

Stadtteilanalyse

5 Hofern-Sonnenberg-Stieg



Dezember 2019

Sonnenbergstrasse

Charakteristik

Der Stadtteil Hofern-Sonnenberg-Stieg liegt im Westen von Adliswil am Fusse der Albiskette und grenzt an die Gemeinde Stallikon. Nördlich ist er durch den Rellstenbach und südlich durch den Langenbach abgegrenzt. Entlang der beiden Bäche zieht sich der Wald in die Siedlung. Der Stadtteil ist stark von der Wohnnutzung geprägt. Zwei Schulen und ein Kindergarten ergänzen die Wohnnutzung. Im Stadtteil leben anfangs 2018 1'491 Personen (8.0 % von Adliswil). Die Beschäftigtenrate liegt mit 189 Personen bei 2.4 % von Adliswil (Stand 2018).

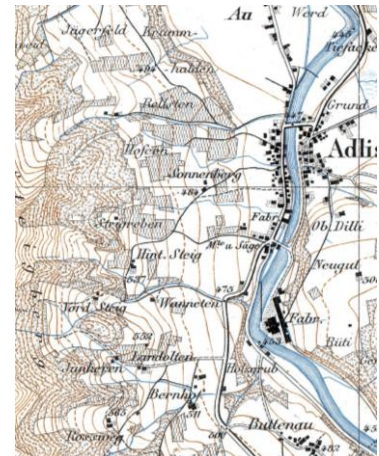
Historischer Kontext

Die ersten Häuser wurden um 1920 erbaut. Die grösste Bautätigkeit war zwischen 1960 und 1966 und zwischen 1990 und 2008. Der Bahnhof Adliswil ist seit 1892 in Betrieb und dient der Hauptschliessung durch den öffentlichen Verkehr des Stadtteils. Es führt keine Buslinie durch diesen Stadtteil. Als Wasserversorgung diente lange der Soodbrunnen beim Schulhaus Sonnenberg.

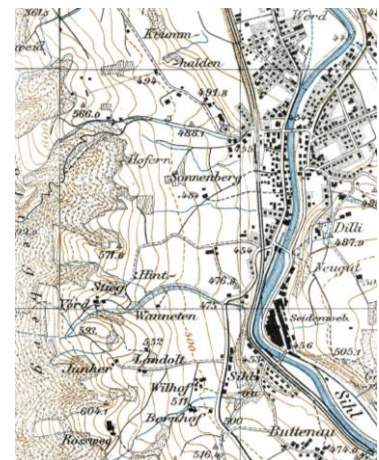
Quelle: Binder, H. (2000): Adliswil, eine Stadt mit Zukunft.

Stadtbild

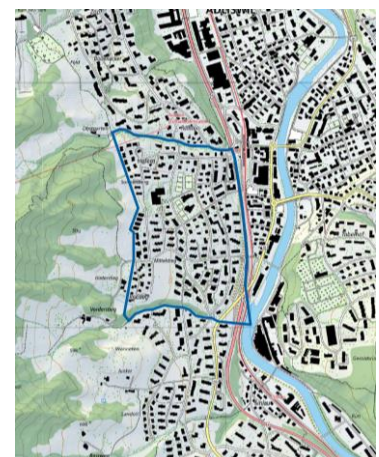
Der Stadtteil wirkt sehr ruhig. Durch das viele Siedlungsgrün ist er stark in die Natur eingebunden. Baulich ist er geprägt von vielen Mehrfamilien- oder Reiheneinfamilienhäusern. Ein grosses Stück Baulandreserve im Südwesten bietet Platz für bauliche Entwicklungen. Der Stadtteil liegt am Albishang und das Terrain ist dementsprechend steil. Die Strassen sind wie Treppenstufen parallel zur Hangkante angelegt.



