

## Sitzung vom 18. November 2025

Beschl. Nr. **2025-317**

6.0.4.8      Konzepte zur Stadtentwicklung  
Bau und Planung: Ortsplanungsrevision, Raumentwicklungskonzept (REK);  
Verabschiedung

### Ausgangslage

Die raumplanerischen Instrumente der Stadt Adliswil haben ein Alter erreicht, womit sie den heutigen gesetzlichen sowie gesellschaftlichen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Während die Richtplanung einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren umfasst, beträgt dieser bei der Nutzungsplanung rund 15 Jahre. Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 1995 durchgeführt. In den folgenden Jahren erfolgten verschiedene Teilrevisionen, darunter beispielsweise die «Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos» (2017), die Sonderbauvorschriften «Zentrum Süd» (2019) oder die Revision zum «Mehrwertausgleich» (2023).

Der Grossteil der heute gültigen Bestimmungen in der BZO ist somit 30 Jahre alt und entspricht in weiten Teilen nicht mehr den aktuellen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt sowie den heutigen gesellschaftlichen Ansprüchen. Hinzu kommen zahlreiche Anpassungen im übergeordneten Recht. Daraus ergibt sich für die Stadt Adliswil ein klarer Handlungsbedarf, um die zukünftige Entwicklung der Stadt vorausschauend zu gestalten.

Ziel der Ortsplanungsrevision ist es, die kommunalen Planungsinstrumente – insbesondere die BZO sowie die kommunalen Richtpläne Verkehr und Siedlung und Landschaft – an die übergeordneten Vorgaben anzupassen und gleichzeitig den aktuellen Bedürfnissen und Anforderungen Rechnung zu tragen.

### Raumentwicklungskonzept (REK) – Ziele und Stellenwert

Vor der eigentlichen Revision der Bau- und Zonenordnung wurde – unter Einbezug der Stadtbevölkerung – das kommunale Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet. Dieses dient als strategisches Leitbild für die zukünftige Entwicklung der Stadt Adliswil. Das REK zeigt Perspektiven, Handlungsfelder und -orte auf, definiert Handlungsräume, in denen Dynamik, eine massvolle Verdichtung oder Aufwertung stattfinden sollen und benennt gleichzeitig Gebiete, die es zu bewahren gilt. Damit legt das REK die zentralen Ziele und Grundsätze der Stadtentwicklung fest und bildet die Grundlage für die anstehende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

Das REK erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit hinsichtlich aller raumwirksamen Themen. Es stellt jedoch eine zentrale Grundlage für die bevorstehende Überarbeitung der kommunalen Richtplanung und der Gesamtrevision der Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Zonenplan) dar. Die im REK definierten raumplanerischen Ziele, Strategien und möglichen Massnahmen fliessen in die Nutzungsplanung ein und werden dort parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

## Vorgehen

### *Grundlagenanalyse*

Neben einer Analyse der übergeordneten Raumordnungskonzepte des Kantons Zürich und der Region Zimmerberg sowie einer Auswertung der vielfältigen städtischen Grundlagen – darunter das Stadtentwicklungskonzept (2018), die Stadtteilanalyse (2019), das Fuss- und Veloverkehrskonzept (2021), das Strategiepapier Wirtschaftsförderung (2021), das Transformationskonzept Sood (2024) und das Zielbild des Stadtrates (2024) – wurde auch eine GIS-basierte Kleinquartieranalyse durchgeführt. Diese untersuchte unter anderem, wie sich Adliswil vom ehemaligen Bauerndorf zur heutigen Stadt entwickelt hat und welche Faktoren diese Entwicklung beeinflusst haben. Darüber hinaus wurden die aktuellen klimatischen, ökologischen, freiräumlichen und baulichen Gegebenheiten analysiert. Ergänzend flossen weitere raumplanerische Grundlagen, wie der Zonenplan der Stadt Adliswil und der kommunale Verkehrsrichtplan sowie räumliche Voraussetzungen, beispielsweise Bauzonenreserven, Nutzungsdichten und Arbeitsplatzgebiete, in die Untersuchung ein.

Diese Grundlagenanalyse bildete die fachliche Basis für die inhaltliche Vertiefung und Konkretisierung des REK. Aufgrund der umfassenden Analyse der heutigen Situation konnten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der räumlichen Entwicklung von Adliswil erkannt werden.

### *Partizipatives Verfahren*

In den Monaten August und September 2024 wurde zunächst eine Online-Bevölkerungsumfrage unter dem Titel «StadtWerkruf» durchgeführt. Dabei wurden die Einwohnerinnen und Einwohner befragt, wie sie ihre Stadt heute als Wohn- und / oder Arbeitsort wahrnehmen, was ihnen gefällt, wo sie Handlungsbedarf sehen und welche Vorstellungen sie für die zukünftige Stadtentwicklung haben. Mit insgesamt 345 Teilnehmenden ist die Umfrage zwar nicht repräsentativ, liefert jedoch ein wertvolles Stimmungsbild.

Die Rückmeldungen aus dem StadtWerkruf liessen sich in fünf Themenfelder gliedern: Lebensraum, Siedlung, Gesellschaft, Arbeitsstandort und Mobilität. Zur vertieften Bearbeitung dieser Themen fand im November 2024 der erste Workshop, die «Stadtwerkstatt» statt. Rund 60 interessierte Teilnehmende diskutierten dabei über die Qualitäten und Herausforderungen Adliswils.

