Bedürfnis an dieser zentralen Lage sind **Räume für Kultur und Begegnung**. Die genaue Definition der angestrebten Angebote ist in der nächsten Phase zu untersuchen. Dazu sind die bestehenden Kulturangebote, Trägerschaften und Raumangebote in das Vorgehen einzubeziehen.

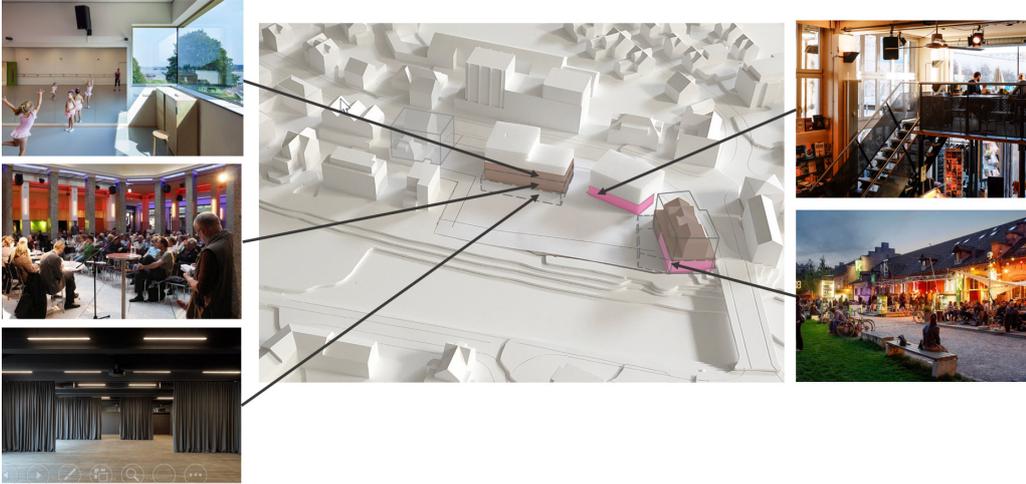


Abbildung 28: Impressionen zum Nutzungsschwerpunkt Kultur und Begegnung, die genauen Nutzungen sind in der nächsten Phase zu präzisieren

Bestandteile Kultur & Begegnung:

- Eine **Kombination von Räumen für Kultur und Begegnung**, nichtkommerzielle und kommerzielle Räume für Vereine und Veranstaltungen und Treffpunkte für alle Generationen umfassen das Kernangebot im Areal. Diese Zielsetzung ist im weiteren Vorgehen zu präzisieren und mit den bestehenden Angeboten, Infrastrukturen, Räumlichkeiten und Trägerschaften, insbesondere mit dem Haus Brugg und der Kulturschachtle, abzustimmen. Dazu sind auch Finanzierungsfragen zu klären. Allfällige Rochademöglichkeiten oder Synergieeffektive sollen dabei optimal ausgenutzt werden. Mindestens eines der drei Baufelder soll für diese Schwerpunktnutzung vorgesehen werden.
- Die **Kapazitäten der Kultur- und Begegnungsräume** sind ebenfalls mit den bestehenden Angeboten und der Finanzierbarkeit abzugleichen. Das kontrovers diskutierte Bedürfnis nach einem Veranstaltungssaal ist weiter zu untersuchen und wird in die nächste Phase mitgenommen. Ein Veranstaltungssaal soll mit den weiteren Angeboten für Kultur und Begegnung kombiniert werden (z.B. Seminarräume, Vereinsräume oder Räumen für Ausstellungen und Bildung), damit Synergien genutzt werden. Die Studie hat aufgezeigt, dass ein Saal auf dem Areal möglich ist, er soll aber die **Grosszügigkeit des öffentlichen Parks nicht einschränken**.
- Die Grundsteinhäuser zeichnen sich durch ihre einzigartige Lage und ihr stadtbildprägendes Volumen aus. Sie eignen sich für die heutigen Zwischennutzungen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der bestehenden Gebäude sind jedoch eingeschränkt. Das **Potenzial an der Brückenkopfsituation** soll in Zukunft besser genutzt werden. Ein qualitätsvoller Ersatzneubau, welcher der einzigartigen Lage Rechnung trägt, kann das Gesamtkonzept des Areals stärken. Die prominente Lage am Brückenkopf eignet sich im besonderen Masse für den Nutzungsschwerpunkt Kultur und Begegnung.

