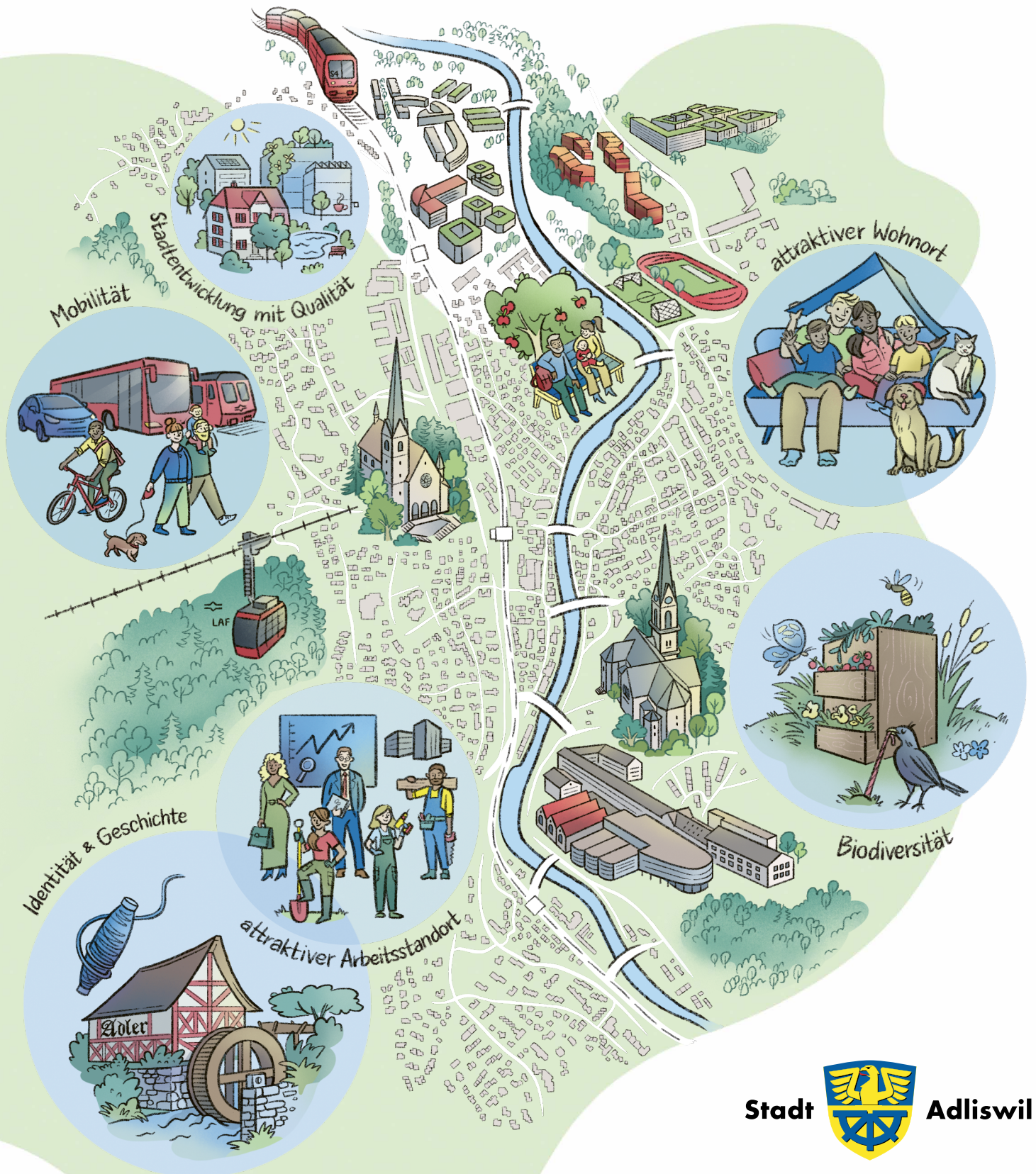


Adliswil 2050

Stadtentwicklungsziele des Stadtrates



Impressum

Auftraggeber

Stadt Adliswil, Stadtrat, Zürichstrasse 10,
8134 Adliswil

Konzept

Stadt Adliswil, Ressort Bau und Planung,
Zürichstrasse 10, 8134 Adliswil

Textbeiträge

PLANAR AG für Raumentwicklung,
Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Illustration

Nicole Gämperli Illustration, Atelier-
gemeinschaft, Brandgässli 13,
6004 Luzern

Fotografien

Nakarin Fotografie, 8134 Adliswil

Gestaltung

Faktor Journalisten AG, Hardstrasse 322a,
8005 Zürich

19. März 2024

Zielbild 2050

Liebe Leserin, lieber Leser

«Adliswil steht auch in Zukunft auf der Grenze zwischen pulsierender City und erholsamer Naturlandschaft. In diesem Spannungsfeld bildet Adliswil einen sozialen Organismus, der von der Veränderung seiner Substanz lebt» – diese Aussage aus dem Jahr 2000 hat auch heute noch Gültigkeit. Vor 25 Jahren herrschte in Adliswil Aufbruchsstimmung – neue Quartiere entstanden, es herrschte eine hohe Bautätigkeit, die Nähe zu Zürich wurde kontrovers diskutiert. Alt Stadtpräsident Thomas Heinigers Worte zeigen die Kontraste, die heute nicht kleiner geworden sind. Sie machen aber auch deutlich, dass gerade diese Gegensätze Adliswil so lebenswert machen – damals wie heute.

Nun steht Adliswil wieder an einem bedeutsamen Punkt. Bald wird die Bau- und Zonenordnung überarbeitet, welche die Grundlage für die künftige Bautätigkeit in Adliswil bildet. Es ist also der richtige Moment für den Stadtrat, um Grundsätze festzulegen, nach welchen sich Adliswil bis 2050 entwickeln soll.

«Das Zielbild sieht eine Balance aus Wachstum und Bewahrung vor.»

Der Stadtrat hat dafür das Zielbild 2050 formuliert. Es hält fest, welche Leitlinien bei der Stadtplanung von morgen gelten sollen. Es sieht eine Balance aus Wachstum und Bewahrung vor: ein moderates Bevölkerungswachstum, Wohnraum für alle Bevölkerungsschichten, biodiverse Siedlungen, attraktive Arbeitsplätze und eine hochwertige bauliche Entwicklung, die der Identität Sorge trägt. Eine Stadt also, die ihren Einwohnerinnen und Einwohnern eine hohe Lebensqualität bietet. Das passiert nicht von alleine. Wir wollen die Entwicklung aktiv begleiten und dort steuern, wo es möglich und sinnvoll ist. Denn Aufbruchsstimmung herrscht auch jetzt, schliesslich ist Veränderung die einzige Konstante. Mit dem vorliegenden Zielbild definieren wir den Spielraum dieser Veränderung.

Farid Zeroual, Stadtpräsident

Klärung der Begriffe

Der Plan auf der nächsten Seite zeigt, welche Ziele der Stadtrat bei der Entwicklung der verschiedenen Gemeindegebiete verfolgt. Die zugrunde liegenden Begriffe werden im Folgenden kurz erklärt.

Bewahren

- Historische, identitätsstiftende Bebauungs- und Aussenraumstruktur
- Erhalt, Inwertsetzung und behutsame Erneuerung der gewachsenen und prägenden Strukturen
- Zeitgemässe Weiterentwicklungen bedingen eine hohe Sorgfalt, um eine gute Einordnung und Gestaltung gewährleisten zu können

Kürzlich entwickelte, statische Gebiete

- Gebiet, welches in den letzten 20 Jahren überbaut wurde (Neubaugebiet)
- Hier erfolgen in den nächsten 25 Jahren voraussichtlich keine massgeblichen Erneuerungen
- Kein Handlungsbedarf im Rahmen der Ortsplanungsrevision

Entwickeln im Rahmen aktueller Bau- und Zonenordnung

- Struktur von Bauten und Aussenräumen im Grundsatz stimmig
- Punktuelle Innenentwicklung durch Schliessen von Baulücken und allenfalls Zusammenlegen von Grundstücken (Arealüberbauungen)
- Höchstens punktueller Anpassungsbedarf (z. B. Grünstruktur erhalten)

Moderate Entwicklung

- Struktur von Bauten und Aussenräumen im Grundsatz stimmig
- Gebiete an zentraler Lage
- Potenzial für eine Erneuerung in weiten Teilgebieten vorhanden
- Moderate Innenentwicklung ermöglichen

Weiterentwickeln

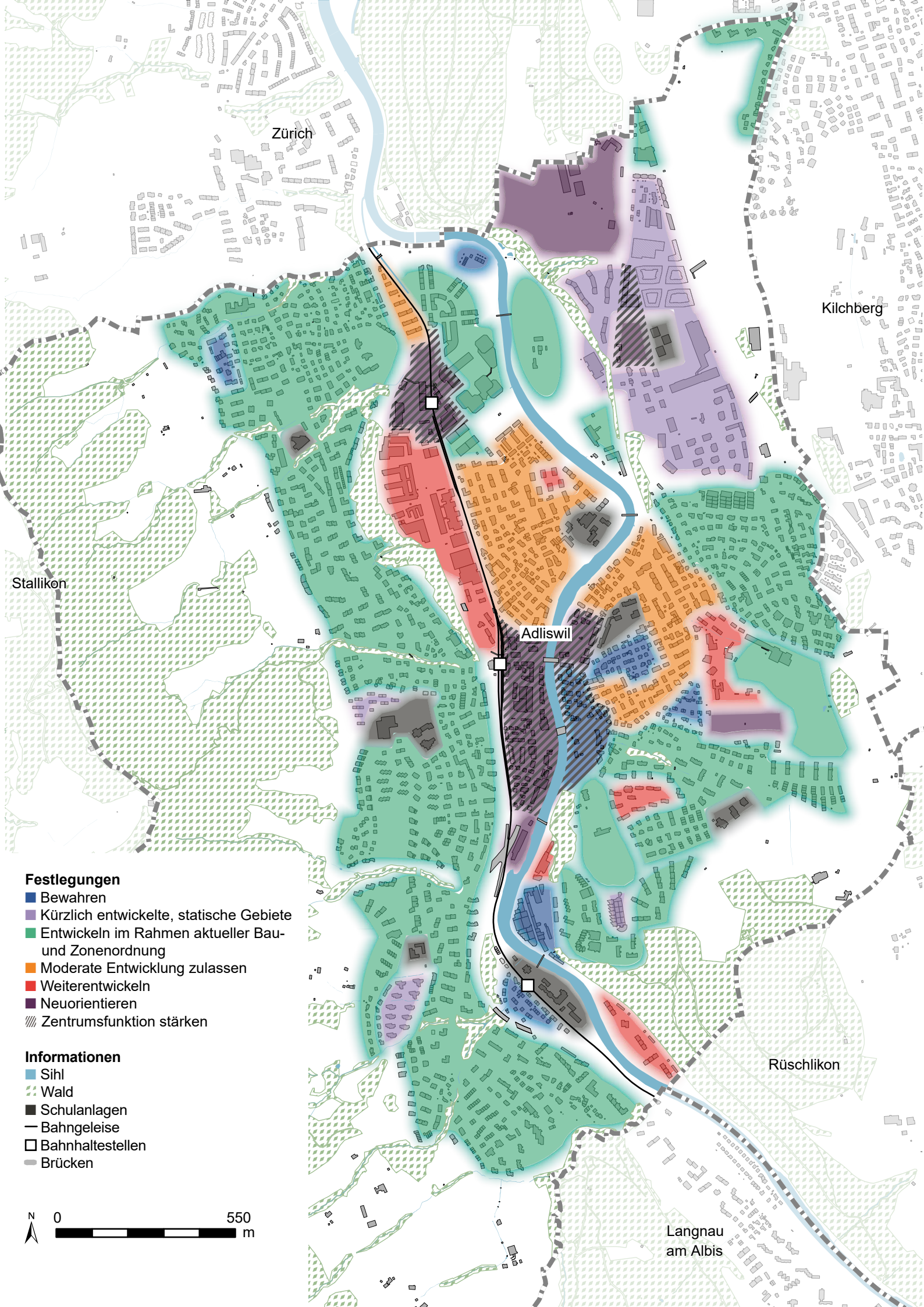
- Gebiete mit Eignung für Sonderplanung (z. B. Arealüberbauungen) oder Anpassung der Nutzungsvorschriften
- Hohes Potenzial für eine Erneuerung vorhanden
- Anforderung an eine besonders gute Gestaltung von Bauten und Aussenräumen

Neuorientieren

- Schlüsselgebiete mit hohem Potenzial für eine Erneuerung
- Gebiete an zentraler Lage eignen sich für eine hochwertige Innenentwicklung
- Wenn immer möglich etappierte Entwicklung anstreben

Zentrumsfunktion stärken

- Stadtzentrum, Subzentrum Sood und Subzentrum Dietlimoos
- Fördern von architektonischen, städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten
- Aktive Förderung lebendiger Stadtzentren (Mischnutzungen) mit eigenständigem Charakter



Zürich

Kilchberg

Stallikon

Adliswil

Rüslikon

Langnau
am Albis

Festlegungen

- Bewahren
- Kürzlich entwickelte, statische Gebiete
- Entwickeln im Rahmen aktueller Bau- und Zonenordnung
- Moderate Entwicklung zulassen
- Weiterentwickeln
- Neuorientieren
- Zentrumsfunktion stärken

