



# Begrüssung

adliswil.ch



## Begrüssung Stadträtin Karin Fein



Entwicklung Zentrum Ost, Echogruppe 1, 19. Mai 2021

# Begrüssung

adliswil.ch



## Team Metron

**Beat Suter, Moderation und Projektleitung**  
**Raphaëla Guin, Projektbearbeitung**  
**Jérémie Jamet, Unterstützung Echogruppe**



## Begrüssung und Vorstellungsrunde

## Ziele der Echogruppe

### Input: Projektstand Vorarbeiten

- Grundlagen & Rahmenbedingungen
- Vorangegangene Planungen & Nutzungskatalog
- Potenzialanalyse
- Szenarien

## Kleingruppendiskussion

## Schlusswort & Ausblick

# Vorstellungsrunde



Bitte stellen Sie sich kurz vor:

- Name
- Vertreter\*in von welcher Gruppierung/Organisation
- Chance für das Areal (Stichwort)

# Ziele der Echogruppe



In der heutigen Echogruppe möchten wir folgende Fragen beantworten:

1. Was ist auf dem Areal grundsätzlich möglich?
2. Wie bewerten Sie die Szenarien mit ihrem jeweiligen Nutzungsprogramm?  
Gibt es allfällige Ergänzungen?
3. Welche Nutzungen sollen aus Ihrer Sicht in das Zielbild aufgenommen werden?

	16.30	Einlass Zoom
65'	<b>17.00</b>	<b>Begrüssung und Vorstellung</b>
		Begrüssung durch Stadträtin Karin Fein Kurze Vorstellungsrunde Teilnehmende
	<b>17.25</b>	<b>Input</b> Rahmenbedingungen, Analyse, Potenzial, Nutzungsspektrum und Szenarien Verständnisfragen
	<b>18.05</b>	<b>Pause</b>
70'	<b>18.15</b>	<b>Diskussion in 3 Kleingruppen</b>
		Moderierte Diskussion der drei Szenarien in Gruppen (jede Gruppe diskutiert jedes Szenario; 25', 20', 20')
	<b>19.20</b>	<b>Pause</b>
30'	<b>19.30</b>	<b>Plenum</b>
		Sammlung der wichtigsten Diskussionspunkte zu den Szenarien Stimmungsbild zu angestrebten Nutzungen Spiegelung der Ergebnisse durch Planungsteam
	<b>19.55</b>	<b>Schlusswort und Ausblick (Karin Fein)</b>
	20.00	Ende der Veranstaltung

# Inputpräsentation

adliswil.ch



Input von Beat Suter und Raphaela Guin  
(Metron Raumentwicklung AG,  
Beauftragte Planer Entwicklungsstudie Zentrum-Ost)

# Projektstand

## Ausgangslage



— Perimeter Zentrum Ost: 6'273m<sup>2</sup>

Weiterentwicklung Zentrum Ost

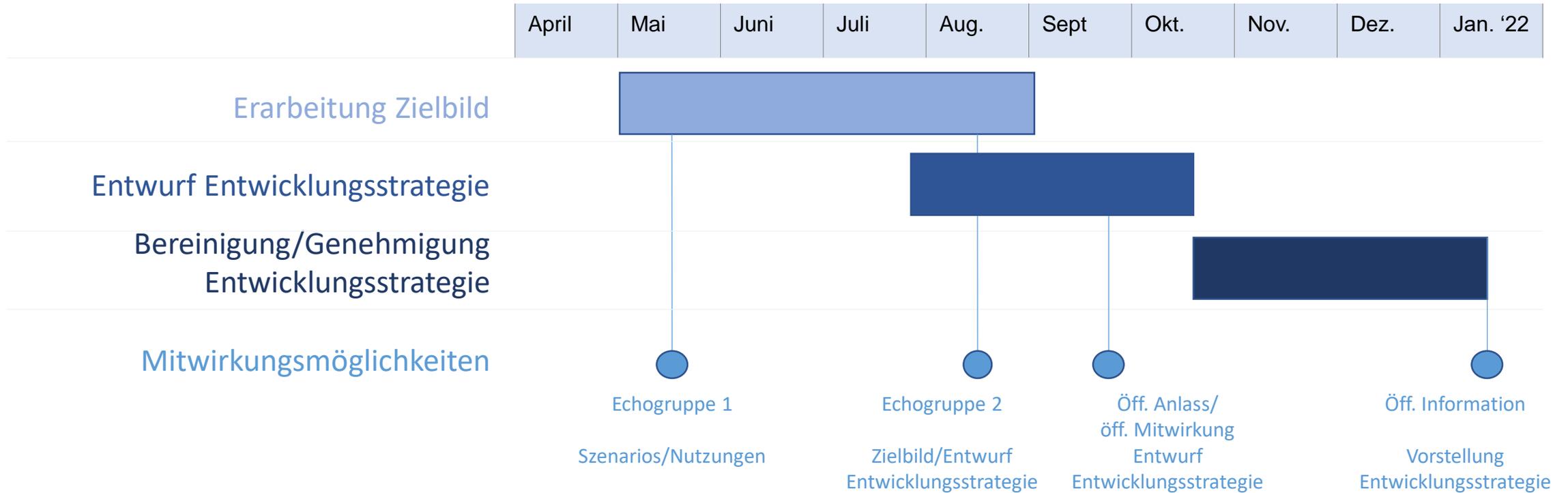
Ziel Areal-Entwicklungsstrategie:  
breit abgestütztes Konzept, welches der prominenten  
Lage zwischen Bahnhof Sihl und Stadthaus Rechnung  
trägt

Produkt:

- 1) Zielbild
- 2) Areal-Entwicklungsstrategie

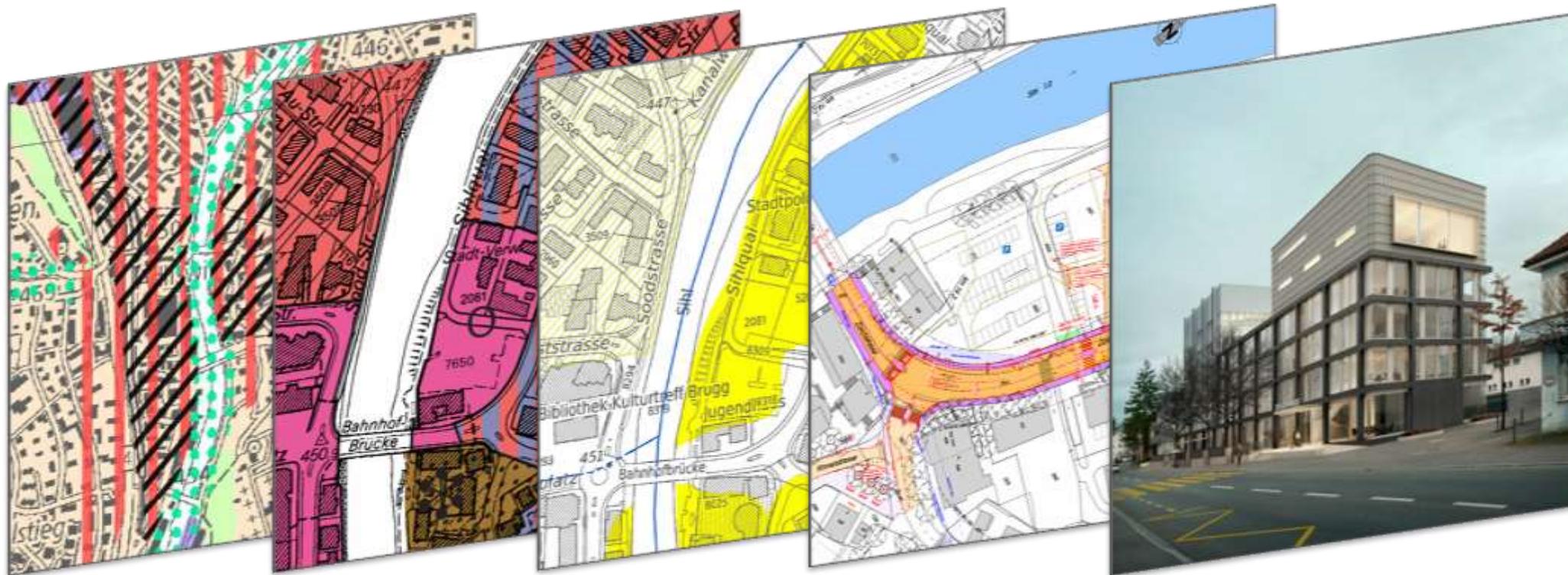
# Projektstand

## Vorgehen und Mitwirkungsmöglichkeiten

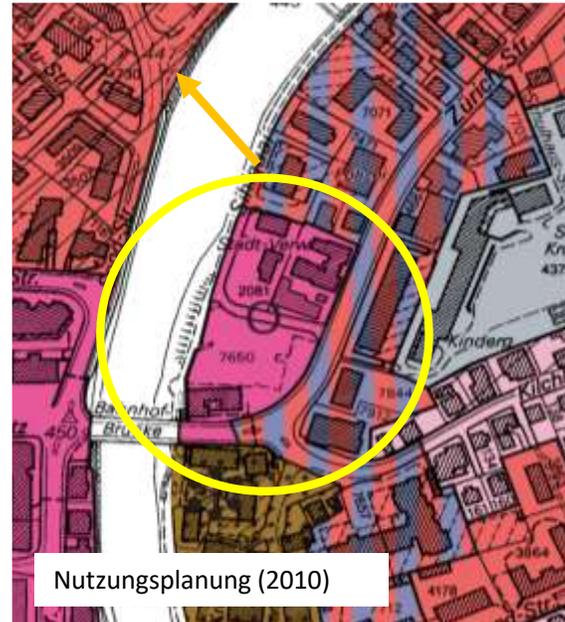
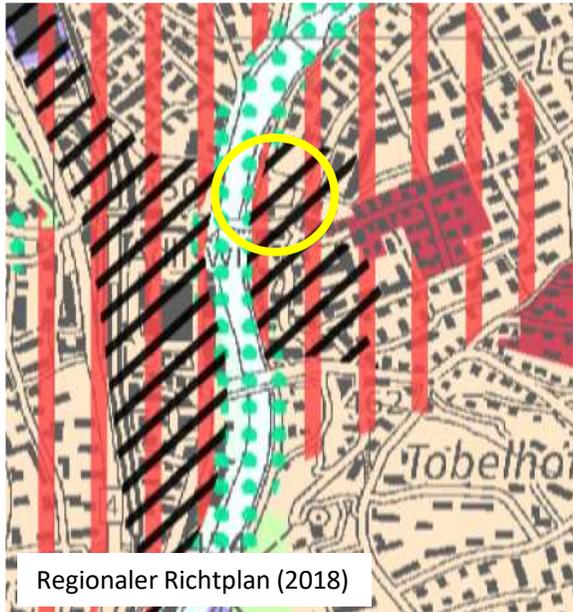


# Projektstand

## Grundlagen & Rahmenbedingungen



## Grundlagen: Planungsrechtliche Rahmenbedingungen



<b>Kantonal</b>	
bestehend	geplant
	Siedlungsgebiet
<b>Regional</b>	
bestehend	geplant
	Zentrumsgebiet
	Vernetzungskorridor
	Gebiet mit Erhaltung der Siedlungsstruktur
	Hohe bauliche Dichte

	ZW	Zentrumszone Ost
	K	Kernzone
	WG	Wohnzone mit Gewerbe
	W4	Viergeschossige Wohnzone

### Kantonaler Richtplan (28.10.2019):

- Siedlungsgebiet
- Abklassierung und Umgestaltung Hauptverkehrsstrasse (Umgestaltung erfolgt im Zentrum West, Zentrum Ost: geplant)

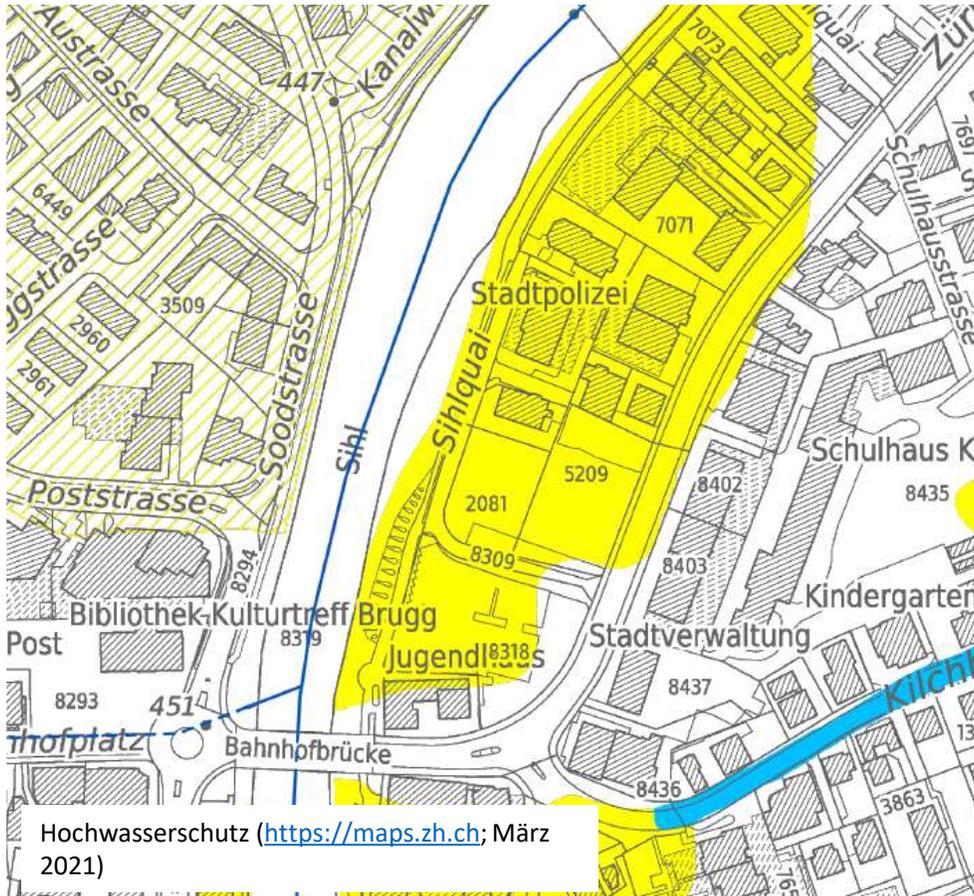
### Regionaler Richtplan Zimmerberg (9.1.2018)

- Regionales Subzentrum
- zentrale Einrichtungen und Versorgung fördern
- publikumsorientierten EG-Nutzungen
- Anzustrebende Dichte: 150 – 300 Pers./ha Bauzone

### Nutzungsplanung (2.2010)

- Zentrumszone Ost mit Lärmempfindlichkeitsstufe III
- Zulässige Ausnutzungsziffer 85%
- Geschosse: 4 VG + 1 DG

## Grundlagen: Umwelt- und Standortbedingungen



**Lärmbelastung** der Zürichstrasse und Bahnhofbrücke muss in der Planung berücksichtigt werden (projektspezifisch)

**Hochwasserschutz** erfordert einen Objektschutznachweis im Rahmen der Baubewilligung

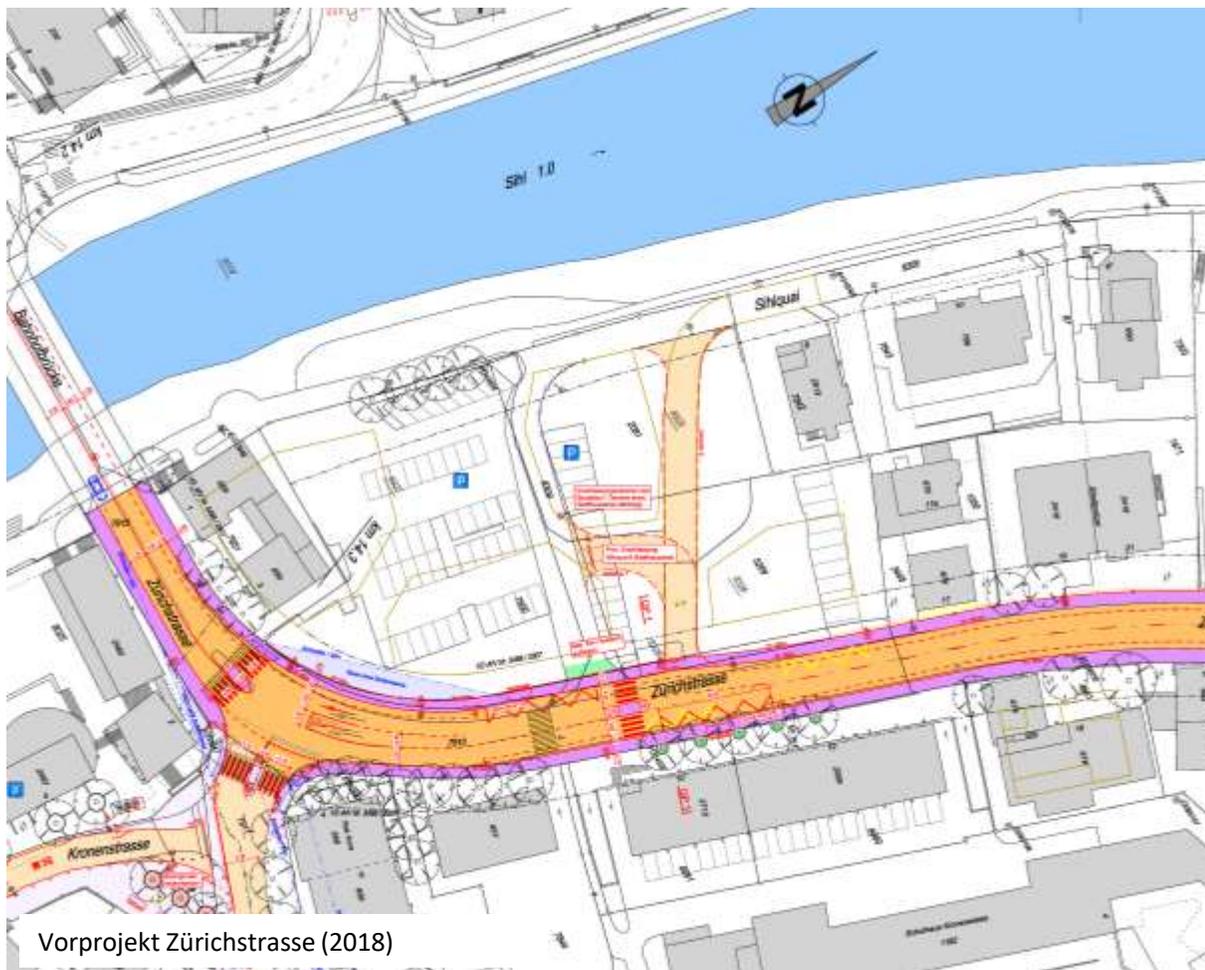
→ Keine Nutzungseinschränkungen

**Kantonale Gewässerraumfestlegung**

- Neue Festlegung des Gewässerraums, noch im Entwurf
- Orientierung an bisherigen Abstandslinien

# Projektstand

## Grundlagen: Projekte laufend / in Planung

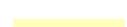


### Umgestaltung Zürichstrasse (BGK Vorprojekt)

Hauptmerkmale:

- Fussgängerstreifen, Kreuzung, Bushaltestelle werden neu gestaltet
- heutiger Erschliessungstich muss angepasst werden

#### Legende

-  Fahrbahn (Kanton / Stadt Adliswil)
-  Gehweg
-  Anpassung
-  Abbruch
-  Neubau

Vorprojekt Zürichstrasse (2018)

# Projektstand

## Grundlagen: Projekte laufend / in Planung



### Neues Stadthaus (weitgehend realisiert)

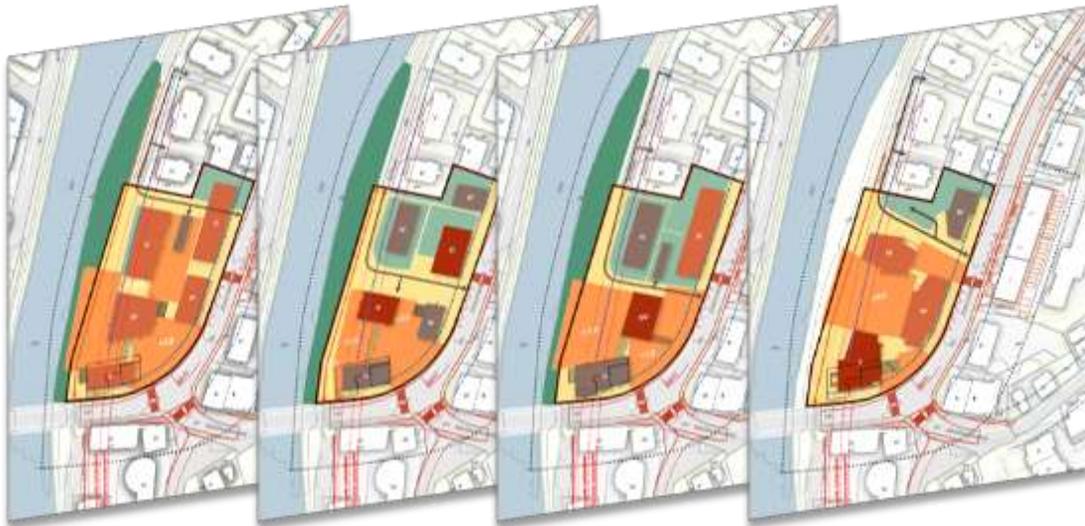
- Vis-a-vis zum Stadthaus schaffen

Pfister Schiess Tropeano & Partner Arch

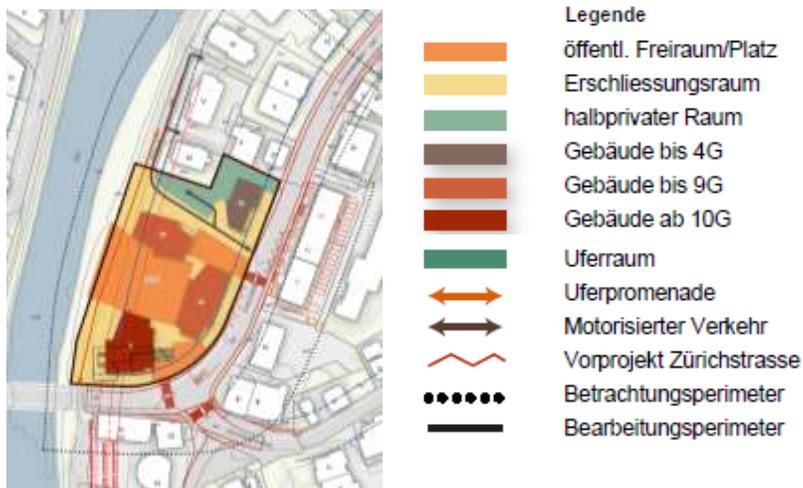
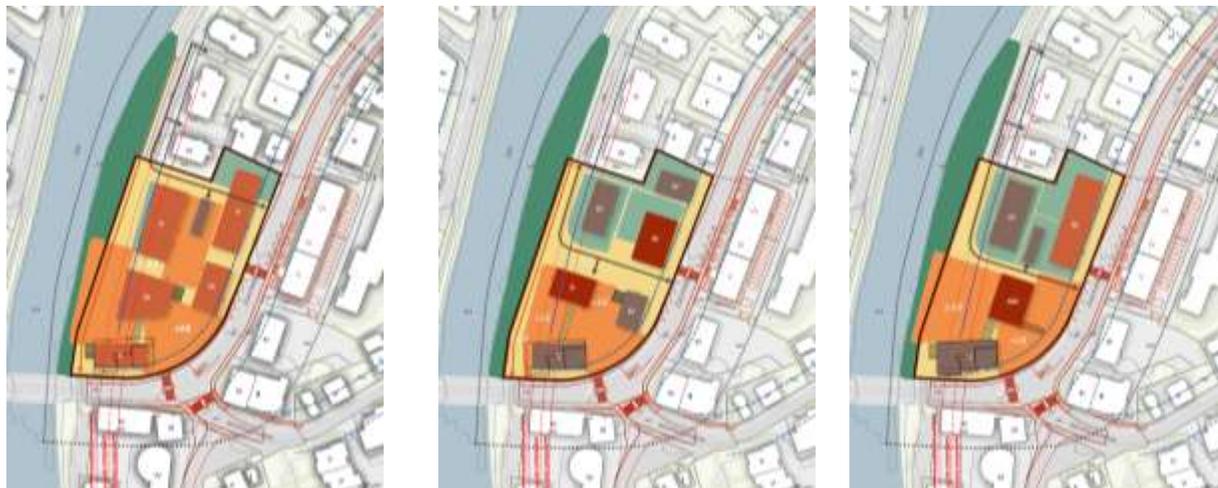
Entwicklung Zentrum Ost, Echogruppe 1, 19. Mai 2021

# Projektstand

## Vorangegangene Planungen und Nutzungsüberlegungen



## Vorangegangene Planungen



Oben: Planar  
Machbarkeiten V 1-3-  
Links: Richtprojekt Krucker  
v. Ballmoos Richtprojekt

Eckwerte der vorangegangenen Planungen gehen von folgenden Grundannahmen aus:

- GF total oberirdisch: 10'500m<sup>2</sup>
- Ausnutzung (GF total oberirdisch): 180%  
(Vergleich AZ<sub>Regelbauweise</sub> 85%)  
→ Nutzungsverdoppelung der Regelbauweise ist möglich
- Nutzungsverteilung Vorstudien:
  - Wohnen ca. 50%
  - Gastronomie/Hotellerie ca. 20%
  - Dienstleistungen ca. 30%

→ Die neue Planung wird losgelöst von den Eckwerten der früheren Planungen angegangen.  
→ **Es werden neue Zielwerte und mögliche Nutzungen gesucht.**

## Bestehende Nutzungen / Nutzungsüberlegungen

Quellen der Nutzungsüberlegungen	Kunst/Kultur/öff. Einrichtungen	Wohnen	Gewerbe	Hotellerie/ Gastronomie	Verwaltung/ Bildung	Freiraum
<b>Bestehende Nutzungen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Jugendtreff Pepper-Mind</li> <li>– Galerie Zürich Süd</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kleingewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Pop-Up Bar</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Vormal's Feuerwehr</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Parkierung</li> <li>– Gastronomisches Angebot (Open Air)</li> <li>– Sihluferweg</li> </ul>
<b>Stadt Adliswil</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Eruierung Standorteignung Stadtsaal</li> </ul>					
<b>Richtprojekt / Machbarkeitsstudien</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Generationen-wohnen</li> <li>– Urbanes Wohnen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Büros</li> <li>– Detailhandel (Pianogeschäft, Blumenladen, Buchladen, Mode Lebensmittel,...)</li> <li>– Gesundheitszentrum</li> <li>– Dienstleistungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gastronomie</li> <li>– Boutique Hotel</li> <li>– Serviced Appartements</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Verschiedene Platzsituation: grosser Sihlplatz Platz am Stadthaus</li> </ul>
<b>IG Stadthaus</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Ateliers</li> <li>– Generationenhaus (Kultur, Bildung, Austausch)</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mieträume für Kleingewerbe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gastronomie</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Zentraler Begegnungsort</li> <li>– Stadtpark</li> </ul>
<b>Entwicklungskonzept Bauwerkstatt</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Mietwohnungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Gewerbe</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>– Kita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Urban Gardening mit Verkauf</li> <li>– Naherholungsraum</li> </ul>

# Projektstand

## Städtebauliche Analyse

adliswil.ch

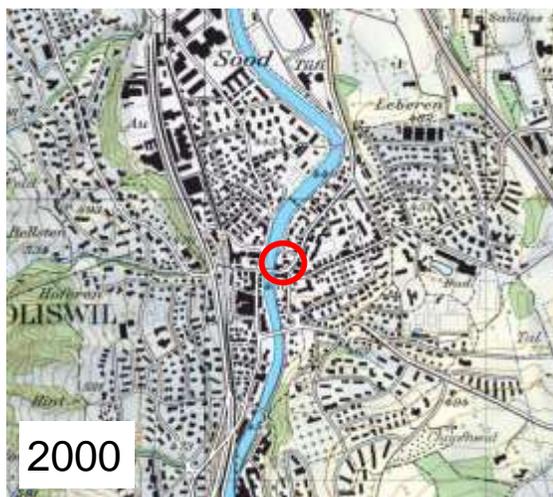
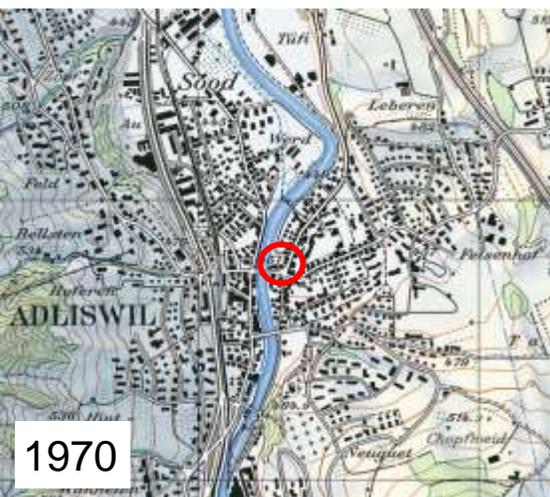
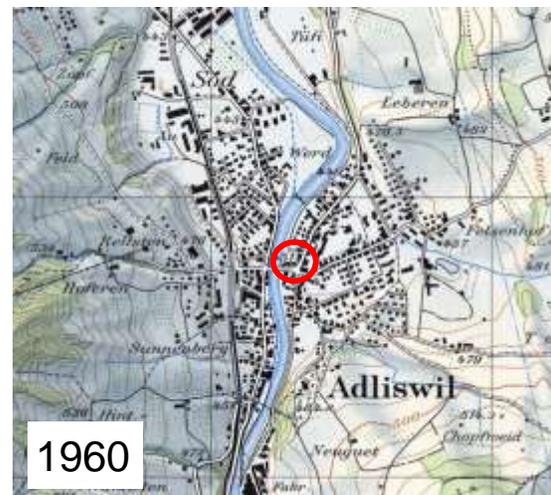
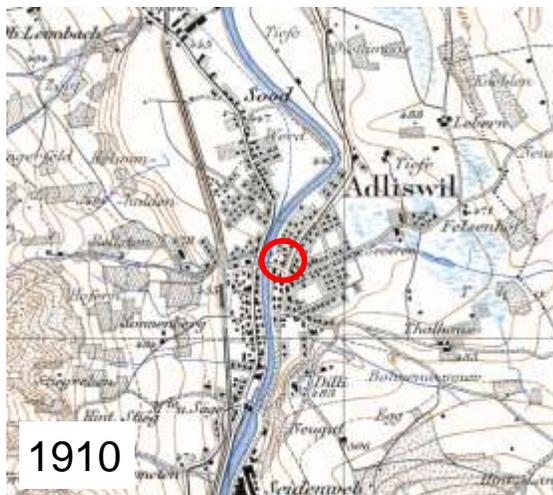
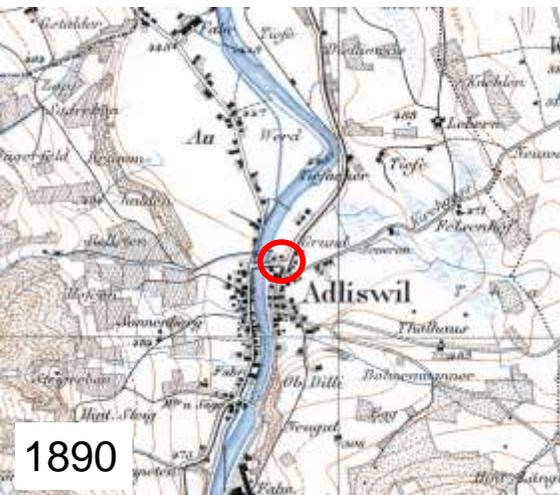


Links nach rechts  
oben nach unten:  
Bahnhofplatz  
Sihlquai  
Sihlquai  
Kronenstrasse  
Blick von  
Bahnhofbrücke  
Albisstrasse

Entwicklung Zentrum Ost, Echogruppe 1, 19. Mai 2021

# Projektstand

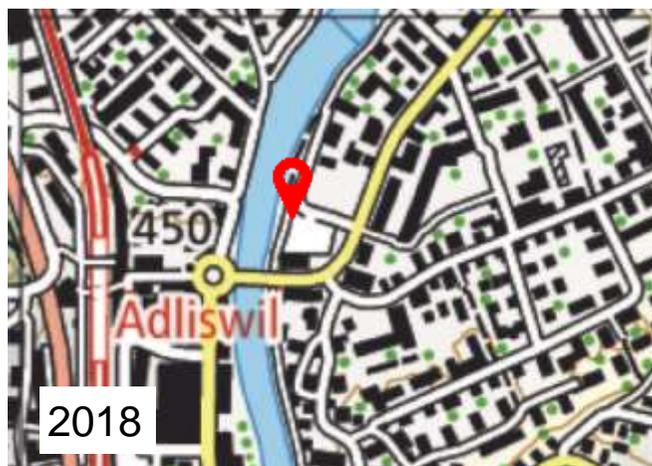
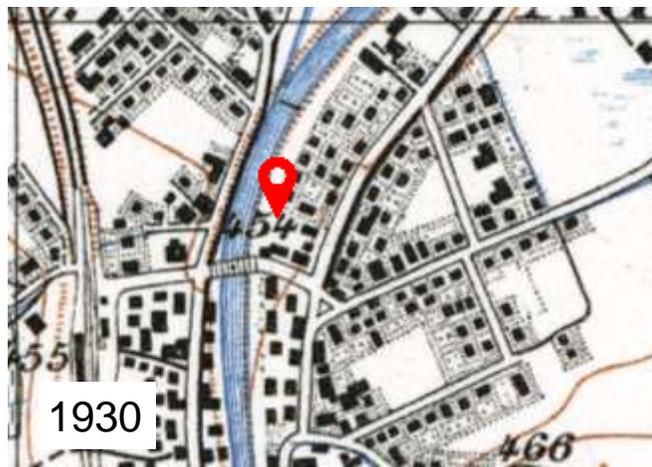
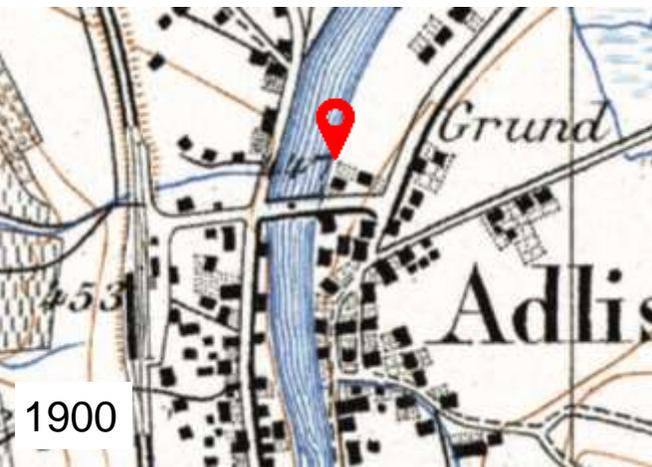
## Historische Entwicklung



- 1890 Adliswil beidseits der Sihl besiedelt: Areal an zentraler Stelle (Brücke im Ort)
- 1910 Eisenbahnlinie: Entwicklungsschub
- 1960 Siedlungsaktivität bis in die Hänge
- 1970 Autostrasse (Westen)
- 2000 Siedlungsverdichtung
- 2018 aktuelle Situation

# Projektstand

## Historische Entwicklung



1900 Brückenkopf

1930 Vorstadtquartier (Schul- und Wohnquartier)

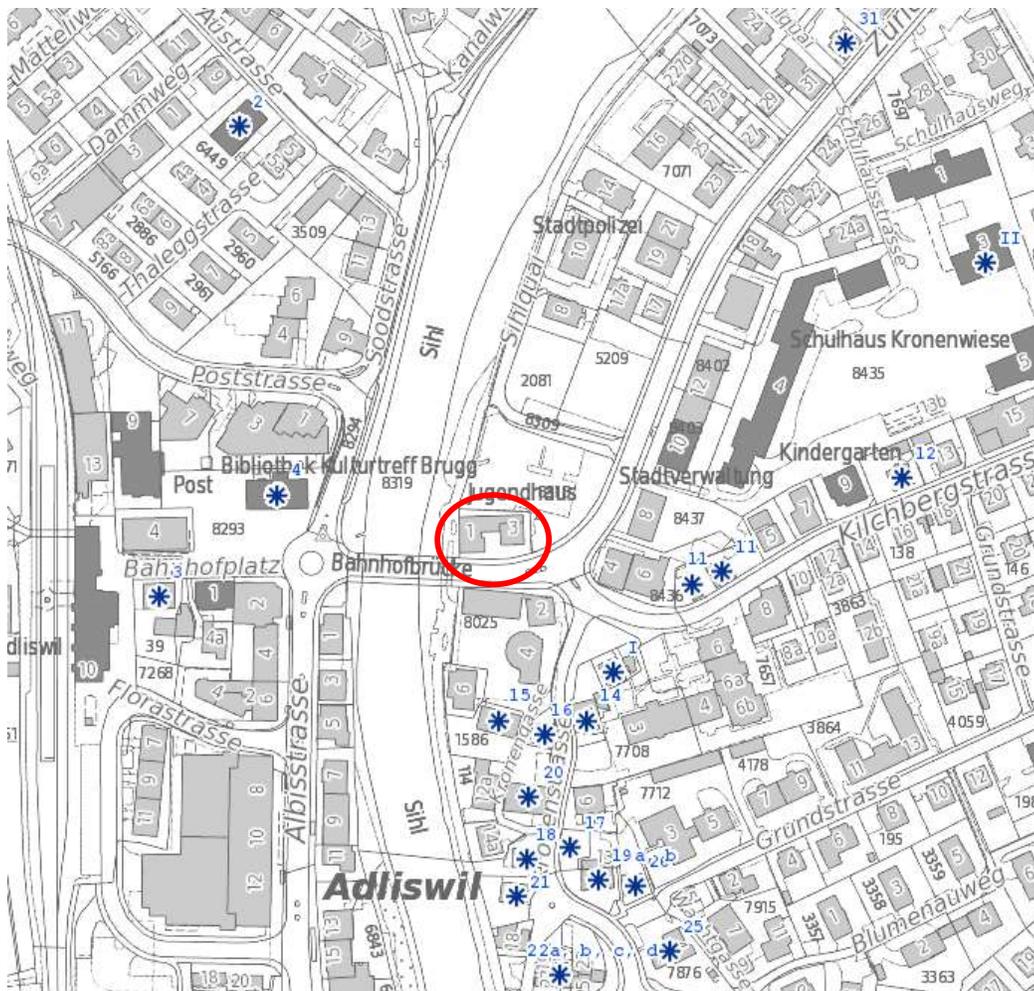
- 3 Bautiefen erschlossen über Erschliessungstische von Quartierstrassen aus
- Relativ grosse Baufelder
- Ein- und Mehrfamilienhäuser in lockerer Bebauung

1980 Zentrumsquartier

- Entwicklung entlang der Strasse, strassenorientiert

2018 Areal heute (mehrheitlich unbebaut)

## Inventar der Kulturobjekte in Adliswil (06.2017)



«Grundsteinhäuser» Zürichstr. 1 (1893-1894) und 3 (1876-1877) vormals im Inventar enthalten, im Zusammenhang mit der Planung 2018 entlassen

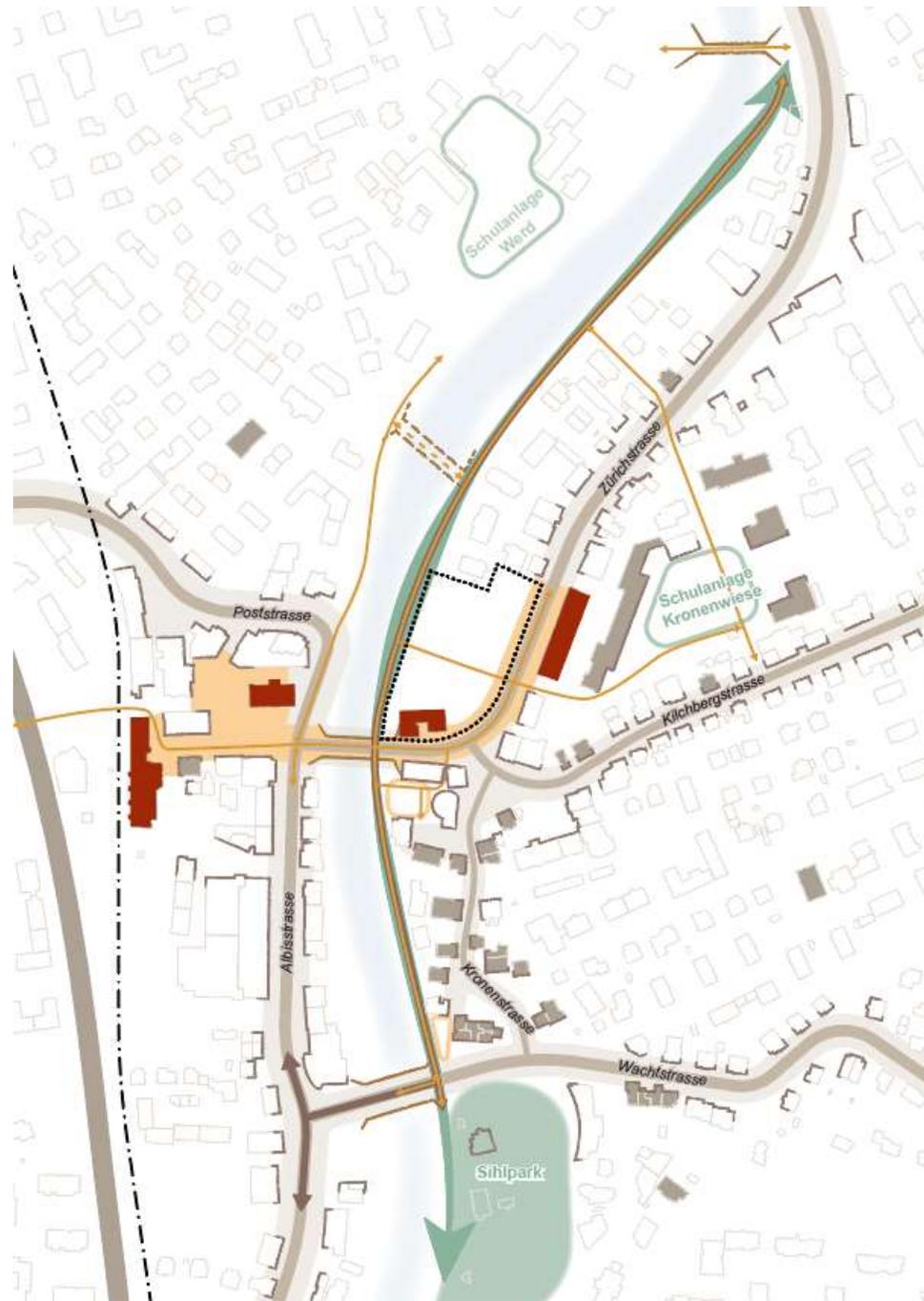
Historische Bauten zwischen Bahnhof (westliches Zentrum) und östlichem Zentrum (Dorf / Stadthaus) bilden wichtige Identitätsräume



# Projektstand

## Freiraum und Erschliessung

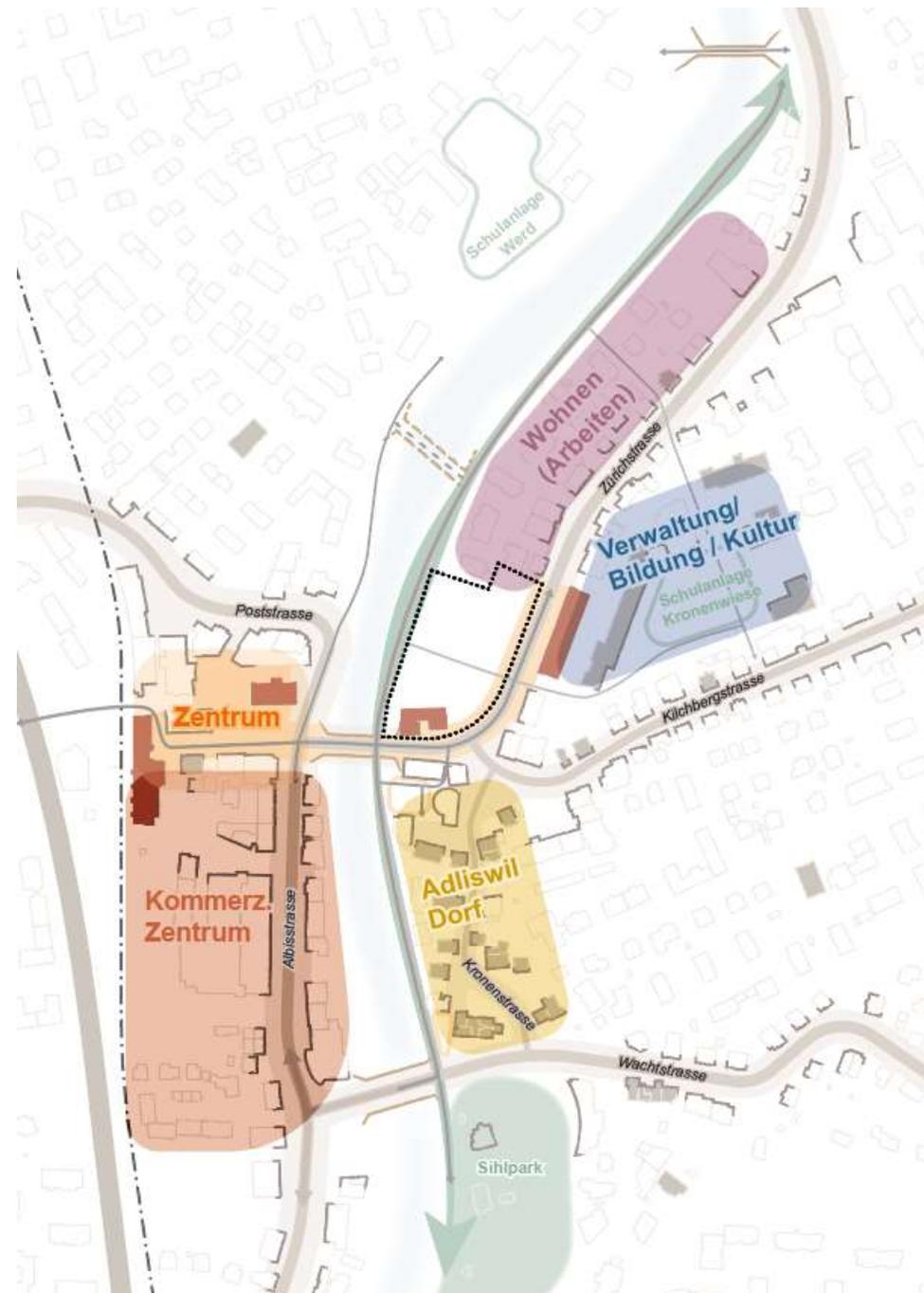
- Urbane Ost-West- Spange (Scharnier):  
Bahnhof – Haus Brugg – Stadthaus
- Flussraum geprägte Nord-Süd-Achse mit verschiedenen öffentlichen Freiräumen  
→ Defizit an öff. Frei-/Grünräumen im Zentrum  
→ Keine Zugänglichkeit/Aktivierung des Ufers
- Feinmaschiges Wegenetz:  
Schulareal Kronenwiese – Sihluferweg  
→ Defizit: Fusswegverbindung über Sihl



# Projektstand

## Nutzungen und Baustruktur

- Westlich der Sihl:
  - Zentrum am Bahnhof
  - «Kommerzielles Zentrum»: Detailhandel, Dienstleistungen, Gesundheitseinrichtungen, Gastronomie, Banken etc.
- Östlich der Sihl:
  - Wohnquartier mit Gewerbeanteil im Norden
  - Verwaltung-Kultur-Bildungs-Cluster
  - «Adliswil Dorf» im Süden



# Projektstand

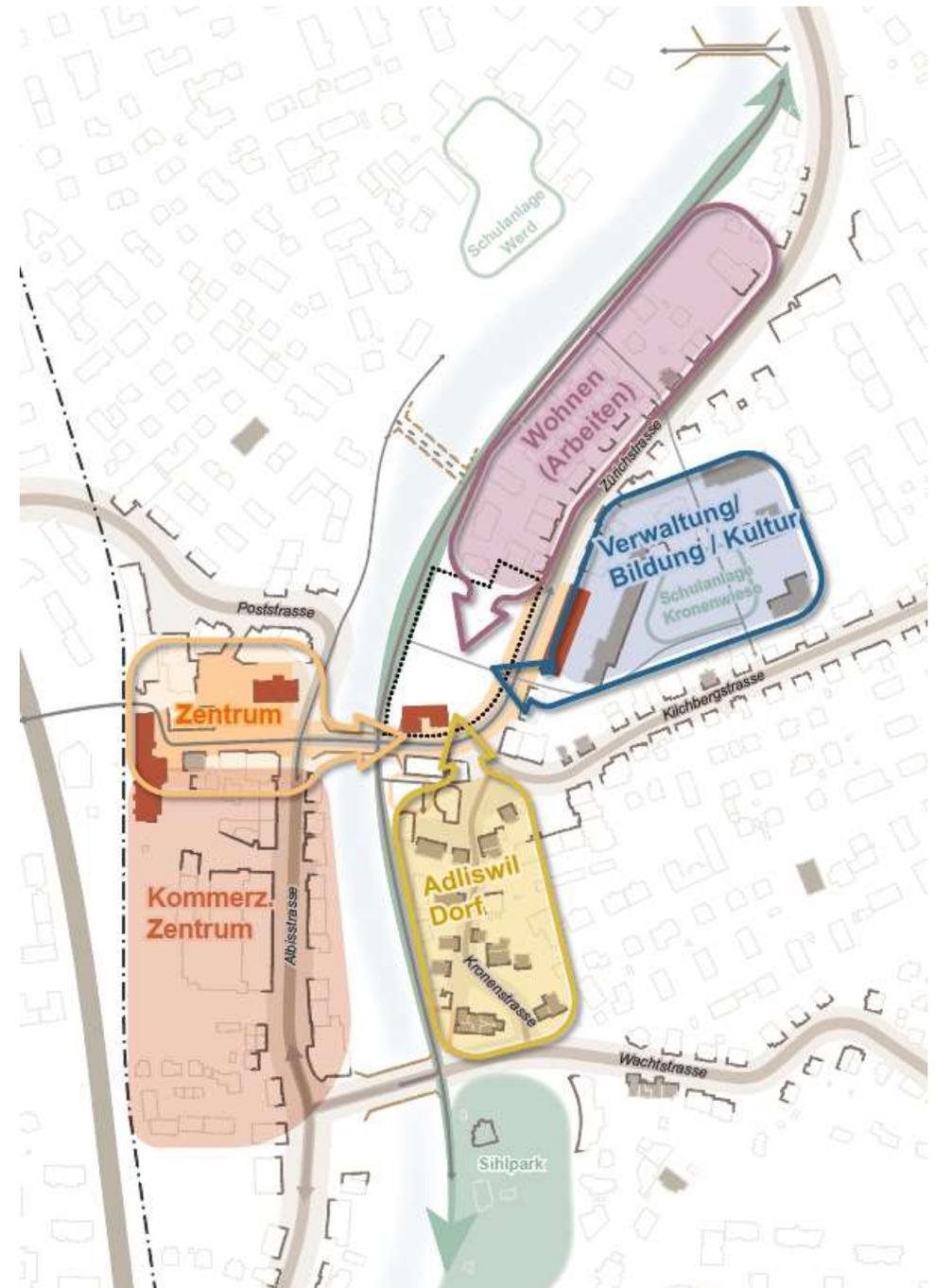
## Lesart

### Erkenntnisse:

- Zentrale Lage mit angrenzenden Gebieten mit eigenem Charakter
- Verschiedene Entwicklungsmöglichkeiten / Potenziale
- Vermittelnde Rolle / Scharnierfunktion im städt. Kontext, die eine besondere bauliche und programmatische Antwort benötigt

### Potenziale:

- Anknüpfung an Zentrum im Westen
- Stärkung und Verdichtung des Verwaltungs-Bildungs-Kultur-Clusters
- Potenzial als urbaner Wohnstandort



# Projektstand

## Eigentumsverhältnisse



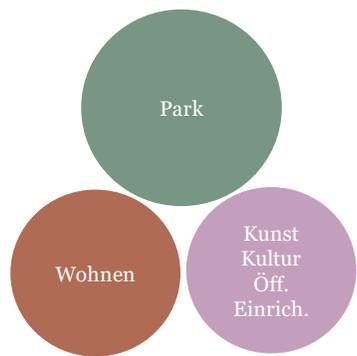
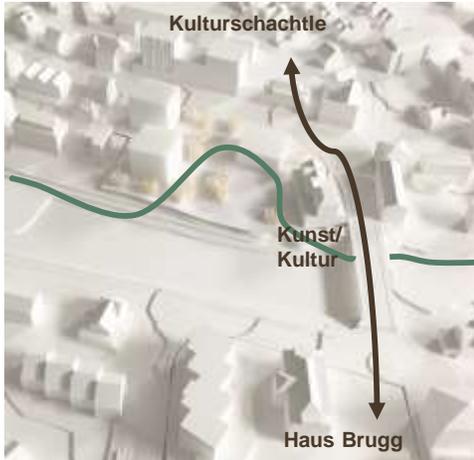
- Parzellen über Sihlquai erschlossen
- Eigentümer
- Stadt Adliswil
- Pensionskasse Stadt Adliswil
- Anlagestiftung Migros Pensionskasse
- Private Einzelparzellen

Entwicklung Zentrum Ost, Echogruppe 1, 19. Mai 2021

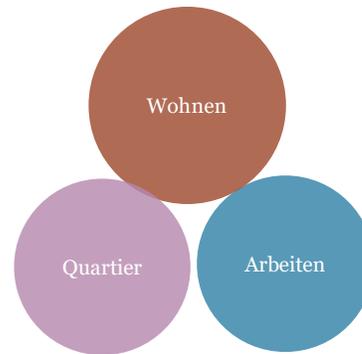
# Projektstand

## Mögliche Nutzungsszenarien

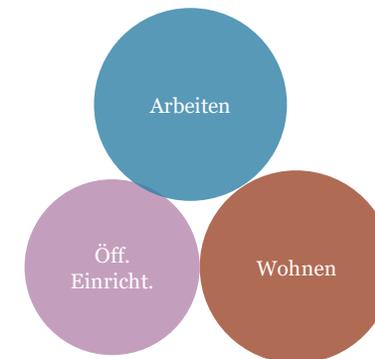
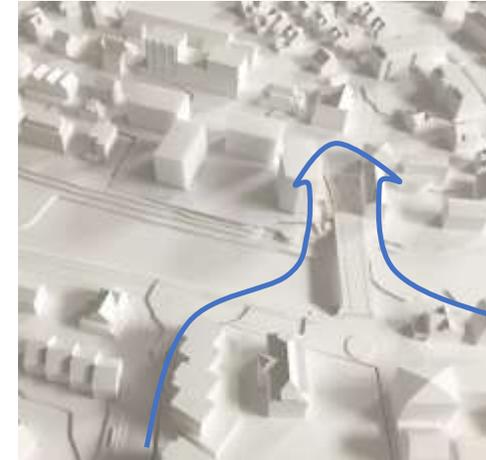
Szenario 1:  
Park-Kunst-Kultur