8.5 Weitere Nutzungen

Neben den Hauptnutzungen Freiraum/Park und Kultur/Begegnung weist das Areal ein Potenzial für **weitere Nutzungen** wie Gewerbe, Gastronomie und Wohnen auf. Diese Nutzungen können wesentlich zu einer wirtschaftlichen Umsetzung beitragen. Wichtig ist, dass Nutzungskonflikte vermieden werden und die Nutzungen Park und Kultur nicht eingeschränkt werden.

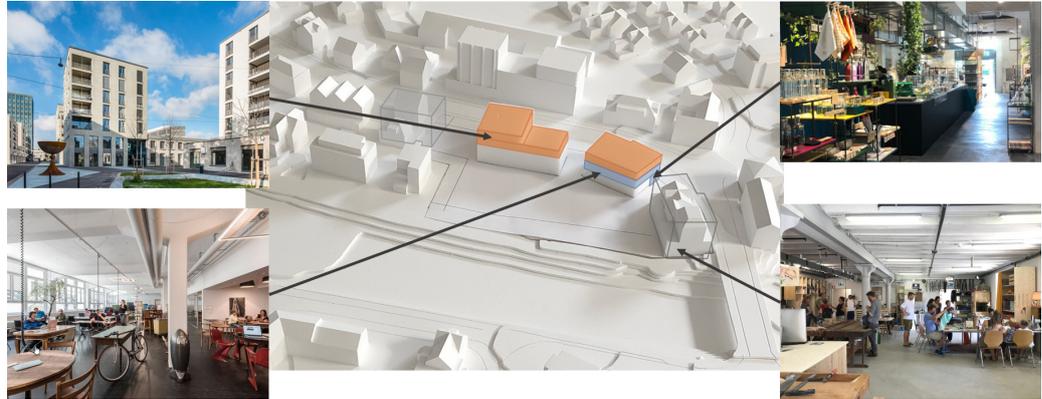


Abbildung 29: Impressionen zum Nutzungsschwerpunkt weitere Nutzungen, die genaueren Nutzungen sind in der nächsten Phase zu präzisieren

Bestandteile weitere Nutzungen:

- Mit den Szenarien und Vertiefungsstudien konnte aufgezeigt werden, dass neben dem Schwerpunkt Kultur und Begegnung weitere Nutzungen auf dem Areal möglich sind. Generell stehen die Hälfte bis Zweidrittel der baulichen Nutzfläche für weitere Nutzungen zur Verfügung. Das **Potenzial** für weitere Nutzungen ist somit vorhanden. Drittnutzungen können zu einem interessanten Nutzungskonzept und zur Vielfalt auf dem Areal beitragen und wichtige Synergien schaffen. Zudem können sie für die finanzielle Tragbarkeit einen möglicherweise wichtigen Beitrag leisten. Andererseits besteht das Risiko von Nutzungskonflikten zu den beiden Hauptnutzungen Kultur und Park. Die Chancen und Risiken sind somit gut abzuwägen.
- Besonders erwünscht sind Treffpunkte mit gastronomischer Nutzung. Mit der **Gastronomie** werden grosse Synergien mit den Freizeit- und Kulturnutzungen auf dem Areal erwartet.
- Ebenfalls unbestritten ist die ergänzende gewerbliche Nutzung mit **kleineren Geschäften und Dienstleistungen**, insbesondere **mit Orientierung an die Zürichstrasse**. Eine Ausweitung des kommerziellen Zentrums der Stadt (Detailhandel) über die Sihl ist jedoch bewusst nicht vorgesehen.
- Kontrovers diskutiert wurde die Eignung für die Wohnnutzung. Dagegen sprechen die möglichen Konflikte mit den Park- und Kulturnutzungen und deren Lärmemissionen. Es ist jedoch zu früh, die Wohnnutzung auszuschliessen. Zunächst gilt es, in der nächsten Bearbeitungsphase die Hauptnutzungen Kultur und Park zu präzisieren. Anschliessend sind die möglichen Nutzungskonzepte gesamthaft - und insbesondere auch städtebaulich - zu prüfen. Eine **adäquate Wohnnutzung integriert in ein Gesamtkonzept** kann gegebenenfalls die Chance für die finanzielle Realisierbarkeit des Vorhabens erhöhen und zur Belebung des Areals beitragen.

