

# Stadtteilanalyse

## 3 Tobelhof-Kopfholz



Dezember 2019

Blick Richtung reformierte Kirche

## Charakteristik

Der Stadtteil Tobelhof-Kopfhof liegt im Südosten von Adliswil und grenzt an den Chopfhof-Wald. Er ist stark durchgrünt und weist viele Freiräume auf. An der Sihl im Talboden liegt das ehemalige Industriegebiet der ehemaligen mechanischen Seidenweberei Adliswil (MSA). Der übrige Stadtteil erstreckt sich am Hang Richtung Kilchberg. Mitten im Stadtteil liegt die reformierte Kirche mit Friedhof. Zu Beginn des Jahres 2018 leben 1'947 Einwohner im Stadtteil, was 10.4 % der Adliswiler Bevölkerung entspricht. 759 Beschäftigte (9.5 % von allen Beschäftigten) arbeiten im Jahr 2017 im Tobelhof-Kopfhof.

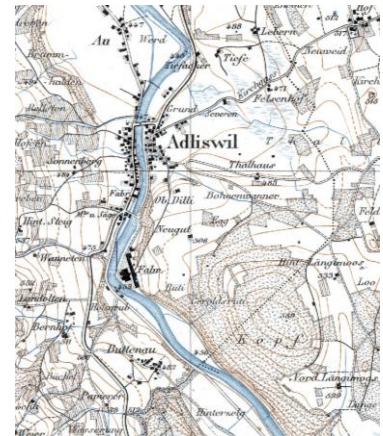
### Historischer Kontext

Nach der Erstellung der mechanischen Seidenweberei Adliswil (MSA) im Jahre 1859 blieb die Bautätigkeit im Tobelhof-Kopfhof lange aus. Ab 1960 wurde der Stadtteil durch die Erstellung von Strassen erschlossen und danach folgte auch der Bau von Wohngebäuden. 1972 wurde das Schulhaus Kopfhof erstellt. Der Erweiterungsbau aufgrund des Bevölkerungswachstums folgte im Jahre 2014. Bis im Jahre 1898 die reformierte Kirche in Adliswil eingeweiht wurde, besuchten die Adliswiler die Kirche in Kilchberg. Aufgrund einer deutlichen Abstimmung wurde die Loslösung der Kirche bestimmt.

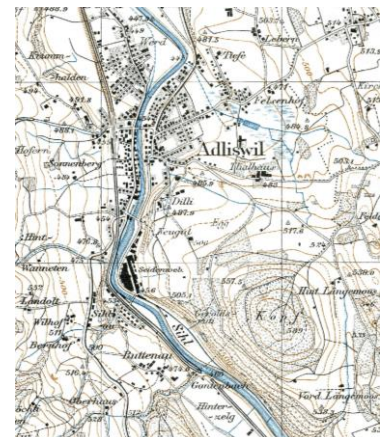
Quelle: Binder, H. (2000): Adliswil, eine Stadt mit Zukunft.

### Stadtbild

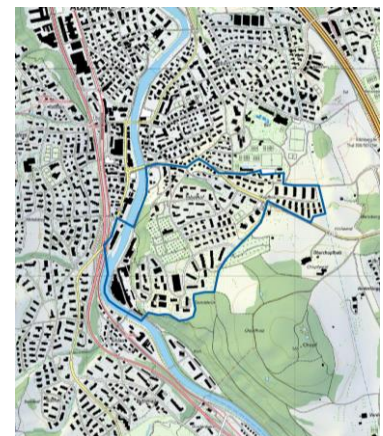
Der Stadtteil wird von Wohngebäuden und Grünflächen geprägt. Die Nähe zum Wald spiegelt sich in den Wohnüberbauungen mit ihrem Siedlungsgrün wieder. Die vielen Grünflächen zeigen, dass der Ausbaugrad des Stadtteils noch nicht ausgeschöpft ist. Arbeitsplätze und Gewerbebetriebe sind an der Sihl auf dem Gebiet der ehemaligen MSA und den umliegenden Bürogebäuden zu finden.