Informationen

- Sihl
- Wald
- Schulanlagen
- Bahngeleise
- Bahnhofstestellen
- Brücken



Die acht Leitsätze

1 Der Stadtrat will eine moderate Bevölkerungsentwicklung

Ausgangslage und Herausforderungen

Von 1970 bis 1984 lag die Bevölkerungszahl von Adliswil konstant bei rund 16 000 Personen. Anschliessend nahm sie geringfügig ab und erreichte 1998 mit rund 15 200 Personen einen Tiefstand. Daraufhin stieg die Bevölkerungszahl mit der Entwicklung des Sihlhofs bis 2009 wieder auf rund 16 000 Personen an. Mit der Entwicklung des Gebietes Lebern und des Grütparks setzte dann ein nächster Entwicklungsschub ein: 2012 wohnten knapp 18 000 Menschen in Adliswil. Seit 2012 erfolgt ein mehr oder weniger kontinuierliches, im Vergleich zur Region Zimmerberg allerdings unterdurchschnittliches Wachstum. Ende 2023 wohnten rund 19 600 Personen in Adliswil.

Ziel

Der Stadtrat strebt eine moderate Bevölkerungsentwicklung an. Die Entwicklungen der grösseren Areale sollen, sofern sinnvoll machbar, jeweils etappiert werden. Damit wird ein verträgliches Wachstum ermöglicht, bei welchem die Infrastruktur laufend den Bedürfnissen angepasst und eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung sichergestellt werden können. Der Stadtrat bezieht sich dabei auf die Berechnung aus der Bevölkerungsprognose «Trend ZH 2020», projiziert auf Adliswil und ausgehend von Effektiv-Werten (Stand 2019) des Statistischen Amtes des Kantons Zürich. Ein moderates Wachstum führt zu 22 900 Einwohnerinnen und Einwohnern im Jahr 2050.





2 Adliswil ist für alle Bevölkerungsschichten ein lebenswerter Wohnort

Ausgangslage und Herausforderungen

Adliswil erlebte in den Jahren der Hochkonjunktur nach dem Zweiten Weltkrieg ein starkes Wachstum. Ein erheblicher Teil der Bauten aus dieser Zeit wurde bisher (noch) nicht tiefgreifend saniert. Gleiches gilt für städtische Gebäude, wodurch ein hoher Investitionsbedarf resultiert («Sanierungsstau»). Ältere Wohnbauten bieten nur noch in beschränktem Ausmass einen zeitgemässen Wohnkomfort. Insbesondere bei den noch nicht sanierten Bauten findet sich ein hoher Anteil einkommensschwächerer Bewohnerinnen und Bewohner. Gleichzeitig verfügt Adliswil in weiten Teilen des Siedlungsgebietes über intakte Quartiere mit einer soliden Bebauungs- und Bewohnerstruktur. Das neue Stadtquartier

Lebern-Dietlimoos verursachte zusätzlichen Infrastrukturbedarf (z. B. Schule) und bietet neuen attraktiven Wohnraum.

Ziel

Adliswil verfügt über viele Qualitäten: die Nähe zur Stadt Zürich, eine sehr gute ÖV-Anbindung, verkehrsberuhigte Räume, attraktive Naherholungsgebiete, die durchgängigen und sicheren Fuss- und Velowege, den Fuss- und Veloweg entlang der Sihl sowie eine ausgeprägte, gut lesbare Grünraumstruktur. Diese Qualitäten locken auch Menschen aus mittleren und oberen Einkommensschichten an. Dank der behutsamen und moderaten Stadtentwicklung können aber auch weniger begüterte Menschen, die schon seit Langem in Adliswil wohnen, weiterhin erschwinglichen Wohnraum mit guten Lebensbedingungen finden.