Siegfriedkarte 1880
Quelle: <http://maps.zh.ch> (2017)



Siegfriedkarte 1930
Quelle: <http://maps.zh.ch> (2017)



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

Qualitäten

Der Stadtteil Hofern-Sonnenberg-Stieg ist aufgrund seiner zentrumsnahen Lage ein gut erschlossener Wohnort und zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

Städtebau

Der Stadtteil weist eine eher kleinteilige Parzellenstruktur auf. Dennoch gibt es einige Siedlungen, welche zum selben Zeitpunkt und mit einer einheitlichen Bebauung erstellt wurden. Dies lässt den Stadtteil sehr ruhig und homogen wirken.

Freiraum

Die meisten Freiräume sind halböffentlich oder privat. Die öffentlichen Freiräume befinden sich auf den Schularealen, entlang des Rellstenbachs und des Langenbachs. Entlang der zwei Bäche bestehen auch zwei Vernetzungskorridore, welche im kantonalen Richtplan festgesetzt sind. Das vorhandene Siedlungsgrün gibt dem Stadtteil einen besonders naturnahen Charakter. Durch die Nähe des Waldes ist man schnell in einem Naherholungsgebiet. Trotz der Naturnähe ist man nah am Zentrum und somit gut vernetzt.

Nutzweisen

Der Stadtteil dient hauptsächlich dem Wohnen. Der Grossteil der Arbeitsplätze befindet sich in den Schulhäusern Hofern und Sonnenberg sowie im Kindergarten Sonnenrain. Es gibt nur wenige gewerbliche Betriebe im Stadtteil. Die Freizeitnutzungen konzentrieren sich auf die Schulareale. Der an den Stadtteil grenzende Wald sowie die Vernetzungskorridore entlang der Bäche werden als Naherholungsgebiete genutzt.

Erschliessung und Infrastruktur

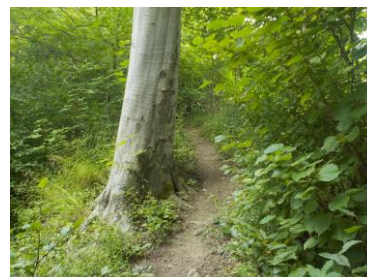
Die Sihltalstrasse am Rande des Stadtteils kann grösstenteils mit 80 km/h ansonsten mit 50 km/h befahren werden. Auf der Sonnenbergstrasse gilt bei beiden Quartiereingängen Tempo 50. Im übrigen Stadtteil ist eine Tempo-30-Zone markiert. Auf der Sihltalstrasse befindet sich eine kantonale Veloschnellroute. Durch das Quartier verläuft eine Velonebenverbindung. Obwohl der Stadtteil keine Busverbindung aufweist, liegt er aufgrund der Nähe zur SZU-Haltestelle Adliswil mit einem grossen Gebiet mindestens in der ÖV-Gütekategorie B.



Einheitliche Bebauungsstruktur
Quelle: <https://www.google.ch/maps> (2019)



Siedlungsgrün



Vernetzungskorridor



Verkehrsberuhigung Sonnenbergstrasse

Potenziale

Im Stadtteil Hofern-Sonnenberg-Stieg können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

Städtebau

Am südlichen Rande des Stadtteils besteht noch eine Baulandreserve von knapp 1.7 ha. Gemäss Bau- und Zonenordnung muss nach den Sonderbauvorschriften für verdichtete Siedlungsformen gebaut werden. Für die Erschliessung wurde bereits eine Strassenparzelle mit Wendehammer ausgeschieden. Aufgrund der Gebäudealter besteht auch die Möglichkeit den Stadtteil durch Gebäudesanierungen aufzuwerten.

Freiraum

Die öffentlichen Freiräume sind sehr begrenzt. Die Sportplätze wie auch die Schulhausplätze bedürfen einer Aktualisierung der Gestaltung. Mit der Erweiterung des Schulhaus Sonnenbergs wird derzeit auch der gesamte Aussenraum neu gestaltet.

