

## Sitzung vom 31. Mai 2022

Beschl. Nr. **2022-168**

- 6.1.3.2 Finanzvermögen  
Zentrum Ost, Arealentwicklung, Zielbild und Entwicklungsstrategie;  
Festsetzung

### Ausgangslage

Mit SRB 2020-279 vom 24. November 2020 hat der Stadtrat den Verpflichtungskredit von CHF 185'000 (inkl. MwSt.) für die Umsetzung der ersten Phase einer Arealentwicklungsstrategie genehmigt.

Die Stadt Adliswil verfolgt das Ziel, das Areal Zentrum Ost der aussergewöhnlichen Lage entsprechend hochwertig zu nutzen und zu entwickeln. Mit der Erarbeitung einer Arealentwicklungsstrategie wurden einerseits die vorhandenen Erkenntnisse, aber auch die vielschichtigen privaten und öffentlichen Interessen sowie die Anliegen der Bevölkerung abgeholt und die relevanten Themen in einem Bedürfniskatalog zusammengeführt. Das Hauptziel der ersten Phase war, Klarheit über das seitens Bevölkerung gewünschte Zielbild einer Arealentwicklungsstrategie inklusive einem groben Nutzungskonzept zu erhalten.

Der vorliegende Bericht «Zielbild und Entwicklungsstrategie Zentrum Ost» beschreibt das Ergebnis dieses Prozesses und damit die aus dem durchgeföhrten Mitwirkungsprozess resultierende angestrebte Entwicklung des Areals Zentrum Ost. Das Ergebnis basiert auf dem intensiven Austausch mit den unterschiedlichen Akteuren in der Echogruppe, den Erkenntnissen des öffentlichen Anlasses vom 25. September 2021, der anschliessenden Online-Umfrage vom 25. September bis 31. Oktober 2021 sowie den diversen Beratungen im Projektausschuss.

### Erwägungen

Der Bericht hat für das weitere Vorgehen einen wichtigen, wegleitenden Charakter und beschreibt die vier Hauptziele in Bausteinen:

#### 1. *Gesamtkonzept*

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

#### 2. *Freiraum und Park*

Mit einem attraktiven öffentlichen, zentralen Freiraum und Park soll die Stadtmitte direkt an der Sihl aufgewertet und für alle zugänglich gemacht werden. Aufenthalt, Begegnung und der kulturelle Austausch stellen die wichtigsten Themen im neuen Park dar.

Zusätzlich könnten mit einem neuen Steg die beidseitigen Stadtteile und Schulen besser vernetzt werden.

### 3. *Kultur und 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. Die Realisierung eines neuen Gemeindesaales wurde im Prozess «Zielbild» kontrovers diskutiert.

### 4. *Weitere Nutzungen*

Neben den Hauptnutzungen Freiraum/Park und Kultur/Begegnung hat das Areal ein Potenzial für weitere Nutzungen, welche allenfalls über die wirtschaftliche Umsetzung entscheiden. Wichtig dabei ist, dass Nutzungskonflikte vermieden und eine Balance mit den Nutzungen Park und Kultur gefunden wird.

Das Zielbild bildet eine generelle Stossrichtung ab. Mit welchem Prozess dieses Zielbild weiterverfolgt und umgesetzt werden soll, zeigt die Entwicklungsstrategie auf. Dabei lässt sich der Gesamtprozess in vier Phasen beschreiben: Zielbild, Projektentwicklung, Projektierung und Realisierung.

## Weitere Schritte

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

1. In einem ersten Schritt werden die Bausteine aus der Arealentwicklung vertieft untersucht und im Austausch mit den einbezogenen Interessengruppen schrittweise präzisiert.
2. Weiter soll in einer Machbarkeitsstudie zu den verschiedenen Teilprojekten die Umsetzbarkeit, mögliche Synergien und Abhängigkeiten sowie bau- und planungsrechtliche Fragen in einem zweiten Schritt geprüft werden. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Freiraumplanung soll eine frühe Realisierung des Parks als eine der ersten Elemente auf dem Areal untersucht werden. Die Machbarkeitsstudie bildet aber auch die Grundlage für die Evaluation geeigneter Trägerschaften für den Teil Kultur.
3. Im dritten Schritt werden die Bauteile, die Machbarkeit und die Trägerschaftslösung konsolidiert.

Die Ergebnisse aus den drei Bearbeitungsschritten werden in einem Masterplan als «rollendes Planungsinstrument» festgehalten. Der Masterplan soll mit der Projektentwicklung wachsen und im Austausch mit den Akteuren entstehen.

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 Interessengruppen in entsprechenden Bearbeitungsschritten.

Für weitere Phasen wird der Stadtrat in einem nächsten Schritt Beschluss fassen. Die Teilschritte werden durch den Projektausschuss freigegeben und der abschliessende Genehmigungsprozess der nächsten Phase wiederum durch den Stadtrat initiiert. Dem Grossen Gemeinderat wird der Bericht «Zielbild und Entwicklungsstrategie Zentrum Ost» zur Kenntnis zugestellt.

Auf Antrag der Ressortvorsteherin Finanzen im Einvernehmen mit dem Projektausschuss Zentrum Ost fasst der Stadtrat, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. a und c der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Der Bericht «Zielbild und Entwicklungsstrategie Zentrum Ost» datiert vom 31. Mai 2022 wird festgesetzt.
- 2 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 4 Mitteilung an:
  - 4.1 Grosser Gemeinderat
  - 4.2 Ressortleitende
  - 4.3 Abteilung Liegenschaften

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber