

Raumentwicklungsconcept REK

adliswil.ch



Verabschiedet durch den Stadtrat am 18.11.2025 (SRB-Nr. 2025-317)

Impressum

Auftraggeber

Stadt Adliswil, Stadtrat, Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil

Projektausschuss

Felix Keller, Ressortvorsteher Bau und Planung (Vorsitz)

Farid Zeroual, Stadtpräsident

Carmen Marty Fässler, Ressortvorsteherin Werkbetriebe

Projektteam

Laura Bazzi, Projektleiterin Stadtplanung

Thomas Vonrufs, Ressortleiter Bau und Planung

Fachliche Begleitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Andrea Gammeter, Sarina Hächler, Jasmin Oberortner

Cover Illustration

Nicole Gämperli Illustration, 6003 Luzern

Fotografien

Eigene Aufnahmen

Gestaltung

Faktor Journalisten AG, Hardstrasse 322a, 8005 Zürich

Inhalt

| | |
|---|-----------|
| 1. Anlass der Ortsplanungsrevision | 5 |
| 2. Ziele und Stellenwert des Raumentwicklungs-konzepts | 6 |
| 3. Vorgehen | 7 |
| a Prozessschritte | 7 |
| b Grundlagenanalyse | 8 |
| c Mitwirkungsverfahren | 9 |
| 4. Analyse | 10 |
| a Erkenntnisse aus der Grundlagenanalyse | 11 |
| b Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren | 22 |
| c Fazit aus der Analyse | 25 |
| 5. Ziele und Zielbild | 26 |
| 6. Strategien und Massnahmen | 28 |
| Lebensraum | 29 |
| Siedlung | 30 |
| Schlüsselgebiete | 31 |
| Gesellschaft | 32 |
| Arbeitsstandort | 33 |
| Mobilität | 34 |
| Beilagen | |
| I. Übersicht Ziele, Strategien und Massnahmen | 35 |
| II. Zielbild | 52 |
| III. Strategiekarten | 53 |

Abkürzungsverzeichnis

| | |
|------|---|
| ABV | Allgemeine Bauverordnung |
| AFM | Amt für Mobilität |
| AKZ | Dialogprozess Grenzraum Adliswil, Kilchberg, Zürich Süd |
| AZ | Ausnützungsziffer |
| BBV | Besondere Bauverordnung |
| BPUK | Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz |
| BVV | Bauverfahrensverordnung |
| BZO | Bau- und Zonenordnung |
| EFH | Einfamilienhaus/Einfamilienhäuser |
| GP | Gestaltungsplan |
| IVHB | Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe |
| LEK | Landschaftsentwicklungskonzept |
| LKW | Lastkraftwagen |
| MIV | Motorisierter Individualverkehr (Auto, Motorrad, Mofa) |
| MSA | Mechanische Seidenstoffweberei Adliswil |
| ÖV | Öffentlicher Verkehr (Schienenverkehr, Busverkehr, Schiffverkehr, Seilbahn) |
| PBG | Planungs- und Baugesetz, Kanton Zürich |
| REK | Raumentwicklungskonzept |
| rGVK | regionales Gesamtverkehrskonzept |
| ROK | Raumordnungskonzept |
| SBV | Sonderbauvorschriften |
| ZPZ | Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg |

1. Anlass der Ortsplanungsrevision

Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil

Die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung ist auf einen Zeithorizont von 15 Jahren ausgerichtet. Die letzte Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung der Stadt Adliswil (BZO) erfolgte im Jahr 1995. Während der nachfolgenden Jahre fanden mehrere Teilrevisionen statt; die grösste davon, «Zonenplanänderung Dietlimoos-Moos», wurde nach Verzögerung durch die Kulturlandinitiative im Februar 2017 genehmigt. Weitere Teiländerungen waren die Sonderbauvorschriften «Zentrum Süd» (2019) sowie die Teilrevisionen «Im Tal» (2019), «Sihlmatten» (2024) und die Einführung des «Mehrwertausgleichs» (2023). Der Grossteil der heute geltenden Bestimmungen in der BZO ist demnach bereits über 25 Jahre alt und entspricht somit in manchen Teilen nicht mehr den heutigen Gegebenheiten auf dem Immobilienmarkt, gesellschaftlichen Ansprüchen und übergeordnetem Recht. So hat sich beispielsweise während der Überprüfung der Kern- und Quartiererhaltungszonen im Jahre 2016 gezeigt, dass bezüglich Grünraumstrukturen, Garagenzufahrten und Abstellplatzgestaltung spezifische Aussagen in der BZO zu prüfen und allenfalls zu ergänzen sind. Im Rahmen von Baubewilligungsverfahren wurde mehrfach festgestellt, dass in manchen Gebieten die Zonengrenzen nicht mit den denjenigen der Parzellen übereinstimmen. Hier ist beispielsweise zu prüfen, ob die beiden Grenzen aufeinander abgestimmt werden können.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die IVHB ist eine Vereinbarung zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen und das Planungs- und Baurecht zu vereinfachen. Sie wurde im Jahr 2005 durch die Schweizerische Bau-, Planungs- und Umweltdirektoren-Konferenz (BPUK) verabschiedet.

Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch dazu entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Aufgrund dessen wurden das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV) sowie die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung (BBV) revidiert. Die Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 in Kraft. Die geänderte übergeordnete Gesetzeslage verpflichtet alle Gemeinden im Kanton Zürich zur Harmonisierung ihrer BZO, da die neuen Vorgaben erst dann wirksam werden, wenn die technischen Begriffe in den kommunalen Bau- und Zonenordnungen angepasst sind¹.

Aufgrund des Alters der meisten Vorschriften in der BZO der Stadt Adliswil und der Verpflichtung zur Harmonisierung, hat sich der Stadtrat entschieden, eine Gesamtrevision der Ortsplanung vorzunehmen.

Festsetzung BZO im Jahr 1995

- Seither Teilrevisionen (Dietlimoos-Moos, Zentrum Süd, Im Tal, Sihlmatten und Mehrwertausgleich), aber keine Gesamtrevision
- Geändertes übergeordnetes Recht: kantonaler und regionaler Richtplan, Planungs- und Baugesetz (PBG), diverse Verordnungen, Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Verpflichtung zur Anpassung der Baubegriffe in der BZO gemäss IVHB

Kanton Zürich
Stadt Adliswil

Bau- und Zonenordnung

Vom Gemeinderat festgesetzt am 5. April 1995
Vom Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2932 genehmigt am 4. Oktober 1995

700.1

Planungs- und Baugesetz (PBG)⁴⁸

(vom 7. September 1975)¹

¹ Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) Übergangsbestimmungen zur Änderung vom 14. September 2015 und Teilrevision «Justierungen», Verabschiedung Kantonsrat ausstehend

2. Ziele und Stellenwert des Raumentwicklungskonzepts

Ziel der Ortsplanungsrevision ist, die kommunalen Planungsinstrumente (BZO, kommunaler Richtplan Verkehr und Siedlung und Landschaft) an die übergeordneten Vorgaben anzupassen, aber auch den heutigen Bedürfnissen und Anforderungen gerecht zu werden.

Vor der eigentlichen Revision der BZO wurde das vorliegende kommunale Raumentwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches als strategisches Leitbild dient. Während dieses Prozesses wurde der Bevölkerung die Möglichkeit zur aktiven Mitwirkung eingeräumt. Neben dieser Bevölkerungsbeteiligung bildeten bereits erarbeitete städtische Grundlagen wie das Stadtentwicklungskonzept (2018), die Gesamtschau Arbeitsplatzgebiete (2018), die Stadtteilanalyse (2019) und die Gesamtschau Stadt Adliswil (2021), die Basis für die Ausarbeitung des kommunalen REK.

Das REK erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit bezüglich der vorhandenen raumwirksamen Themen, bildet aber dennoch eine zentrale Grundlage für die bevorstehende Gesamtrevision der Nutzungsplanung sowie auch für die Überarbeitung der kommunalen Richtplanung. Die im REK definierten raumplanerischen Ziele, Strategieansätze und mögliche Massnahmen fließen in die Überarbeitung der Nutzungsplanung ein und werden dort parzellenscharf und grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Im Rahmen der Erarbeitung des REK wurden Schlüsselgebiete und weitere Schwerpunktthemen evaluiert. Daraus ergibt sich, dass geeignete Folgeplanungen bzw. vertiefende Arbeiten im Anschluss an das REK erforderlich sein werden. So können auf spezifische Fragestellungen gezielt eingegangen und passende Planungsinstrumente und/oder Umsetzungsprojekte entwickelt werden. Deshalb

wurden für manche nicht-raumplanerischen Massnahmen keine zusätzlichen Strategien respektive Massnahmen definiert.

Das Raumentwicklungskonzept Adliswil

- wird unter **Mitwirkung der Bevölkerung** erarbeitet,
- wird von der Exekutive verabschiedet,
- nimmt eine **Auslegeordnung** vor,
- ist ein **strategisches** Planungsinstrument,
- hat bewusst eine **hohe Flugebene**,
- **wird** in nachfolgenden Planungen **konkretisiert**,
- ist eine **wichtige Grundlage** für die Richt- und Nutzungsplanung,
- ist nicht für Grundeigentümer, sondern für **Behörden verbindlich**.



3. Vorgehen

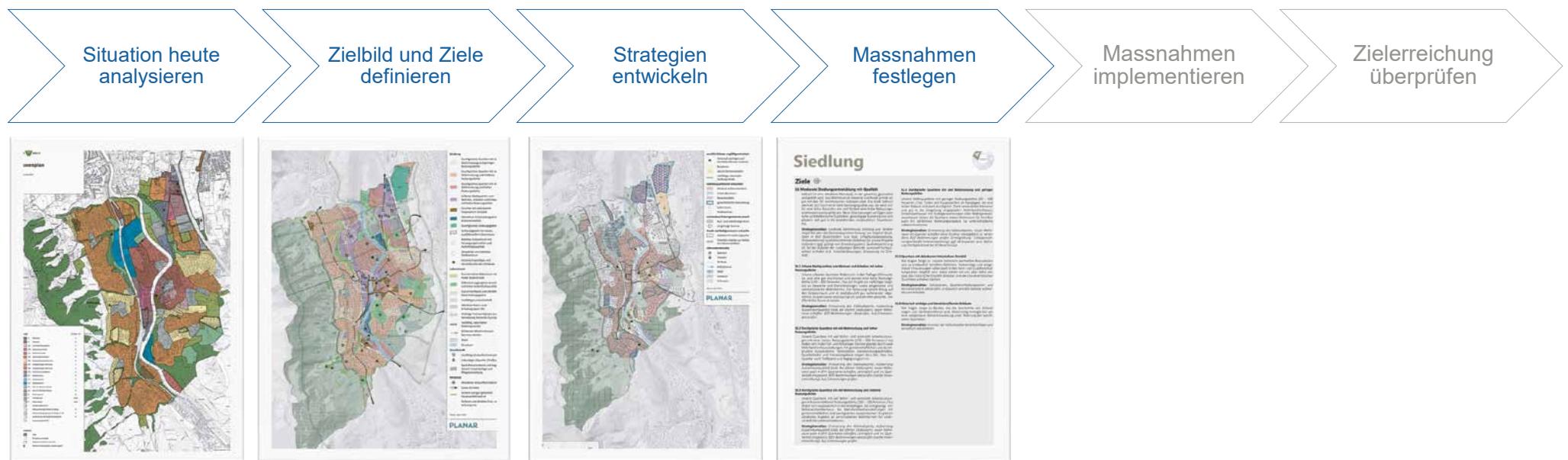
3.a Prozessschritte

Damit die Entwicklung von Adliswil gelenkt werden kann, wurde in einem ersten Schritt die heutige Situation analysiert, um basierend darauf die Entwicklungsziele festzulegen. Um diese Ziele erreichen zu können, muss die Stadt in all ihren Tätigkeiten vorausschauend agieren und frühzeitig optimale Rahmenbedingungen schaffen. Daher wurden Strategien für die Zielerreichung entwickelt, für welche wiederum teilweise bereits konkrete Massnahmen festgelegt werden konnten. Diese Schritte sind Teil der Erarbei-

tung des REK (s. Abbildung unten). Die Implementierung der Massnahmen sowie die spätere Überprüfung der Zielerreichung sind nicht Teil des Raumentwicklungskonzeptes, sondern werden in Folgeplanungen – wie beispielsweise die Revision der Nutzungsplanung – stattfinden (im Ablauf unten grau dargestellt).

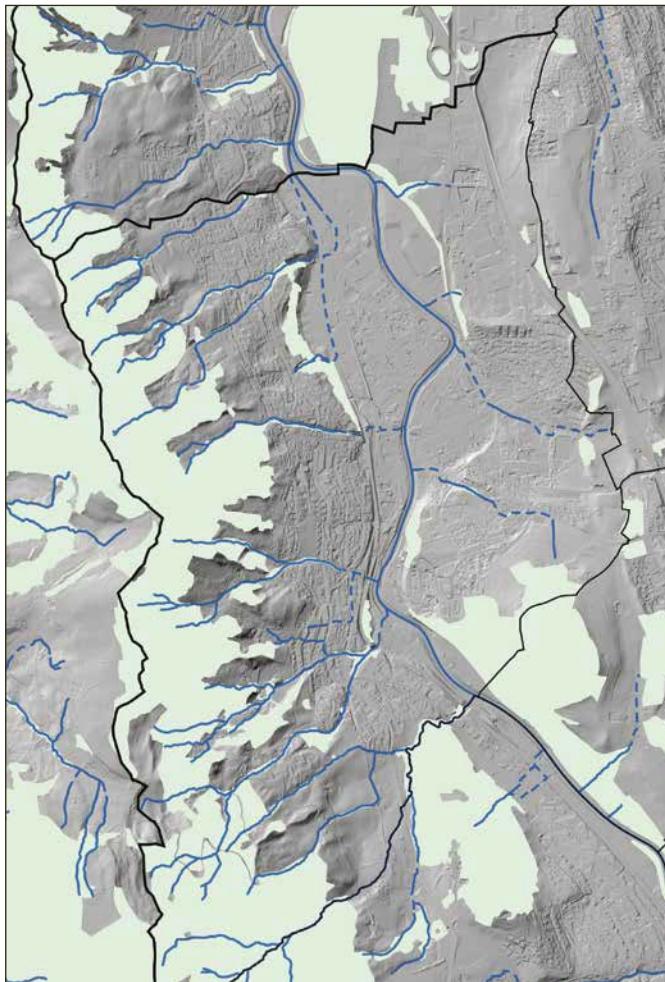
Vorgehen

- Prozessschritte: Analyse, Zieldefinition, Strategieentwicklung, Massnahmenfestlegung
- Analyse der vorhandenen Grundlagen
- Mitwirkung der Bevölkerung:
 - «StadtWerkruf» (Online-Umfrage)
 - 1. und 2. «StadtWerkstatt» (Workshops)
 - StadtWerkschau (Vorstellung des REK)



3.b Grundlagenanalyse

Analyse Wald und Gewässer (PLANAR)



Der erste Teil der Analyse bestand darin, die vielfältigen Grundlagen der Stadt zu untersuchen. Dies sind beispielsweise das Stadtentwicklungskonzept (2018), die Stadtteilanalyse (2019), das Fuss- und Veloverkehrskonzept (2021), das Strategiepapier Wirtschaftsförderung (2021), das Transformationskonzept Sood (2024) sowie auch das Zielbild des Stadtrates (2024).

In einem weiteren Schritt wurde eine GIS¹-basierte Kleinquartieranalyse durchgeführt. Dabei wurde unter anderem untersucht, wie sich Adliswil vom Bauerndorf zur heutigen Stadt entwickelt hat und was die Einflussfaktoren dafür waren. Zudem wurden die heutigen klimatischen, ökologischen, freiräumlichen und baulichen Gegebenheiten untersucht.

Auch sind die übergeordneten Raumordnungskonzepte des Kantons Zürich und der Region Zimmerberg in die Analyse eingeflossen. Ebenso wurden weitere raumplanerische Grundlagen (z. B. Zonenplan Stadt Adliswil) und räumliche Voraussetzungen untersucht (z. B. Bauzonenreserven, Nutzungsdichten).

Im Bereich Mobilität wurden neben dem festgesetzten Verkehrsrichtplan aus dem Jahr 1998, auch die aktuelle Erschließungsgüte² sowie das neuere städtische Fuss- und Veloverkehrskonzept vom September 2021 und das regionale Gesamtverkehrskonzept (rGVK) Zimmerberg vom Juli 2020 herangezogen.

Um auch die wirtschaftlichen Standortgegebenheiten in die Erarbeitung des REK einzubeziehen, wurden die einzelnen Arbeitsplatzgebiete in der Stadt Adliswil hinsichtlich ihrer Schwerpunkte analysiert.

Aufgrund der umfassenden Analyse der heutigen Situation konnten Stärken und Schwächen sowie Chancen und Risiken der räumlichen Entwicklung von Adliswil erkannt werden.

1 Ein GIS (Geoinformationssystem) ist ein digitales System zur Erfassung, Verwaltung, Analyse und Darstellung räumlicher Daten, die sich auf städtische Räume beziehen. Es unterstützt Städte und Kommunen bei der Planung, Verwaltung und Entscheidungsfindung, z. B. in den Bereichen Stadtentwicklung, Verkehr, Infrastruktur oder Umwelt.

2 ÖV-Güteklassen Fahrplanjahr 2024/2025, Amt für Mobilität Kanton Zürich (AFM)

3.c Mitwirkungsverfahren

Dem Stadtrat war es von Beginn des Projekts an ein Anliegen, die Bevölkerung bei der Ortsplanungsrevision mit einzubeziehen. Da im REK die Ziele und Grundsätze der räumlichen Entwicklung festgelegt werden, erfolgte in dieser Phase eine intensive Beteiligung der Bevölkerung (Mitwirkungsverfahren). Es wurden neben einer Umfrage auch zwei Workshops durchgeführt, deren Unterlagen im Nachgang auf der Projektwebsite allen interessierten Personen zur Verfügung gestellt wurden (diese Unterlagen bilden den Anhang dieses REK).

Während der Monate August und September 2024 wurde in einem ersten Schritt eine Online-Bevölkerungsumfrage durchgeführt («StadtWerkruf»). Dabei wurden die Adliswilerinnen und Adliswiler dazu befragt, wie sie ihre Stadt heute wahrnehmen und was sie sich für die künftige Entwicklung von Adliswil wünschen. Durch eine Teilnahme von 345 Personen ist die Bevölkerungsumfrage zwar nicht repräsentativ, sie gibt aber dennoch ein Stimmungsbild wieder.

Um die Themen aus dem StadtWerkruf zu vertiefen, fand im November 2024 der erste Workshop («Stadtwerkstatt») statt. An diesem Anlass diskutierten rund 60 interessierte Teilnehmende über die Qualitäten und Herausforderungen von Adliswil.

Aufgrund der Ergebnisse der Grundlagenanalyse, des StadtWerkrufs und der ersten StadtWerkstatt wurde ein Entwurf der Ziele für die künftige Stadtentwicklung erarbeitet. Der Fokus lag dabei auf den Themen Lebensraum, Siedlung, Gesellschaft, Arbeitsstandort und Mobilität sowie deren Abhängigkeiten voneinander und ihrer gegen-

seitigen Einflussnahme. Das Thema Siedlung wurde dabei schwerpunktmässig behandelt, da dieses für den weiteren Prozess der Ortsplanungsrevision von zentraler Bedeutung ist. Zum Zielentwurf für die räumliche Entwicklung konnten sich die rund 60 teilnehmenden Personen aus der Bevölkerung an der zweiten «Stadtwerkstatt» im April 2025 äussern und diesen kommentieren.

Die Bedürfnisse und Anliegen von Kindern und Jugendlichen wurden im Rahmen des Projekts «PartizHipation – kinder- und jugendfreundliche Stadt» des Ressorts Soziales berücksichtigt. Dabei wurden im September und November 2023 Kinder und Jugendliche mittels Befragungen und einem Mitwirkungsanlass zu ihren Vorstellungen für die Zukunft der Stadt Adliswil befragt.

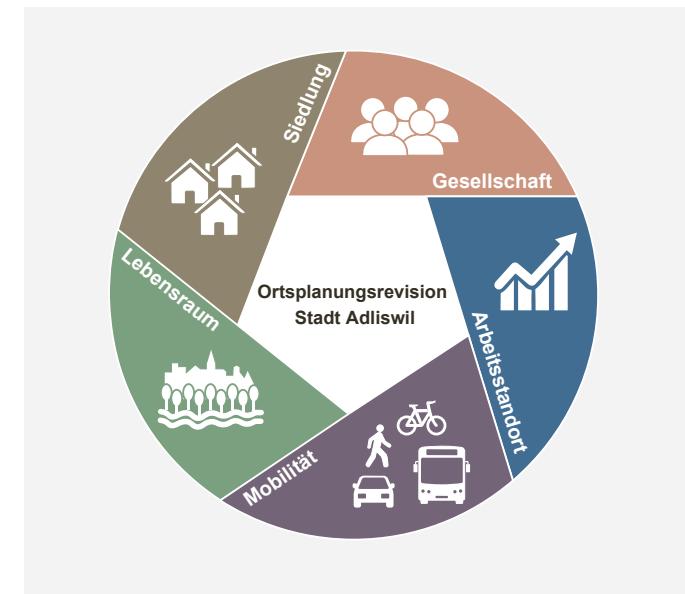
Nach Überarbeitung der Entwicklungsziele und der daraus abgeleiteten Strategien und Massnahmen hat der Stadtrat das Raumentwicklungskonzept (REK) am 18. November 2025 mit Beschluss-Nr. 2025-317 verabschiedet und am 4. Dezember 2025 der interessierten Bevölkerung an der «StadtWerkschau» vorgestellt.

Auch im Rahmen der weiteren Projektphase der Ortsplanungsrevision wird die Adliswiler Bevölkerung die Möglichkeit haben, bei der Revision der Nutzungsplanung mitzuwirken (siehe Abbildung S.6).

Detaillierte Informationen zum Mitwirkungsverfahren finden sich unter: www.adliswil.ch



Mitwirkungsverfahren (Nicole Gämperli)



Die Analyse und StadtWerkstätten bezogen sich auf die Themenbereiche Lebensraum, Siedlung, Gesellschaft, Arbeitsstandort und Mobilität.

4. Analyse

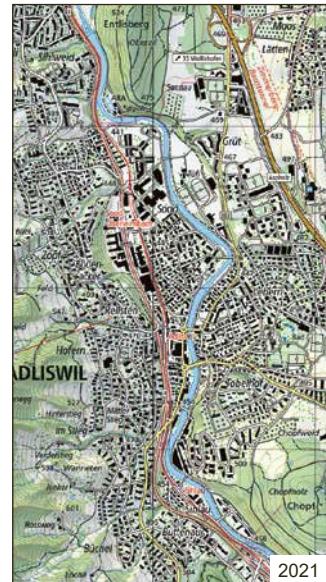
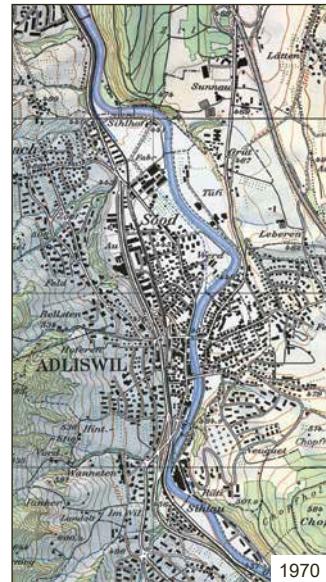
Ergebnisse der Analyse

- Die Lage in der «urbanen Wohnlandschaft» gemäss kantonalem Raumordnungskonzept vom März 2024 erfordert die Aufnahme von Bevölkerungswachstum; gleichzeitig besteht die Sorge vor «Dichtestress»
- Die Dichtevorgaben im regionalen Richtplan entsprechen nicht überall den effektiven Gegebenheiten
- Entwicklung vom Bauerndorf, zur Textilindustrie zum aktuellen Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnstandort
- Anspruchsvolle Topographie: Tallage – Mittellagen – Hügellagen – Berglagen
- Trennwirkung nord-süd-verlaufender Elemente: der Hauptverkehrstrassen, der Bahnlinie und der Sihl
- Wenige höhere Gebäude vorhanden
- Hoher Anteil an Gebäuden mit Baujahr 1945 bis 1975 führt zu erhöhtem Sanierungsbedarf
- Wenige vorhandene Bauzonenreserven lenken den Fokus auf Innentwicklung
- Günstiges Lokalklima: Fallwinde und diverse Naherholungsräume
- Gute Erschliessung mit Verbesserungspotenzial im Bereich Fuss-, Velo- und öffentlichem Verkehr
- Mehrere Gewerbezonen, Rückgang der Beschäftigtenzahlen
- Viele Grün- und Freiräume sowie Sport- und Spielflächen innerhalb des Siedlungsgebiets vorhanden
- Wenige als besonders positiv hervorgehobene Orte im Bereich Baustruktur
- Potenzial für eine Erweiterung/Diversifizierung des Gastronomieangebots vorhanden

4.a Erkenntnisse aus der Grundlagenanalyse

Adliswil gestern und heute

swisstopo, Zeitreihe



Adliswil gestern:

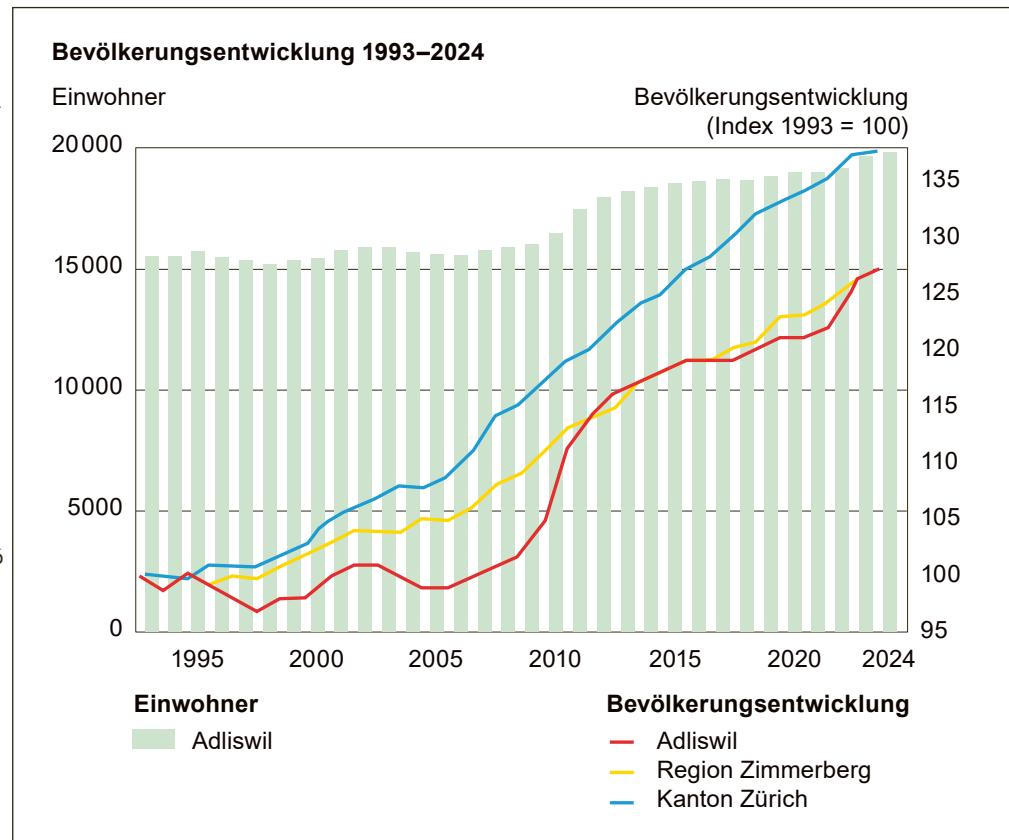
- Adliswil war bis zur Industrialisierung ein Bauerndorf
- Die Industrialisierung wurde durch die Verbindung mit der Stadt Zürich via Albisstrasse eingeleitet (1839)
- Ansiedlung Spinnerei- und Webereibetriebe
- Eröffnung Sihltalbahnenlinie Brunau – Sihlwald (1892)
- Niedergang Webereibetrieb MSA¹ (1934)
- Intensivierung Wohnungsbau nach 2. Weltkrieg
- Bildung Arbeitsplatzgebiet Sood aufgrund des Gleisanschlusses
- 10 000 Einwohnende (1962)
- Entlastung Stadtzentrum vom Verkehr durch Bau der Sihltalstrasse als Umfahrungsstrasse (1966)
- Bezug Überbauung Sihlhof (ab 1996)
- Adliswil wird zur Stadt (1974)
- Wandlung Arbeitsplatzgebiet Sood zum bedeutenden Versicherungscluster (1994)
- Erhalt Label «Energiestadt» (1997)

Adliswil heute:

- Eröffnung Uetlibergtunnel (2009) führte zur heutigen Überdimensionierung der Sihltalstrasse
- Bezug Überbauungen «Grütpark» und «Lebern-Dietlimoos» führte zu Nutzungsänderung des Stadtteilgebiets
- Erhalt Label «Energiestadt Gold» (2021) zeigt, dass die Stadt ihre Verantwortung beim Klimaschutz und in der nachhaltigen Energiepolitik ernst nimmt.
- Bezug Überbauung «Dietlimoos» (ab 2022) führte zu Nutzungsänderung des Stadtteilgebiets
- Vermehrte Nutzung des Albishangs lassen Potenzial als vielseitiger Naherholungsraum (Sport, Spiel und Erholung) erkennen
- Planungen entlang der Sihl lassen Potenzial des Naturraums Sihl zur Nutzung als Erholungsraum erkennen

1 Mechanische Seidenstoffweberei Adliswil

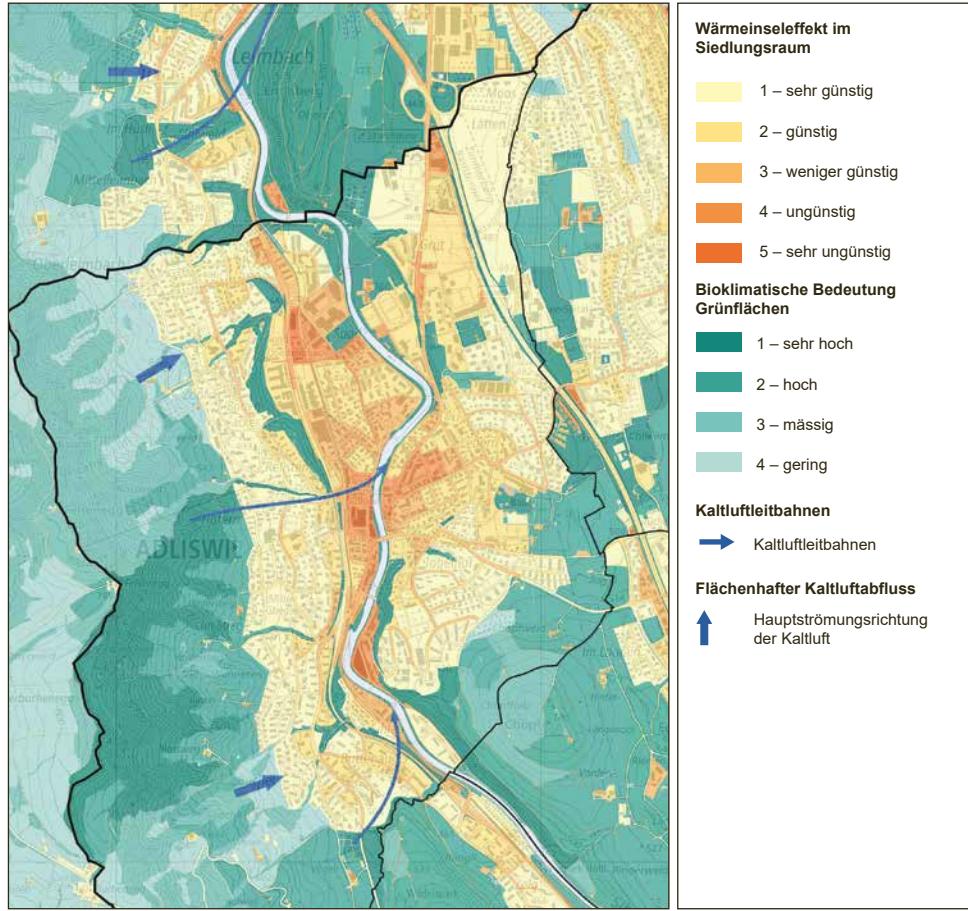
Bevölkerungsentwicklung



- Stagnation der Bevölkerungszahl zwischen 1970 und 2010 bei rund 16 000 Einwohnenden
- Abnahme der Einwohnerzahl von 1995 bis 1998. In dieser Zeit waren die städtischen Gebiete weniger attraktiv als Wohnort und die Menschen verlagerten diesen vermehrt in die übrige Agglomeration von Zürich oder aufs Land.
- Stark steigende Einwohnerzahl mit den Bebauungen Lebern, Grütpark und Moos (2009 – 2012)
- Seit 2012 kontinuierliches Wachstum, vergleichbar mit durchschnittlichem Zuwachs in gesamter Region Zimmerberg
- Die Einwohnerzahl stieg 2016 auf über 18 500 Personen
- Weiter steigende Einwohnerzahl bis Ende 2024 aufgrund Entwicklung des Gebiets Dietlimoos auf knapp 20 000 Personen
- Anhaltender Wachstumsdruck (u. a. durch die Nähe zur Stadt Zürich und die gute Erschliessung)

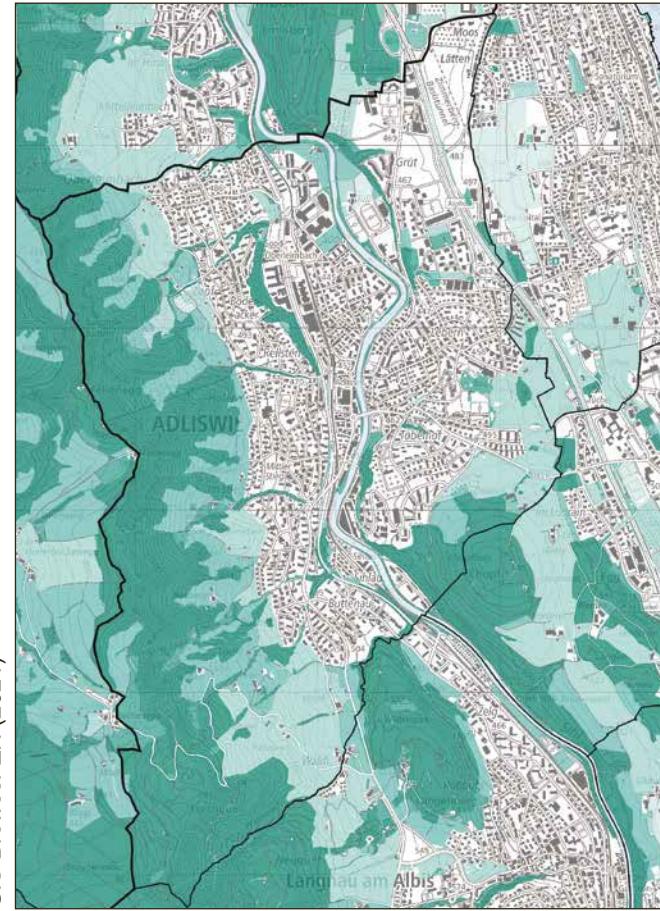
Lokalklima

GIS-Browser ZH (2024)



Grün- und Freiräume

GIS-Browser ZH (2024)



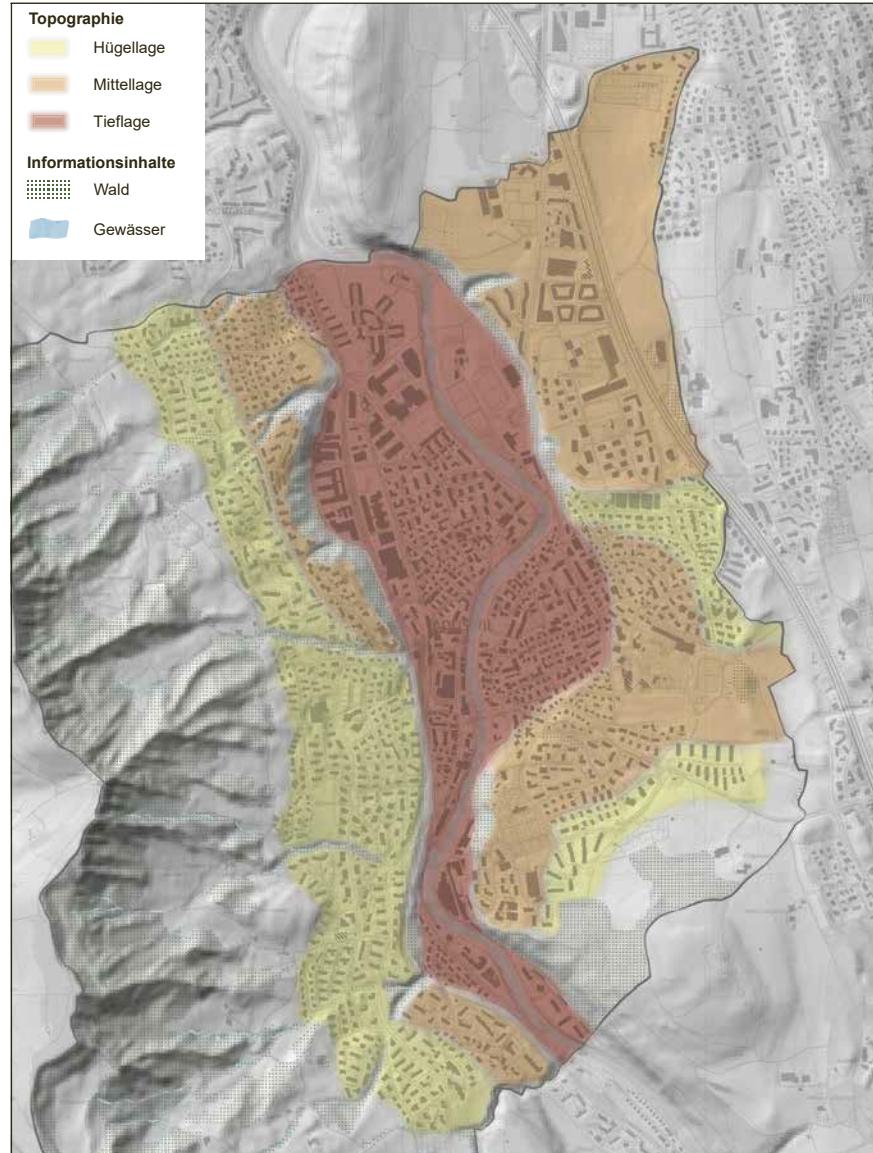
- Die Lage zwischen zwei Erhebungen (Albiskette und Entlisberg) und an der Sihl begünstigt eine nächtliche Abkühlung (kühlende Wirkung von Fallwinden und Fluss)
- Es gibt verschiedene Hitzeinseln im Siedlungsgebiet, insbesondere in der Tallage, welche zu einer Überwärmung führen (z. B. sehr hohe Überwärmung um 4 Uhr im Gebiet Sood).

- Die Naherholungsräume um das Siedlungsgebiet sind vielfältig und mehrheitlich sehr gut erreichbar
- Im Siedlungsraum sind Naturräume vereinzelt vorhanden.
- Die Uferbereiche der Sihl sind ein wichtiger Naherholungsraum mit Potenzial zur Aufwertung und Nutzung.
- Diverse Bachläufe führen von den Hanglagen bis ins Siedlungsgebiet hinein.

Topographie

Starke Prägung der Siedlungsentwicklung von Adliswil durch die Topographie

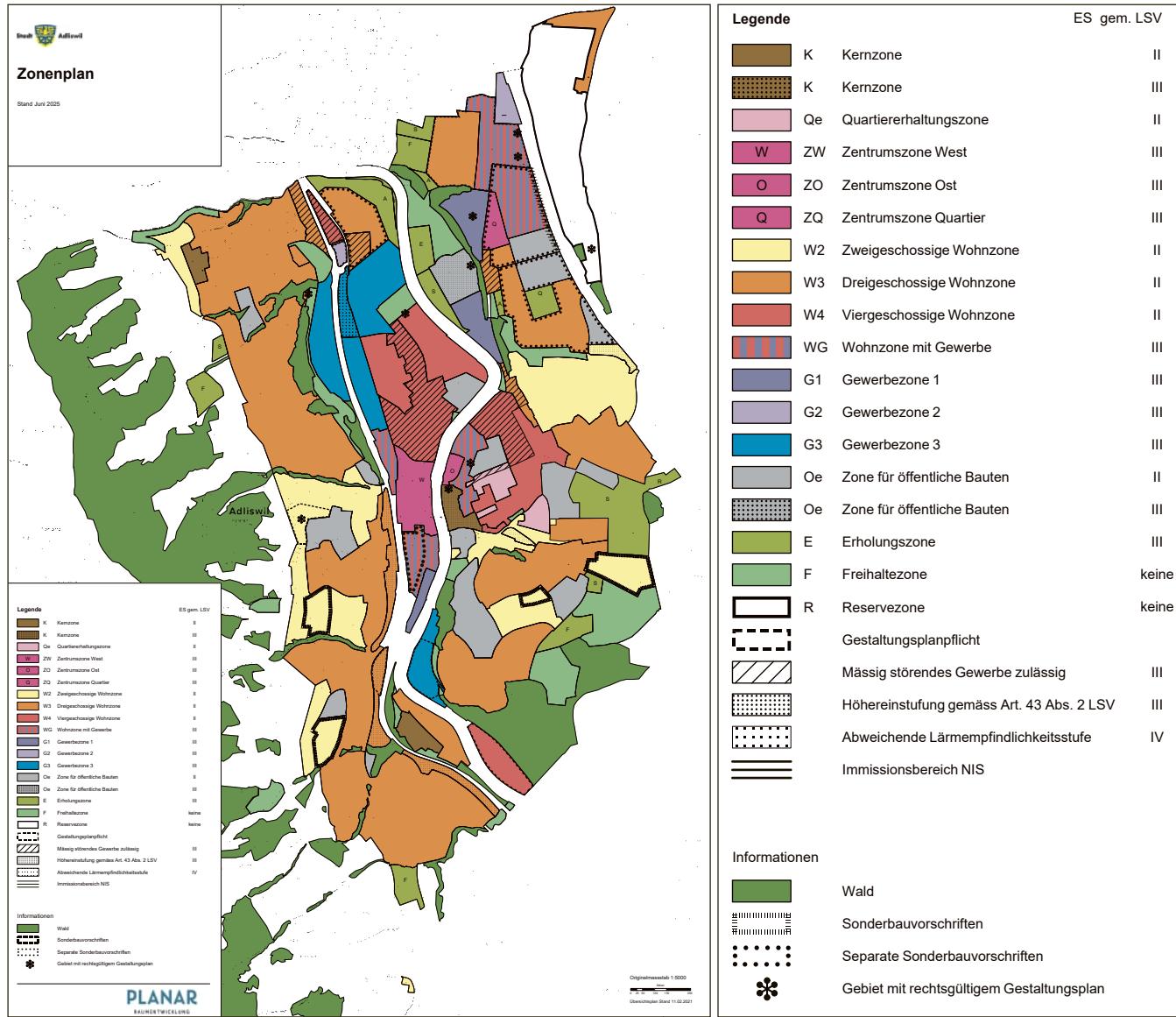
- Die stärkste Nutzungsintensität befindet sich in der Tal-lage (viele Wohn- und Arbeitsgebäude, Verkehrsinfra-struktur, Sihl)
- In den letzten Jahren fand die Siedlungsentwicklung auch vermehrt in der Mittellage Richtung Wollishofen statt (Neubaugebiete Lebern, Grüt, Moos, Dietlimoos)
- Die Hügellage ist auch aus der Ferne gut erkennbar, weshalb sie für das Landschaftsbild eine sensible Rolle einnimmt.
- In der Hügellage ist die Nutzungsintensität weniger stark. Sie ist geprägt durch verschiedene Einfamilien-hausquartiere.
- Die Berglage liegt ausserhalb des Siedlungsgebiets und ist daher kaum bebaut. Sie nimmt weniger eine Wohn-raumfunktion wahr, sondern dient insbesondere der Naherholung (z. B. Albishang).



swisstopo und PLANAR (2024)

Zonenplan

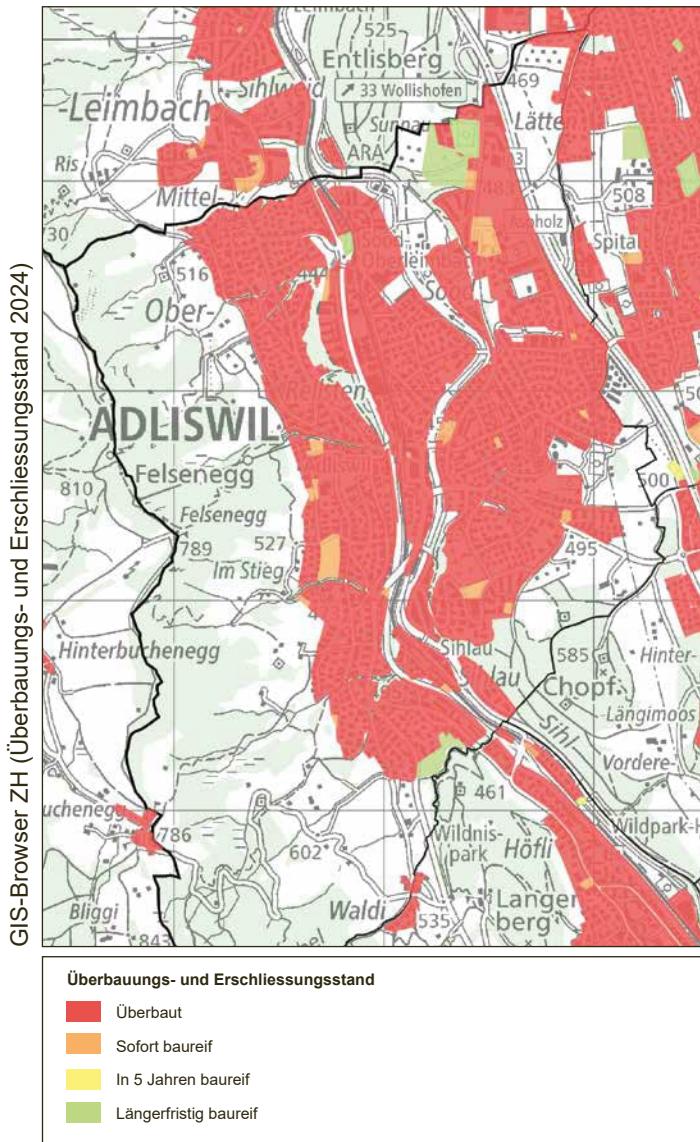
Zonenplan Stadt Adliswil (Stand Juni 2025)