3 Der Stadtrat trägt Sorge zur Identität der Stadt und zu ihrer Geschichte

Ausgangslage und Herausforderungen

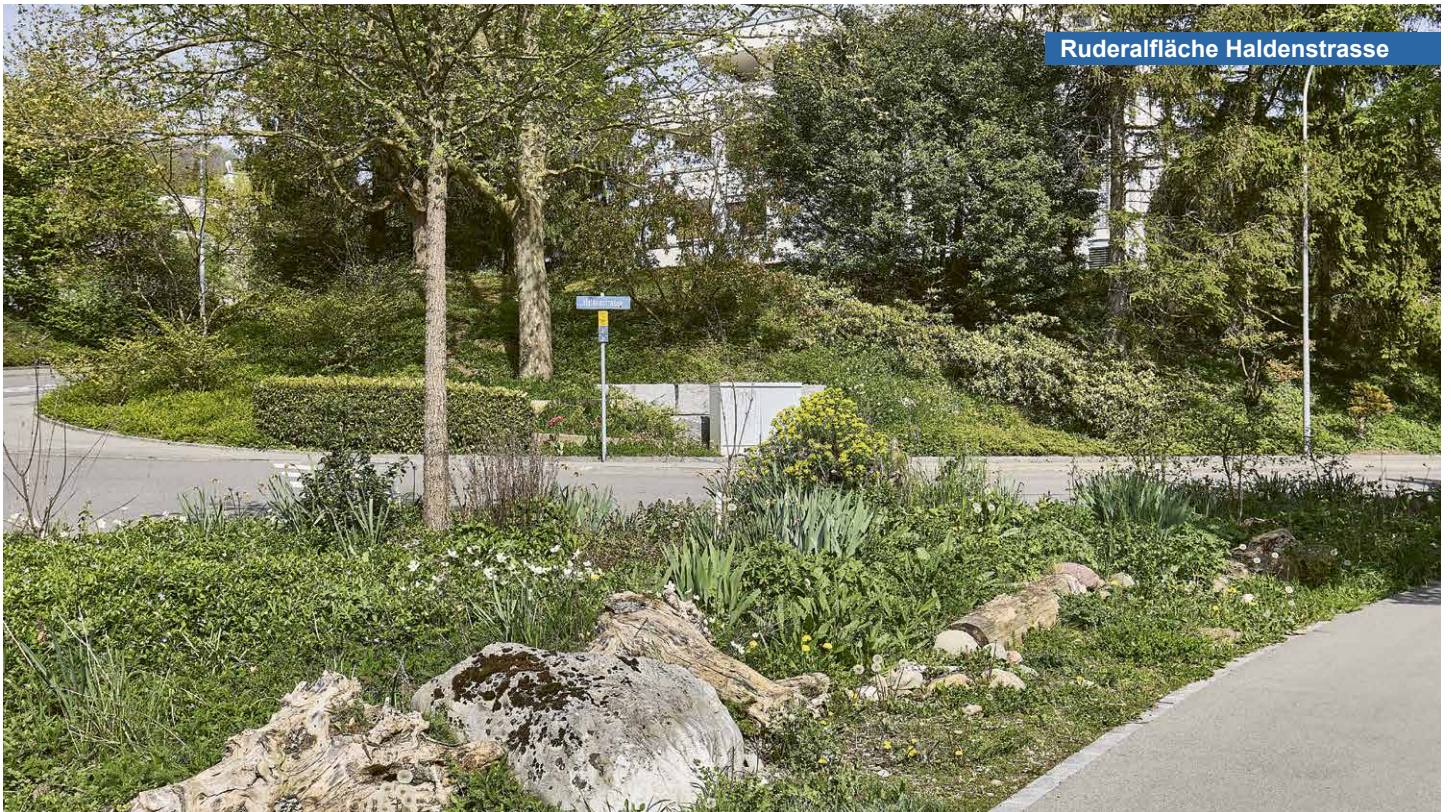
Adliswil bietet Heimat und Zugehörigkeit. Der Bahnhofplatz (Bruggeplatz), der Sihlraum, die markanten Bauten im Sood (Generali und ehemals SwissRe), die alte Weberei (MSA), das neue Stadthaus und viele weitere Räume und Bauten prägen die Stadt und ihre Identität. Eine Stadtentwicklung unter Wahrung der örtlichen Geschichte ist herausfordernd.

Ziel

Die das Stadtbild prägenden Strukturen (u. a. rund um die Ortsbilder Kronenstrasse, im Gebiet Buttenau und in Oberleimbach) sind erhalten und wurden, wo erforderlich, in Wert gesetzt oder behutsam erneuert. Ein sorgfältiger Umgang mit dem Gebäudebestand in den sensiblen Ortsteilen (z. B. Hanglagen) und eine qualitätsvolle Weiterentwicklung der gewachsenen Quartierstrukturen stärken diese Identität und schaffen gleichzeitig bedarfsgerechten Wohnraum mit hohen Gebäudestandards.