9 Entwicklungsstrategie

Mit dem Vorliegen des Zielbilds ist die generelle Stossrichtung der Arealentwicklung vorgezeichnet. Die Entwicklungsstrategie zeigt nun den Prozess für die Weiterverfolgung des Zielbilds auf. Sie geht der Frage nach: Wie kann das Zielbild erfolgreich umgesetzt werden?

9.1 Vom Zielbild in die Projektentwicklung

Vorbemerkungen

Das Zielbild verfolgt mit den beiden Hauptnutzungen Freiraum/Park und Kultur/Begegnung zwei Schwerpunkte im öffentlichen Interesse. Diese Schwerpunkte sind im weiteren Vorgehen sorgfältig zu präzisieren. Erst nach diesem Schritt können die weiteren Nutzungen vertieft werden.

Die Nutzungen des Zielbildes sind soweit absehbar konform mit der Zentrumszone Ost gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil. Es wird somit entgegen der ursprünglichen Annahme kein Gestaltungsverfahren erforderlich sein.

Durch den öffentlichen Charakter des Areals und die starke Identitätsbildung der Bauten und Freiräume sind sehr hochwertige städtebauliche, architektonische und freiräumliche Projekte erforderlich. Die Qualitätssicherung wird im Laufe der Projektentwicklung einen hohen Stellenwert einnehmen. Es kann somit vorausgesetzt werden, dass die Teilprojekte durch qualifizierte Konkurrenzverfahren (Wettbewerbe, Studienaufträge) in Auftrag gegeben werden.

9.2 Übersicht Gesamtprozess

Der Gesamtprozess gliedert sich in vier Phasen. Die Phase I Zielbild ist abgeschlossen. Es folgen die Phasen II Projektentwicklung, III Projektierung und IV Realisierung.

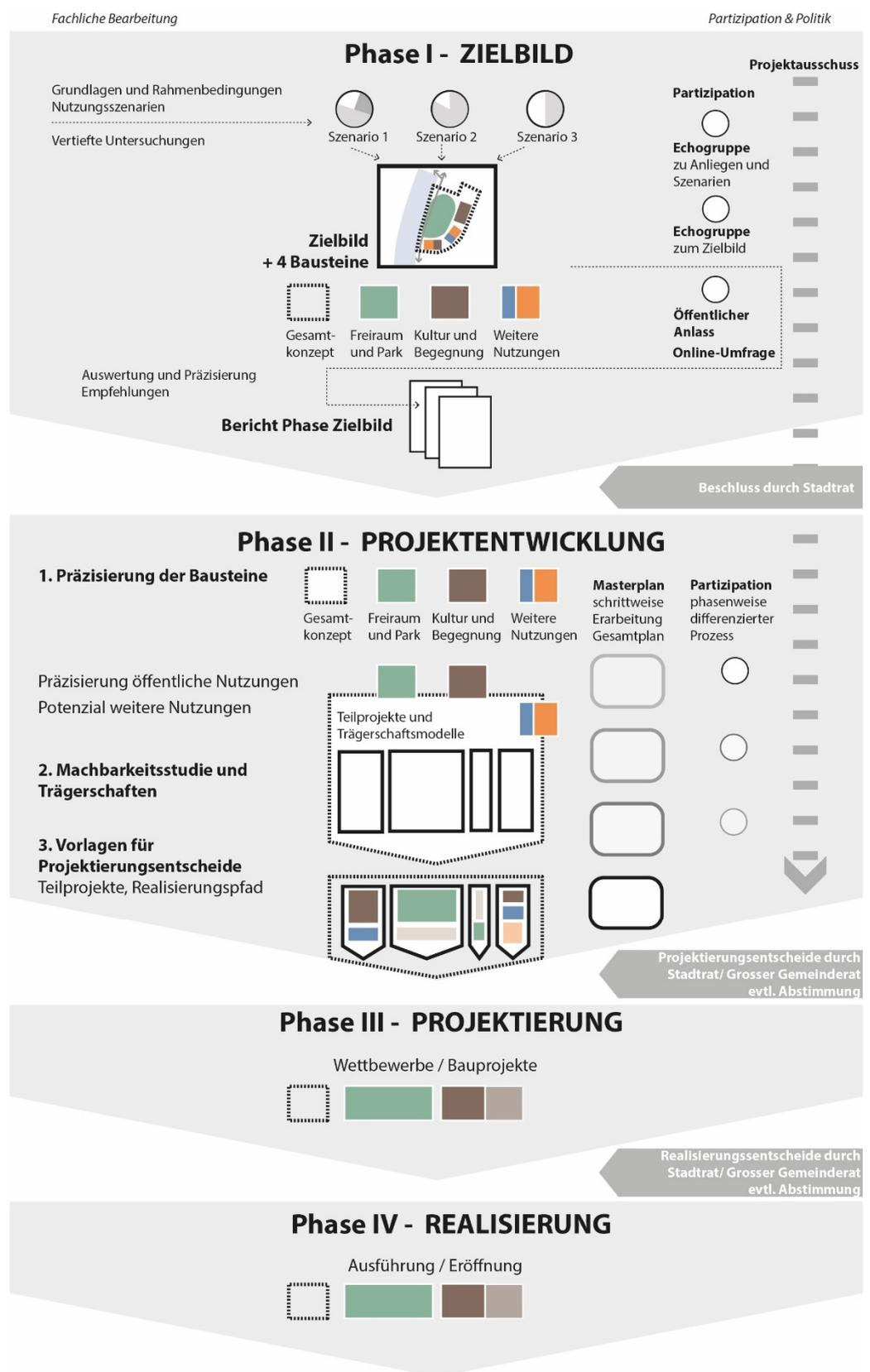


Abbildung 30: Gesamtprozess in vier Phasen (Grafik Metron)

9.3 Anforderungen Phase II, Projektentwicklung

Innerhalb der Phase II Projektentwicklung wird ein Vorgehen in drei Bearbeitungsschritten vorgeschlagen:

Schritt 1, Präzisierung der Bausteine

Schritt 2, Machbarkeitsstudie und Trägerschaften

Schritt 3, Vorlagen Projektierungsentscheide

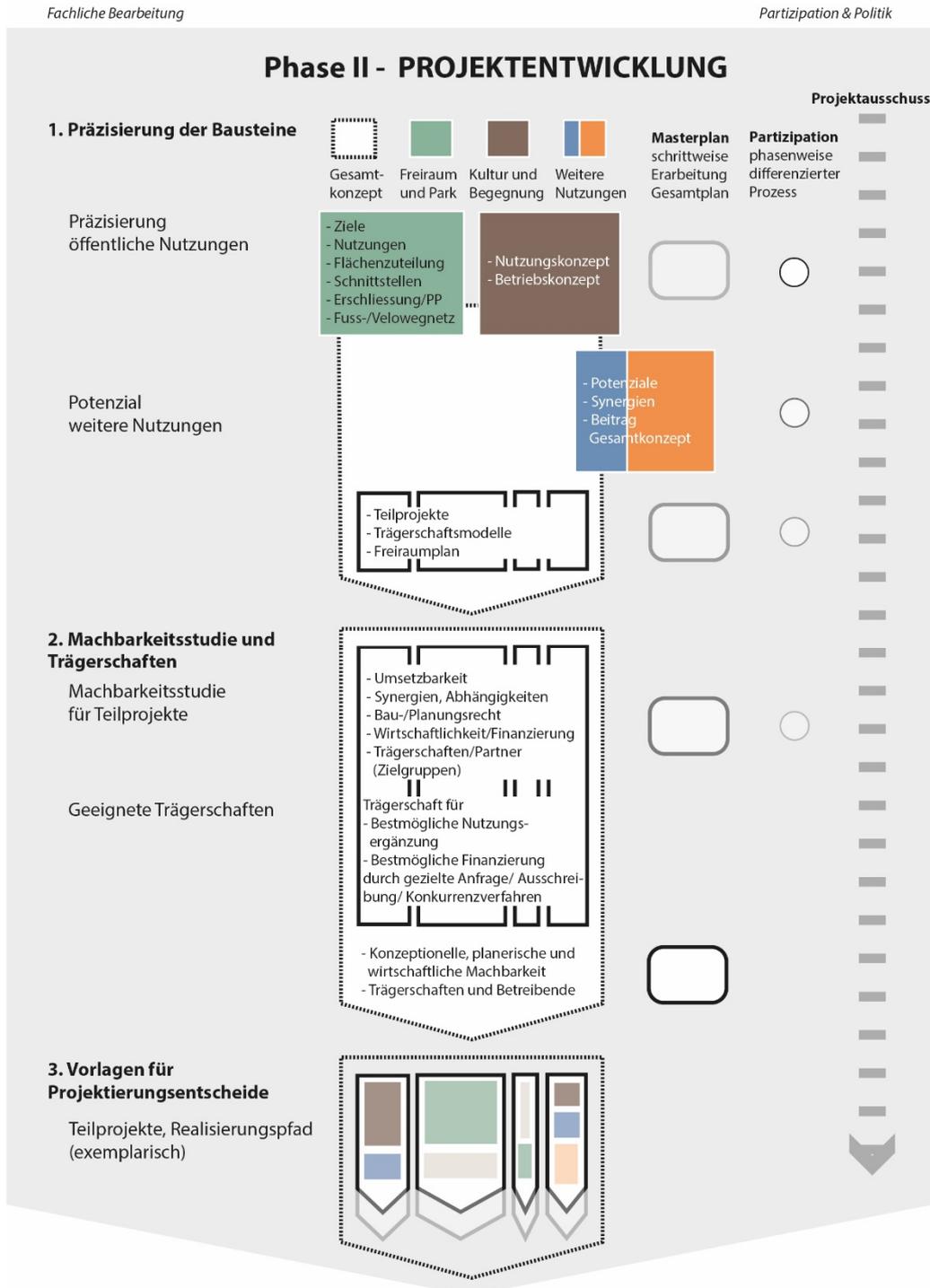


Abbildung 31: Phase II Projektentwicklung mit drei Bearbeitungsschritten (Grafik Metron)

9.3.1 Schritt 1, Präzisierung der Bausteine der Arealentwicklung

Die Bausteine aus dem Zielbild werden vertieft untersucht und im Austausch mit den einbezogenen Stakeholdern schrittweise präzisiert.

Baustein Freiraum & Park:

Für den Baustein Freiraum und Park werden die Zielsetzungen, die angestrebten Nutzungen, eine mögliche Zonierung und die Schnittstellen zu den Baubereichen erarbeitet. Die zukünftige Erschliessung und Parkierung sowie die Anbindung an das Fuss- und Velowegnetz werden als Vorstudie aufgezeigt und dimensioniert. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Freiraumplanung soll eine frühe Realisierung des Parks als eines der ersten Elemente auf dem Areal untersucht werden.

Baustein Kultur & Begegnung:

Zur Präzisierung des Bausteins Kultur und Begegnung soll das bestehende Angebot an Räumen und Institutionen vertieft analysiert werden. Zudem gilt es den Bedarf nach neuen Kultur- und Veranstaltungsräumen und mögliche Trägerschaftsmodelle zu ermitteln und zu präzisieren. Dazu sind die bestehenden Institutionen einzubeziehen.

Baustein weitere Nutzungen:

Untergeordnet zu den Bausteinen Freiraum und Park sowie Kultur und Begegnung werden die Potenziale für weitere Nutzungen untersucht und aufgezeigt. Diese Drittnutzungen mit Optionen für Gewerbe und Wohnen haben eine ergänzende Funktion. Sie sollen Synergien zu den Hauptnutzungen schaffen, zu einer erfolgreichen und nachhaltigen Arealentwicklung beitragen und die Vielfalt des Areals unterstützen. Es ist aufzuzeigen welche wirtschaftlichen Vorteile sich dadurch ergeben aber auch wie Nutzungskonflikte mit dem Betrieb des Parks und der Kultur vermieden werden können.