- Ein Grossteil der Bauzonen liegt in der Wohnzone (71 %).
- Die Misch- und Arbeitszonen sowie die Zone für öffentliche Bauten nehmen je ca. $\frac{1}{3}$ der Bauzonenflächen ein.
- Insbesondere die 3-geschossige Wohnzone (W3) nimmt mit rund 63 % einen Grossteil der Wohnzonenflächen ein.
- Die 4-geschossige Wohnzone (W4) und die Wohnzone mit Gewerbe (WG) haben mit 70 % die höchsten Ausnützungsziffern.
- Im Nordosten befindet sich eine grössere Reservezone.
- In vier Gebieten gelten Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen.
- Für mehrere Gebiete besteht eine Gestaltungsplanpflicht.
- Verschiedene Sondernutzungsplanungen, wie separate Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne sind in Kraft (z. B. SBV Dietlimos, SBV Zentrum Süd¹, GP Sihlmatten²)

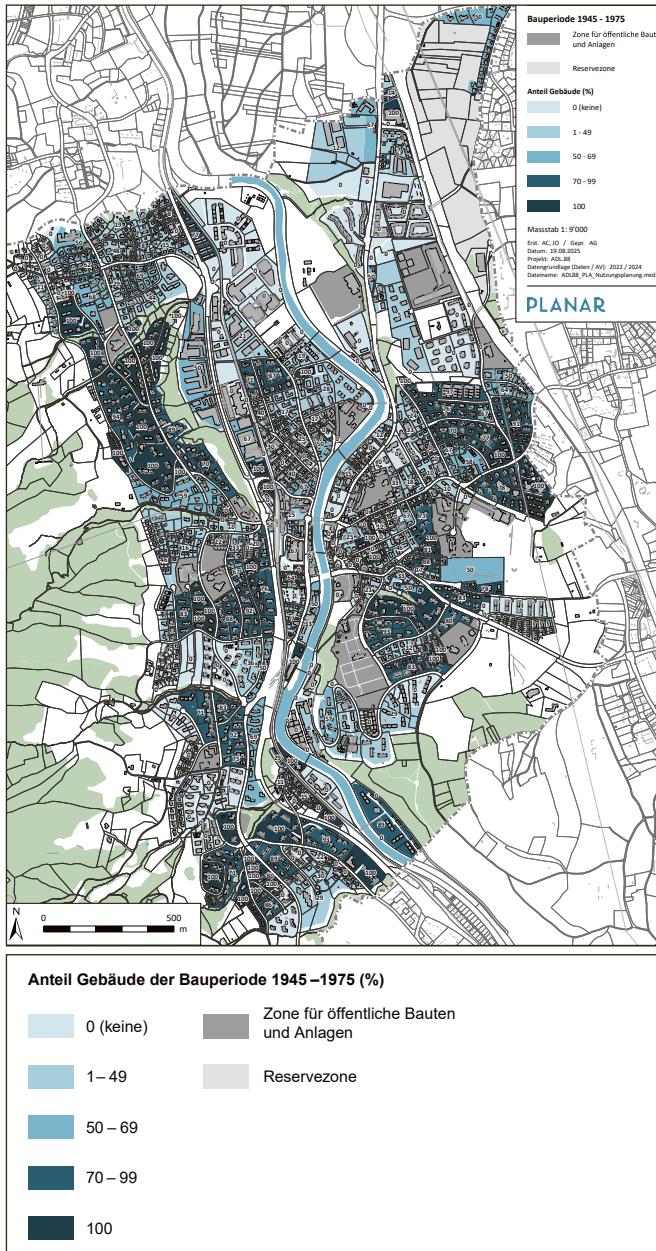
1 5 SBV = Sonderbauvorschriften
2 6 GP = Gestaltungsplan

Bauzonenreserven und Nutzungsdichte



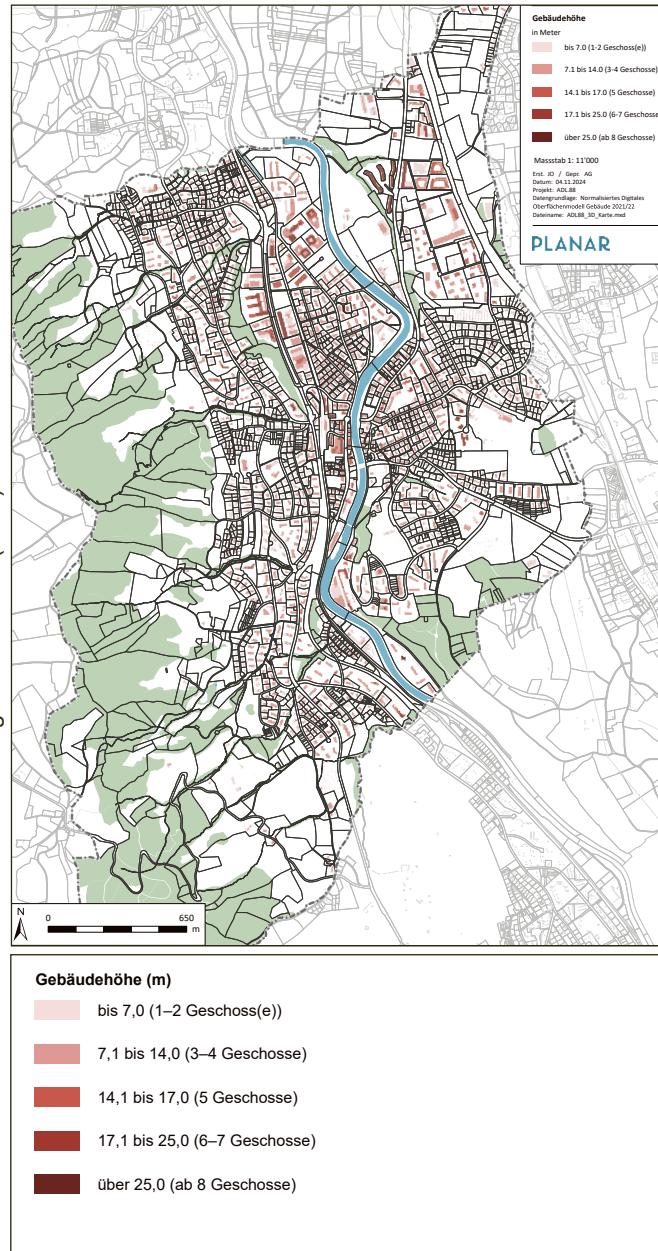
- Vereinzelt sind noch grössere Bauzonenreserven vorhanden (Dietlimoos, Sunnau, Mittlerer Stieg), welche kurz- und mittelfristig entwickelt werden.
- Es gilt zu klären, wie die Reservezone im Gebiet Lätten langfristig genutzt werden soll.
- Der Fokus der Entwicklung richtet sich nach innen, das heisst auf die (teilweise) bereits bebauten Gebiete.
- Innerhalb der bestehenden Möglichkeiten der Zonierung ist teilweise viel Potenzial für neuen Wohn- und Arbeitsraum vorhanden.

Amtliche Vermessung und PLANAR (2024)



- Ein Grossteil der Gebäude wurde zwischen 1945 und 1975 erstellt (s. Abbildung links; je dunkler die Fläche, desto höher der Anteil an Gebäuden mit Baujahr 1945 bis 1975)
- Es liegt ein hoher Anteil an alter Bausubstanz mit Sanierungsbedarf vor; insbesondere in den Zonen W2 und W3.
- Ein grosser Gebäudebestand tritt in eine Phase der Erneuerung ein, respektive dieser Prozess ist bereits im Gang.

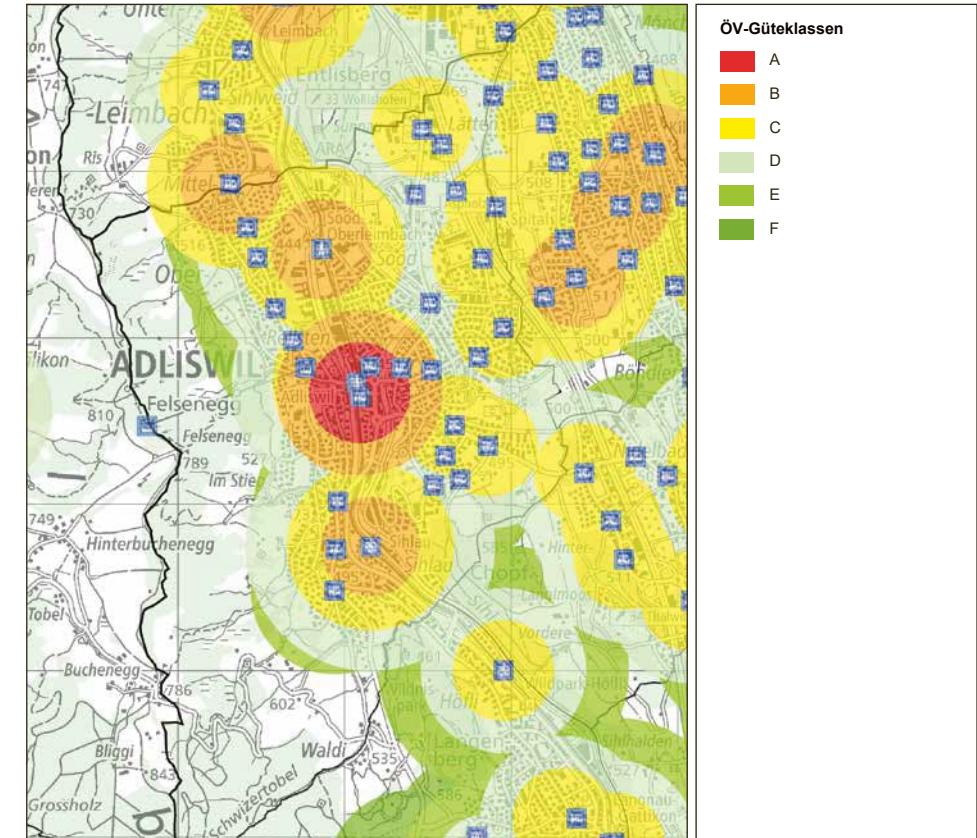
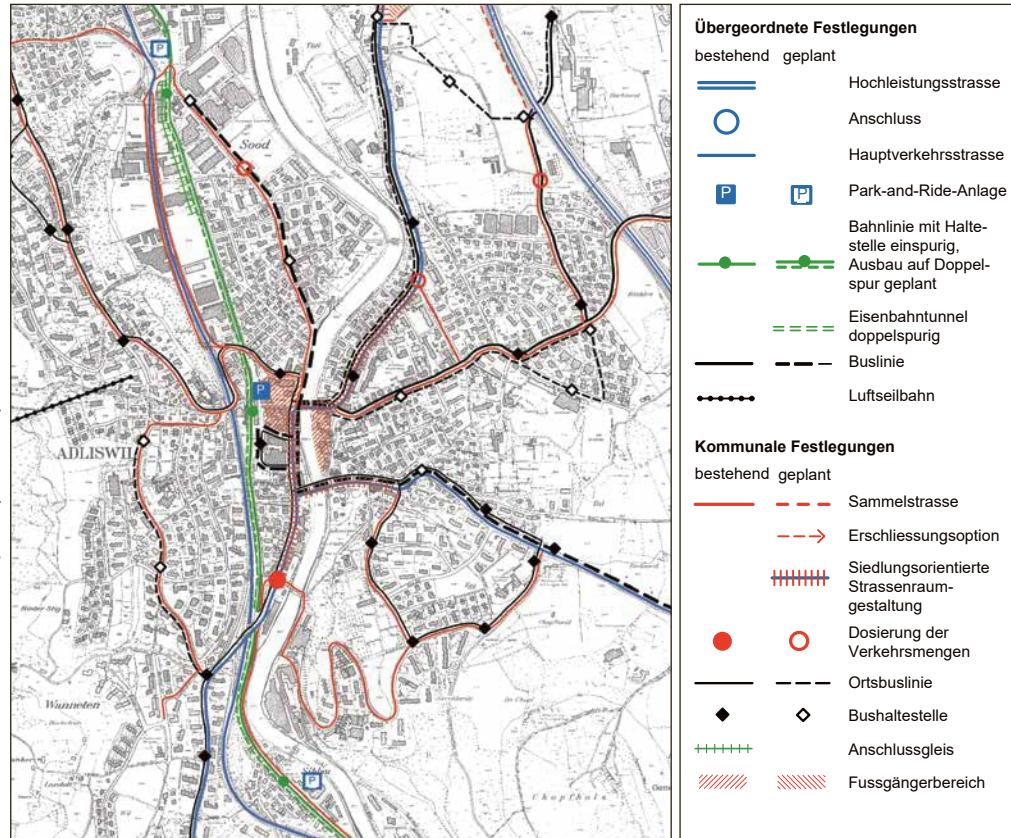
Gebäudehöhen



- Die wenigen höheren Gebäude (zwischen 17 und 25 Meter) befinden sich hauptsächlich in den Tal- und Mittellagen.
- Es gibt lediglich drei Gebäude über 25 Meter: Kirchtürme der reformierten und katholischen Kirchen sowie ein Hochhaus im Gebiet Sihlmatten.
- Der regionale Richtplan Zimmerberg weist das Areal um den Bahnhof Sood-Oberleimbach als Hochhausgebiet aus (Eignung für Hochhäuser mit mehr als 40 Meter Fassadenhöhe).
- Die Analyse zeigt verschiedene Eignungsgebiete für höhere Gebäude (6 bis 7 Geschosse). Diese liegen aufgrund der Topographie mehrheitlich in der Talsohle (Stadtteile Stadtzentrum, Au-Isengrund-Werd und Sood-Tüfi).

Mobilität

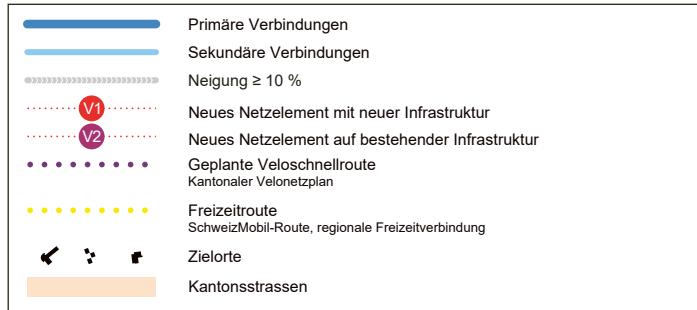
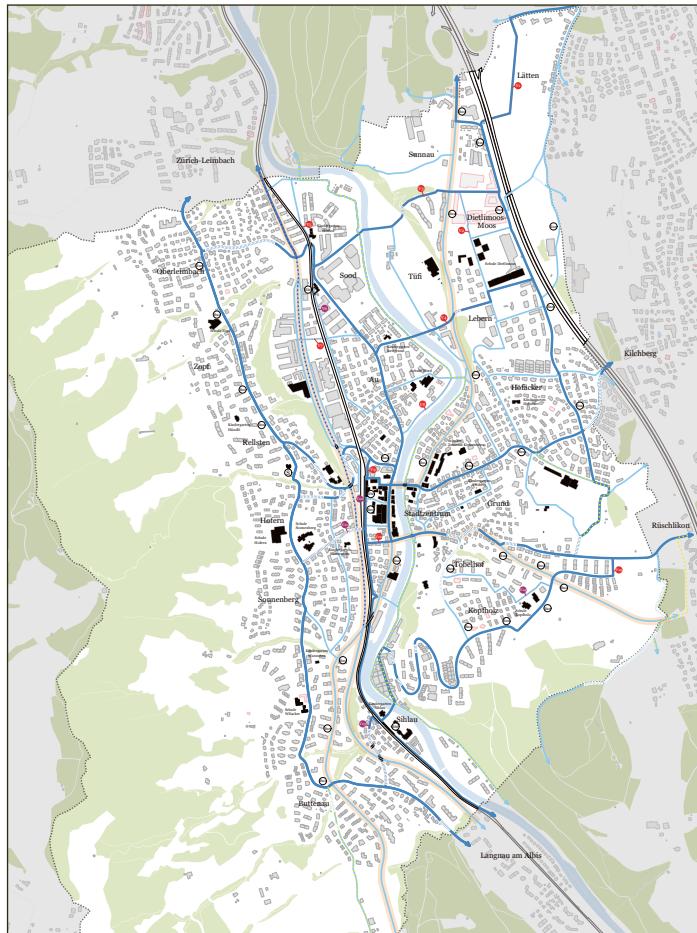
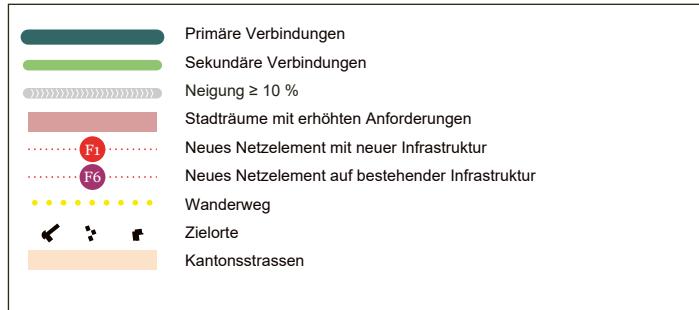
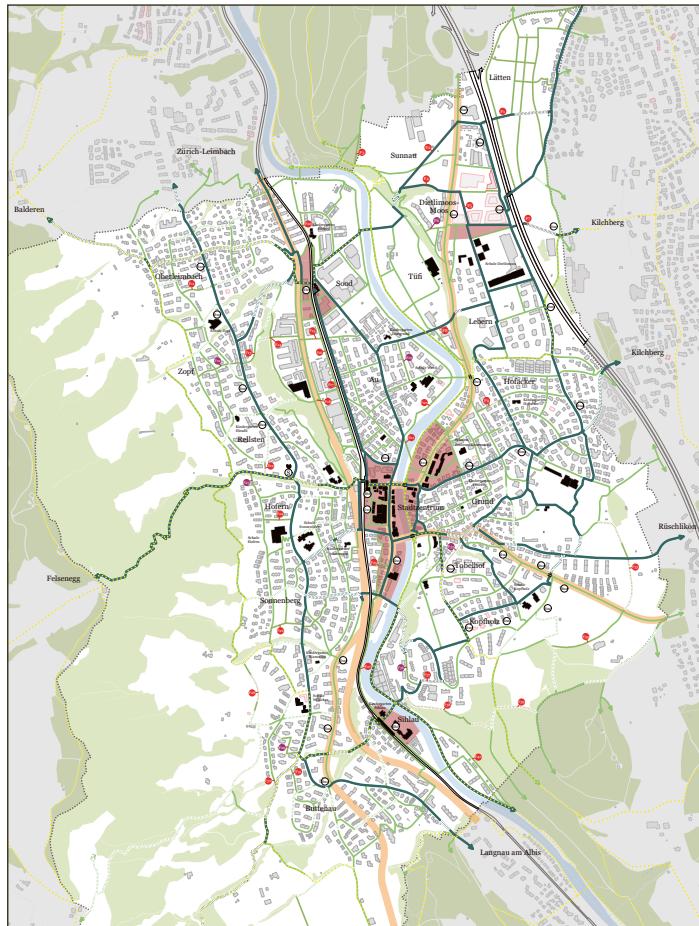
Kommunaler Verkehrsrichtplan (1998/99)



- Der Verkehrsrichtplan mit den Teilen «Motorfahrzeugverkehr und öffentlicher Verkehr», «Fussgängerverkehr» und «Reit- und Veloverkehr» stammt aus dem Jahr 1998.
- Er entspricht nicht mehr den heutigen Gegebenheiten und ist gesamthaft zu aktualisieren.

- Adliswil ist insbesondere im Stadtzentrum sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen (Gütekasse A).
- Auch das Subzentrum Sood weist eine gute ÖV-Gütekasse auf (Gütekasse B).
- Im Subzentrum Dietlimoos besteht Potenzial für eine bessere Verbesserung der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (heute ÖV-Gütekasse C).

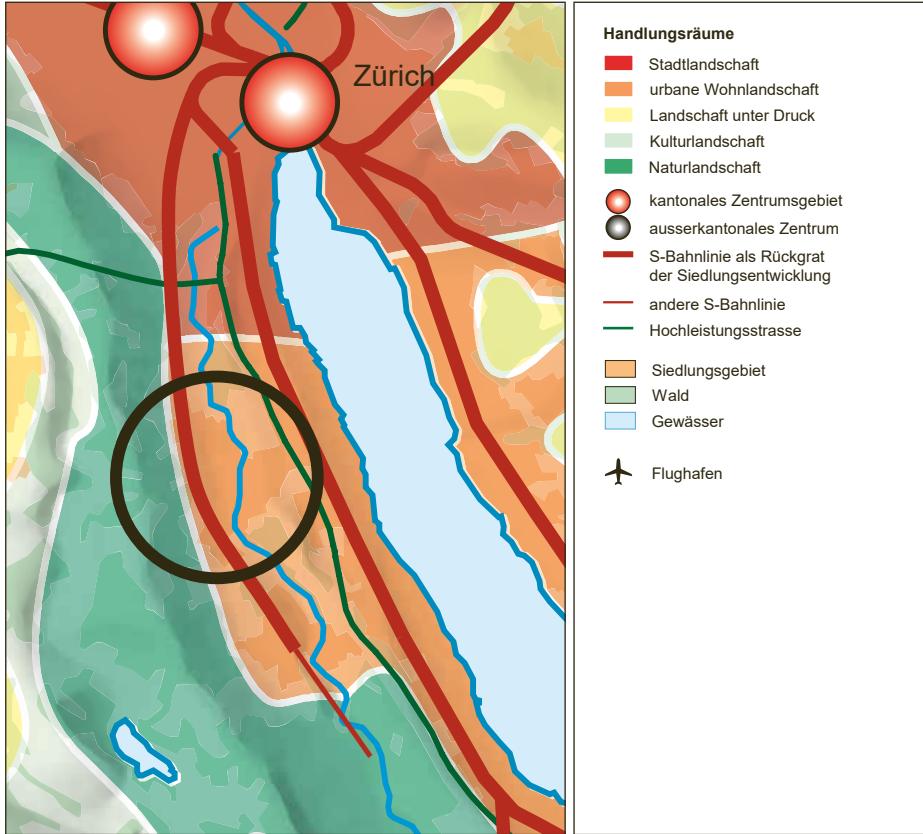
Fuss- und Veloverkehrskonzept Adliswil (2021)



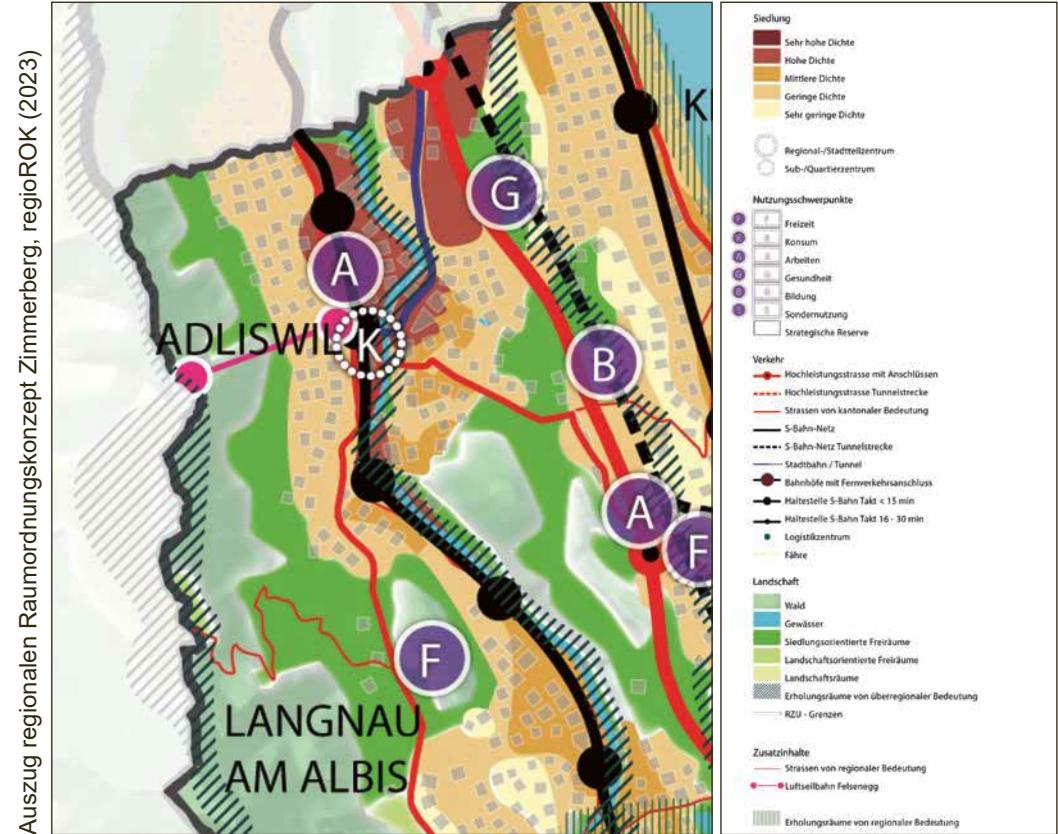
- Das engmaschige Fusswegnetz in Kombination mit dem gut ausgebauten öffentlichen Verkehr ergibt eine hohe Qualität für zu Fuss Gehende.
- Die bestehenden grossflächigen verkehrsberuhigten Tempo-30-Zonen bilden für den Veloverkehr ein attraktives Verkehrsregime.
- Die Analyse zeigt Verbesserungspotenzial: z. B. attraktives und zusammenhängendes Fusswegnetz, Verbesserung Aufenthaltsqualität, Optimierung bei Fuss- und Velowegen in Hanglage.