Szenario 2:  
Wohnen im Zentrum

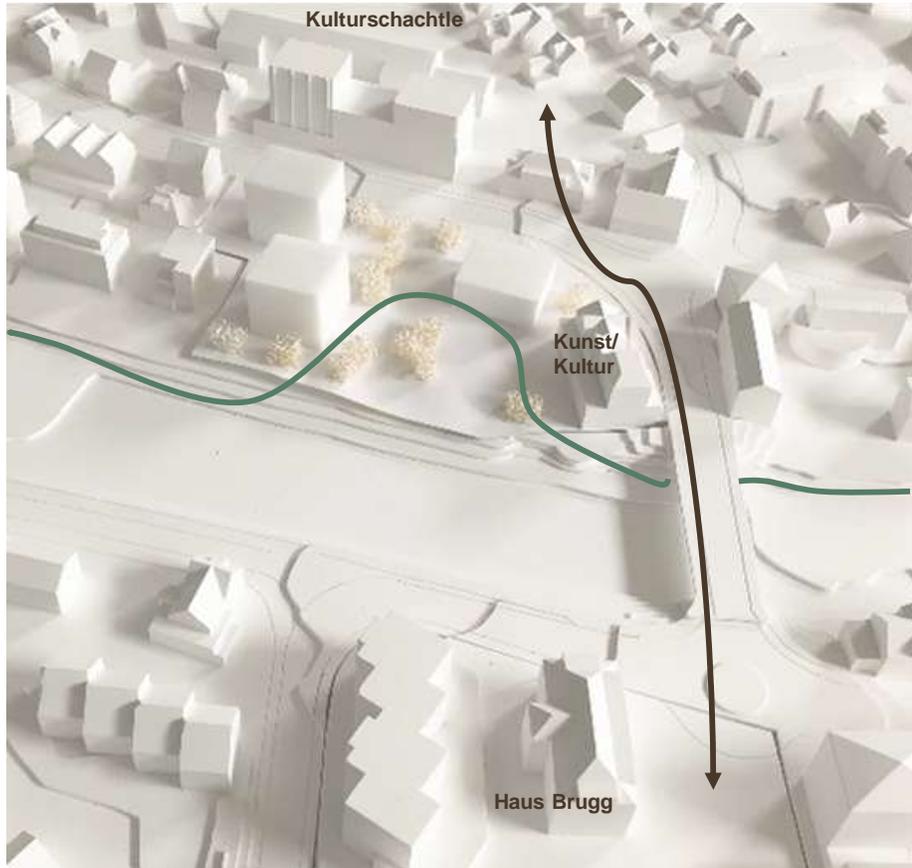


Szenario 3:  
Zentrumsquartier



# Projektstand

## Szenario 1: Park-Kunst-Kultur



### Stossrichtung:

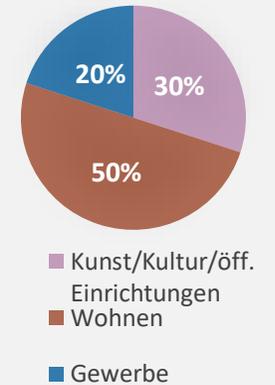
1. Aktivierung Flussraum mit Park
2. Anknüpfen an bestehende kulturelle Nutzungen und Ergänzung dieser (z.B. Vereine)
3. Kombinieren mit Wohnen und Gewerbe



### Steckbrief:

#### Nutzungsanteile Gebäude :

- Kunst/Kultur/öff. Einrichtungen: 30%
- Wohnen: 50%
- Gewerbe: 20%

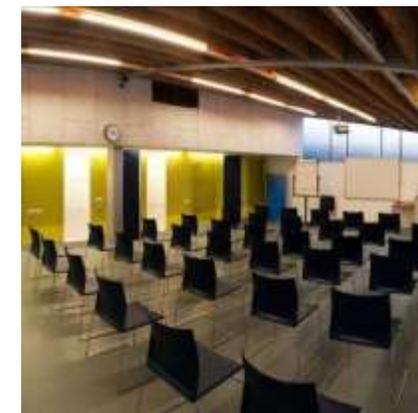


#### Freiraum auf dem Areal:

- Park inkl. Kulturhof: ca. 50% m<sup>2</sup>

# Projektstand

## Szenario 1: Park-Kunst-Kultur



# Projektstand

## Szenario 1: Park-Kunst-Kultur



# Projektstand

## Szenario 1: Park-Kunst-Kultur

Variante 1: Erhalt Bestand



Variante 1.1: Ersatzneubau



Entwicklung Zentrum Ost, Echogruppe 1, 19. Mai 2021

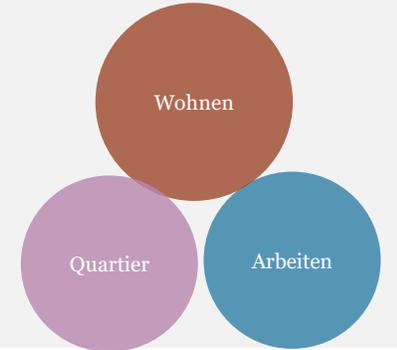
# Projektstand

## Szenario 2: Wohnen im Zentrum



### Stossrichtung:

1. Neues Wohnquartier im Zentrum mit verschiedenen Wohnangeboten (Anspruchsgruppen, Dichte, Organisationsform)
2. Anknüpfen an bestehende Wohnnutzung
3. Ergänzung mit gewerblichen und Quartier-Nutzungen



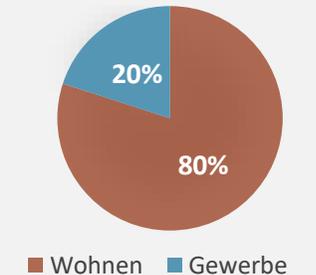
### Steckbrief Nutzungen:

Nutzungsanteile Gebäude:

- Wohnen: 80%
- Gewerbe: 20%

Freiraum:

- Grosszügige Promenade entlang der Sihl
- Quartiersplatz



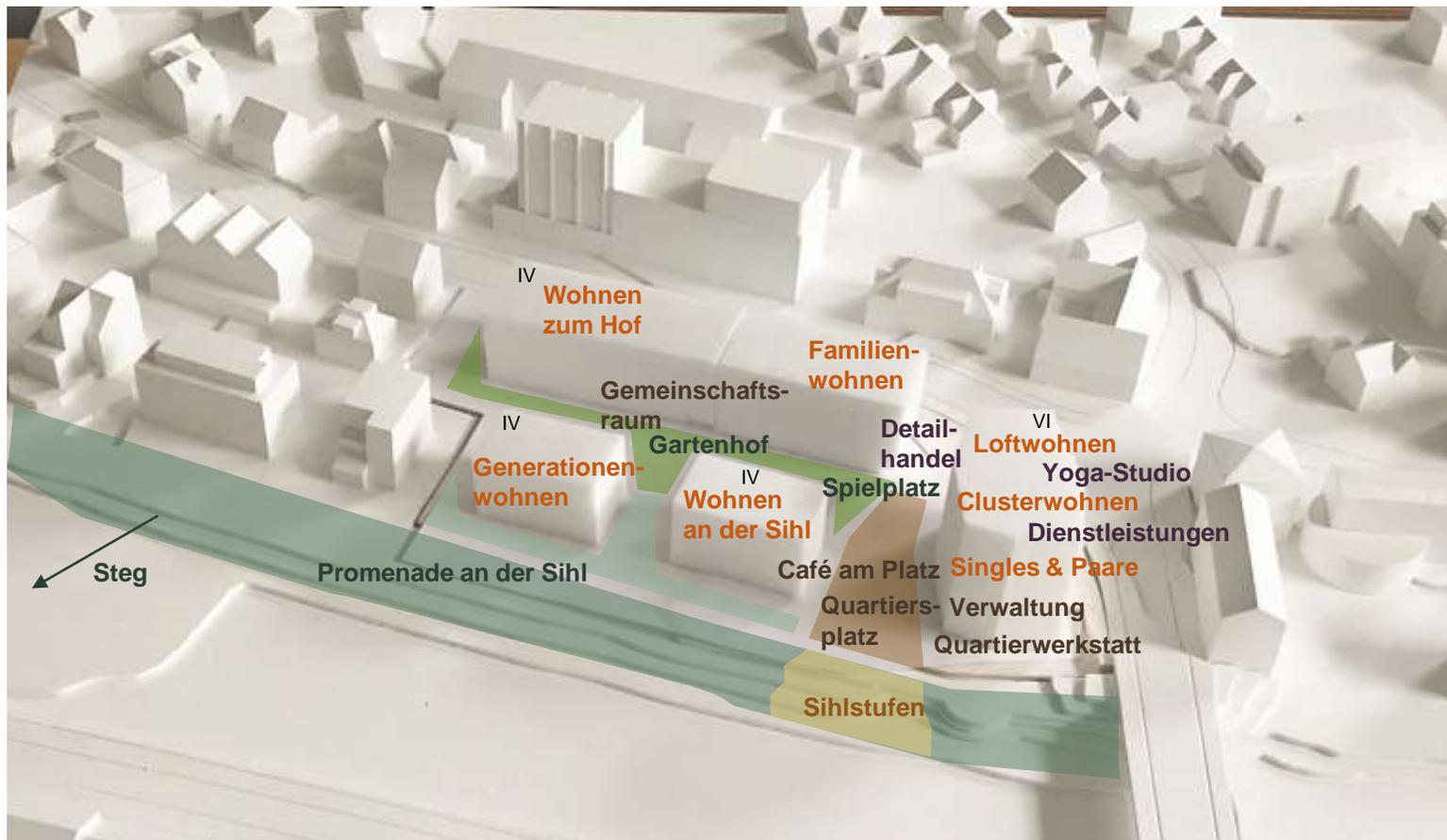
# Projektstand

## Szenario 2: Wohnen im Zentrum



# Projektstand

## Szenario 2: Wohnen im Zentrum



# Projektstand

## Szenario 2: Wohnen im Zentrum

Variante 2: Ersatzneubau

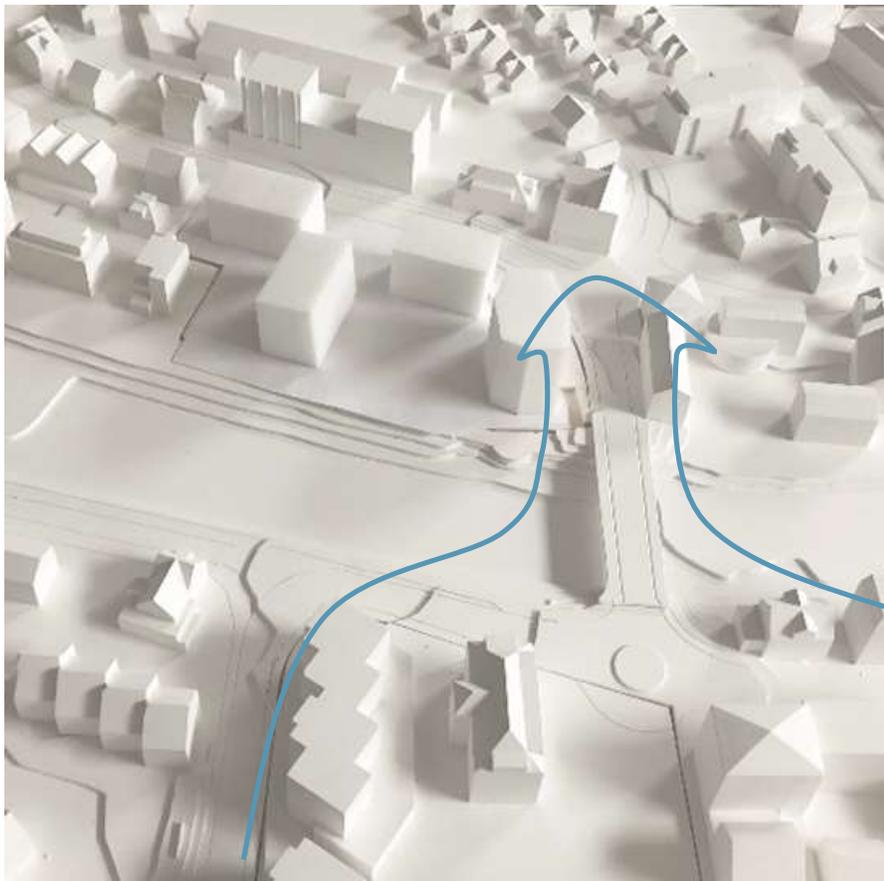


Variante 2.1: Erhalt Bestand



Entwicklung Zentrum Ost, Echogruppe 1, 19. Mai 2021

## Szenario 3: Zentrumsquartier



### Stossrichtung:

1. Zentrumsquartier mit zentrumstypischem Nutzungsmix aus Wohnen und Gewerbe
2. Anknüpfen und Ergänzen des Zentrums westlich der Sihl
3. Ergänzung Quartiereinrichtungen / kulturellen Nutzungen



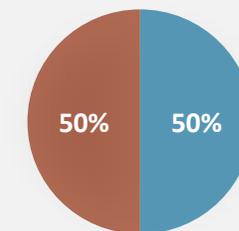
### Steckbrief Nutzungen:

#### Nutzungsanteile Gebäude:

- Wohnen: 50%
- Gewerbe: 50%

#### Freiraum:

- Grosszügige Promenade entlang der Sihl
- Verschiedene Platzräume mit versch. Qualitäten



■ Gewerbe ■ Wohnen

# Projektstand

## Szenario 3: Zentrumsquartier



# Projektstand

## Szenario 3: Zentrumsquartier



# Kleingruppendiskussion

## Fragestellungen



1. Wie bewerten Sie die Szenarien mit ihrem jeweiligen Nutzungsprogramm?
2. Gibt es allfällige Ergänzungen im Nutzungsprogramm?
3. Was soll von den Szenarien in das Zielbild übernommen werden?

## Stimmungsbarometer

### Sie können 5 Punkte setzen (pro Thema nur einen)

Welche fünf Themen sind zentral für die Entwicklung des Areals?

1. Altersgerechtes Wohnen / Wohnen für Singles / Paare
2. Familienfreundliches / Generationenübergreifendes Quartier
3. Räume für Kunst / Kultur / Vereine
4. Erweiterung des Angebots an zentralen Dienstleistungen und Geschäften
5. Büronutzungen
6. Hotellerie / Veranstaltungs- / Seminarräume
7. Quartiereinrichtungen (KiGa, Tagesstrukturen, Quartiertreff)
8. Vereinshaus / Gemeinschaftshaus
9. Öffentlicher Park mit verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten inkl. Sihlpromenade
10. Grosszügige Promenade mit Zugang zur Sihl ohne Park
11. Sanierung und Umnutzung der Grundsteinhäuser

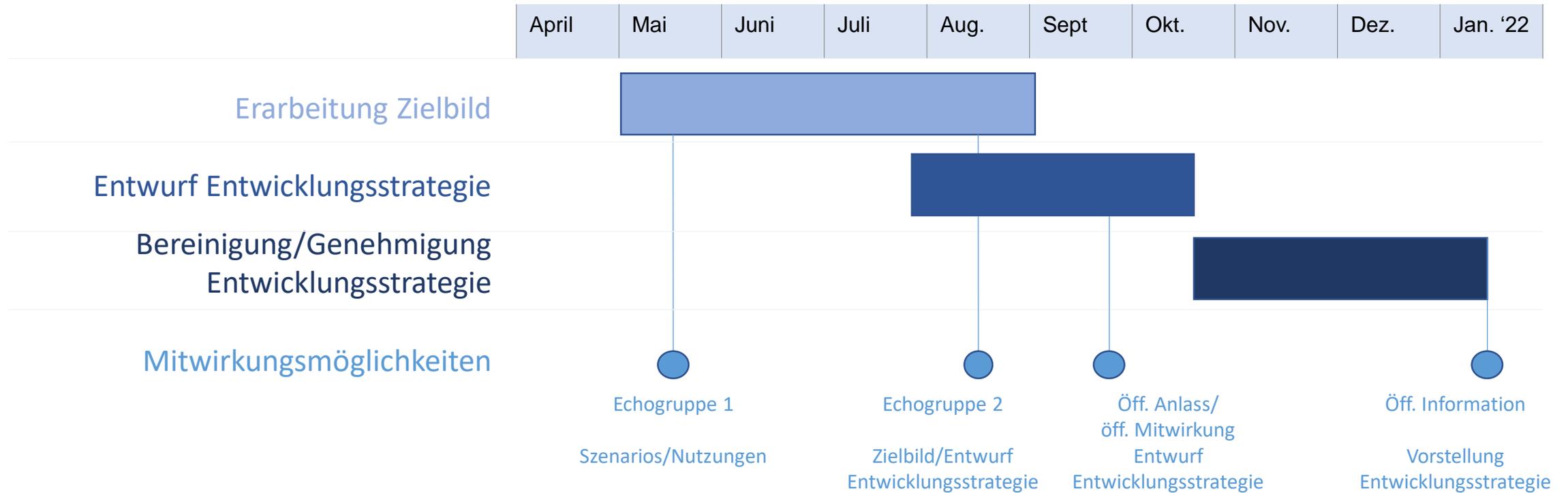
## Stimmungsbarometer

Welches Nutzungsszenario entspricht am ehesten Ihren Erwartungen?

1. Szenario 1: Park-Kunst-Kultur
2. Szenario 2: Wohnen im Zentrum
3. Szenario 3: Zentrumsquartier

# Schlusswort & Ausblick

## Ausblick Echogruppe 2



# Zentrum Ost (ZOS)

adliswil.ch



**DANKE**