

Stadtteilanalyse

4 Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker



Dezember 2019

Finsterrütistrasse: Wohnblöcke mit Siedlungsgrün

Charakteristik

Der Stadtteil Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker ist das südlichste Quartier von Adliswil und grenzt an Langnau am Albis. Es erstreckt sich von der im Tal liegenden Sihl bis hoch zum Waldrand der Albiskette. Das Rückgrat der Erschliessung bildet die Albisstrasse. Anfangs 2018 lebten 18.4 % der Adliswiler Bevölkerung, das sind 3'433 Einwohner, in diesem Stadtteil. 228 Personen (2.8 % aller Beschäftigten) arbeiteten zu Beginn des Jahres 2014 hier.

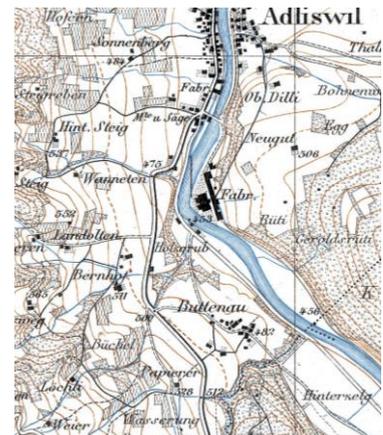
Historischer Kontext

Zwischen der Albisstrasse und der Sihl entstanden bereits 1750 die ersten Gebäude. Um die Siedlung in der Sihlastrasse zu erstellen wurde 1909 neben dem bestehenden Gleis ein Güterausladegleis erstellt. Erst 1967 wurde am Bahnhof Sihlau eine Personenhaltestelle eingerichtet. Die Besiedlung erstreckte sich immer mehr der Albisstrasse entlang und dehnte sich von dort Richtung Albishang und Sihl aus. 1966 nahm der Kindergarten Wanneten seinen Betrieb auf. Die Schulanlage Wilacker aus dem Jahre 1972 wurde im Laufe der Jahre mit Provisorien ergänzt. Seit Sommer 2018 ergänzen zwei neue Gebäude das Schulangebot. Ebenfalls wurde 1972 der Kindergarten Sihlau erstellt. Die unmittelbar an der Sihl liegende Rudolf Steiner Schule wurde 1984 eröffnet.

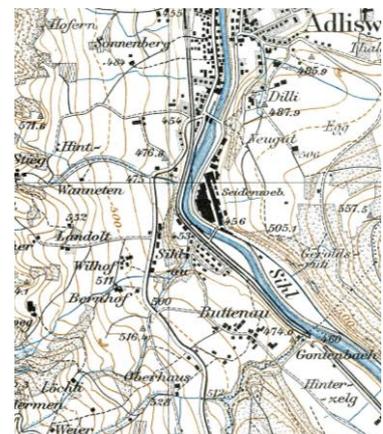
Quelle: Binder, H. (2000): Adliswil, eine Stadt mit Zukunft.

Stadtbild

Der Stadtteil ist stark durchmischt von Wohnblöcken, Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern. Auch die Baujahre der Gebäude sind sehr unterschiedlich. Neben Neubauten finden sich auch Bauten vor 1850. Die starke Durchgrünung zieht sich durch den ganzen Stadtteil und widerspiegelt die Nähe zum Wald und der Sihl, welche beide als Naherholungsgebiete genutzt werden.



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 Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker ist mit den vielen Wohnblöcken sehr städtisch geprägt. Dagegen vermitteln die vielen Grünräume ländliches Flair. Der Stadtteil zeichnet sich durch folgende Qualitäten aus:

Städtebau

Der ganze Stadtteil wird geprägt von verschiedenen Bautypen und Baujahren. Im Quartier Buttenau ist die Parzellenstruktur sehr kleinteilig, und die Gebäude sind teilweise stark ineinander gebaut. Dadurch ergibt sich ein heterogenes Siedlungsbild mit Einfamilienhäusern, Mehrfamilienhäusern und Arealüberbauungen.

Freiraum

Gemäss kantonalem Richtplan besteht ein Vernetzungskorridor von der Sihl bis zum Waldrand entlang dem Schattlibach. Durch die vielen Grünräume wird die Siedlungsstruktur aufgelockert. Bei der Buttenaustrasse werden die Grünräume für die Tierhaltung von Hühnern, Ziegen, Schafen und Ponys genutzt. Die Nähe zum Wald und zum Wildnispark Zürich sowie zur Sihl verbindet den Stadtteil stark mit der Natur und gibt der Bevölkerung die Möglichkeit, sich im Freien aufzuhalten.

Nutzweisen

Der Stadtteil ist hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägt. Zwischen Sihl und Sihlstrasse befinden sich Nutzungen, wie der Kindergarten Sihlau, die Rudolf-Steiner Schule, das Asylzentrum und der Stellplatz für Fahrende, welcher im kantonalen Richtplan ausgewiesen ist. Ergänzend zum Kindergarten Sihlau bestehen der Kindergarten Waneten und das Schulhaus Wilacker. An der Albisstrasse befinden sich ein Restaurant und ein kleiner Lebensmittelladen.

Erschliessung und Infrastruktur

Die Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr erfolgt hauptsächlich via Albis-, Finsterrüti-, Sihltal- und Sihlstrasse, welche mit Tempo 50 signalisiert sind. Das Strassennetz wird durch Erschliessungsstrassen mit Tempo-30-Zonen ergänzt. Die SZU-Haltestelle Sihlau wie auch die Buslinie verbinden den Stadtteil mit dem Adliswiler Zentrum. Ein feinmaschiges Fusswegnetz führt durch den Stadtteil. Entlang der Sihl besteht ein Wanderweg. Ebenfalls besteht auf der östlichen Seite der Sihl, hinter der Überbauung Sihlmatte, eine regionale Veloroute, welche rege genutzt wird.



Kleinteilige Parzellenstruktur mit geschlossener Bauweise



Vielfältig nutzbarer Aussenraum mit Tiergehege und Brunnen mit Sitzstufen



Quartierladen



SZU-Station Sihlau

Potenziale

Im Stadtteil Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker können folgende vorherrschenden Potenziale ausgemacht werden:

Städtebau

Potenzial für eine Siedlungsverdichtung besteht vor allem entlang der Sihl auf beiden Seiten. So besteht bei einigen Überbauungen ein gewisser Erneuerungsbedarf. Dabei soll die Vernetzung mit dem Naherholungsgebiet von Sihl und Albis gefördert werden. Entlang des Waldes am Albishang soll auch zukünftig nicht viel dichter gebaut werden. Da die meisten Parzellen bereits überbaut sind, kann eine weitere Siedlungsentwicklung nur noch mittels Ersatzneubauten oder An- und Aufbauten stattfinden.

Freiraum

Die vielen Grünflächen in den Siedlungen sind optimal, um den Stadtteil auch ökologisch weiter aufzuwerten. Durch die Ausgestaltung von weiteren Wanderwegen kann die Anbindung an den Landschaftsraum als Naherholungsgebiet verbessert werden.

Nutzweisen

Im Sommer 2018 wurden zwei weitere Schulgebäude bei der Schulanlage Wilacker erstellt. So kann der Bevölkerungszuwachs aufgenommen werden. Ebenfalls gibt es in den neuen Räumen schuler-gänzende Angebote. Es besteht Potenzial für weitere Bauten.

Erschliessung und Infrastruktur

Im kantonalen Richtplan ist längerfristig ein Doppelspurausbau der SZU-Bahn festgeschrieben. Aufgrund des prognostizierten Zuwachses der Fahrgastzahlen besteht die Absicht, bis etwa ins Jahr 2028 einen 7 ½-Minuten-Takt einzuführen. Die Groberschliessung mit dem ÖV wird so verbessert.

Für Fussgänger sind die Unterführungen der Bahnlinie und der Sihlstrasse sehr dunkel und nicht rollstuhlgängig. Hier besteht Aufwertungsbedarf. Ebenfalls bestehen wenige Sitzmöglichkeiten im Stadtteil. Die entsprechende Möblierung des Aussenraums ist zu verbessern.



Überbauung Sihlmatten



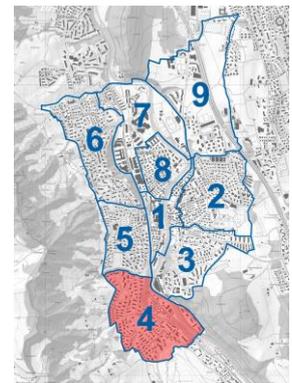
Erneuerung Sihlaustrasse 20/22



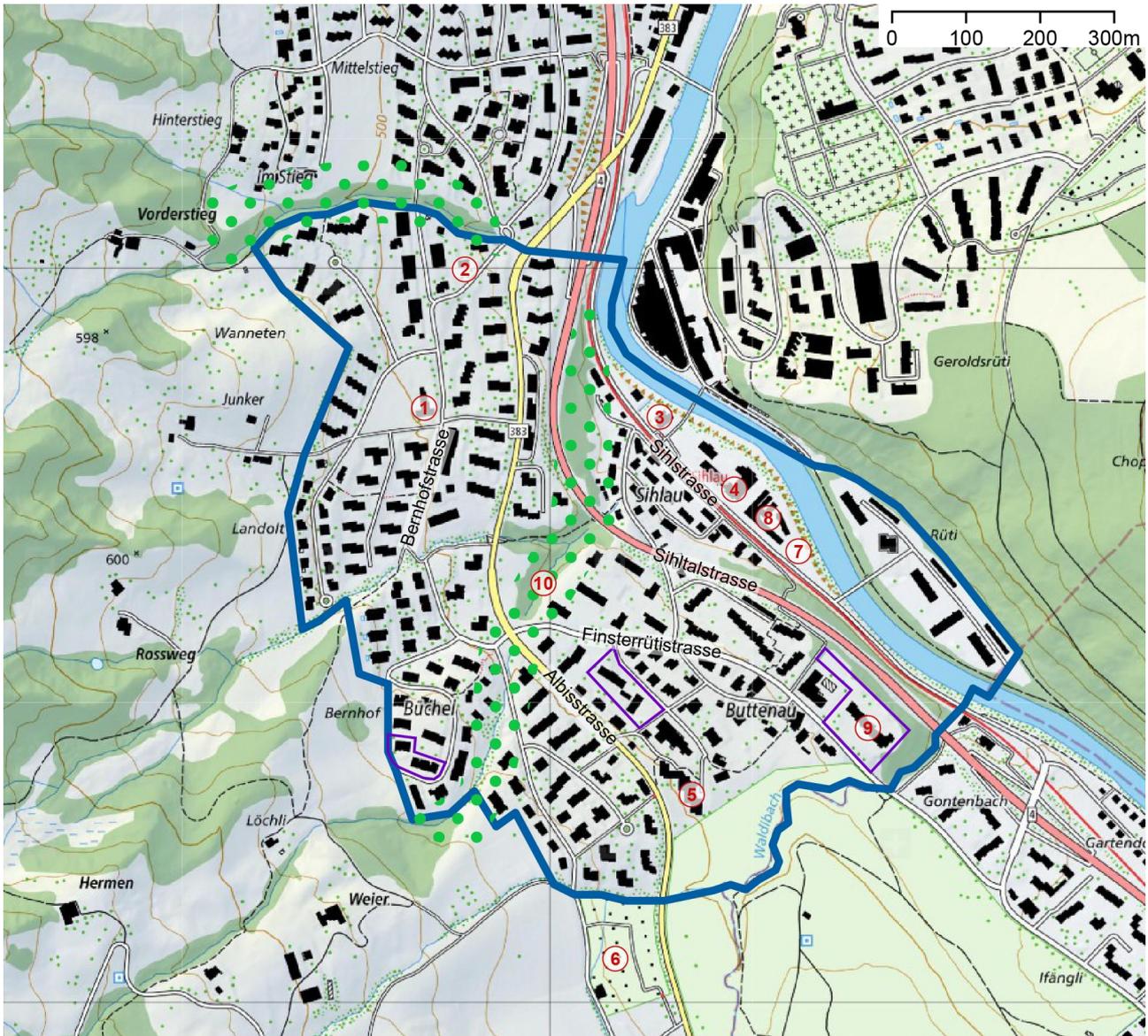
Schulhaus Wilacker



Fussgängerunterführung



Stadtteilplan



Landeskarte

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

Qualitäten / Einrichtungen

- 1 Schulhaus Wilacker
- 2 Kindergarten Wanneten
- 3 Kindergarten Sihlau
- 4 Rudolf Steiner Schule
- 5 Altersheim Buttenau
- 6 Familiengärten
- 7 Stellplatz für Fahrende
- 8 Asylzentrum Adliswil
- 9 Genossenschaftliche Bauten
- 10 Vernetzungskorridor

Potenziale

- Nähe zum Wald als Naherholungsgebiet
- Anbindung ans Stadtzentrum und die anderen Stadtteile verbessern
- Entwicklung Sihlmatten
- Aufwertung der Unterführungen

Bemerkenswerte Bauten und Aussenräume

Im Stadtteil Sihlau-Buttenau-Büchel-Wilacker sind die folgenden realisierten Projekte und Aussenräume von besonderer Bedeutung:

Wohnsiedlung Seelisberg (ehemalige Kosthäuser der MSA)

Albisstrasse 49 / 51 / 53

Baujahr: 1920/21

Eigentümerschaft: verschiedene

Architekt: Jost Franz Huwyler-Boller, Zürich

Bauherrschaft: Mechanische Seidenstoffweberei Adliswil



Wohnhaus mit Ökonomiegebäude

Buttenaustrasse 36

Baujahr: 1890

Bauherrschaft: Albert Freimann



Wohnhäuser

Buttenaustrasse 40 / 42 / 44

Baujahr: 1812/13 Buttenaustrasse 40 / 42; 1831 Buttenaustrasse 44