9.3.2 Schritt 2, Machbarkeitsstudien und Trägerschaften

Machbarkeitsstudie Freiraum & Park

Aufgrund der Anforderungen und Programmierung für den Freiraum und Park wird eine Machbarkeitsstudie für diesen Baustein durchgeführt. Dabei werden die Umsetzbarkeit, Synergien und Abhängigkeiten sowie bau- und planungsrechtliche Fragen geprüft. Zudem werden die Investitionen für die Planung, den Bau und den Unterhalt ermittelt. Trägerschaft und Betreiberin für den Freiraum und Park wird in erster Linie die Stadt Adliswil sein.

Machbarkeitsstudie Kultur & Begegnung, weitere Nutzungen

In einer Machbarkeitsstudie zu verschiedenen Teilprojekten mit Gebäuden werden die Umsetzbarkeit, Synergien und Abhängigkeiten sowie bau- und planungsrechtliche Fragen geprüft. Im Weiteren wird die Wirtschaftlichkeit untersucht und der Umfang der Investitionen und Erträge abgeschätzt (Eigennutzung, Baurechte, Vermietung usw.). Daraus leiten sich die Anforderungen bzw. Vorgaben an die Realisierung der öffentlichen Nutzungen und der Drittnutzungen ab.

Trägerschaften Kultur & Begegnung, weitere Nutzungen

Die Machbarkeitsstudie bildet die Grundlage für die Evaluation der geeigneten Trägerschaften. Als Produkt des zweiten Schrittes liegt somit die konzeptionelle, planerische und wirtschaftliche Machbarkeit vor. Zudem ist geklärt, wer als Trägerschaft und Betreiberin fungiert und welche Rolle dabei die Stadt hat.

9.3.3 Schritt 3, Vorlage Projektierungsentscheide

Im dritten Schritt werden die Teilprojekte und deren Machbarkeit und Trägerschaftslösungen konsolidiert. Am Ende dieses Schrittes liegen präzise Vorlagen für die Teilprojekte vor und ein Realisierungspfad beschreibt die Prioritäten, Etappierung und die Zuständigkeiten der verschiedenen Akteure. Die Phase II wird mit den Vorlagen für die politischen Entscheide zur Projektierung und für Baurechtsvergaben abgeschlossen.

9.3.4 Freiraumplan

Der bisherige Planungsprozess zeigt, dass der Park und die Sitzstufen an der Sihl einem grossen Bedürfnis entsprechen. Zudem sind die erforderlichen Flächen heute mehrheitlich zwischengenutzt als provisorische Parkplätze und Grünflächen. Somit soll der Baustein Freiraum und Park für eine Umsetzung vorzeitig geprüft werden. Der Freiraum und Park könnte zum Teil zeitlich unabhängig von den Bausteinen Kultur und Begegnung sowie weiteren Nutzungen projektiert und realisiert werden. Voraussetzung dafür ist ein gesamtheitlicher Freiraumplan, welcher mit dem übergeordneten Masterplan abgestimmt und adaptierbar an zukünftige Entwicklungen ist.

9.3.5 Masterplan

Gestützt auf das Zielbild werden die Ergebnisse aus den Bearbeitungsschritten in einem Masterplan dokumentiert, koordiniert und gesamtheitlich dargestellt. Der Masterplan zeigt die räumliche Anordnung der Freiflächen, der Baufelder und der Erschliessung auf. Er koordiniert die Schnittstellen und schafft die Voraussetzung für eine etappierte Umsetzung. Im Sinne eines «rollenden Planungsinstruments» wird er nach jedem Arbeitsschritt fortgeschrieben und präzisiert. Der Masterplan ist ein Steuerungs- und Koordinationsinstrument in der Kompetenz des Stadtrats und der Projektorganisation. Er hat eine wichtige Funktion in der Kommunikation, Partizipation und im Einbezug von Stakeholdern.