Kronenstrasse





Ruderalfläche Haldenstrasse

4 Adliswil verfügt über ein biodiverses und klimaangepasstes Siedlungsgebiet

Ausgangslage und Herausforderungen

Die klimatisch günstige Lage mit Fallwinden aus den bewaldeten Hängen des Albis und dem Flussraum der Sihl ist ein wertvoller Standortvorteil von Adliswil, den es zu erhalten gilt. Die Stadt Adliswil verfolgt seit über 25 Jahren ehrgeizige Ziele in ihrer Energiepolitik. Seit der ersten Labelvergabe im Jahr 1997 hat die Energiestadt Adliswil bereits viele energiepolitische Massnahmen eingeleitet und umgesetzt. Im Jahr 2021 wurde Adliswil zudem erstmals mit dem Label Energiestadt Gold ausgezeichnet.

Ziel

Der Stadtrat fördert diese Qualitäten durch ein angemessenes und durchgängiges Grün im Garten, im öffentlichen Raum, auf dem Dach und an der Fassade. Im Sommer kühlen und erfrischen viele Bäume, bewachsene Fassaden, blühende Dächer, schicke Vorgärten und der gepflegte öffentliche Raum. Sie laden dazu ein, die Stadt zu Fuss oder mit dem Velo zu erleben. Dabei wird auch die Biodiversität gefördert. Als Energiestadt Gold orientiert sich der Stadtrat an den Zielen des Kantons und setzt die Netto-Null-Strategie zur Reduktion des CO₂-Ausstosses um.