Raumordnungskonzepte (ROK) Kanton und Region sowie regionaler Richtplan

Auszug Raumordnungskonzept, ROK-ZH (2024)

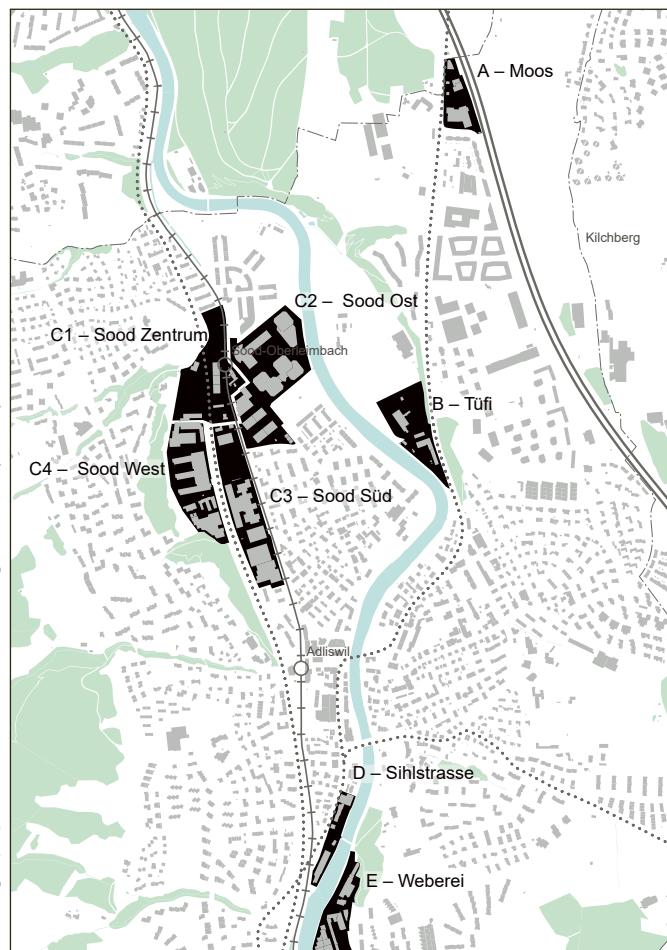


20



- Das Siedlungsgebiet von Adliswil liegt im Handlungsräum urbane Wohnlandschaft (s. ROK-ZH). In diesem sollen gemäss Kanton 80 % des künftigen Bevölkerungswachstums aufgenommen werden.
- Die Siedlungsentwicklung ist nach innen und auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
- Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
- Klare Siedlungsränder sind zu erhalten und offene Landschaften zu gestalten.

- Gebiete mit hoher Dichte sind im Sihlraum und in den Gebieten Dietlimoos, Sunnau und Lätten festgelegt.
- Hochhäuser sind im Gebiet Sood möglich.
- Gebiete mit niedriger Dichte sind tendenziell am Siedlungsrand festgelegt.
- Adliswil soll sich bis 2030 zu einem Subzentrum in der Region Zimmerberg entwickeln.
- Der Arbeitsstandort soll gestärkt werden.



Strategie Arbeitsplatzgebiete

- Grössere gewerblich genutzte Flächen befinden sich hauptsächlich in der Tallage mit guter Erschliessung.
- Es besteht die Absicht das Arbeitsplatzgebiets um den Bahnhof Sood-Oberleimbach, um weitere Nutzungen zu öffnen.
- Zwischen 2015 und 2018 haben die Beschäftigtenzahlen von ca. 8400 auf 7500 Personen abgenommen und stagnierten in den darauffolgenden Jahren.
- Seit 2021 hat die Anzahl der Beschäftigten wieder zugenommen und lag 2023 bei ca. 8000 Personen.
- Die heutigen und künftigen Herausforderungen sind Leerstände in grossen Bürogebäuden respektive deren Um- oder Neunutzung.

| Arbeitsplatzgebiet | Charakter | |
|--------------------|--------------|---|
| A | Moos | Dienstleistung und Verkauf |
| B | Tüfi | Städtische Dienstleistungen (z. B. Feuerwehr, Entsorgung) |
| C1 | Sood Zentrum | Mix von Dienstleistungen, Verkauf, Gewerbe, Gastronomie |
| C2 | Sood Ost | Nicht publikumsorientierte Dienstleistungen (Büros) |
| C3 | Sood Süd | Grossvolumiges Gewerbe |
| C4 | Sood West | Mix von nicht publikumsorientierten Dienstleistungen (Büros), Gewerbe |
| D | Sihlstrasse | Kleingewerbe, Gastronomie |
| E | Weberei | Kleingewerbe, Gastronomie |

4.b Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsverfahren

Lieblingsorte

In der Bevölkerungsumfrage «Stadtwerkrf» wurde nach Orten in Adliswil gefragt, die gefallen. Solche Orte sind wichtig für die Identität von Adliswil und seinen Bewohnenden. Um bestehende Qualitäten nicht zu beeinträchtigen braucht es einen sorgfältigen Umgang bei der Weiterentwicklung der Siedlungs- und Freiraumstruktur.

Die Umfrage zeigt, dass viele Grün- und Freiräume in der Tallage entlang der Sihl vorhanden sind. Zudem gibt es diverse Sport- und Spielflächen, die im Siedlungsgebiet verteilt liegen. Auch hier findet sich eine erhöhte Konzentration entlang des Flusslaufes der Sihl. Im Zentrum findet insbesondere der Sihlpark Anklang. Auch das Hallen- und Freibad sowie die Sportanlagen Tüfi und Tal sind ein wichtiger Aufenthaltsort für die Adliswiler Bevölkerung.

Im Bereich der Baustuktur/Bebauung wurde insbesondere die Siedlung an der Kronenstrasse als schöner Ort in der Stadt Adliswil markiert. Diese Siedlung befindet sich in einer Kernzone, für welche besondere Baubestimmungen gelten, um das historische und ortsbildprägende Zentrum zu schützen und zu erhalten, während dennoch eine massvolle Entwicklung möglich bleiben soll.

Bei der Gastronomie fällt auf, dass insbesondere das Angebot im Zentrum Ost und bei der MSA genannt wurde.

Bei der Frage nach den Aktivitäten, die sie gerne vermehrt in Adliswil machen möchten, haben die Teilnehmenden aber auch den Wunsch nach einem ruhigen Café und einer Bar geäusserzt.

Das kulturelle Angebot befindet sich hauptsächlich im Stadtzentrum beidseits der Bahnhofbrücke. Auch wenn dieses Angebot geschätzt wird, wurde der Wunsch nach mehr Konzerten geäusserzt.



Grösste Herausforderungen aus Sicht der Teilnehmenden der Umfrage

Die rechtsstehende Wortwolke fasst die laut Bevölkerungsumfrage «Stadtwerkuf» grössten Herausforderungen für die künftige Entwicklung von Siedlungs- und Freiraum in Adliswil zusammen. Je grösser das Wort, desto häufiger wurde es in den Antworten genannt.

Die Teilnehmenden sehen die aktuelle Siedlungsentwicklung kritisch und wünschen sich eine weniger starke und/oder qualitätsvollere Siedlungsentwicklung. Ansonsten besteht die Gefahr, dass die Identität von Adliswil, die eher dörflich als städtisch gesehen wird, verloren geht.

Die Reduktion des Verkehrs, insbesondere im Stadtzentrum und der Ausbau des öffentlichen Verkehrs (entlang des Albishangs sowie zum Dietlimoos, Richtung Zürichsee und Zug) wird von den Teilnehmenden als grosse Herausforderung für die künftige Entwicklung der Stadt gesehen. Zudem ist das Angebot und die Verfügbarkeit von bezahlbarem Wohnraum bei den Teilnehmenden ein Thema.

Auch saniert oder neuer Wohnraum soll bezahlbar bleiben. Dennoch wurde auch das Wort «Dichtestress» mehrfach genannt. Diese beiden Anliegen, kombiniert mit der Förderung einer sozialen Durchmischung, stellen die Stadtentwicklung vor eine grosse Herausforderung.

Die klimaangepasste Siedlungsentwicklung inklusive der Durchgrünung der Stadt wird mehrfach als Herausforderung genannt. Zudem werden mehr Räume für Begegnungen gewünscht. Insbesondere das Stadtzentrum soll ein attraktiver Treffpunkt sein. Neben einer intensiveren Begrünung soll auch die Fahrgeschwindigkeit durch das Zentrum reduziert werden.



Ergebnisse «StadtWerkruf» und 1. «StadtWerkstatt»

In der nachfolgenden Tabelle werden pro Themenbereich die Qualitäten sowie der Handlungsbedarf zusammengefasst, welche die Adliswilerinnen und Adliswiler an der Bevölkerungsumfrage «StadtWerkruf» und an der ersten «Stadtwerkstatt» eingebracht haben.

| | Lebensraum | Siedlung, Bebauung | Gesellschaft | Arbeitsstandort | Mobilität |
|------------------------|--|--|---|---|---|
| Qualitäten | <ul style="list-style-type: none"> Naherholungsgebiete (u.a. Sihl, Albiskette, im Tal) Grüne Wohnquartiere mit vielfältigem Angebot an Frei-/Grün-/öffentlichen Räumen Saubere Luft | <ul style="list-style-type: none"> Historische Gebäude/Ensembles (Weberei, Schule Werd etc.) Alte Dorfkerne Dorf-/Kleinstadtcharakter Gewachsene Quartiere | <ul style="list-style-type: none"> Familienfreundlich Attraktiv im Alter Attraktiv für Kleinhaushalte Spiel- & Sportplätze Renovierte Musikschule | <ul style="list-style-type: none"> Erreichbarkeit mit dem ÖV Angebot an öffentlichen Aussenräumen zum Aufenthalt Bezahlbare Gewerbeblächen Durchgrünung Wohnen und Arbeiten im Ort | <ul style="list-style-type: none"> Wegnetz für Fussverkehr Direkte Veloverbindungen Gute Anbindung der meisten Quartiere an den ÖV Erreichbarkeit mit dem Velo, ÖV, Auto Gute Parkierungsmöglichkeiten in den Quartieren |
| Handlungsbedarf | <ul style="list-style-type: none"> Mehr öffentliche Orte als Treffpunkte (insb. im Stadtzentrum) Förderung Artenvielfalt Aufwertung Sihlraum (Zugänglichkeit und Aufenthalt) Begrünung Stadtgebiet (u.a. Bäume), Klimaanpassung Minimierung der Lärm- und Lichtemissionen | <ul style="list-style-type: none"> Stadtzentrum attraktivieren Ausbau Bahnhofplatz als Begegnungsort mit Begrünung Qualitative Siedlungsentwicklung Siedlungsentwicklung nach innen (lenken) Mehrgenerationenwohnen Weiterentwicklung Subzentrum Sood und Dietmoos | <ul style="list-style-type: none"> Bezahlbarer Wohnraum Quartierleben und Stadtleben fördern (Vereine, Quartierräume, Stadtsaal) Mehr Gastronomie & Einzelhandel Förderung der sozialen Durchmischung Vermeidung von Anonymität, Verbesserung der Integration Partizipation ermöglichen Demographischer Wandel: Alterswohnraum | <ul style="list-style-type: none"> Verpflegungsmöglichkeiten Weiterentwicklung (u.a. Um-/Neunutzung Bürogebäude) Arbeitsplatzgebiet Sood Förderung von Branchenmix Gewerberaum Umgang mit Leerständen Raum für neue Arbeitsformen bieten (u.a. Co-Working) | <ul style="list-style-type: none"> Reduktion (Durchgangs-) Verkehr ÖV-Ausbau: Anbindung insb. Richtung Zug und Zürichsee, Anbindung gewisser Quartiere Verbesserung für Langsamverkehr im Zentrum (Sicherheit, Tempo 30, Behindertengerechtigkeit) Aufhebung der oberirdischen Parkplätze am Bahnhof Tempo reduzieren Kilchbergstrasse zu schmal für Kombination sämtlicher Verkehrsarten Förderung von Veloverkehr (Netzlücken, Abstellplätze, separate Wege, Sicherheit) Förderung von Carsharing |

4.c Fazit aus der Analyse

Adliswil ist als Wohn- und Arbeitsort sehr beliebt. Die hohe Lebensqualität ist vor allem der guten Lage und Erschliessung, einem breiten Freizeitangebot sowie der Naherholungsgebiete zu verdanken. Dennoch sind in der Bevölkerung zunehmend auch Wachstumsvorbehalte spürbar. Fragen rund um Identität, Anonymität und Integration beschäftigen viele – insbesondere angesichts der dynamischen Entwicklung der letzten Jahre.

Ein zentraler Grundsatz für die Zukunft soll lauten: Weg von der Siedlungsentwicklung nach aussen, hin zur qualitätsvollen Innenentwicklung. Dabei prägt die Topographie Adliswils die räumlichen Möglichkeiten stark. Das Hauptentwicklungspotenzial liegt in den Tal- und Mittellagen – hier konzentrieren sich sowohl Erneuerungsbedarf als auch Flächenreserven.

Ein wesentlicher Treiber der städtebaulichen Entwicklung ist der hohe Sanierungsbedarf vieler bestehender Bauten. Daraus ergibt sich ein grosses Potenzial für die Weiterentwicklung – gleichzeitig stellt sich die Frage, was dies für den bezahlbaren Wohnraum bedeutet. Eine zielgerichtete Planung muss die Voraussetzungen dafür schaffen, dass notwendige Erneuerungen erfolgen können und Wohnraum für alle Lebensphasen und -lagen vorhanden ist. Zentrale Anliegen sind die Förderung von Qualität in der baulichen Entwicklung und die Gestaltung attraktiver Außenräume. Eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung muss dabei die spezifischen Gegebenheiten Adliswils berücksichtigen – insbesondere die Topographie, Wasserläufe und Grünräume sind als natürliche Strukturen zu erhalten und zu stärken.

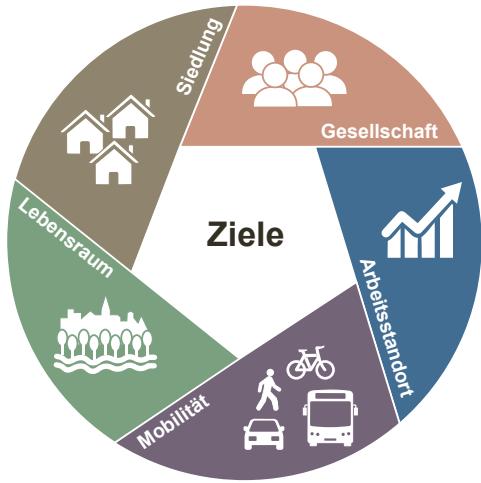
Das Stadtzentrum birgt viel Potenzial – insbesondere in Bezug auf Aufenthaltsqualität, Verkehr und Begrünung.

Parallel dazu sollen auch die Subzentren Sood und Dietlimoos gestärkt werden, etwa durch Mischnutzungen, einen ausgewogenen Branchenmix und eine bessere ÖV-Erschliessung.

Ein weiteres Augenmerk liegt auf den Arbeitsplatzgebieten. Neben des Nutzungsmixes – vor allem im Gebiet Sood – stellt sich die Frage nach einem sinnvollen Umgang mit Leerständen. Zudem bieten die Ost-West-Verbindungen in Adliswil und zu den Nachbargemeinden erhebliches Potenzial – sowohl in Bezug auf die ökologische Vernetzung als auch auf die Optimierung des öffentlichen Verkehrs.

| Hohe Zufriedenheit als Wohn- und Arbeitsort | Wachstumsangst spürbar (Themen Identität, Anonymität, Integration) | Fokus auf Siedlungsentwicklung nach Innen |
|---|--|--|
| Fokus der Entwicklung in Tallage und Mittellage | Grosser Sanierungsbedarf (Bedeutung für bezahlbaren Wohnraum?) | Qualität der Bebauung des Aussenraums fördern |
| Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Berücksichtigung Topographie, Wasserläufe, Grünräume) | Stadtzentrum mit viel Potenzial zur Aufwertung | Stärkung Subzentren Sood und Dietlimoos |
| Arbeitsplatzgebiete: Branchenmix, Mischnutzungen (Sood), Umgang mit Leerstand | Ost-West Verbindungen mit Verbesserungspotenzial (Vernetzung Ökologie, ÖV) | Verbesserung ÖV-Erschliessung gewisser Quartiere |

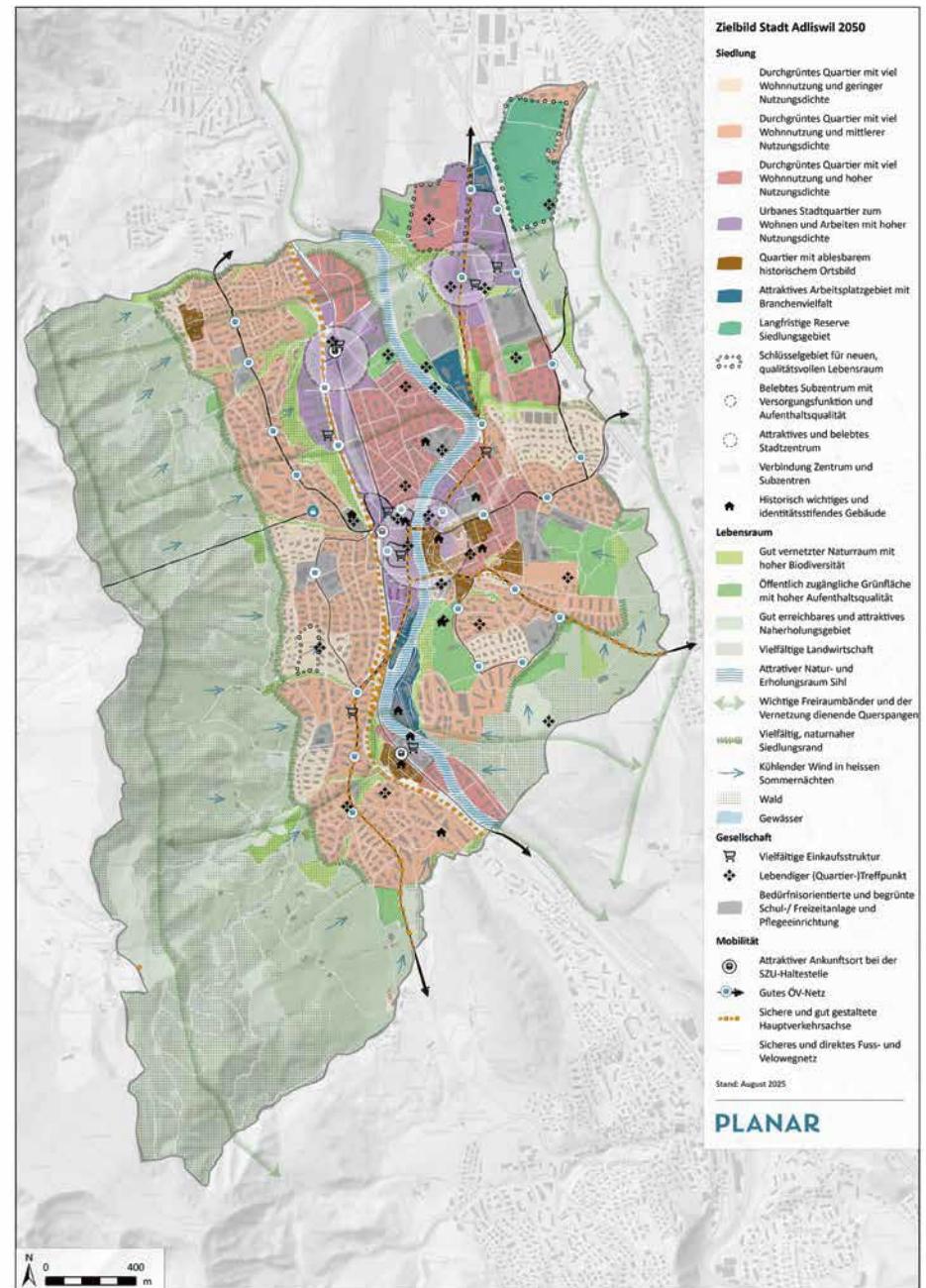
5. Ziele und Zielbild



Für alle fünf Themenbereiche wurden konkrete Ziele formuliert, welche die angestrebte Entwicklung Adliswils in der Zukunft beschreiben. Grundlage dafür bildeten sowohl die Ergebnisse der Bestands- respektive Dokumentenanalyse als auch die Erkenntnisse aus dem Mitwirkungsprozess – insbesondere aus dem «StadtWerkruft» sowie den beiden «StadtWerkstätten». Die thematische Zuordnung zu den Themenbereichen (s. Abbildung oben) dient der Strukturierung der Ziele. Sie bedeutet nicht, dass die einzelnen Themen isoliert voneinander zu betrachten sind. Für das Festlegen von Strategien und Massnahmen ist ein integrativer Blick und die Wahrung der Gesamtschau notwendig. Zudem ist eine Interessenabwägung zwischen den

verschiedenen Zielen und Strategien je nach Vorhaben unabdingbar.

Ein zentraler Aspekt des räumlichen Entwicklungskonzepts (REK) ist die Frage, in welchen Quartieren und Teirläufen, welche Ziele prioritätär umgesetzt werden sollen. Daher wurden diejenigen Ziele, welche einen räumlichen Bezug aufweisen, in einem Zielbild kartografisch verortet (vgl. Abbildung rechts). Dazu zählen insbesondere Ziele aus den Bereichen Siedlung, Lebensraum, Gesellschaft und Mobilität. Das Zielbild zeigt sowohl bestehende, zu erhaltende Qualitäten (z. B. der Treffpunkte Hallen- und Freibad, Bibliothek, Naturräume, Sportanlagen) als auch zukünftige Entwicklungsabsichten, etwa eine verbesserte ÖV-Erschliessung am südlichen Albishang. Nicht alle Ziele lassen sich jedoch räumlich zuordnen. Übergeordnete oder themen-übergreifende Zielsetzungen – etwa sozialräumliche oder strukturelle Anliegen – erscheinen nicht im Zielbild, sind jedoch integraler Bestandteil der entwickelten strategischen Leitlinien. Zudem lassen sich auch nicht alle Ziele (und damit auch die Strategien und Massnahmen) im Rahmen der Ortsplanungsrevision in Instrumenten verankern.



Übergeordnete Ziele für die räumliche Entwicklung



Adliswil verfügt über ein biodiverses und klimaangepasstes Siedlungsgebiet.