9.3.6 Partizipation wird fortgesetzt

Das in der Phase Zielbild verfolgte Prinzip einer partizipativen Arealentwicklung soll auch in der kommenden Phase fortgeführt werden. Dazu gehören eine regelmässige und transparente Kommunikation, der geeignete Einbezug der Bevölkerung sowie die Mitwirkung verschiedener Stakeholder in den entsprechenden Bearbeitungsschritten.

Anhang

Anhang 1: Referenzen

Veranstaltungsräume



Stapferhaus Lenzburg

Nutzung:

- Museum/Ausstellungs-räume/Verwaltung
- Veranstaltungsraum, unterteilbar (~275 m², 250P)
- Gastronomie (Café)

Fussabdruck: ~1'100 m²

GF (oberirdisch): ~2'500 m²



Gemeindesaal Arlesheim

Nutzung:

- Foyer/Saal (flexibel unterteilbar, 480P)
- Räume für Dienstleistungen
- Sozialverwaltung



Jugend-/ Kulturhaus

Dynamo Zürich

Nutzung:

- Konzertsaal (~400 m²)
- Veranstaltungsräume
- Gastronomie (Bar, Rest.)
- Ateliers und Werkstätten
- Büro, städtische Einrichtungen

Fussabdruck: ~1'100 m²

GF (oberirdisch): ~5'000 m²

Kulturzentren



Unternehmen Mitte, Basel

Nutzung:

- Gastronomie (Café, Bistro)
- Verkauf (Backstube, Blumenladen, Design)
- Co-Working, Büros
- Veranstaltungsräume

Fussabdruck: ~400 m²

GF oberirdisch: ~1'600 m²



Community Center Zinder,

Tiel (NL)

Nutzung:

- Kulturzentrum
- Veranstaltungssaal (400m²/300P)
- Kurs-Säle, Proberäume
- Bibliothek
- Gastronomie/Verwaltung

Fussabdruck: ~1'700 m²

GF oberirdisch: ~5'000 m²

Umbauten und Umnutzungen



Aktienmühle Basel

Nutzung:

- Quartierwerkstätten
- Kleingewerbe
- Kinder- und Jugendräume (Vereine)
- Quartier Café



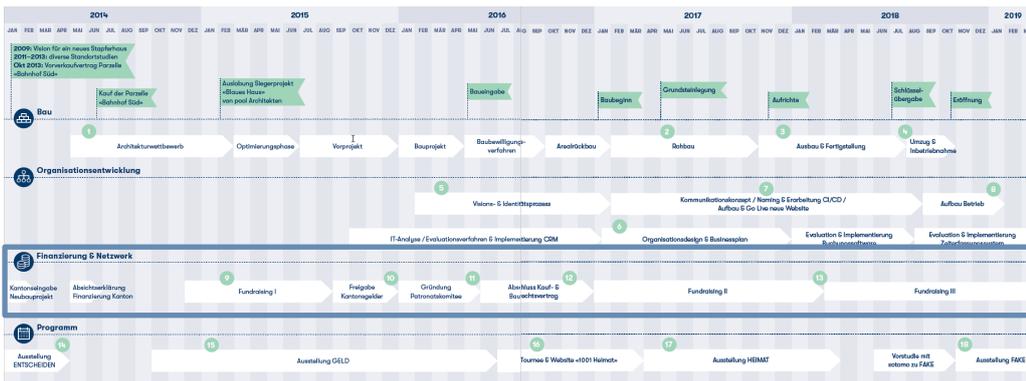
Kaserne Basel

Nutzung:

- Kaffeebar in ehem. Kasernenbau (als Teil einer grossen Anlage für Kunst und kulturelle Nutzungen)

Trägerschaften und Finanzierung

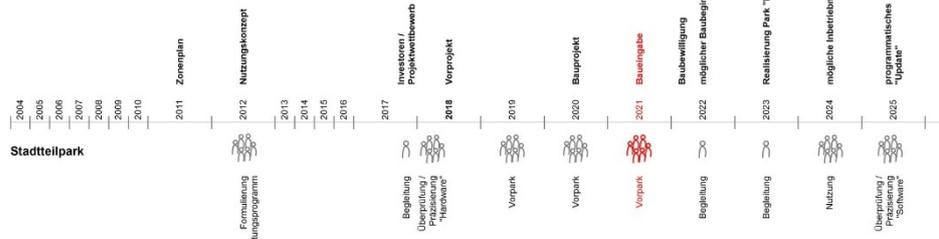
Das Referenzbeispiel Stapferhaus Lenzburg zeigt eine kontinuierliche Entwicklung der Trägerschaft und Finanzierung während des gesamten Planungs- und Bauprozesses.