Nutzweisen

Aufgrund der Zentrumsnähe ist ein Quartierladen wenig sinnvoll. Mit der Erweiterung des Schulhauses Sonnenberg wird neuer attraktiver Schulraum geschaffen.

Erschliessung und Infrastruktur

Der Stadtteil liegt nahe beim Stadtzentrum, jedoch ist die Anbindung durch die trennende Wirkung der SZU und der Sihltalstrasse beschränkt. Durch weitere Querungen der Sihltalstrasse und der SZU könnte die Anbindung an das Zentrum und die Erschliessungsqualität gesteigert werden. Auch viele Strassenabschnitte könnten durch kleine Sanierungsmassnahmen aufgewertet werden.



Baulandreserve



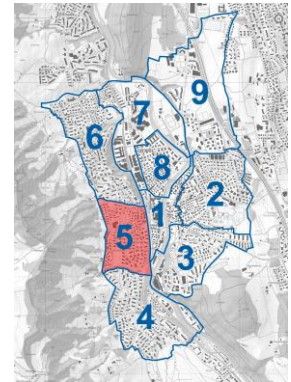
Schulhaus Sonnenberg
Erweiterung



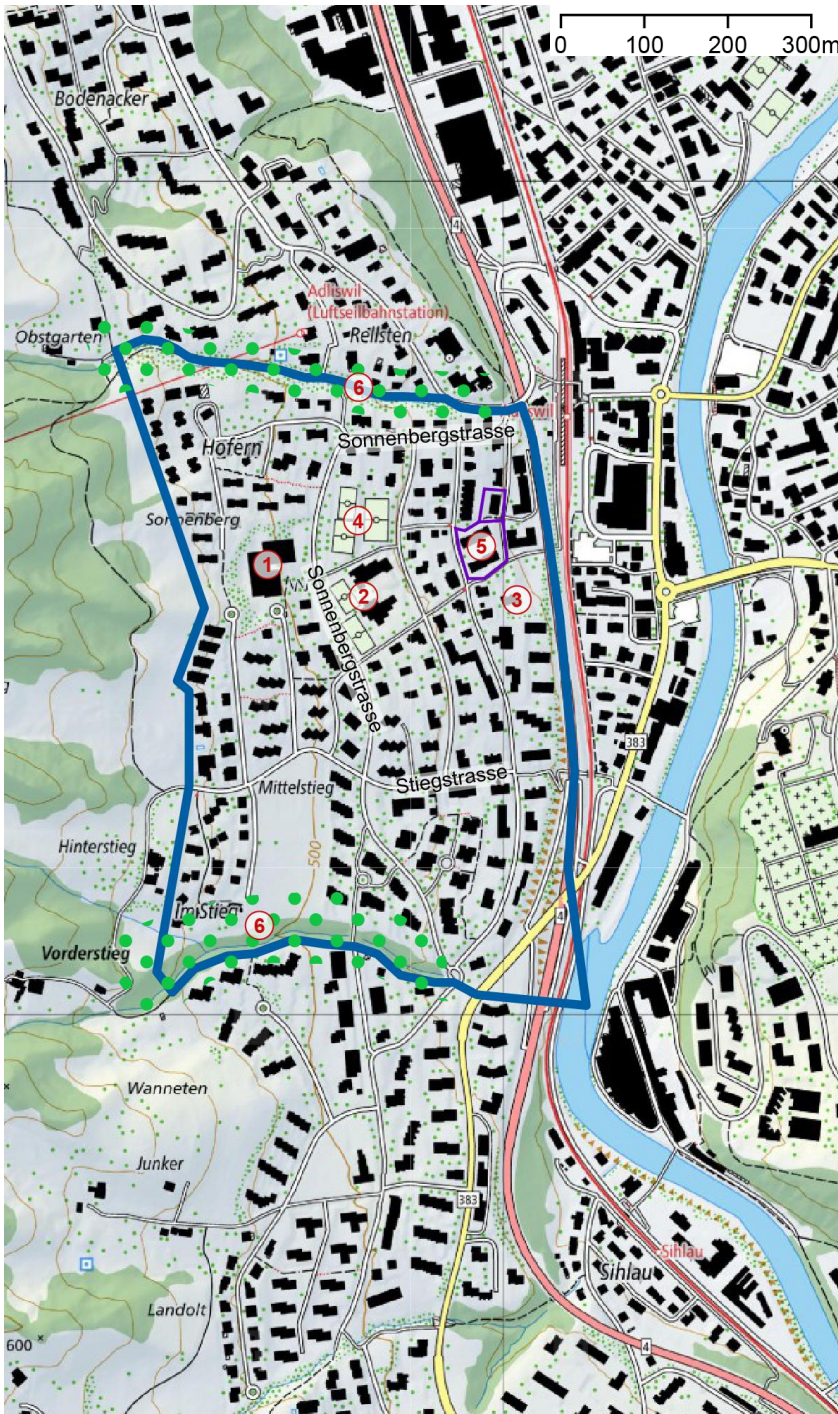
Aufwertung Sportplätze



Aufwertung Strassenraum



Stadtteilplan



Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Schulhaus Hofern
- 2 Schulhaus Sonnenberg
- 3 Kindergarten Sonnenrain
- 4 Sportplätze
- 5 Genossenschaftliche Bauten
- 6 Vernetzungskorridor

Potenziale

- Ungenutzte Fläche zur Verdichtung
- Gebäudesanierungen
- Neue Aussenraumgestaltung beim Schulhaus Sonnenberg
- Weitere Querungen der SZU und der Sihlstrasse

Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtteil Hofern-Sonnenberg-Stieg sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

Vernetzungskorridor

Die beiden Vernetzungskorridore im Stadtteil sind im regionalen Richtplan festgesetzt. Beide Korridore folgen einem Bachlauf.



Schulhaus Hofern

Sonnenbergstrasse 28 / 30

Baujahr: 1974

Architekt: Georges C. Meier, Zürich

Bauherrschaft: Schulpflege Adliswil



Chalet

Sonnenbergstrasse 8

Baujahr: 1943

Architekt: Chaletfabrik Murer, Beckenried

Bauherrschaft: Herr Dr. Rosenberger