5 Der Stadtrat stellt hohe Ansprüche an die Stadtentwicklung

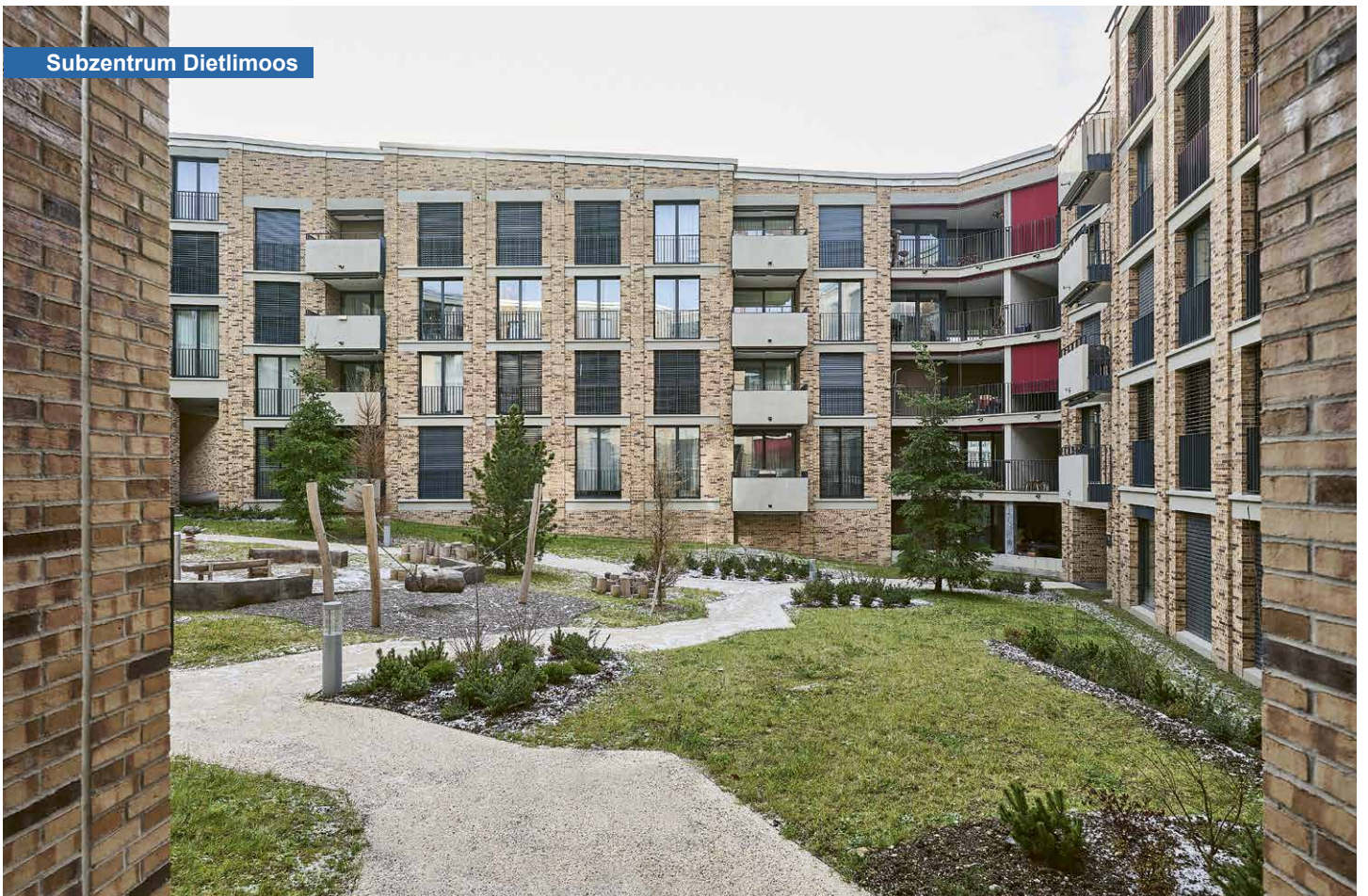
Ausgangslage und Herausforderungen

In Adliswil bestehen einerseits Transformationsgebiete (Gebiete Sood und Zentrum Süd), die sich charakteristisch wandeln, und andererseits Gebiete mit einem hohen Anteil an Bauten aus der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg, die aufgrund der Gebäudealter saniert werden müssen. Die in diesen Gebieten anstehenden Entwicklungen bieten eine grosse Chance für eine qualitative Erneuerung und Innenentwicklung der Stadt.

Ziel

Der Stadtrat fordert bei grossen Entwicklungsvorhaben architektonische und städtebauliche Qualität, Grün- und Freiraumstrukturen von überdurchschnittlichem Wert und identitätsstiftendes Bauen ein und gewährt im Gegenzug eine höhere Ausnutzung. So entstehen lebendige Quartiere mit eigenem Charakter. Sondernutzungsplanungen werden in erster Linie dort angewendet, wo ein hohes Entwicklungs- und Aufwertungspotenzial besteht.

Subzentrum Dietlimoos





6 Adliswil ist ein attraktiver Arbeitsstandort mit hoher Wertschöpfung

Ausgangslage und Herausforderungen

Adliswil ist ein attraktiver Standort für Firmen. Die hohen Potenziale der Stadt werden heute jedoch nicht ausgeschöpft. Weder die Region noch die Stadt betreiben ein aktives Standortmarketing und eine aktive Wirtschaftsförderung.

Ziel

Adliswil wird dank der Wirtschaftsförderungsstrategie des Stadtrats sowie einer darauf abgestimmten Raum- und Verkehrsplanung zu einem attraktiven Standort für das ansässige Gewerbe und neue, wertschöpfungsstarke Unternehmen. Insbesondere an den ÖV-Knotenpunkten siedeln sich Arbeitsplätze mit hoher Wertschöpfung an.