Die Siedlungsentwicklung erfüllt hohe qualitative Ansprüche



Das Stadtzentrum und die Subzentren Sood und Dietlimoos sind Schwerpunkte der Stadtentwicklung.



Adliswil ist für alle Lebenslagen ein lebenswerter Wohnort.



Die Bevölkerungsentwicklung erfolgt auf einem moderaten Niveau.



Zur Identität der Stadt und zu ihrer Geschichte wird Sorge getragen.



Adliswil ist ein attraktiver Arbeitsstandort mit hoher Wertschöpfung.



Adliswil ist mit allen Mobilitätsformen gut erschlossen.

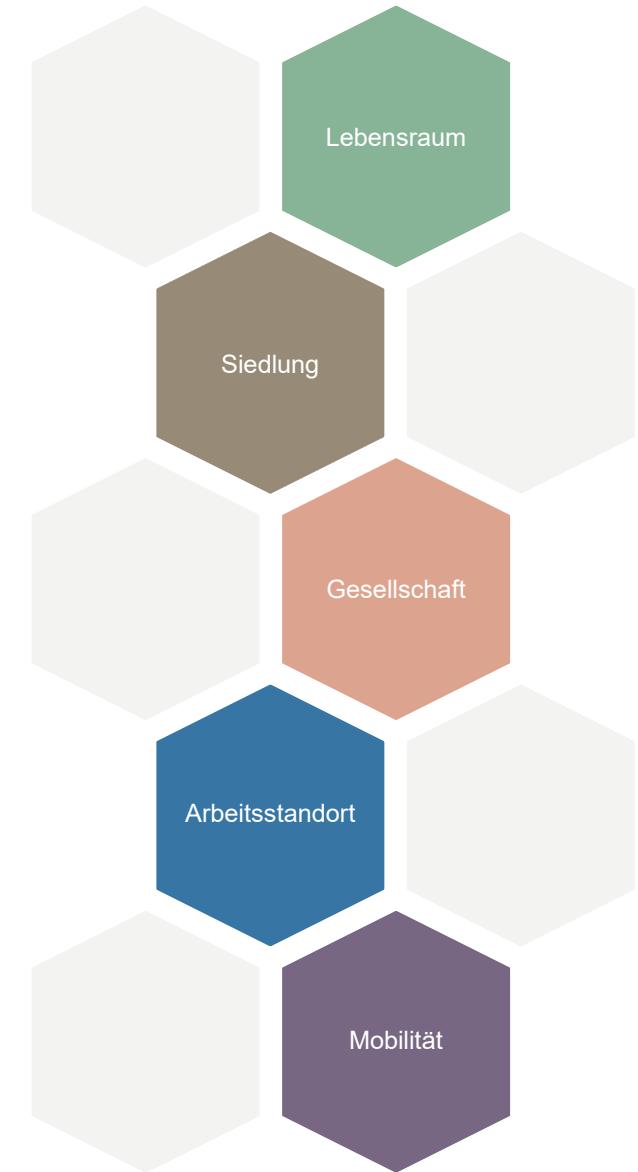
6. Strategien und Massnahmen

Zur Erreichung der definierten Ziele wurden geeignete Strategien erarbeitet und – wo bereits möglich – konkrete Massnahmen festgelegt. Auch wenn das räumliche Entwicklungskonzept (REK) primär als Grundlage für die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) dient, können nicht alle Strategien und Massnahmen im Rahmen der BZO umgesetzt werden. Themen, die nicht den planerischen Handlungsrahmen der Ortsplanungsrevision betreffen sind anderen Fachbereichen oder Projekten zuzuordnen. Deshalb wurden nicht für jedes Ziel spezifische Strategien oder Massnahmen definiert.

Die Ausarbeitungstiefe der Strategien und Massnahmen ist unterschiedlich. Einige mögliche Massnahmen konnten bereits sehr konkret definiert werden. Um beispielsweise die kühlenden Winde in heißen Sommernächten nicht zu behindern (Ziel), sind die Kultluftströme insbesondere an Hanglagen in künftigen Planungen mitzuberücksichtigen (Strategie). Eine konkrete Massnahme zur Umsetzung dieser Strategie ist die Festlegung einer Gebäudelängenbeschränkung an Hanglagen mit Fallwinden in der BZO. Andere Ziele verfolgen einen langfristigen Ansatz und beinhalten zunächst die Auslösung eines Projekts – zum Beispiel ein ressortübergreifendes Vorhaben zur Aufwertung des Stadtzentrums. Die weiteren Schritte und konkreten Handlungsoptionen werden im Rahmen dieser Projekte erarbeitet und festgelegt.

Zudem liegt die Umsetzung einzelner Ziele nicht immer in der Verantwortung eines einzelnen Ressorts. So zeigt etwa das Beispiel des ressortübergreifenden Projekts zur Aufwertung des Stadtzentrums, dass die Zusammenarbeit verschiedener Bereiche erforderlich ist. Ein weiteres Beispiel ist das Ziel, «Partizipation als städtisches Grundprin-

zip» zu etablieren. Dieses kann nur erreicht werden, wenn die Haltung stadtweit verankert wird und ein aktiver Austausch zwischen den Ressorts und Abteilungen stattfindet. Im Sinne einer transparenten Kommunikation wird in der Übersichtstabelle zu den Zielen, Strategien und Massnahmen (Beilage I) klar ausgewiesen, welche Massnahmen im Rahmen der BZO- bzw. der Ortsplanungsrevision berücksichtigt werden können (farblich gekennzeichnet) und welche in andere Projekte oder Arbeiten zu überführen sind.



Lebensraum

Ziele

- Attraktive Naherholungsräume
- Gut vernetzter Naturraum mit hoher Biodiversität
- Adliswil verfügt über ein biodiverses und klimaangepasstes Siedlungsgebiet

Strategische Ansätze

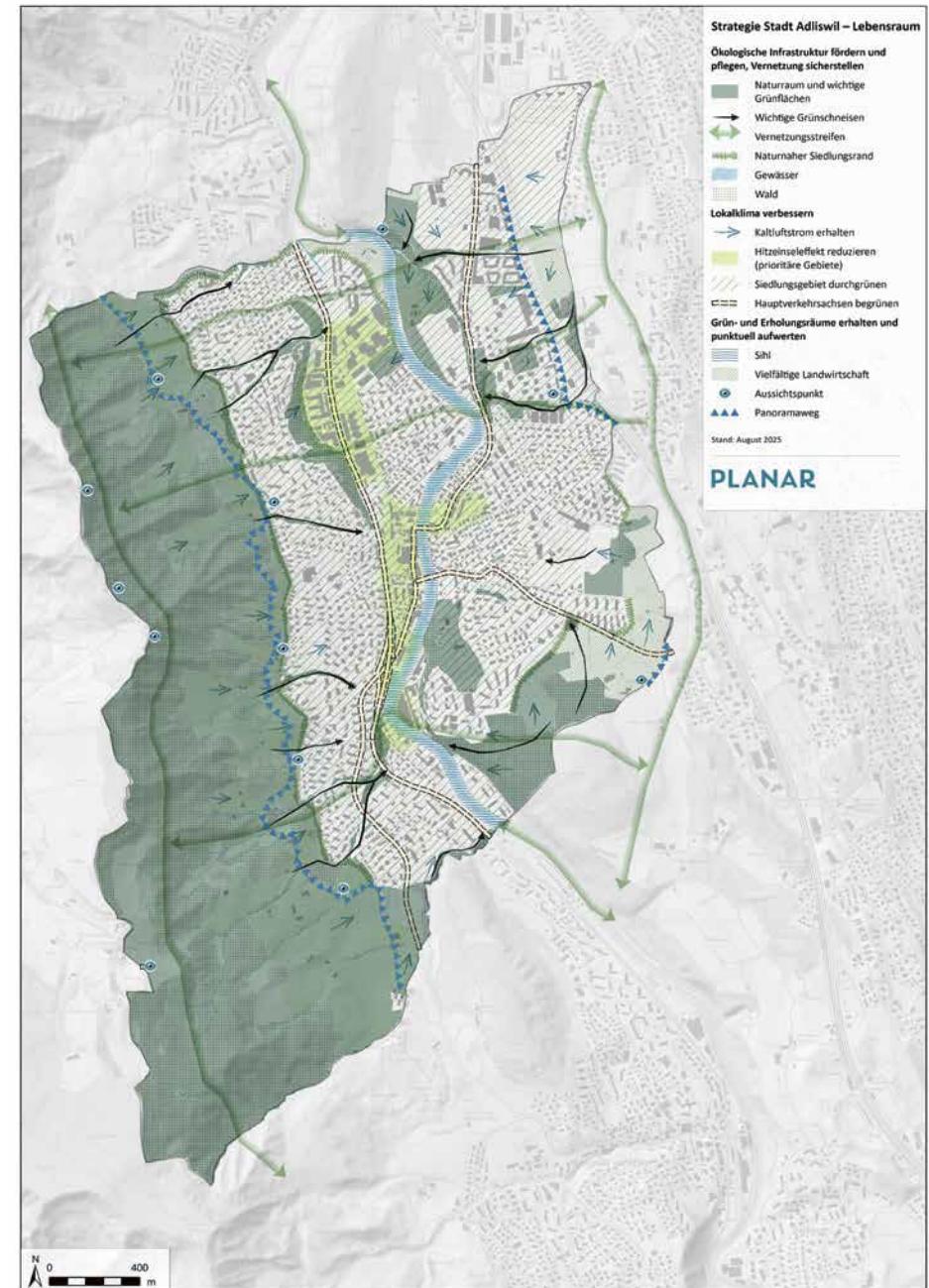
Naherholung: Der Erhalt, Unterhalt und die gemeindeübergreifende Weiterentwicklung des vielfältigen Erholungsangebots stehen im Zentrum. Die Vernetzung von Siedlung und Naherholungsgebieten soll gestärkt, Aussichtspunkte erhalten und als attraktive Zielorte gefördert werden. Durch ökologische Aufwertungen im und am Wasser, eine punktuell zugänglichere Sihl sowie Massnahmen zur Aufenthaltsqualität wird die Naherholung weiter verbessert.

Zudem sind wertvolle Grünräume im Siedlungsgebiet zu sichern, aufzuwerten oder neu zu schaffen und bei den Familiengärten die Zonenkonformität sowie die Durchwegung zu prüfen.

Biodiversität: Gemeindeübergreifende Vernetzungsstreifen gemäss Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) und Dialogprozess Grenzraum Adliswil, Kilchberg, Zürich Süd (AKZ) sollen umgesetzt und die Biodiversität gezielt gefördert werden. Durch punktuelle Öffnungen und Revitalisierungen der Fließgewässer, neue Trittsteine

im Siedlungsgebiet und das Schliessen von Vernetzungslücken wird die ökologische Qualität gestärkt. Der Hochwasserschutz und der Schutz lichtsensibler Räume sind sicherzustellen. Landwirtschaft und Grundeigentümerschaften werden einzogen und für naturnahe Siedlungsräumen sensibilisiert. Bestehende Verzahnungen von Siedlung und Landschaft sind zu erhalten, punktuell aufzuwerten und die Vielfalt zu fördern.

Klima: Insbesondere an Hanglagen sind Kaltluftströme in künftigen Planungen gezielt zu berücksichtigen. Wichtige, dem Hang entlang laufende Grünschneisen sind zu bewahren und neue Bauten so anzutragen, dass die Durchlässigkeit sichergestellt und die Kaltluftströme nicht beeinträchtigt werden.



Siedlung

Ziele

- Moderate Siedlungsentwicklung mit Qualität
- Attraktives Stadtzentrum
- Belebte Subzentren

Strategische Ansätze

Siedlungsentwicklung: Die Abstimmung von Siedlung und Verkehr soll über Gemeindegrenzen hinweg erfolgen. Qualitäten sind in der BZO festzuschreiben, und für grosse Projekte sind qualitätssichere Verfahren einzufordern. Hitzeinseln sollen angepasst und Schwammstadtelemente umgesetzt werden. Bäume, Grün- und Wasserflächen sind zu fördern, Vorschriften zu Grün- und Energiegründächern zu prüfen. Eine gute Vernetzung sowie die Berücksichtigung von Kaltluftströmen sind sicherzustellen.

Urbane Stadtquartiere: Durch die Erneuerung des Gebäudeparks und die Aufwertung der Aussenraumqualität soll neuer, attraktiver Wohnraum geschaffen werden.

Durchgrünte Quartiere mit unterschiedlichen Nutzungsdichten: Die Erneuerung des Gebäudeparks und die Aufwertung der Aussenraumqualität sollen eine sanfte Innenentwicklung fördern und neuen Wohnraum auch in Einfamilienhausquartieren ermöglichen.

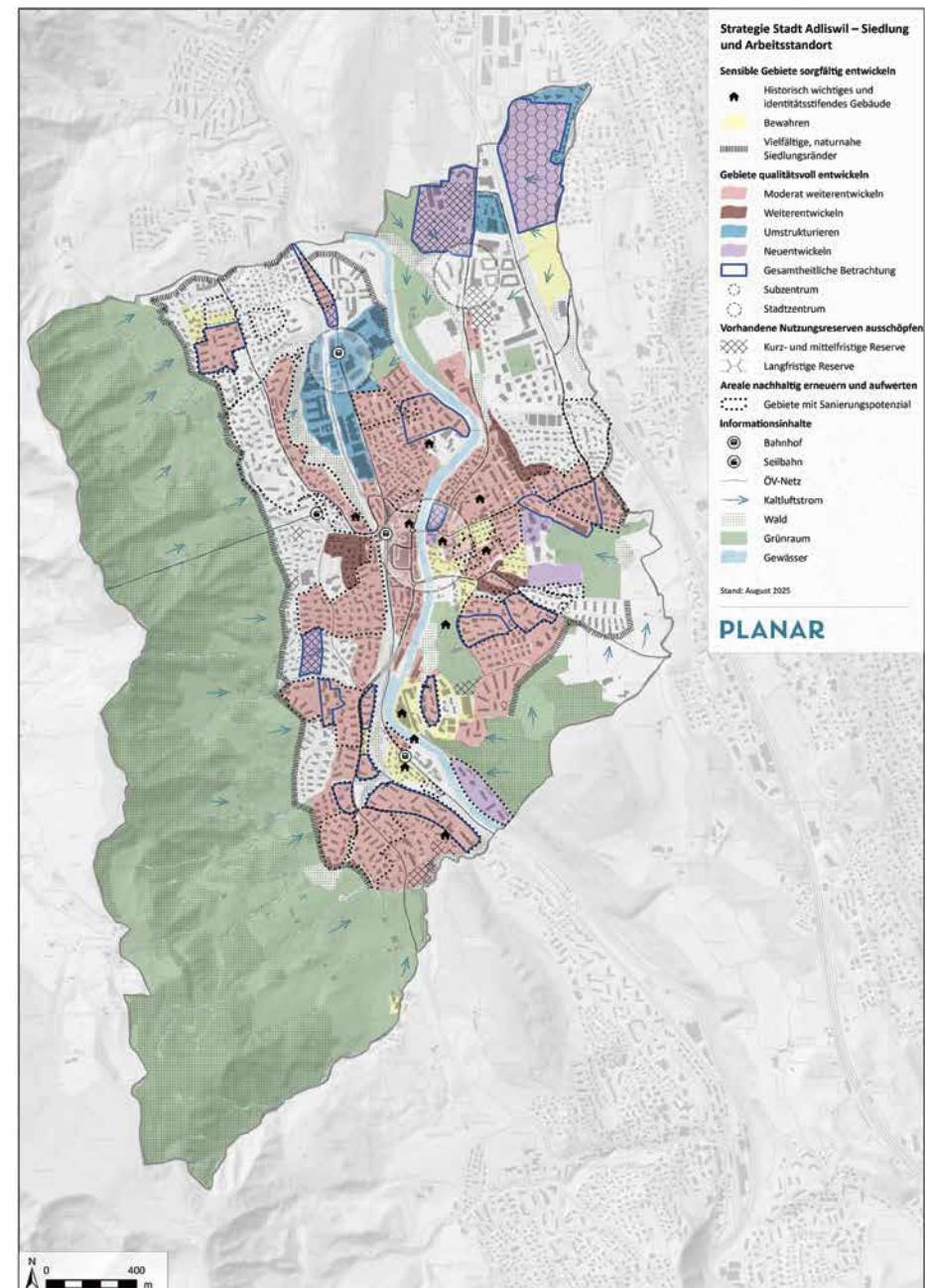
Historisches Ortsbild: Die Quartiererhaltungszonen und die Kernzonenpläne sind zu überprüfen. Ortsbaulich sensible Gebiete sollen erhalten und aufgewertet werden, das Inventar der Kulturobjekte berücksichtigt und weitergeführt werden.

Zentren: Die Bezugspunkte zu den umliegenden Quartieren sind zu stärken und die Vernetzung sowie der Austausch zwischen den Zentren zu fördern.

Belebtes Stadtzentrum: Ein Freiraumkonzept ist zu erstellen und umzusetzen. Eine klimaangepasste Aussenraumgestaltung, ein attraktives Hotelangebot sowie die Verbindung zwischen linkem und rechtem Sihlufer sollen die Identität des Stadtzentrums Identität stärken.

Subzentrum Sood: Das Transformationskonzept mit Strassenunterführung, Umgestaltung der Sihltalstrasse und Neuanordnung der ÖV-Haltestellen ist umzusetzen. Ein ausgewogener Nutzungsmix und eine hohe städtebauliche Qualität inklusive attraktiver Aussenräume sind sicherzustellen.

Subzentrum Dietlimoos: Das Quartierleben soll gefördert und die Identität gestärkt werden. Durchgrünung, eine verbesserte ÖV-Erschliessung sowie gute Fuss-, Velo- und ÖV-Anbindungen ans Stadtzentrum sind sicherzustellen.



Schlüsselgebiete

Ziele

- Schlüsselgebiete für neuen, qualitätsvollen Lebensraum

Strategische Ansätze

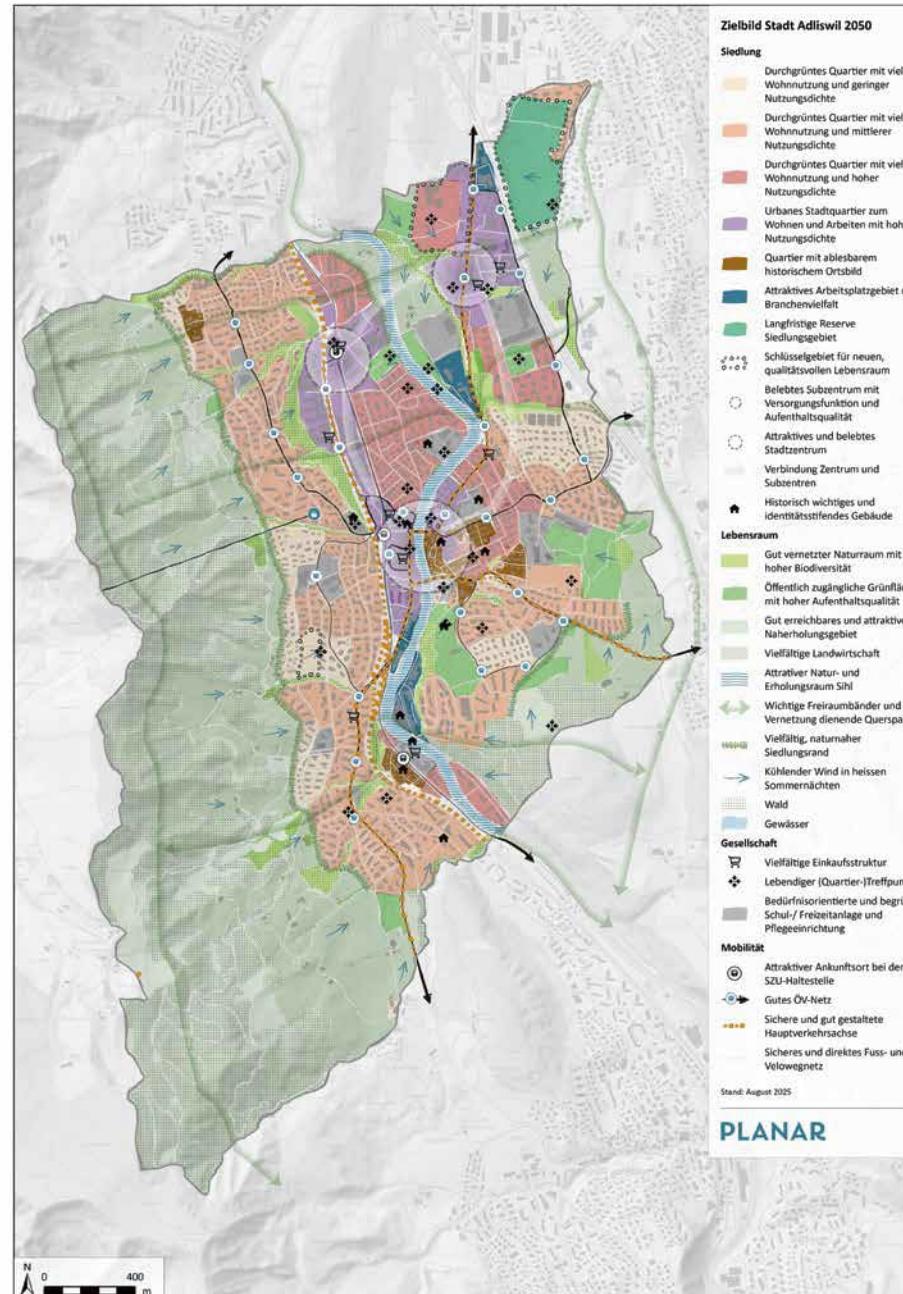
Schlüsselgebiete: Gebiete sind umzu-strukturieren und neu zu entwickeln, Pla-nungsprozesse aktiv von der Stadt zu begleiten und die Äussenräume klimaange-passt zu gestalten.

Sunna: Der öffentliche Verkehrsanschluss ist zu verbessern, neue Standorte für Sport-plätze sind abzuklären sowie bestehende und zu erhaltende Nutzungen zu sichern.

Zentrum Ost: Bestehende Kulturangebo-te, Trägerschaften und Raumangebote sind in die Definition der angestrebten Angebo-te einzubeziehen. Die Kulturangebote sind zu prüfen.

Mittlerer Stieg: Bestehende Sonderbau-vorschriften für verdichtete Siedlungs-formen sind zu prüfen. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Planung sind eine ange-messene Dichte und deren Bebauungsform zu ermitteln.

Lätten: Eine langfristige Planung soll die Vernetzung (Querspange) sichern, den Ver-kehrsanschluss verbessern und das Auf-wertungspotenzial des Grünraums prüfen.