Ablaufplan Entwicklung Stapferhaus Lenzburg

Partizipative Parkentwicklung

Die Parkanlage Holligen Nord wird partizipativ und etappenweise entwickelt.



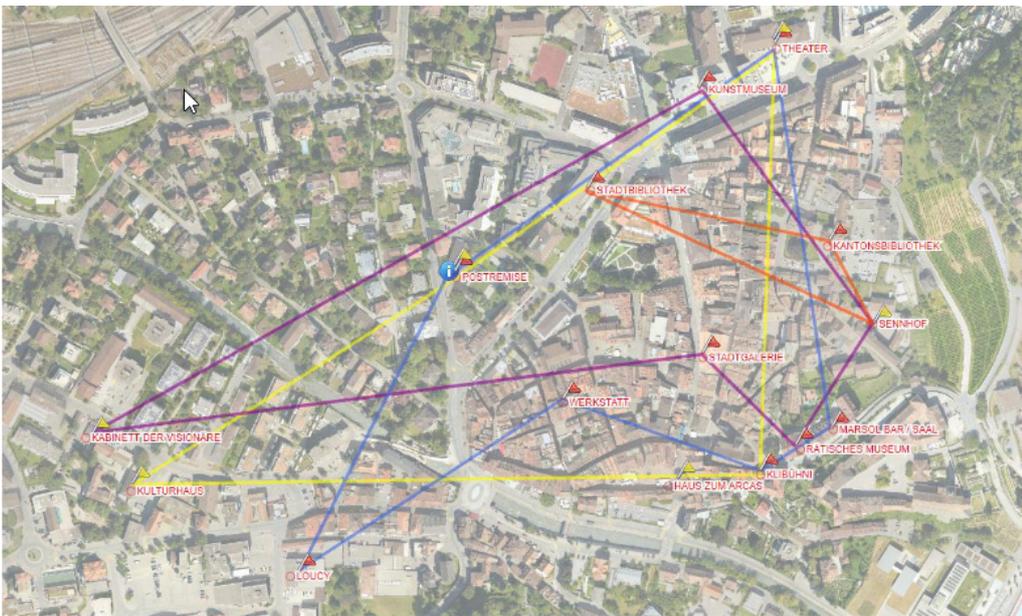
Beispiel Partizipative Parkentwicklung: Parkanlage Holligen Nord

Kulturkonzept

Die Stadt Chur erarbeitete im Rahmen seiner Kulturstrategie ein Fördermodell und ein Kulturraumnetzwerk.

Leitbegriff / Charakter	Zeit	Raum	Identität	Entwicklung
Allgemeiner oder übergeordneter Charakter	Vergangenheit, Gegenwart, Zukunft, Epochen	Geografische Räume (Kanton, Alpenraum, Bistum, Stadt etc.)	Kulturelle und soziale Identitäten	Kultureller und gesellschaftlicher Fortschritt
Spezifischer oder konkreter Charakter	Individuelle Lebenszeit, Lebensphase und Gegenwart	Spezifischer Theater-, Konzert-, Freiraum etc.	Individuelle Identitäten (Kunstschaffende, Ensembles etc.)	Individuelle Entwicklungen (Einzelkünstlerinnen und Einzelkünstler, Ensembles etc.)

Abbildung 32: Übersicht Fördermodell aus der Kulturstrategie der Stadt Chur



Legende: ● Theater/Tanz ● Literatur ● bildende Kunst ● Musik/Kleinkunst

Beispiel Kulturraumnetzwerk aus dem Zielbild Kulturräume in der Stadt Chur

metron

Stahlrain 2
Postfach

5201 Brugg
Schweiz

info@metron.ch
+41 56 460 91 11