Auf Basis der Ergebnisse der Grundlagenanalyse, des StadtWerkrufs und der ersten Stadtwerkstatt erarbeitete das Projektteam gemeinsam mit dem Projektausschuss einen Entwurf der Ziele für die künftige Stadtentwicklung. Der Fokus lag dabei auf den im StadtWerkruf identifizierten Themenbereichen, deren Wechselwirkungen und gegenseitigen Einflussnahmen. Die wiederum rund 60 Teilnehmenden hatten im Rahmen der zweiten «Stadtwerkstatt» im April 2025 die Gelegenheit, den Entwurf der räumlichen Entwicklungsziele zu kommentieren und Rückmeldungen einzubringen.

Nach Überarbeitung der Entwicklungsziele und dem daraus abgeleiteten Entwurf von Strategien und Massnahmen hat der Stadtrat intensiv an seiner Klausur vom 12. September 2025 diskutiert.

## Erwägungen

### *Übergeordnete Ziele für die räumliche Entwicklung*

Auf Grundlage der durchgeführten Analyse sowie des Mitwirkungsverfahrens konnten acht übergeordnete räumliche Ziele für das zukünftige Adliswil definiert werden. Diese stehen gut mit den vom Stadtrat in seinem Zielbild formulierten Leitsätzen in Einklang.

1. Adliswil verfügt über ein biodiverses und klimaangepasstes Siedlungsgebiet.
2. Die Siedlungsentwicklung erfüllt hohe qualitative Ansprüche.
3. Das Stadtzentrum und die Subzentren Sood und Dietlimoos sind Schwerpunkte der Stadtentwicklung.
4. Adliswil ist für alle Lebenslagen ein lebenswerter Wohnort.
5. Die Bevölkerungsentwicklung erfolgt auf einem moderaten Niveau.
6. Zur Identität der Stadt und zu ihrer Geschichte wird Sorge getragen.
7. Adliswil ist ein attraktiver Arbeitsstandort mit hoher Wertschöpfung.
8. Adliswil ist mit allen Mobilitätsformen gut erschlossen.

### *Ziele und Zielbild*

Für alle fünf Themenbereiche wurden konkrete Ziele formuliert, die die angestrebte Entwicklung Adliswils in der Zukunft beschreiben. Die thematische Zuordnung dient der Strukturierung dieser Ziele, bedeutet jedoch nicht, dass die einzelnen Themen isoliert betrachtet werden können. Für die Ableitung von Strategien und Massnahmen ist ein integrativer Blick und die Wahrung der Gesamtschau erforderlich. Darüber hinaus ist eine Interessenabwägung zwischen den verschiedenen Zielen und Strategien je nach Vorhaben unabdingbar.

Ein zentraler Aspekt des REK ist die Frage, in welchen Quartieren und Teilräumen bestimmte Ziele prioritär umgesetzt werden sollen. Daher wurden die räumlich bezogenen Ziele in einem Zielbild kartografisch dargestellt. Dies betrifft insbesondere Ziele aus den Bereichen Siedlung, Lebensraum, Gesellschaft und Mobilität. Das Zielbild zeigt sowohl bestehende, zu erhaltende Qualitäten als auch künftige Entwicklungsabsichten.

Nicht alle Ziele lassen sich jedoch räumlich zuordnen. Übergeordnete oder themenübergreifende Zielsetzungen – etwa sozialräumliche oder strukturelle Anliegen – sind daher nicht im Zielbild dargestellt, bilden aber einen integralen Bestandteil der strategischen Leitlinien. Zudem lassen sich nicht alle Ziele im Rahmen der Ortsplanungsrevision direkt in Instrumenten verankern.

### *Strategien und Massnahmen*

Zur Erreichung der definierten Ziele hat der Projektausschuss geeignete Strategien erarbeitet, die in der nächsten Phase zu prüfen sind. Obwohl das REK primär als Grundlage für die Gesamtrevision der BZO dient, können nicht alle Strategien und Massnahmen innerhalb des Rahmens der BZO umgesetzt werden. Themen, die nicht in den planerischen Handlungsbereich der Ortsplanungsrevision fallen, sind anderen Fachbereichen oder Projekten zuzuordnen. Aus diesem Grund wurden nicht für jedes Ziel spezifische Strategien oder Massnahmen definiert.

Die Strategien und Massnahmen sind unterschiedlich detailliert ausgearbeitet und einige Ziele verfolgen einen langfristigen Ansatz, bei dem zunächst ein Projekt auszulösen ist. Die weiteren Schritte und konkreten Handlungsoptionen werden hier im Rahmen dieser Projekte entwickelt und festgelegt. Darüber hinaus liegt die Umsetzung einzelner Ziele nicht immer in der Verantwortung eines einzelnen Ressorts, sodass eine koordinierte Zusammenarbeit verschiedener Bereiche erforderlich ist.

Der Stadtrat fasst, gestützt auf Art. 37 Abs. 1 Bst. a und Art. 60 Abs. 3 Bst. a der Gemeindeordnung der Stadt Adliswil, folgenden

**Beschluss:**

- 1 Das Raumentwicklungskonzept REK wird verabschiedet.
- 2 Zu diesem Beschluss wird eine Medienmitteilung publiziert.
- 3 Dieser Beschluss ist öffentlich, sobald die Medienmitteilung publiziert wurde.
- 4 Mitteilung an:
  - 4.1 Baukommission
  - 4.2 Ressortleiter Bau und Planung
  - 4.3 Projektleiterin Stadtplanung
  - 4.4 Planungsbüro PLANAR AG für Raumentwicklung, Gutstrasse 73, 8055 Zürich (mit separatem Schreiben)

Stadt Adliswil  
Stadtrat

Farid Zeroual  
Stadtpräsident

Thomas Winkelmann  
Stadtschreiber