Siegfriedkarte 1880  
Quelle: <http://maps.zh.ch> (2016)



Siegfriedkarte 1930  
Quelle: <http://maps.zh.ch> (2016)



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



## Qualitäten

Der Stadtteil Tobelhof-Kopfholz gilt aufgrund seiner Nähe zum Wald, und der starken Durchgrünung als ruhige und bevorzugte Wohnlage. Er zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

### Städtebau

Nur vereinzelt sind Einfamilienhäuser in diesem Stadtteil zu finden. Hauptsächlich sind Mehrfamilienhäuser und Wohnblöcke vorhanden. Der auffälligste Bau ist die ehemalige mechanische Seidenstoffweberei Adliswil (MSA), welche direkt an der Sihl liegt. 1859 nahm die Weberei den Betrieb auf. Die Weltwirtschaftskrise zwischen den beiden Weltkriegen erschütterte das Unternehmen allerdings derart, dass 1935 der Betrieb eingestellt wurde. Seither werden die Gebäude von verschiedenen Firmen für die Produktion oder als Büros genutzt.

### Freiraum

Der Stadtteil ist geprägt von vielen privaten wie auch öffentlichen Freiräumen. In vielen Siedlungen gibt es Spielplätze und Aufenthaltsflächen, welche als Spiel- und Begegnungsräume dienen. Zwei kleine Waldflächen innerhalb des Stadtteils lassen diesen noch grüner erscheinen. Im Südosten der Bebauungen findet man Familiengärten, angrenzende Wälder und Wiesen. Die Sihl bildet den westlichen Abschluss des Stadtteils.

### Nutzweisen

Arbeitsplätze sind vor allem im Gebiet der MSA zu finden. Die reformierte Kirche mit Friedhof, das Schulhaus Kopfholz und die Pflegewohngruppe Mauersegler sind die öffentlichen Einrichtungen im Stadtteil. Einkaufsmöglichkeiten gibt es in diesem Stadtteil keine. Die Anbindung ans Stadtzentrum besteht über die Wacht- und die Mülibrücke. Im Stadtteil selbst befinden sich die Sihl wie auch zwei kleine Waldstücke zur Naherholung. Ebenfalls grenzt der Stadtteil an den Wald, welcher für die Erholung genutzt wird.

### Erschliessung und Infrastruktur

Der Stadtteil wird hauptsächlich durch die Obertili-, die Wacht- und die Rütistrasse erschlossen. Von diesen führen weitere Zufahrtsstrassen in den übrigen Stadtteil. Folgt man der Wachtstrasse aus Adliswil hinaus, kommt man nach Rüslikon. Ausser auf der Wachtstrasse und um die MSA herum gilt überall Tempo-30. Das Fusswegnetz ist sehr ausgeprägt und verfügt über viele Sitzgelegenheiten und Aussichtspunkte. Der Stadtteil wird durch die Buslinie 152, welche eine Rundlinie ist, erschlossen.



Öffentliche Freiflächen



Private Freiflächen mit Spielplatz



Nähe der Siedlung zur offenen Landschaft



Ehemalige mechanische Seidenweberei Adliswil (MSA)

## Potenziale

Im Stadtteil Tobelhof-Kopfholz können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

### Städtebau

Die meisten Gebäude im Stadtteil wurden zwischen 1955 und 1980 erstellt. In den nächsten Jahren drängt sich daher eine Sanierung bei den meisten Gebäuden auf. Nicht alle Parzellen sind vollständig ausgenutzt. Deshalb könnte gleichzeitig mit der Sanierung auch eine Verdichtung durch Ersatzbauten und / oder An- und Aufbauten stattfinden. Die Erweiterung des Schulhauses Kopfholz, aus dem Jahre 2014, gewährleistet, dass die Primarschule quartierintern besucht werden kann.

### Freiraum

Die bereits heute bestehenden Freiräume und Spielplätze sind eine grosse Qualität für den Stadtteil. Diese müssen weiterhin gut gepflegt werden, damit sie auch in Zukunft zur Verfügung stehen. Im nahegelegenen Wald Chopfholz befindet sich ein Bikeparcours, welcher zusätzlich zur guten Naherholung beiträgt.

### Nutzweisen

Um diesen Stadtteil als Wohnraum noch attraktiver zu machen, wäre ein Quartiertreffpunkt sinnvoll. Ebenfalls ist es wichtig, dass die Gebäudesanierungen nicht vernachlässigt werden.

### Erschliessung und Infrastruktur

Mit verkehrsberuhigenden Massnahmen wurde dafür gesorgt, dass der Verkehr im Stadtteil weiterhin gering bleibt.

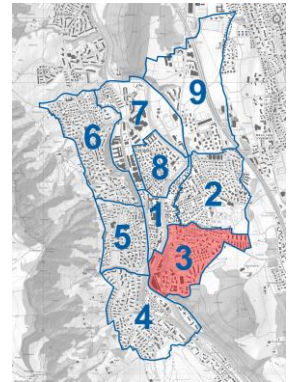


Potenzielle Verdichtung der sanierungsbedürftigen Gebäude

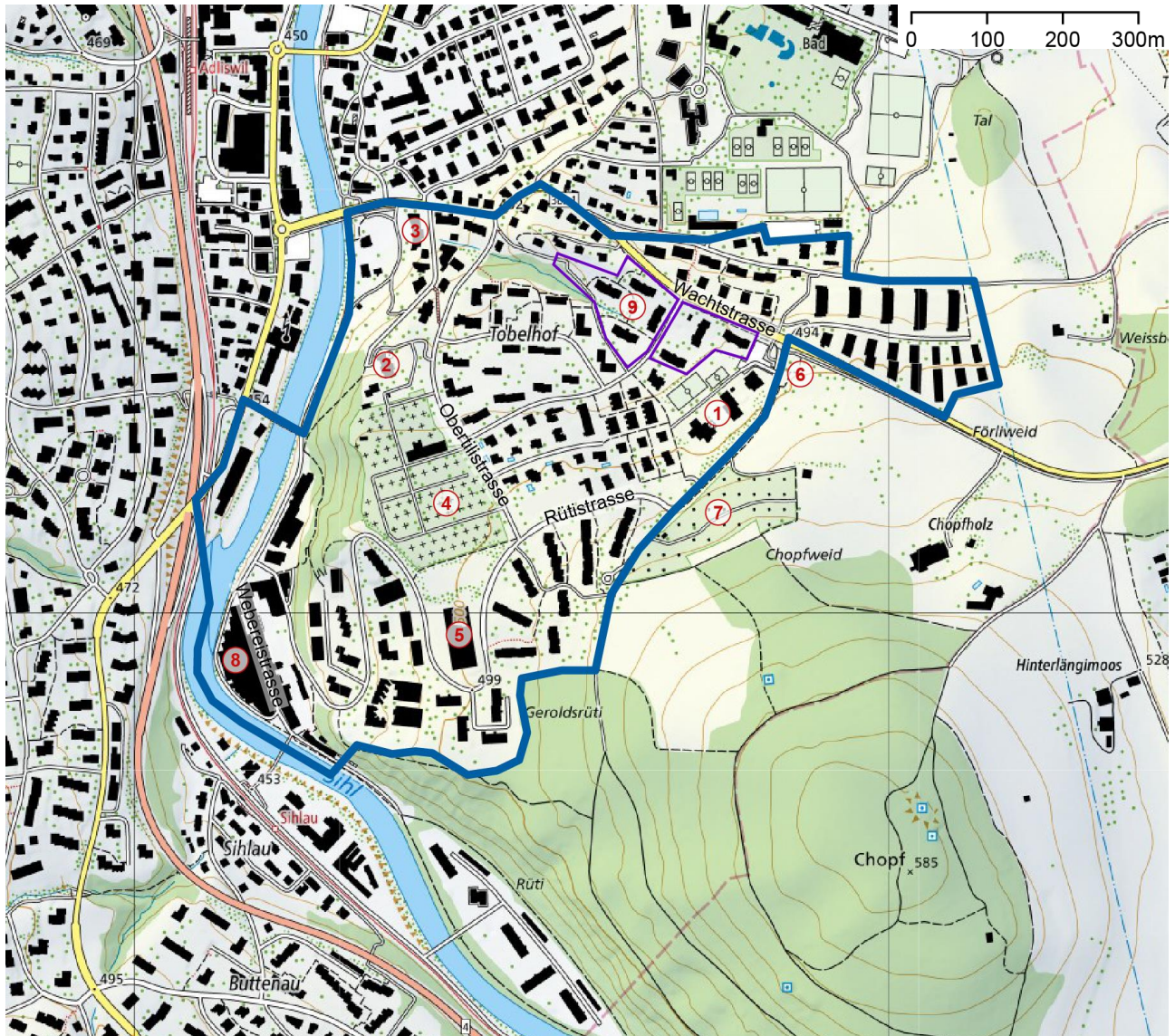


Erweiterungsbau  
Schulhaus Kopfholz





## Stadtteilplan



Landeskarte

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

### Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Schulhaus Kopfholz
- 2 Reformierte Kirche
- 3 Reformiertes Kirchgemeindehaus
- 4 Friedhof
- 5 Mauersegler Rütistrasse 21 bis 47 mit Pflegewohngruppe
- 6 Erholungsanlage / Reservoir Wacht
- 7 Familiengärten
- 8 Ehemalige Mechanische Seidenweberei Adliswil (MSA)