7 Adliswil ist mit allen Mobilitätsformen gut erschlossen

Ausgangslage und Herausforderungen

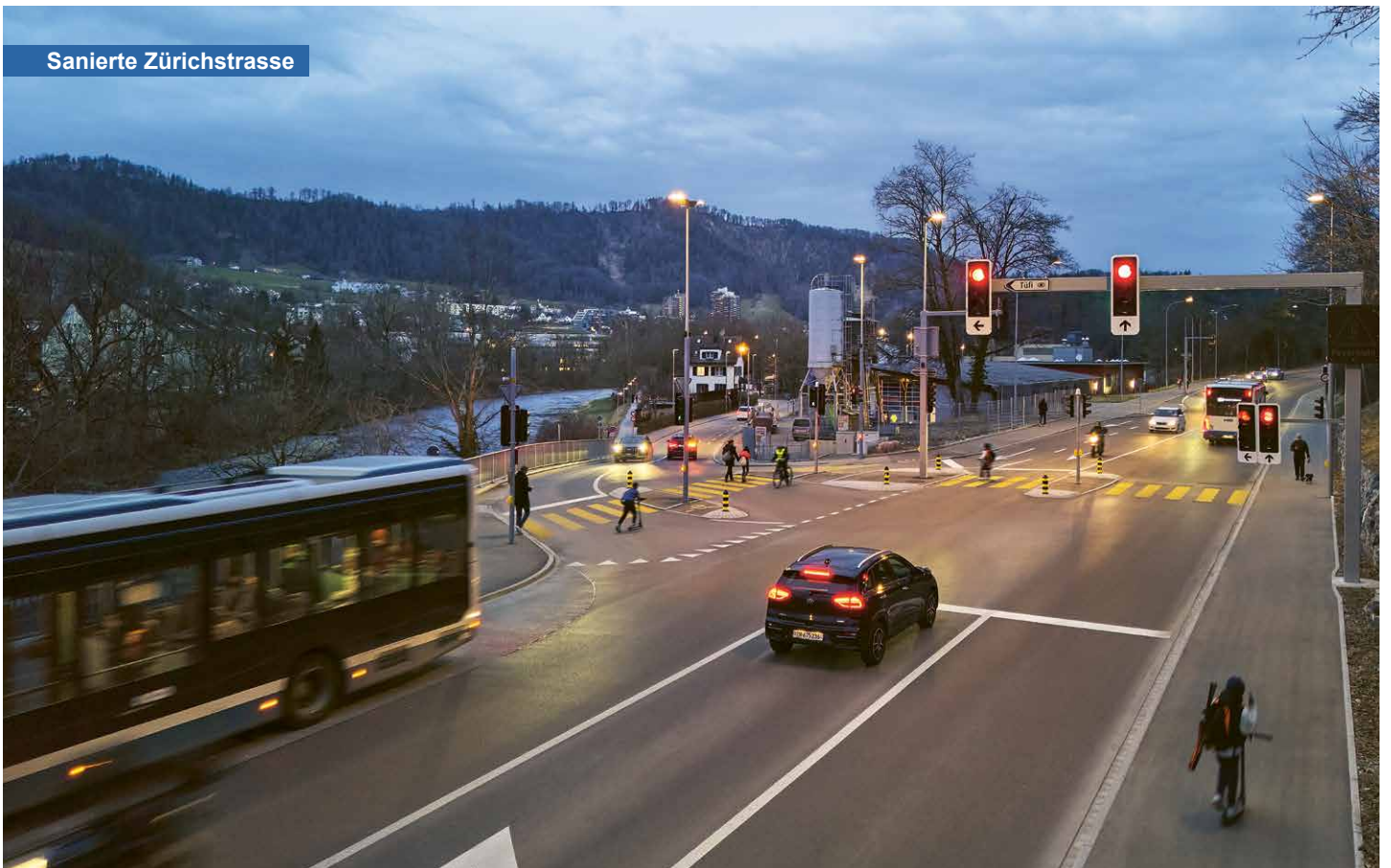
Adliswil ist heute auf der Strasse aus allen Richtungen gut erreichbar. Mit dem öffentlichen Verkehr wie auch mit dem Velo ist Adliswil nur von Zürich her gut erschlossen. Die Querverbindungen an das linke Zürichseeufer sind mit dem öffentlichen Verkehr hingegen wenig attraktiv und bedingen je nach Zielort mehrfaches Umsteigen.

Quer zum Sihltal ist das Gelände oft steil. Das Netz an Veloinfrastrukturen ist noch nicht auf die Möglichkeiten, welche E-Bikes bieten, ausgerichtet.

Ziel

Die Erreichbarkeit von Adliswil weist keine Defizite mehr auf. Die Qualität der Verbindungen von und nach Zürich wird auf allen Verkehrsträgern gehalten, die Querverbindungen zum linken Zürichseeufer und in Richtung Zentralschweiz bieten bessere ÖV-Verbindungen und für Velos, insbesondere E-Bikes, ist ein Veloweg- beziehungsweise Velostreifenetz realisiert. Die Bedürfnisse der verschiedenen Verkehrsteilnehmenden sind aufeinander abgestimmt. Autoreduzierte Wohn- und Arbeitsformen sind möglich, die Voraussetzung dazu ist jeweils ein Mobilitätskonzept.

Sanierte Zürichstrasse





8 Das Stadtzentrum sowie die Subzentren Sood und Dietlimoos sind die Schwerpunkte der Stadtentwicklung

Ausgangslage und Herausforderungen

Das Stadtzentrum zwischen dem Bahnhof Adliswil und dem Stadthaus wird durch zwei Subzentren ergänzt. Diese drei Zentren ergänzt durch die öffentlichen Infrastrukturen (z. B. Schul- und Sportanlagen, Alterseinrichtungen) bilden die Grundstruktur der Stadt und definieren die Siedlungsräume.

Ziel

Der Stadtrat setzt sich aktiv für eine hochwertige Entwicklung der drei Schwerpunkte Sood, Dietlimoos und Stadtzentrum zu Stadtquartieren mit eigenständigem und verbindendem Charakter ein. Die Planungsprozesse zur Entwicklung des Stadtzentrums und der Subzentren ermöglichen die Entstehung lebendiger Orte mit Wohn-, Arbeits- und Zentrumsfunktionen.