Riegelhaus

Stiegstrasse 15 bis 15c

Baujahr: 1918

Architekt: Witmer-Karrer Architekten, Zürich



Haldenstrasse 3

Haldenstrasse 3

Baujahr: 1920



Fakten

		Hofern- Sonnenberg-Stieg	Im Verhältnis zu Adliswil	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	33	4.2 %	778
Bauzonen ha	2017	29	9.4 %	308
Wohnen				
Einwohner (E)	2018	1'491	8.0 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	364	9.7 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	868	7.6 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	259	7.3 %	3'549
Ausländeranteil	2018	595 (39.9 %)	8.8 %	6'725 (36 %)
Arbeiten				
Beschäftigte (B)	2017	189	2.4 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	122	1.9 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	47	4.5 %	1'033
Dichte				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	57.4	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	21'286	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	82	-	95.1
Ausbaugrad	2018	71.4	-	84.2
Gebäude				
Gebäudebestand	2018	295	11.4 %	2'586
vor 1945	2018	17	3.1 %	552
1946 bis 1980	2018	121	9.8 %	1'233
1981 bis 2000	2018	113	21.6 %	524
nach 2000	2018	44	19.3 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	0	0 %	26
Wohnungsbestand	2018	667	7.2 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m ²	2018	112.4	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	2.2	-	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 ³ /ha überbaute Bauzone
Überbauungsgrad	Verhältnis der überbauten zur gesamten Bauzonenfläche
Ausbaugrad	Verhältnis der gebauten zur zulässigen Geschossfläche
Wohnungsbelegung	Durchschnitt Personen / Wohnung

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