- 9 Genossenschaftliche Bauten

### Potenziale

- Nähe zum Wald als Naherholungsgebiet
- Waldflächen innerhalb der Siedlung
- Siedlungen sind stark durchgrünt
- Verdichtungspotenzial

## Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtteil Tobelhof-Kopfholz sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

### Reformierte Kirche

Kirchstrasse

Baujahr: 1897 / 1898

Architekt: Paul Reber, Basel

Die Glasfenster wurden von Jakob Georg Röttinger angefertigt.

Die Glocken wurden von der Glockengiesserei Rüetschi & Cie gegossen.



### Inventarisierte Wohnhäuser

Kirchstrasse 1 / Wachtstrasse 10 / 12 / 14

Baujahr: zwischen 1800 bis 1835

Eigentümerschaft: diverse

Architekt: unbekannt



### Friedhof

Obertillstrasse 14

Besteht wie die Kirche seit 1898. Vor der Erstellung der Kirche und des Friedhofs wurden die Adliswiler in Kilchberg bestattet.



### Reformiertes Kirchgemeindehaus Sihlpark ehemalige Villa Frick

Webereistrasse 31

Baujahr: 1903

Eigentümerschaft: Stadt Adliswil

Architekt: Jost Franz Huwyler-Boller, Zürich

Bauherrschaft: Hans Heinrich Frick-Bolliger, Adliswil



### Wohnhaus mit Waschhaus

Webereistrasse 33

Baujahr: 1876 / 1877

Architekt: unbekannt

Bauherrschaft: Hans Heinrich Frick-Bolliger, Adliswil





## Fakten

		<b>Tobelhof- Kopfhof</b>	<b>Im Verhältnis zu Adliswil</b>	<b>Adliswil Gesamtstadt</b>
Fläche ha	2018	44	5.7 %	778
Bauzonen ha	2017	39	12.7 %	308
<b>Wohnen</b>				
Einwohner (E)	2018	1'947	10.4 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	346	9.3 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	1'149	10.1 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	452	12.7 %	3'549
Ausländeranteil	2018	557 (28.6 %)	8.3 %	6'725 (36 %)
<b>Arbeiten</b>				
Beschäftigte (B)	2017	759	9.5 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	533	8.1 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	142	13.7 %	1'033
<b>Dichte</b>				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	69.6	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	54'162	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	85.2	-	95.1
Ausbaugrad	2018	87.6	-	84.2
<b>Gebäude</b>				
Gebäudebestand	2018	307	11.9 %	2'586
vor 1945	2018	37	6.7 %	552
1946 bis 1980	2018	147	11.9 %	1'233
1981 bis 2000	2018	65	12.4 %	524
nach 2000	2018	58	25.4 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	0	0 %	26
Wohnungsbestand	2018	1'009	10.9 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m <sup>2</sup>	2018	99.5	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	1.9	-	2.0

Quelle: Statistisches Amt des Kantons Zürich (2019)

### Definitionen

Vollzeitäquivalente	Anzahl Beschäftigte aus allen Sektoren gerechnet in Vollzeitstellen
Nutzungsdichte	Anzahl Einwohner und Beschäftigte pro ha Bauzone
Bauliche Dichte	Gebautes Gebäudevolumen in m <sup>3</sup> /ha überbaute Bauzone
Überbauungsgrad	Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche
Ausbaugrad	Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche

Grafiken und Pläne ohne Angaben sind nach Norden ausgerichtet.  
Abbildungen ohne Quellenangaben sind Eigenproduktionen.  
Weiterführende Planungsinstrumente sind zu berücksichtigen.

**Stadt Adliswil**  
**Bau und Planung**  
Zürichstrasse 12  
Postfach  
8134 Adliswil  
044 711 77 77  
bau.planung@adliswil.ch  
www.adliswil.ch