Gesellschaft

Ziele

- Gemeinschaftliches Quartier- und Stadtleben
- Lebendige Quartiere
- Vielfältiges Wohnraumangebot und ausgeglichener Bevölkerungsmix
- Partizipation als städtisches Grundprinzip

Strategische Ansätze

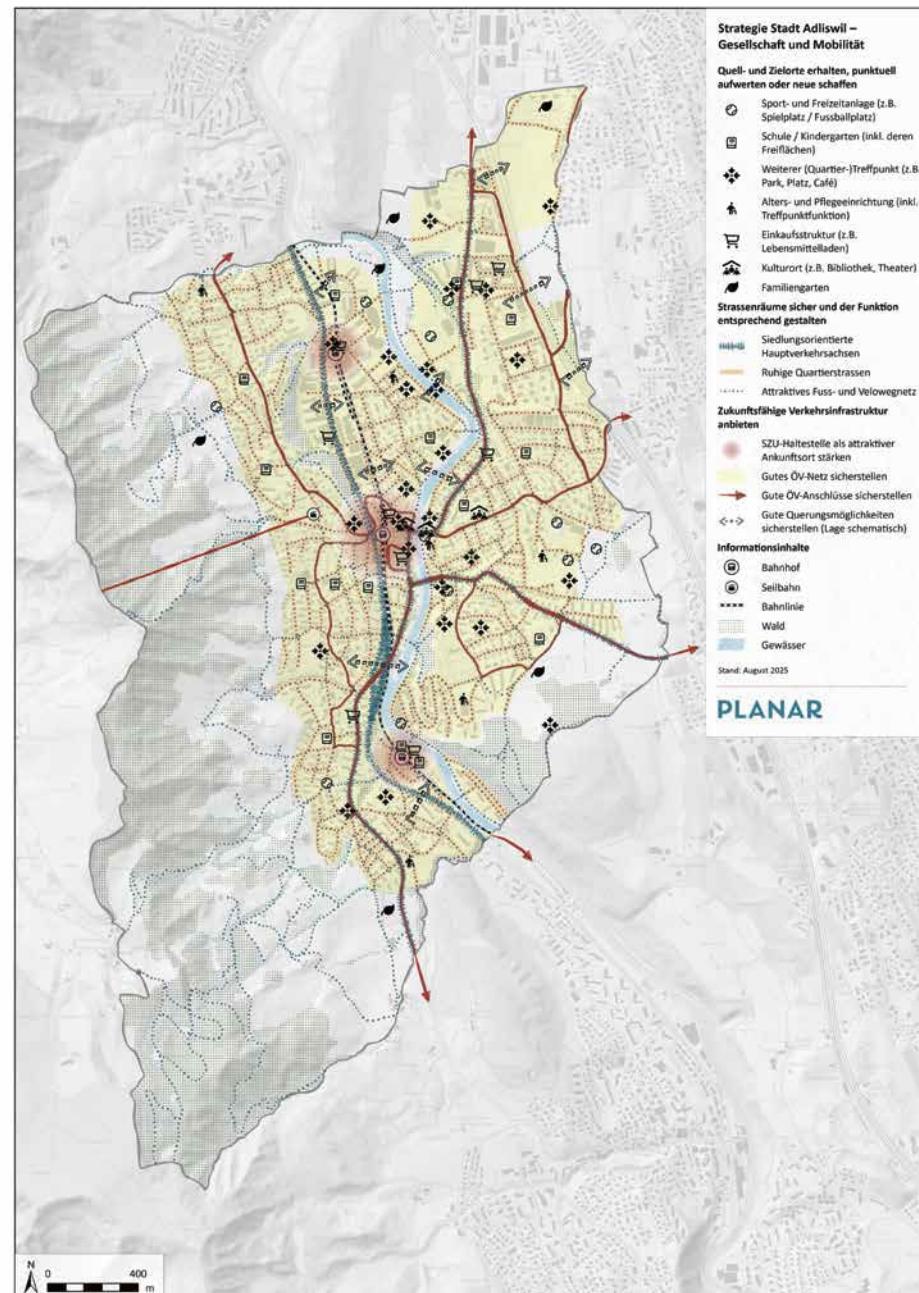
Quartier- und Stadtleben: Zwischennutzungen sollen ermöglicht, die aktive Quartierarbeit, (Quartier-)Vereine, Familienzentren und Freiwilligenarbeit gefördert sowie Integrationsprogramme, kulturelle und sportliche Angebote erhalten und gestärkt werden.

Wohnraumangebot und Bevölkerungsmix: Bezahlbarer Wohnraum für alle Lebenslagen sowie auch Wohnraum mit hohem Ausbaustandard sind sicherzustellen. Eine aktive Bodenpolitik für städtische Grundstücke, die Prüfung von Bestimmungen betreffend Einliegerwohnungen und Ausnützungsziffer sowie Ziele für Generationenwohnen in Schlüsselgebieten sind umzusetzen. Alters- und Pflegeheime sollen weiterentwickelt, Quartiere sozialräumlich gestärkt und Schul-, Freizeit- sowie Pflegeeinrichtungen bedürfnisorientiert geplant werden.

Aussenräume sind alltags-, gender- und klimagerecht zu gestalten, aufzuwerten und von Littering freizuhalten.

Lebendige Quartiere: Eine vielfältige Einkaufsstruktur soll durch gute Rahmenbedingungen und preisgünstige Erdgeschossflächen gesichert werden. Neue Treffpunkte, wie Restaurants, Cafés und konsumfreie Aufenthaltsorte, auch für Jugendliche, sind zu prüfen. Temporäre Treffpunkte und alters- sowie gendergerechte Außenräume sollen gefördert werden. Am Bahnhofplatz ist eine Begrünung, Verbesserung der Aufenthaltsqualität, Belebung und Beschattung zu prüfen.

Partizipation: Bei Planungen und Bauprojekten sind Betroffene frühzeitig einzubeziehen und bei Schul-, Sport- und Spielanlagen insbesondere auch Kinder und Jugendliche.



Arbeitsstandort

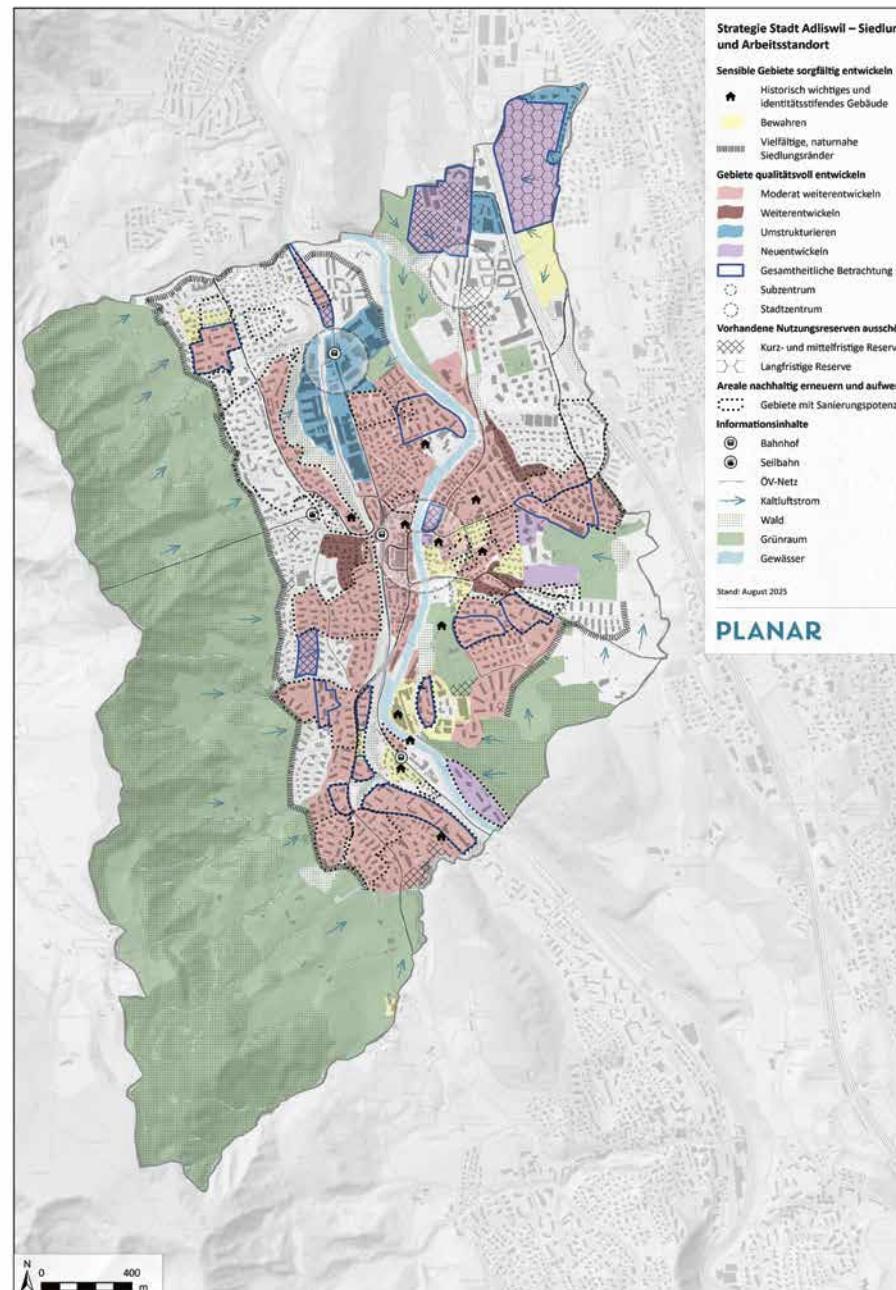
Ziele

- Attraktive Arbeitsplatzgebiete mit Branchenvielfalt
- Optimierte Anordnung der Arbeitsnutzungen bezüglich Immissionen

Strategische Ansätze

Attraktive Arbeitsplatzgebiete: Die Nähe zu Zürich soll als Standortvorteil genutzt werden. Dem Arbeiten dienende Flächen sind in ausreichender Anzahl sicherzustellen. Insbesondere bei Neuansiedlungen ist auf eine Ergänzung der bestehenden Betriebsausrichtungen zu achten. Verpflegungsmöglichkeiten sind sicherzustellen, bei Leerständen ist eine Umnutzung oder eine Zwischennutzung zu prüfen und es ist Platz für neue Arbeitsformen wie Co-Working zu schaffen. Eine hohe bauliche Dichte und eine gute Umgebungsqualität sind auch in Arbeitszonen einzufordern.

Optimierte Anordnung: Umzonungen und Neuanordnungen sind zu prüfen, wobei die Anordnung der Nutzungen und die Stellung der Bauten zu berücksichtigen ist (Zwiebel-Prinzip).



Mobilität

Ziele

- Attraktive Ankunftsorte
- Gutes ÖV-Netz
- Sicherer und direktes Fuss- und Velo-wegnetz
- Sicher und gut gestaltete Verkehrs-achsen
- Sicheres und durchgrüntes Stadtzentrum

Strategische Ansätze

Ankunftsorte: Der Umbau des Bahnhofs Adliswil und Sood-Oberleimbach ist als Chance zu nutzen und als Stadt aktiv zu begleiten.

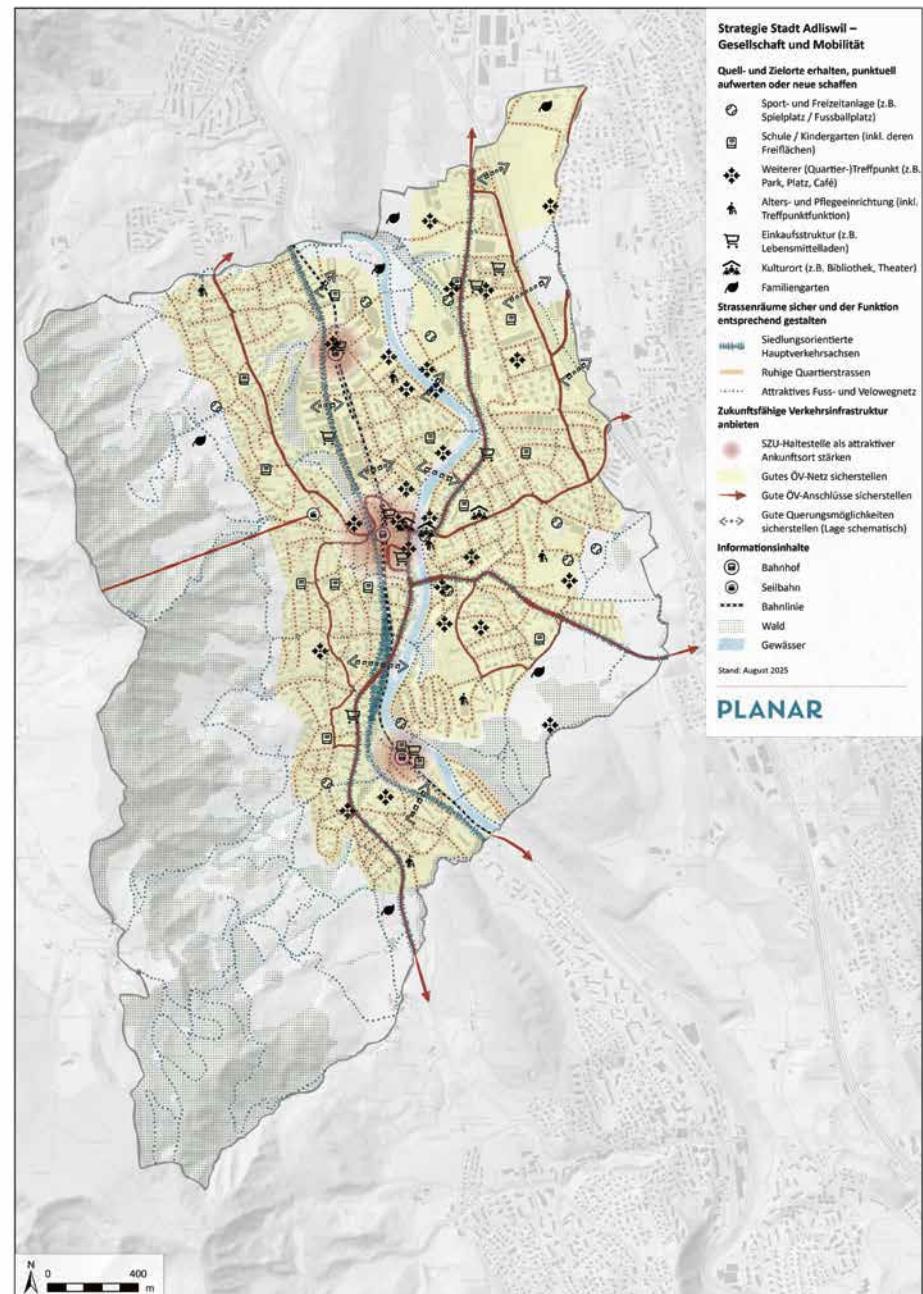
Öffentlicher Verkehr (ÖV): Der ÖV in Richtung Stadt Zug und zu den Seegemeinden (Querverbindungen) soll ausgebaut, die Kapazität und Frequenzen auf bestimmten ÖV-Linien erhöht und gewisse Quartiere besser angebunden werden. Neue Formen von ÖV-Angeboten sind zu prüfen.

Fuss- und Veloverkehr: Der Verkehrsrichtplan ist zu aktualisieren, Netzlücken zu schliessen, die Durchlässigkeit ist zu verbessern und Schwachstellen sind zu beheben. Der Veloverkehr soll mit geeigneten Massnahmen gefördert und vom Fussverkehr entflechtet werden. Entlang der Sihl soll ein durchgängiger Veloweg sichergestellt und die Schulwegsicherheit geprüft werden. Bei Planungen sind unterschiedli-

che Verkehrsarten und bei Verkehrsberuhigungsmassnahmen der Velo- und Fussverkehr konsequent berücksichtigt werden.

Sichere Verkehrsachsen: Der Durchgangsverkehr ist zu minimieren, Anpassungen am Temporegime und Teilstrassensperrungen, die Lenkung von Lastwagen und das Anlegen von Sammelparkgaragen am Rande von Quartieren und Siedlungen sind zu prüfen. Die Verordnung über die Fahrzeugabstellplätze ist zu überprüfen und die Parkraumplanung aktuell zu halten. Künftige Mobilitätsformen berücksichtigen wie E-Mobilität, Car-Sharing und autoarmes Wohnen sind zu fördern. Mobilitätsmanagement, autoarmes Wohnen sowie ÖV und Langsamverkehr sind zu fördern. Strassenräume sind mit Bäumen, Grünstreifen und angepasstem Profil aufzuwerten.

Stadtzentrum: Ein Freiraumkonzept ist zu erstellen und umzusetzen. Die Verbindung zwischen dem linken und rechten Sihlufer soll gestärkt sowie die Verkehrssituation und -führung optimiert werden.



Beilagen

I. Übersicht Ziele – Strategien – Massnahmen

Lebensraum

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|--|---|---|---|
| L1 | Gut erreichbare und attraktive Naherholungsgebiete | <p>Unsere Wälder, die Albiskette, das Sihltal und die Zimmerbergekette sind wichtige Naherholungsgebiete. Sie sind zu Fuss, mit dem Velo oder mit der Seilbahn gut erreichbar. Sie sind auch wichtiger Lebensraum für Tiere und Pflanzen und werden entsprechend gepflegt.</p> | Unterhalt und gezielte gemeindeübergreifende Weiterentwicklung des bereits grossen Erholungsangebots und der Erholungsinfrastruktur | |
| | | | Förderung der Schutz- und Erholungsbereiche sowie der natürlichen Strukturen | |
| | | | Aussichtspunkte als Zielorte stärken und pflegen | <ul style="list-style-type: none"> Aussichtsschutz festlegen (z. B. Beschränkung Gebäudelänge und -höhe, geschlossene Bauweise nicht gestatten) |
| | | | Vernetzung aus Siedlung in die angrenzenden Naherholungsgebiete fördern | <ul style="list-style-type: none"> Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan festlegen (behördenverbindlich) Festlegen, dass im Bereich der Vernetzungskorridore ein bestimmter Parzellenanteil als Grünfläche freigehalten wird. Durchlässige Einfriedungen für Fauna definieren |
| L2 | Attraktiver Natur- und Erholungsraum Sihl | <p>Die Sihl ist Teil der Identität von Adliswil. Ihre angrenzenden Uferbereiche sind ein wichtiger Natur- und Erholungsraum. Die Sihl ist punktuell zugänglich und weist eine hohe Aufenthaltsqualität auf. Gerade im Stadtzentrum ist sie erlebbar und trägt zur Stärkung der Identität von Adliswil bei. Andere Bereiche stehen prioritär der Natur zur Verfügung und weisen eine hohe Biodiversität auf.</p> | Vernetzung und Biodiversität im und am Wasser fördern | <ul style="list-style-type: none"> Kommunale Gewässerabstandslinie Sihl abschnittsweise überprüfen |
| | | | Sihl punktuell zugänglicher machen | <ul style="list-style-type: none"> Sihlzugänge gemäss Gestaltungsplan Sihlmatten vom 27.03.2024 umsetzen Sihlsteg Zentrum Ost (Umsetzung Massnahmen gemäss Projekt Zentrum Ost) Sihlzugang im Stadtzentrum im Rahmen von Baugesuch prüfen Verpflegungsstand entlang der Sihl ermöglichen Sihlzugang entlang Sihluferweg prüfen |
| | | | Massnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität prüfen | <ul style="list-style-type: none"> Prüfung Aufhebung von Strassenabschnitten |
| | | | Uferparallele Quartierstrassen und Wege naturnah gestalten und Sichtbezüge zum Fluss stärken | |

Lebensraum

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|--|---|--|---|
| L3 | Gut vernetzter Naturraum mit hoher Biodiversität | Die Biodiversität wird sowohl im Siedlungsgebiet wie ausserhalb gefördert. Die wichtigen Freiraumbänder Albiskette, Sihlital und Zimmerbergkette sind durch grüne Querspangen (insb. Lättenhölzli-Entlisberg und Tüfi-Hochweid) gut vernetzt. Auch im Siedlungsgebiet gibt es ökologisch wertvolle Grün- und Wasserelemente, die als Trittsteine für die Vernetzung dienen. | Gemeindeübergreifende Vernetzungsstreifen gemäss Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) und Dialogprozess Grenzraum Adliswil, Kilchberg, Zürich Süd (AKZ) umsetzen | |
| | | | Lücken der ökologischen Vernetzung schliessen | <ul style="list-style-type: none"> • Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft festlegen (behördenverbindlich) |
| | | | West-Ost-Vernetzungskorridor fördern | <ul style="list-style-type: none"> • Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft festlegen (behördenverbindlich) |
| | | | Trittsteine im Siedlungsgebiet schaffen | <ul style="list-style-type: none"> • Einführung Baumschutz • Prüfung Einführung einer Grünflächenziffer • Einführung Verbot von Steingärten • Bei Baugesuchen sensibilisieren: Durchlässigkeit von Hecken, Bedeutung von Bäumen und Grünflächen |
| | | | Förderung der Biodiversität | <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung einer Verpflichtung zur Erstellung von Gründächern/Energiegründächern im Bereich der Vernetzungskorridore |
| | | | Anforderungen Umgebungspläne prüfen | <ul style="list-style-type: none"> • Merkblatt für Gesuchsteller (Baugesuchsverfahren) überarbeiten/erarbeiten |
| | | | Förderung kleiner, stiller Gewässer | <ul style="list-style-type: none"> • Einführung einer Verpflichtung zur Prüfung bei Sondernutzungsplänen (gemäss Gewässerraum) |
| | | | Erstellung durchgehender Fliessgewässer | |
| | | | Punktuelle Öffnung und Revitalisierung der Fliessgewässer | <ul style="list-style-type: none"> • Einführung einer Verpflichtung zur Prüfung bei Sondernutzungsplänen (gemäss Gewässerraum) |
| | | | Bewaldete Bachläufe von kommunalen Gewässern zur Sihl (kantonales Gewässer) hin aufwerten | <ul style="list-style-type: none"> • Inkraftsetzung kommunaler Gewässerraum |
| | | | Sicherstellung des Hochwasserschutzes | <ul style="list-style-type: none"> • Planerischer Schutz mit entsprechendem Artikel in der BZO (Pflichtartikel gem. SRB Nr. 2022-252 vom 06.09.2022) |

Lebensraum

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|--|--|--|---|
| L4 | Öffentlich zugängliche Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität | <p>Unser Siedlungsgebiet ist durchsetzt von attraktiv gestalteten Grünräumen, die der Bevölkerung zu Freizeit- und Erholungszwecken sowie als Treffpunkt dienen. Neben Flächen für Freizeitaktivitäten, Aufenthalt oder Begegnung gibt es auch ausreichend Teilflächen mit ökologischer und wasserrückhaltender Funktion, die einen Beitrag zur Biodiversität leisten. Viele grosskronige Bäume bieten Schatten an heißen Sommertagen und tragen zur Kühlung des Siedlungsgebiets bei.</p> | Grünzonen prüfen | <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Einführung Grünflächenziffer • Öffentlich zugängliche Grünflächenanteile bei Sondernutzungsplänen einfordern • Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan festlegen (behördenverbindlich) |
| | | | Schaffung multifunktionaler Räume und Vernetzung dieser Grünräume sicherstellen | <ul style="list-style-type: none"> • In Ortsbildschutzzonen Anstosslänge für Parkplätze auf einen Drittel der Parzellenlänge beschränken |
| | | | Ökologisch wertvolle Grünräume innerhalb des Siedlungsgebiets erhalten, aufwerten und/oder neu anlegen | <ul style="list-style-type: none"> • Durchlässige Einfriedungen für Fauna definieren |
| | | | Einfriedungen prüfen | |
| | | | Bestehende Grünanlagen bzgl. Wasserrückhaltung und ökologische Aufwertung prüfen | <ul style="list-style-type: none"> • Herstellung Zonenkonformität Familiengartenareal im Lätten und Forderung zur Öffnung • Städtische Familiengartenareale für Durchwegung öffnen |
| L5 | Gelingene Verzahnung Siedlung-Landschaft | <p>In Adliswil ist der Siedlungsrand mit der Landschaft verzahnt. Nutztiere wie Kühe und Schafe weiden am Rand und vereinzelt im Siedlungsgebiet. Die Siedlungsränder sind naturnah gestaltet.</p> | Bestehende Verzahnung von Siedlung und Landschaft erhalten | <ul style="list-style-type: none"> • Erhalt der Gartensiedlung Sihlhof |
| | | | Sensibilisierung der Grundeigentümerschaften und Landwirte bezüglich vielfältige und naturnahe Siedlungsränder | |
| | | | Vielfalt durch punktuelle Aufwertung der Siedlungsränder fördern | <ul style="list-style-type: none"> • Korrektur Zonengrenzen entlang Siedlungsrand (Landwirtschaftszone/Bauzone) |
| | | | Standort für Hundeschule in Erholungszone | <ul style="list-style-type: none"> • Hundeschulstandort im regionalen Richtplan Zimmerberg einbringen |
| L6 | Grundlagen für vielfältige Landwirtschaft erhalten | Unsere landwirtschaftlichen Betriebe übernehmen eine wichtige Funktion für die Erlebung der landwirtschaftlichen Nutzung und Produktion. Zudem fördern die Betriebe die ökologische Vernetzung und tragen zur Vielfältigkeit des Naherholungsangebots bei. | Aufwertung des Landschaftsbildes und Förderung der ökologischen Vernetzung dank Heckenstrukturen, Buntbrachen, Baumreihen/Einzelbäume, Altgrasstreifen, Stein-/Holzaufen, Wasserflächen etc. | <ul style="list-style-type: none"> • Vernetzungskorridore im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft festlegen (behördenverbindlich) |