Bauherrschaft: Jacob Hotz / Gebrüder Freimann (Nr. 40); Heinrich Bollier (Nr. 42); Jacob Bollier (Nr. 44)



Doppelwohnhaus (ehemaliges Bauernhaus und Wohnhaus)

Finsterrütistrasse 26 / 28

Baujahr: 1605 / 1750



Ehemaliges Kosthaus der MSA

Sihlaurain 6 / 8 / 10 / 12

Baujahr: 1864 bis 1866

Bauherrschaft: Mechanische Seidenstoffweberei Adliswil



Fakten

		Sihlau-Buttenau- Büchel-Wilacker	Im Verhältnis zu Adliswil	Adliswil Gesamtstadt
Fläche ha	2018	57	7.3 %	778
Bauzonen ha	2017	46	14.9 %	308
Wohnen				
Einwohner (E)	2018	3'433	18.4 %	18'681
Anteil 0- bis 20-Jährige	2018	771	20.6 %	3'736
Anteil 20- bis 65-Jährige	2018	2'150	18.9 %	11'396
Anteil über 65-Jährige	2018	512	14.4 %	3'549
Ausländeranteil	2018	1'445 (42.1 %)	21.5 %	6'725 (36 %)
Arbeiten				
Beschäftigte (B)	2017	228	2.8 %	8'011
Vollzeitäquivalente	2017	154	2.3 %	6'570
Arbeitsstätten	2017	99	9.6 %	1'033
Dichte				
Nutzungsdichte E und B/ha	2018	79	-	86.7
Bauliche Dichte	2018	27'116	-	21'840
Überbauungsgrad	2018	77.8	-	95.1
Ausbaugrad	2018	70.6	-	84.2
Gebäude				
Gebäudebestand	2018	410	15.9 %	2'586
vor 1945	2018	67	12.1 %	552
1946 bis 1980	2018	229	18.6 %	1'233
1981 bis 2000	2018	87	16.6 %	524
nach 2000	2018	27	11.8 %	228
ohne Angaben / Rundung	2018	0	0 %	26
Wohnungsbestand	2018	1'641	17.7 %	9'249
Wohnfläche im Durchschnitt m ²	2018	85.4	-	86.1
Wohnungsbelegung	2018	2.1	-	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