Lebensraum

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|--|---|--|--|
| L7 | Kühlende Winde in heissen Sommernächten nicht behindern | Kaltluftströme kühlen Adliswil während heissen Sommernächten. Wichtige Kaltluftkorridore und Grünschneisen bleiben unbebaut und tragen zur guten Durchlüftung des Stadtgebiets bei. | Insbesondere an Hanglagen Kaltluftströme in künftigen Planungen mitberücksichtigen Wichtige, dem Hang entlang laufende Grünschneisen bewahren Gute Durchlässigkeit an Hanglagen sicherstellen und neue Gebäude so stellen, dass sie die Kaltluftströme nicht beeinträchtigen | <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Gebäudegröße festlegen und geschlossene Bauweise für Parzellen am Albishang nicht gestatten • Baulinien, Waldabstand und Gewässerabstand festlegen • Inkraftsetzung kommunaler Gewässerraum • Beschränkung der Gebäudegröße festlegen und geschlossene Bauweise für Parzellen am Albishang nicht gestatten • Verbot Näherbaurecht/Grenzbaurecht am Albishang (geschlossene Bauweise nicht gestatten) • Vorgaben zur Gebäudestellung (Firstrichtung) • Überprüfung Mehrlängenzuschlag (z. B. Erhöhung Mehrlängenzuschlag für Belüftung der Siedlung) |
| L8 | Auf Energieeffizienz und erneuerbare Energien ausgerichtete Stadtentwicklung | Die räumliche Entwicklung ist auf den öffentlichen Verkehr und auf eine effiziente Energieversorgung mit lokal verfügbaren Energiequellen ausgerichtet. Netto Null Ziele gemäss Strategie «Adliswil fit für Netto Null» festgesetzt am 12.12.2023 (SRB Nr. 2023-341). | Übernahme gewisser Themen in BZO Vorzeigbeispiele Gemeindeliegenschaften Förderung energetische Sanierungen Förderung alternativen Energien im Privatverkehr | <ul style="list-style-type: none"> • Massnahmen gemäss separater Energieplanung/Energiezielen • Prüfung einer Erstellungspflicht von Energiegründach ab gewisser Dachfläche in m² prüfen • Bauberatung • Ladestation auf öffentlichen Parkplätzen zur Verfügung stellen • Veloparkierungsanlagen im öffentlichen Raum zur Verfügung stellen |
| L9 | Lichtsensible Landschafts- und Naturräume schützen | Adliswil engagiert sich für sensible Natur- und Landschaftsräume, wo Lichtemissionen und -immissionen reduziert sind. | Vorschriften in BZO betr. Licht prüfen Sensibilisierung Bevölkerung | <ul style="list-style-type: none"> • Lichtsensible Landschafts- und Naturräume ausscheiden (erst nach Erstellung der Fachkarten durch den Kanton; Teilrevision Kantonaler Richtplan und Teilrevision PBG «Raumentwicklung und Nacht» 2024) • Merkblatt «Lichtverschmutzung vermeiden» der Stadt Adliswil überarbeiten |

Siedlung

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------------|---|---|--|---|
| S1 | Moderate Siedlungsentwicklung mit Qualität | Adliswil ist eine attraktive Kleinstadt, in der gewohnt, gearbeitet und gelebt wird. Das Wachstum ist moderat und findet primär an gut mit dem ÖV erschlossenen Gebieten statt. Die Stadt Adliswil zeichnet sich durch eine hohe Siedlungsqualität aus. Sie setzt sich für eine hohe Baukultur ein und fordert eine hohe Bebauungs- und Aussenraumqualität ein. Neue Überbauungen verfügen über hohe architektonische Qualitäten, grosszügige Aussenräume und gliedern sich gut in die bestehenden ortsbaulichen Situationen ein. | Laufende Abstimmung Siedlung und Verkehr möglichst über die Gemeindegrenzen hinweg Wo möglich Qualitäten in der BZO festschreiben | <ul style="list-style-type: none"> Qualitäten bzgl. Architektur und Aussenraum für die Gebiete gemäss Strategieplan «Siedlung und Arbeitsstandort» definieren Bestimmungen zur Qualitätssicherung festlegen |
| | Qualitätssichernde Verfahren für grosse Projekte einfordern (ggf. gefolgt von Gestaltungsplan) | | | |
| | Qualitätssicherung als Teil der Aufgabe des zuständigen Organs | <ul style="list-style-type: none"> Punktuell Fachgutachten einholen (z. B. Arealüberbauungen, Einpassung ins Ortsbild) | | |
| S1.1 | Urbane Stadtquartiere zum Wohnen und Arbeiten mit hoher Nutzungs-dichte | Unsere urbanen Quartiere finden sich in der Tallage (Sihlraum). Sie sind sehr gut erschlossen und weisen eine hohe Nutzungsdichte (150 – 300 Personen/ha) auf. Es gibt ein vielfältiges Angebot an Gewerbe und Dienstleistungen sowie zeitgemäss und unterschiedliche Wohnformen. Die Bebauung nimmt Bezug auf den Strassenraum und ist städtebaulich gut aufeinander abgestimmt. Aussenräume sind durchgrün und attraktiv gestaltet. Der öffentliche Raum ist belebt. | Erneuerung des Gebäudeparks | <ul style="list-style-type: none"> Überarbeitung der Bestimmungen zur Arealüberbauung |
| | Aufwertung Aussenraumqualität (insb. bei älteren Siedlungen) | | | |
| | Neuen Wohnraum schaffen | <ul style="list-style-type: none"> Arealüberbauungen im Talboden zulassen Bestimmungen zur Arealüberbauung überarbeiten Zonierungen und Zonenbestimmungen überprüfen | | |
| S1.2 | Durchgrünte Quartiere mit viel Wohnnutzung und hoher Nutzungs-dichte | Unsere Quartiere mit viel Wohn- und vereinzelt Arbeitsnutzungen mit einer hohen Nutzungsdichte (150 – 300 Personen/ha) finden sich in der Tal- und Mittellage. Sie sind geprägt durch viele Mehrfamilienhaus-siedlungen mit gemeinschaftlichen und durchgrünen Aussenräumen. Vereinzelten Dienstleistungsbetriebe, Quartierläden und Freizeitangebote tragen dazu bei, dass das Quartier auch Treffpunkt und Begegnungsort ist. | Erneuerung des Gebäudeparks | |
| | Aufwertung Aussenraumqualität (insb. bei älteren Siedlungen) | | | |
| | <p>Neuen Wohnraum auch in EFH-Quartieren schaffen, verträglich und ins Quartierbild eingepasst</p> <p>BZO-Bestimmungen überprüfen (sanfte Innenentwicklung), Auf-/Umzonungen prüfen</p> | <ul style="list-style-type: none"> Keine ausnützungsbefreite Dach- und Unterschosse gestatten (nur Vollgeschosse) Arealüberbauungen im Talboden zulassen Überarbeitung der Bestimmungen zur Arealüberbauung Überprüfung der Zonierungen und Zonenbestimmungen | | |

Siedlung

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------------|---|--|---|---|
| S1.3 | Durchgrünte Quartiere mit viel Wohnnutzung und mittlerer Nutzungsdichte | Unsere Quartiere mit viel Wohn- und vereinzelt Arbeitsnutzungen mit einer mittleren Nutzungsdichte (100 – 150 Personen/ha) finden sich hauptsächlich in den Mittellagen. Sie sind geprägt von Reiheneinfamilienhaus- bis Mehrfamilienhaussiedlungen mit gemeinschaftlichen und durchgrünen Aussenräumen. Es gibt ein attraktives Angebot an verschiedenen Wohnformen für unterschiedliche Lebenssituationen. | Erneuerung des Gebäudeparks Aufwertung Aussenraumqualität (insb. bei älteren Siedlungen) Neuen Wohnraum auch in EFH-Quartieren schaffen, verträglich und ins Quartierbild eingepasst BZO-Bestimmungen überprüfen (sanfte Innentwicklung), Auf-/Umzonungen prüfen | <ul style="list-style-type: none"> ● Ausnützungsbefreites Untergeschoss zulassen (Einliegerwohnung bis max. 50 m²) oder ● Ausnützungsbefreites Dachgeschoss zulassen ● Überprüfung der Zonierungen und Zonenbestimmungen |
| S1.4 | Durchgrünte Quartiere mit viel Wohnnutzung und geringer Nutzungsdichte | Unsere Wohnquartiere mit geringer Nutzungsdichte (50 – 100 Personen/ha) finden sich hauptsächlich an Hanglagen. Sie sind locker bebaut und stark durchgrünt. Dank vereinzelten kleineren und gut in die Umgebung eingepassten Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser mit Einliegerwohnungen oder Mehrgenerationenhäuser bieten die Quartiere neben Wohnraum für Familien auch ein attraktives Wohnungsangebot für unterschiedliche Lebenssituationen. | Erneuerung des Gebäudeparks Neuer Wohnraum im Quartier schaffen ohne Struktur massgeblich zu verändern BZO-Bestimmungen prüfen (Ermöglichung Einliegerwohnungen/sanfte Innentwicklung) | <ul style="list-style-type: none"> ● Ausnützungsbefreites Untergeschoss zulassen (Einliegerwohnung bis max. 50 m²) oder ● Ausnützungsbefreites Dachgeschoss zulassen ● Ausnützungsbefreites Untergeschoss zulassen (Einliegerwohnung bis max. 50 m²) oder ● Ausnützungsbefreites Dachgeschoss zulassen ● Überprüfung der Zonierungen und Zonenbestimmungen |
| S1.5 | Quartiere mit ablesbarem historischen Ortsbild | Wir tragen Sorge zu unserer historisch wertvollen Bausubstanz und zu ortsbaulich sensiblen Gebieten. Notwendige und zeitgemäße Erneuerungen sollen auch in den Kern- und Quartiererhaltungszonen möglich sein, dabei setzen wir uns dafür ein, dass das historische Ortsbild ablesbar und die charakteristischen Qualitäten erhalten bleiben. | Quartiererhaltungszonen und Kernzonenpläne überprüfen Ortsbaulich sensible Gebiete aufwerten und erhalten | <ul style="list-style-type: none"> ● Prüfung und ggf. Anpassung der Bestimmungen auf Basis der «Überprüfung Kern- und Quartiererhaltungszonen» vom 25.10.2016 ● Überprüfung bestehender und zusätzlicher schutzwürdiger Überbauungen ● Kontaktaufnahme mit Eigentümerschaften bzgl. Schutzabklärung von inventarisierten Gebäudegruppen (z. B. bei geschlossener Bauweise) |
| S1.6 | Historisch wichtige und identitätsstiftende Gebäude | Wir tragen Sorge zu Bauten, die die Geschichte von Adliswil zeigen und identitätsstiftend sind. Gleichzeitig ermöglichen wir eine zeitgemäße Weiterentwicklung unter Wahrung der spezifischen Qualitäten. | Inventar der Kulturobjekte berücksichtigen, weiterführen | <ul style="list-style-type: none"> ● Überprüfung und allenfalls Ergänzung des Inventars für Kulturobjekte |

Siedlung

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------------|---|---|---|---|
| S2 | Attraktives Stadtzentrum und belebte Subzentren Sood und Dietlimoos | Adliswil weist eine polyzentrische Struktur auf. Dabei bilden neben dem Stadtzentrum die Gebiete Sood und Dietlimoos Subzentren. Sie sind gut erreichbar und verbunden. | Aufrechterhaltung Bezugspunkte zu den umliegenden Quartieren Vernetzung und der Austausch zwischen den Zentren fördern | <ul style="list-style-type: none"> • Förderung des öffentlichen Verkehrs |
| S2.1 | Attraktives und belebtes Stadtzentrum | <p>Das Stadtzentrum funktioniert dank einer hohen Aufenthaltsqualität und einem attraktiven Ladenangebot als wichtiger Begegnungsort für die Stadt. Es ist verkehrsberuhigt und hindernisfrei gestaltet. Dank einer geschickten und möglichst unterirdischen Anordnung der Parkfelder bleibt ausreichend Platz für den Fuss- und Veloverkehr.</p> | <p>Freiraumkonzept erstellen und umsetzen</p> <p>Klimaangepasste Aussenraumgestaltung</p> <p>Hotelangebot im Zentrum fördern</p> <p>Verbindung zwischen linkem und rechtem Sihluffer stärken</p> <p>Identität stärken</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Einführung einer Gestaltungsplanpflicht im Stadtzentrum • Ressortübergreifendes Projekt zur Zentrumsaufwertung mit Schwerpunkt auf Aussenraum und Verkehrsflächen • Veränderung der Verkehrsführung für den MIV prüfen (z. B. Einbahnsystem) • Hindernisfreiheit sicherstellen • Mehr Platz für zu Fuss gehende schaffen • Tempo 30 im Zentrum (inkl. Kilchbergstrasse) • Optimierung der oberirdischen Parkplätze (Bushof, Albisstrasse) • Temporeduktion auf Wachtstrasse beantragen (Verbesserung der empfundenen Verkehrssicherheit) • Quartierplan für Zentrum Süd einleiten, sodass Sonderbauvorschriften umgesetzt werden können • Attraktive Fussgängerquerungen über die Sihl schaffen • Ressortübergreifendes Projekt zur Zentrumsaufwertung mit Schwerpunkt auf Aussenraum und Verkehrsflächen |
| S2.2 | Belebte Subzentren mit Versorgungsfunktion und Aufenthaltsqualität | | | |

Siedlung

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|--------------------------------------|---|--|---|
| S2.2 | ► Subzentrum Sood: | <p>Das Gebiet Sood bildet ein neues Subzentrum mit Versorgungsfunktion und attraktivem, bahnhofsnahem Wohn- und Arbeitsraum. Dank abwechslungsreichen Erdgeschossnutzungen, grosszügigen öffentlichen Räumen und hochwertiger Architektur entsteht ein attraktives Quartier mit einem starken öffentlichen Charakter. Vereinzelte Hochpunkte setzen einen attraktiven städtebaulichen Akzent. Die Erschliessung ist dank einer neuen Strassenunterführung und einer Neugestaltung der Bus- und Zughaltestellen optimiert. Die Vernetzung in die umliegenden Gebiete ist sichergestellt.</p> | <p>Umsetzung Transformationskonzept inkl. Strassenunterführung und Umgestaltung Sihltalstrasse (Kanton) sowie Neuanordnung ÖV-Haltestellen</p> <p>Nutzungsmix sicherstellen</p> <p>Qualität Städtebau sichern inkl. Aussenräume</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Teilrevision Nutzungsplanung (nach Festsetzung regionaler Richtplan Zimmerberg) • Sondernutzungsplanungen durchführen • Strassenprojekte umsetzen <ul style="list-style-type: none"> • Festsetzung und Inkraftsetzung Teilrevision regionaler Richtplan Zimmerberg • Teilrevision Nutzungsplanung mit Einführung Gestaltungsplanpflicht oder Sonderbauvorschriften <ul style="list-style-type: none"> • Qualitätssichernde Verfahren (z. B. Testplanung) • Sondernutzungsplanung (z. B. Gestaltungsplan oder Sonderbauvorschriften) |
| | ► Subzentrum Dietlimoos: | <p>Das Gebiet Dietlimoos bildet ein neues Subzentrum mit attraktiver Versorgungsinfrastruktur sowie guten Verpflegungs- und Einkaufsmöglichkeiten. Die Anbindung an das Stadtzentrum ist dank einer guten ÖV- sowie Fuss- und Veloerschliessung gegeben.</p> | <p>Quartierleben fördern, Identität stärken</p> <p>Durchgrünung sicherstellen</p> <p>ÖV-Erschliessung verbessern, gute Anbindung an Stadtzentrum sicherstellen (ÖV, Fuss- und Veloverkehr)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Taktverdichtung ÖV im Gebiet Dietlimoos-Sunnau bei regionaler Verkehrskonferenz eingeben |
| S3 | Klimaangepasste Siedlungsentwicklung | <p>Unsere Siedlungsentwicklung berücksichtigt die klimatischen Veränderungen. Das Stadtgebiet ist durchgrün und weist viele grosse Bäume, Grün- und Wasserflächen auf.</p> | <p>Gebiete, die eine starke Hitzeinsel bilden anpassen</p> <p>Bäume, Grün- und Wasserflächen fördern</p> <p>Schwammstadtelemente umsetzen</p> <p>Vorschriften betreffend Grün- und Energiegrün-dächer prüfen/ergänzen</p> <p>Vernetzung Sicherstellen, Kaltluftströme berück-sichtigen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Umgestaltung Bahnhofplatz (im Rahmen des ressort-übergreifenden Projekts zur Zentrumsaufwertung mit Schwerpunkt auf Aussenraum und Verkehrsflächen) • Umgestaltung Schulhausplatz Kronenwiese • Umsetzung Bausteine gemäss Projekt Zentrum Ost <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Einführung Grünflächenziffer • Einführung Baumschutz <ul style="list-style-type: none"> • Versickerungsfähige Böden auf Stadtflächen (als gutes Beispiel) • Regenrückhaltebecken bei städtischen Grundstücken (als gutes Beispiel) • Sensibilisierung mit Merkblättern <ul style="list-style-type: none"> • Bei Neubauten mit Flachdach: Energiegrün-dach fordern • Bei Neubauten mit Schrägdach: Solardach fordern <ul style="list-style-type: none"> • Beschränkung der Gebäudelänge festlegen und geschlossene Bauweise für Parzellen am Albishang nicht gestatten |

Schlüsselgebiete

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------------|--|---|--|---|
| S4 | Schlüsselgebiete für neuen, qualitätsvollen Lebensraum | Die Schlüsselgebiete unserer räumlichen Entwicklung sind die verbleibenden grossen Bauzonenreserven sowie die Transformationsgebiete. Die Stadt setzt sich dafür ein, dass hier qualitätsvolle neue Lebensräume mit einer angemessenen Dichte und einer attraktiven Durchgrünung entstehen. | Umstrukturieren, neu entwickeln | <ul style="list-style-type: none"> • s. einzelne Gebiete |
| | | | Planungsprozess als Stadt aktiv begleiten | <ul style="list-style-type: none"> • Führung der Planungsprozesse durch die Stadt (Testplanung, Sondernutzungsplanung, Vertrag etc.) • Qualitätssichernde Verfahren einfordern • Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der Qualitäten vor Ort abschliessen |
| | | | Klimaangepasste Gestaltung der Aussenräume sicherstellen | <ul style="list-style-type: none"> • Führung der Planungsprozesse durch die Stadt (Testplanung, Sondernutzungsplanung, Vertrag etc.) • Qualitätssichernde Verfahren einfordern • Städtebaulicher Vertrag zur Umsetzung der Qualitäten vor Ort abschliessen |
| S4.1 | Sunnau | Das Gebiet Sunnau hat eine gute Anbindung an den öffentlichen Verkehr. Mittels Quartierplan- und Gestaltungsplanverfahren sind Mischnutzungen versetzt von der Strasse realisiert. Die Familiengärten sind raumplanerisch gesichert und die Sportplätze der Stadt Zürich verlegt. | Verbesserung öffentlicher Verkehrsanschluss | <ul style="list-style-type: none"> • Taktverdichtung ÖV im Gebiet Dietlimoos-Sunnau bei regionaler Verkehrskonferenz eingeben |
| | | | Abklärung neuer Standort Sportplätze | <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung im Rahmen der Testplanung Gebiet Sunnau |
| | | | Sicherung der bestehenden und zu erhaltenden Nutzungen | <ul style="list-style-type: none"> • Durchführung im Rahmen der Testplanung Gebiet Sunnau und Festlegung öffentlicher Gestaltungsplan |
| S4.2 | Zentrum Ost | Das Schlüsselgebiet Zentrum Ost weist eine Mischnutzung mit starkem öffentlichem Charakter auf. Die Aussenräumen laden zum Verweilen ein, sind attraktiv und für alle zugänglich. Es finden kulturelle Austausche und Begegnungen statt. Der zusätzliche Steg vernetzt die beiden Stadtteile und Schulen. | Bestehende Kulturangebote, Trägerschaften und Raumangebote ins Vorgehen zur genauen Definition der angestrebten Angebote einbeziehen | <ul style="list-style-type: none"> • Umsetzung Bausteine gemäss Projekt Zentrum Ost |
| | | | Kulturangebote prüfen | <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Standort Stadtsaal |
| S4.3 | Mittlerer Stieg | Das Schlüsselgebiet Mittlerer Stieg bietet attraktive Wohnformen mit hohem Wohnungsstandard. Die Bebauung fügt sich sorgfältig ins Quartierbild ein. Die Durchlässigkeit für die wichtigen Hangwinde ist gegeben. | Prüfung bestehender Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen | <ul style="list-style-type: none"> • Entlassung aus Gebiet mit «Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen» |
| | | | Angemessene Dichte und Bebauungsform im Rahmen einer gesamtheitlichen Planung ermitteln | <ul style="list-style-type: none"> • Einführung einer Gestaltungsplanpflicht prüfen (qualitätssichernde Verfahren, Workshops, Studienauftrag) |

Schlüsselgebiete

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------------|--------|--|---------------------------------------|---|
| S4.4 | Lätten | <p>Das Gebiet Lätten ist unsere langfristige Siedlungsreserve. Dank seiner gut erschlossenen Lage bietet sich Gelegenheit für ein attraktives Nebeneinander von Gewerbebetrieben und Wohnraum für künftige Generationen. Auch die Familiengärten und ausreichend Grünraum für die Naherholung und die ökologische Vernetzung sind gesichert.</p> | Langfristige Planung | <ul style="list-style-type: none"> ● Anpassung Zonenplan ● Beibehalt von Freiflächen ● Erarbeitung Gesamtkonzept unter Einbezug der Bevölkerung ● Durchführung Erschließungsplanung zur Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung ● Einzonung für stadteigene Anlagen prüfen: Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (z. B. Werkhof, Standort für Energiespeicher für Solarstrom von Dächern) ● Herstellung Zonenkonformität Familiengartenareal und Reitanlagen ● Sonderbauvorschriften prüfen ● Prüfung als Standort für Depot der Regionalbusse |
| | | | Vernetzung (Querspange) sicherstellen | <ul style="list-style-type: none"> ● Anpassung Zonenplan ● Beibehalt von Freiflächen ● Herstellung Zonenkonformität Familiengartenareal und Reitanlagen ● Sonderbauvorschriften prüfen |
| | | | Verbesserung Anschluss Verkehr | <ul style="list-style-type: none"> ● Durchführung Erschließungsplanung |
| | | | Aufwertungspotenzial Grünraum prüfen | <ul style="list-style-type: none"> ● Anpassung Zonenplan ● Beibehalt von Freiflächen ● Herstellung Zonenkonformität Familiengartenareal und Reitanlagen ● Sonderbauvorschriften prüfen |

Gesellschaft

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|---|---|--|---|
| G1 | Gemeinschaftliches Quartier- und Stadtleben | <p>Adliswilerinnen und Adliswiler fühlen sich mit ihrer Stadt verbunden und leben gerne hier. Es gibt eine gute Nachbarschaft und ein gutes Miteinander von verschiedenen Alters- und Bevölkerungsgruppen. Neuzüger und Anderssprachige werden gut integriert. Das Quartiers- und Vereinsleben ist uns wichtig und wird gefördert.</p> | <p>Aktive Quartierarbeit</p> <p>Zwischennutzungen ermöglichen (z. B. leerstehende Gebäude für Escape Rooms vorsehen etc.)</p> <p>(Quartier-) Vereine, Familienzentren und Freiwilligenarbeit fördern</p> <p>Integrationsprogramme</p> <p>Kulturelle und sportliche Angebote erhalten und fördern</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Städtisches Zwischennutzungskonzept erarbeiten |
| G2 | Vielfältiges Wohnraumangebot und ausgeglichener Bevölkerungsmix | <p>In den Quartieren von Adliswil gibt es ein vielfältiges Angebot an Wohnformen und -grössen für alle Generationen: Altersgerechter Wohnraum, generationenübergreifender Wohnraum, Wohnraum für Familien, Alleinstehende und Paare. Je nach Lebenssituation ist ein Umzug möglichst innerhalb des Quartiers möglich. Wohnraum soll zudem für eine möglichst breite Bevölkerungsschicht bezahlbar sein.</p> | <p>Bezahlbarer Wohnraum für alle Lebenslagen sicherstellen</p> <p>Wohnraum mit hohem Ausbaustandard sicherstellen</p> <p>Aktive Bodenpolitik (städtische Grundstücke)</p> <p>Bestimmungen betreffend Einliegerwohnungen prüfen</p> <p>Ausnützungsziffer überprüfen</p> <p>Ziele für Schlüsselgebiete betr. Generationenwohnen festlegen</p> <p>Ausbau/Weiterentwicklung Alters- und Pflegeheim aktiv angehen</p> <p>Die Weiterentwicklung der Quartiere soll auch die sozialräumlichen Gegebenheiten einbeziehen, um so die Identität der Quartiere zu stärken</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Baurecht unter der Auflage, dass ein bestimmter Anteil der Wohnungen zur Kostenmiete angeboten wird • Sondernutzungsplanungen durchführen • Ausnützungsbefreites Untergeschoss zulassen (Einliegerwohnung bis max. 50 m²) • Überprüfung der Zonenbestimmungen in allen Bauzonen (insb. der Ausnützungsziffer) • Langfristige Entwicklungen und sich abzeichnende Trends im Blick behalten • Workshop Gesamtstadtrat zum Thema «Wohnen und Leben im Alter» • Verstärkter Austausch zwischen der Abteilung Stadtplanung und den betroffenen internen Abteilungen |
| G3 | Vielfältige Einkaufsstruktur | <p>In Adliswil findet sich ein vielfältiges Angebot an Läden für den täglichen, aber auch für den gelegentlichen Bedarf sowie an Dienstleistungen.</p> | <p>Gute Rahmenbedingungen für gewerbliche Erdgeschossnutzungen sicherstellen</p> <p>Preisgünstige Erdgeschoßflächen mittels Quersubventionierung sicherstellen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Querfinanzierung mittels Ausnützungsbonus ermöglichen |

Gesellschaft

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-----------|--|---|---|---|
| G4 | Lebendige Treffpunkte | In unseren Quartieren gibt es Treffpunkte mit einem vielfältigen Angebot, das die Begegnung und den Austausch verschiedener Menschen fördert. | Neue Räumlichkeiten als Treffpunkte prüfen (Mietung durch Private) | <ul style="list-style-type: none"> • Im Rahmen von Sondernutzungsplanungen Treffpunkte im Innen- und/oder Aussenraum verlangen |
| | | | Voraussetzungen schaffen für Restaurants/Cafés im Quartier | <ul style="list-style-type: none"> • Ressortübergreifendes Projekt zur Zentrumsaufwertung mit Schwerpunkt auf Aussenraum und Verkehrsflächen |
| | | | Orte zum Aufenthalt ohne Konsumationspflicht anbieten, gezielt auch für Jugendliche | |
| | | | Temporäre Treffpunkte fördern Alters- und gendergerechte Gestaltung der Aussenräume | <ul style="list-style-type: none"> • Verpflegungsstand entlang der Sihl ermöglichen |
| G5 | Bedürfnisorientierte und begrünte Schul-/Freizeitanlagen und Pflegeeinrichtungen | Unsere Schul-/Freizeitanlagen und Pflegeeinrichtungen genügen den Flächenansprüchen der Schulen und Vereine, sie bieten aber auch Platz für andere Nutzergruppen (z. B. Horte, Eltern/Kind- und Seniorenangebote). Aussenanlagen dienen als Begegnungsort für alle und laden dank einer attraktiven und bedürfnisorientierten Gestaltung zum Verweilen ein. | Schulraumplanung inkl. Bedarf an Sport- und Spielraum aktuell halten | |
| | | | Berücksichtigung Ideen Jugendlicher | <ul style="list-style-type: none"> • Einbezug Kinder und/oder Jugendliche bei städtischen Bauprojekten |
| | | | Alltags- und gendergerechte sowie klimaangepasste Gestaltung der Aussenräume und Aufwertung (mehr Bäume und Bänke, teilweise überdachter Aussenraum etc.) | |
| | | | Littering Vermeiden | <ul style="list-style-type: none"> • Weiterführung von Sensibilisierungsaktionen • Weiterführung von Clean-Ups |
| G6 | Partizipation als städtisches Grundprinzip | Die betroffene Bevölkerung/die direkt betroffene Nachbarschaft wird bei wichtigen Planungen und grossen Bauprojekten die Partizipation ermöglicht. | Frühzeitig eruieren, wer bei Planungen und Bauprojekten betroffen ist und wenn möglich einbeziehen | |
| | | | Kinder und Jugendliche sollen insbesondere bei Schulwegplanungen oder der (Um-)Gestaltung von Schul-, Sport- oder Spielanlagen beigezogen werden | <ul style="list-style-type: none"> • Einbezug Kinder und/oder Jugendliche bei städtischen Bauprojekten |
| | | | Moderne Kommunikationsmittel einsetzen und zielgruppengerecht kommunizieren | <ul style="list-style-type: none"> • Zusammenarbeit innerhalb der Gemeinde verstärken |

Arbeitsstandort

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|---|--|--|--|
| A1 | Attraktive Arbeitsplatzgebiete mit Branchenvielfalt | <p>Adliswil ist ein attraktiver Wohn- und Arbeitsort. Unsere Arbeitsplatzgebiete sind gut erreichbar, weisen eine moderne und attraktive Infrastruktur auf und sind durchgrün. Hier treffen Personen von verschiedenen Branchen aufeinander.</p> | <p>Nähe zu Zürich als Standortvorteil nutzen</p> <p>Sicherstellung von ausreichend dem Arbeiten dienenden Flächen (z. B. Gewerbezone, Mischzone)</p> <p>Insbesondere bei Neuansiedlungen, wenn möglich, auf Ergänzung der bestehenden Betriebsausrichtungen achten</p> <p>Verpflegungsmöglichkeiten sicherstellen</p> <p>Bei Leerständen Umnutzung/Zwischennutzung prüfen</p> <p>Platz für neue Arbeitsformen wie Co-Working mit Verpflegungsmöglichkeiten schaffen</p> <p>Hohe bauliche Dichte sowie gute Umgebungsqualität auch in Arbeitszonen einfordern</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Plattform für interessierte Unternehmen aufbauen (Standortförderung) • Arbeitsplatzbewirtschaftung der Region Zimmerberg (ZPZ) bei BZO-Revision berücksichtigen • Erarbeitung eines städtischen Zwischennutzungskonzepts • Nutzungsflexibilität ermöglichen (z. B. durch Mischzonen) • Beibehalt der Grünflächenziffer |
| A2 | Optimierte Anordnung der Arbeitsnutzungen bezüglich Immissionen | <p>Arbeitsnutzungen sind so angeordnet, dass bezüglich Immissionen möglichst wenig Konflikte mit angrenzenden Wohngebieten entstehen.</p> | <p>Umzonungen/Neuanordnungen prüfen</p> <p>Bei Planung von neuen Arbeits- und Wohnnutzungen Anordnung der Nutzungen und Stellung der Bauten mitberücksichtigen (Zwiebel-Prinzip)</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Neuer Standort für Werkhof prüfen • Umsetzung Transformationskonzept Sood vom 14.02.2024 |

Mobilität

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|--|--|---|---|
| M1 | Attraktive Ankunftsorte bei den SZU-Haltestellen | Unsere Bahnhöfe sind attraktiv gestaltete, für alle zugängliche und benutzerfreundliche Ankunftsorte. Sie weisen eine zeitgemässen Infrastruktur auf und funktionieren als Begegnungsort. Sie verwenden einheitliche Gestaltungsmerkmale. Der Bahnhof Adliswil ist zudem wichtige Verkehrsdrehscheibe für die Region. | Umbau Bahnhof Adliswil und Sood-Oberleimbach als Chance nutzen und als Stadt aktiv begleiten | <ul style="list-style-type: none"> • Einheitliche Gestaltungsmerkmale, Aufenthaltsqualität, Sicherheit, Hindernisfreiheit, Begrünung, zeitgemäss (Velo-)Infrastruktur sicherstellen und einfordern |
| M2 | Gutes ÖV-Netz | Die Quartiere von Adliswil sind gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen. Sowohl Verbindungen Richtung Zürich und Zug, als auch Querverbindungen Richtung Seegemeinden sind gut ausgebaut. | <p>ÖV ausbauen Richtung Zug und Kilchberg/Rüschlikon/Thalwil (Querverbindungen)</p> <p>Kapazität und Frequenzen auf bestimmten ÖV-Linien erhöhen</p> <p>Gewisse Quartiere besser anbinden</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Taktverdichtung ÖV im Gebiet Dietlimoos-Sunnau bei regionaler Verkehrskonferenz eingeben • Strassengebundene ÖV-/Mobilitätsangebote im Stadtteil Hofern-Sonnenberg-Stieg schaffen • Realisierung Bushaltestelle/-linie Bahnhof Sood-Oberleimbach • Taktverdichtung ÖV im Gebiet Dietlimoos-Sunnau bei regionaler Verkehrskonferenz eingeben |
| M3 | Sicheres und direktes Fuss- und Velo-wegnetz | Adliswil weist ein sicheres und direktes Fuss- und Velowegnetz auf. Insbesondere wichtige Zielorte wie Schulen und Sport-/Kultur-/Freizeitanlagen sind gut erreichbar. Es gibt ein gutes nebeneinander von Velo- und Fussverkehr. Adliswil ist dank Veloschnellrouten auch mit dem Velo optimal an die umliegenden Gemeinden angebunden. | <p>Neue Formen von ÖV-Angeboten prüfen</p> <p>Verkehrsrichtplan aktualisieren</p> <p>Netzlücken schliessen, Durchlässigkeit verbessern, Schwachstellen beheben</p> <p>Förderung Veloverkehr mit verschiedenen Massnahmen</p> <p>Entflechtung Velo-Fussverkehr</p> <p>Durchgängiger Veloweg entlang Sihl sicherstellen</p> <p>Schulwegsicherheit prüfen</p> <p>Unterschiedliche Verkehrsarten bei Planungen berücksichtigen</p> <p>Velo- und Fussverkehr bei Verkehrsberuhigungsmaßnahmen konsequent berücksichtigen</p> | <ul style="list-style-type: none"> • Gesamtrevision des Verkehrsrichtplans von 1998 durchführen • Fuss- und Veloverkehrskonzept vom September 2021 als Grundlage für die Gesamtrevision des Verkehrsrichtplans verwenden • Veloleihsystem ermöglichen (auch für Cargo-Bikes) • Veloparkierungsanlagen im öffentlichen Raum zur Verfügung stellen • Fuss- und Veloverkehrskonzept vom September 2021 als Grundlage für die Gesamtrevision des Verkehrsrichtplans verwenden • Konzept «Mikromobilität» erarbeiten |

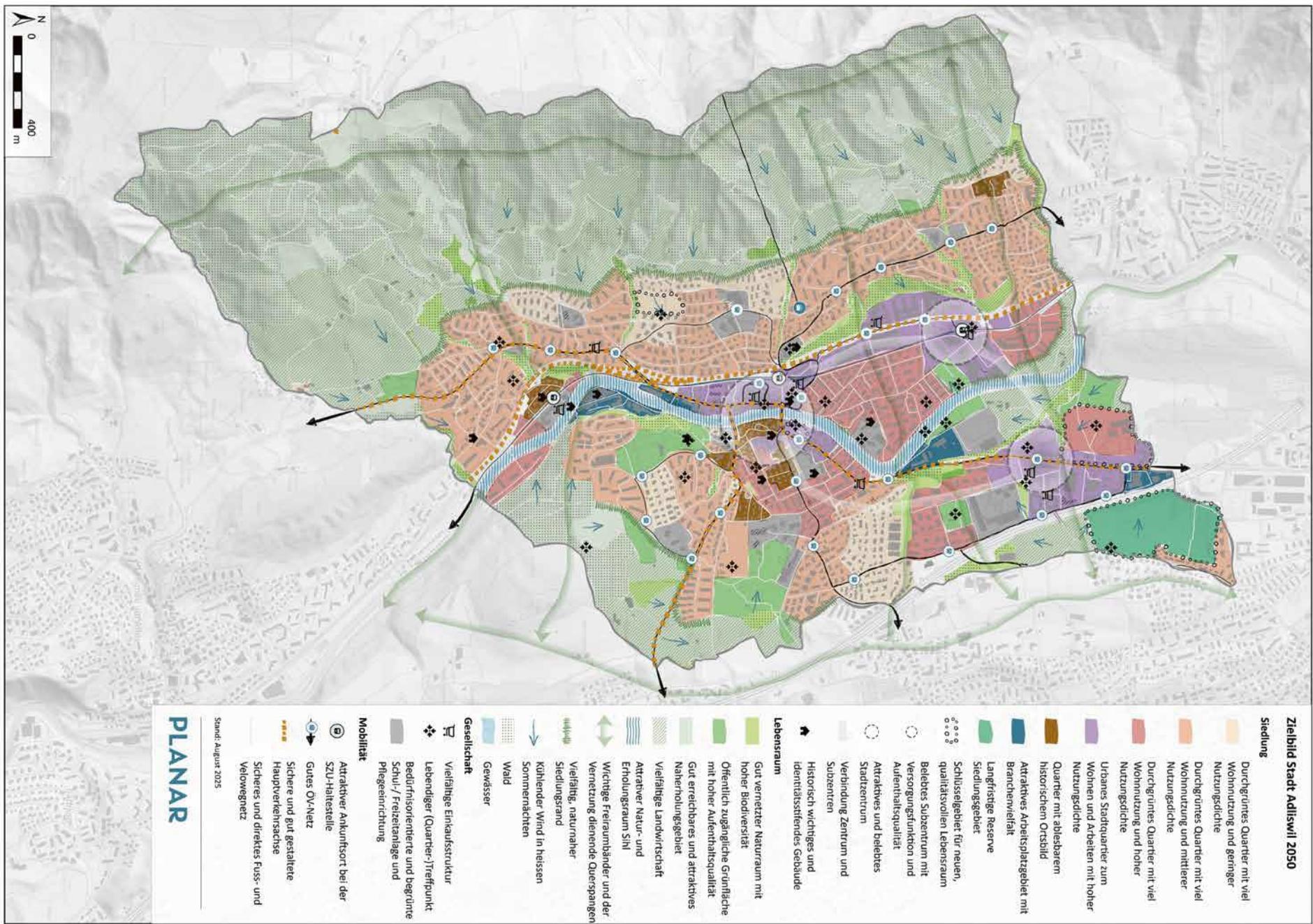
Mobilität

| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-------|--|--|---|---|
| M4 | Sichere und gut gestaltete Hauptverkehrsachsen | Adliswil ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden. Der Verkehr wird auf vereinzelten Hauptverkehrsachsen gesammelt und die Quartiere dadurch von der Verkehrsbelastung möglichst verschont. Hauptverkehrsachsen sind sicher und siedlungsorientiert gestaltet. | Lenkung LKWs prüfen | <ul style="list-style-type: none"> • Ressortübergreifendes Projekt zur Zentrumsaufwertung mit Schwerpunkt auf Aussenraum und Verkehrsflächen (z. B. Durchfahrtsverbot Albisstrasse zwischen Wacht- und Bruggekreisel) • Temporeduktion auf Wachtstrasse an neuralgischen Punkten beantragen (Verbesserung der empfundenen Verkehrssicherheit) |
| | | | Pflanzung von Strassenbäumen, Anlage von Grünstreifen, Änderung Strassenprofil | |
| | | | Überprüfung Verordnung Fahrzeugabstellplätze | <ul style="list-style-type: none"> • Revision der Verordnung über Fahrzeugabstellplätze von 1992 |
| | | | Parkraumplanung aktuell halten | |
| | | | Sammelgaragen am Rande von Quartieren/Siedlungen prüfen | |
| | | | Künftige Mobilitätsformen berücksichtigen (u.a. E-Mobilität) | |
| M5 | Sichere und durchgrünte Quartierstrassen | Die Quartiere weisen sichere und durchgrünte Quartierstrassen mit Aufenthaltsqualität auf. Die Verkehrsbelastung wird möglichst gering gehalten. Die Parkierungsmöglichkeiten entsprechen dem Bedarf. | Mobilitätsmanagement, autoarmes Wohnen sowie ÖV und Langsamverkehr fördern | <ul style="list-style-type: none"> • Mobilitätsmanagement/autoarmes Wohnen ermöglichen |
| | | | Durchgangsverkehr so gering wie möglich halten | |
| | | | Temporegime und Teilstassensperrungen (Zufahrt Anliegen) prüfen und ggf. anpassen | <ul style="list-style-type: none"> • Prüfung Aufhebung von Strassenabschnitten |
| | | | Parkplätze prüfen und ggf. anpassen | <ul style="list-style-type: none"> • Optimierung oberirdische Parkplätze im Stadtzentrum (Bushof, Albisstrasse) |
| | | | Angebot Car-Sharing prüfen und ausbauen | <ul style="list-style-type: none"> • Mobilitätskonzepte bei Projekten zulassen |
| | | | Betriebs- und Gestaltungskonzept für Strassenräume mit Aufwertungspotenzial | <ul style="list-style-type: none"> • Ressortübergreifendes Projekt zur Zentrumsaufwertung mit Schwerpunkt auf Aussenraum und Verkehrsflächen |
| | | Pflanzung von Strassenbäumen, Anlage von Grünstreifen, Änderung Strassenprofil | | |

Mobilität

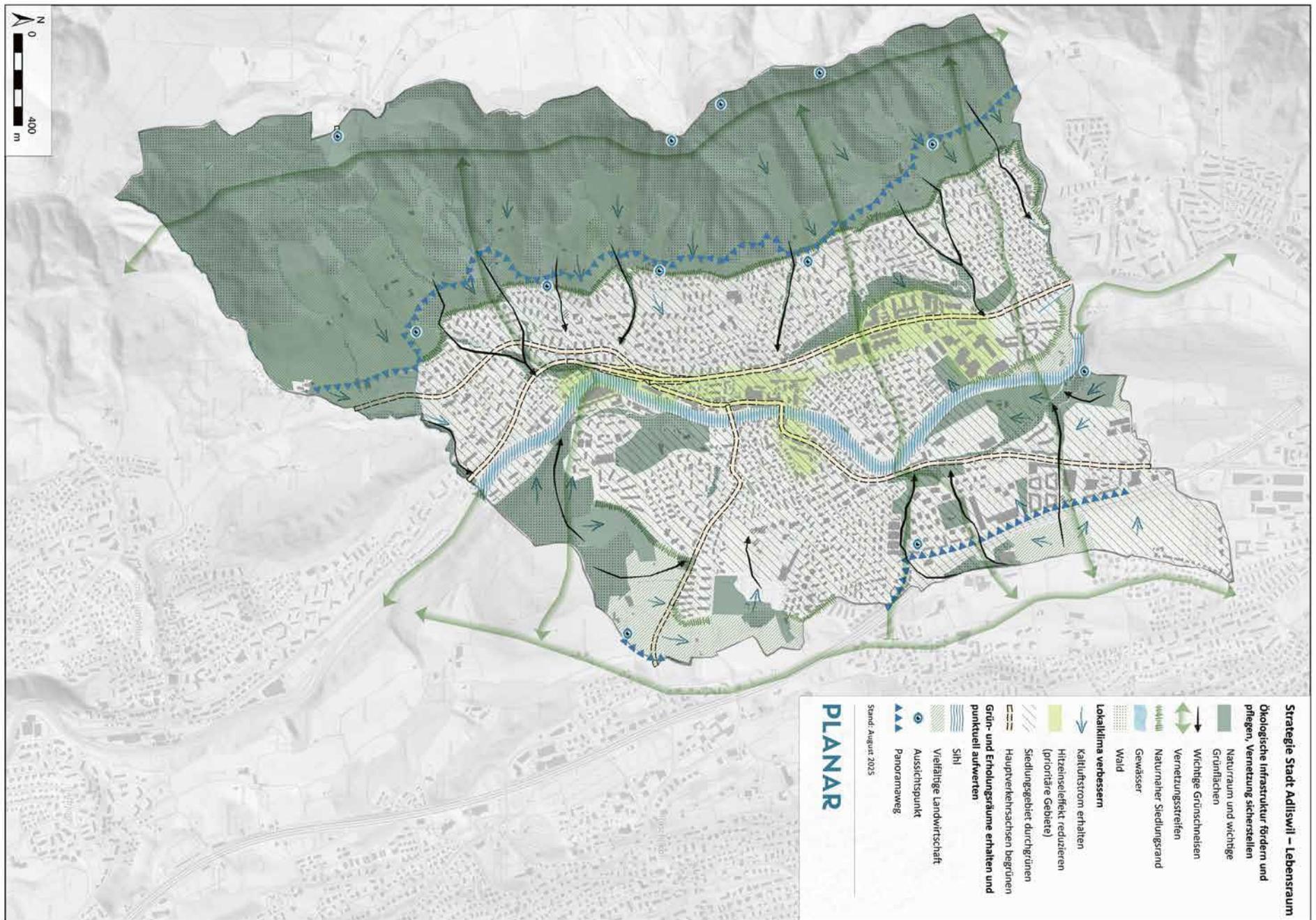
| Ziele | | Beschreibung | Strategien | Massnahmenkatalog (mögliche Massnahmen) |
|-----------|--|---|--|---|
| M6 | Sicheres und durchgrüntes Stadtzentrum | <p>Das Stadtzentrum weist sichere und durchgrünte Straßen und Wege mit Aufenthaltsqualität auf. Die Verkehrsbelastung wird möglichst gering gehalten. Die Anordnung der Parkierungsmöglichkeiten ist optimiert.</p> | Freiraumkonzept erstellen und umsetzen | <ul style="list-style-type: none"> • Ressortübergreifendes Projekt zur Zentrumsaufwertung mit Schwerpunkt auf Aussenraum und Verkehrsflächen |
| | | | Verbindung zwischen linkem und rechtem Sihluf er stärken | <ul style="list-style-type: none"> • Attraktive Fussgängerquerungen über die Sihl schaffen |
| | | | Verkehrssituation und -führung optimieren | <ul style="list-style-type: none"> • Veränderung der Verkehrsführung für MIV prüfen (z. B. Einbahnsystem) • Hindernisfreiheit sicherstellen • Mehr Platz für zu Fuss gehende • Tempo 30 im Zentrum (inkl. Kilchbergstrasse) • Temporeduktion auf Wachtstrasse beantragen (Verbesserung der subjektiven Verkehrssicherheit) • Optimierung oberirdische Parkplätze (Bushof, Albisstrasse) |

II. Zielbild



III. Strategiekarten

Lebensraum



Siedlung und Arbeitsstandort

