

**Zeitschrift:** Hochparterre : Zeitschrift für Architektur und Design  
**Herausgeber:** Hochparterre  
**Band:** 36 (2023)  
**Heft:** 10

**Artikel:** Vom Zeitgeist überholt  
**Autor:** Jehle, Joris  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1050391>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 14.01.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**



# Vom Zeitgeist überholt



Bebauung Dietlikon in der Zürcher Gemeinde Adliswil: Die mittlere Achse ist gut gestaltet, die Abstände zwischen den Wohnungen reichen meist aus.



## Auf dem Dietlimoos in Adliswil wird ein Bebauungskonzept aus den 1990er-Jahren umgesetzt. Die Urbanität ist dabei aber vor allem ein Werbeversprechen im Vermarktungspaket.

Text:  
Joris Jehle  
Fotos:  
Saskja Rosset



Blick vom noch wilden Quartierhain auf die Sportplätze der Schulhäuser

«Wir bauen ein Stück Stadt»: Das verspricht zurzeit jede Neubauquartierplanung. Doch viele Stücke machen noch keine Stadt – wie etwa das Bauprojekt «Höfe» zeigt. Als Teil des Gestaltungsplans Dietlimoos-Moos ist es das letzte Stück einer Siedlungsentwicklung in Adliswil. Angestossen wurde es Ende der 1990er-Jahre durch ein Entwicklungskonzept; im Zentrum des neuen Quartiers zwischen Adliswil und Zürich gelegen, setzen die «Höfe» gleichzeitig dessen Schlussstein. Wohnraum für 900 bis 1000 Menschen und 450 bis 600 Arbeitsplätze sieht der Gestaltungsplan vor. Hinzu kommen die Nahversorgung durch einen Supermarkt und einzelne Läden, etwas Gastronomie und mehrere Schulen, ein Quartierplatz und ein Park. Die Ausnützung liegt zwischen 65 und 190 Prozent. Gute Voraussetzungen, um ein Stück Stadt zu schaffen.

### Von «Jolieville» zur Blockrandinsel

Auf der Hügelkuppe östlich von Adliswil, entlang der Autobahn A3, befanden sich Mitte der 1990er-Jahre einzelne Wohnhäuser, das Autohaus Binelli und ein Fussballplatz. 1964 hatte man hier, auf dem Dietlimoos, von einer Satellitenstadt namens «Jolieville» mit 10 000 Bewohnerinnen und Bewohnern geträumt. 1992 setzte die Gemeinde die entsprechende Teilbauordnung ausser Kraft und bewilligte trotz kritischer Stimmen ein Fachmarkt- und Freizeitzentrum mit enormen Verkaufsflächen, zehn Kinosälen, einem «Dancing» und Mövenpick-Restaurants. Anfang der 2000er-Jahre verhinderte das Bundesgericht dieses Vorhaben. Gleichzeitig erarbeitete die Gemeinde ein Entwicklungskonzept, das übergeordnete Parameter wie Freiräume und Erschliessung, Nutzungsverteilung, Dichte und ökologische Vernetzung sichern sollte. Vorgesehen waren ein Quartierzentrum mit Nahversorgung, die ÖV-Anbindung per Bus und die Gestaltung der Zürichstrasse als Allee, die die Quartierteile verbinden sollte. Trotz dieser progressiven Vorgaben und hochwertiger architektonischer Referenzen wurde das Gebiet anschliessend Stück für Stück eingezont und mit gesichtslosen Wohnklötzen mit undefinierten Aussenräumen überbaut – etwa durch die Firma Allreal im südlichen Dietlimoos. Bezeichnenderweise erscheinen diese Bauprojekte nicht auf den Websites der involvierten Architekturbüros. Gegenüber dem Quartierzentrum, um das es hier geht, entstand anstelle des verhinderten Freizeitentrums bis 2012 der Grüt-Park, eine beliebige Zeilenbebauung, die der Zürichstrasse den Rücken kehrt, erbaut vom Büro Maxitektur.

Obwohl als Quartierzentrum gedacht, war der Teilbereich Dietlimoos-Moos als letzter Baustein geplant. Der Gestaltungsplanperimeter misst rund zehn Hektaren. Er gehörte dem Autohändler Merbag, einer Erbgemeinschaft und der Stadt Adliswil, wobei die Firma Merbag später die Grundstücke der Erbgemeinschaft aufkaufte. 2010 gewann das Architekturbüro Theo Hotz den Studienauftrag und vertiefte seinen Beitrag 2012 zu einem Masterplan. 2014 reichten die Bauträger die Sonderbauvorschriften inklusive der Einzonung einer Reservezone beim Kanton ein, die aufgrund der hängigen Kulturlandinitiative jedoch erst 2017 bewilligt wurde; einzig die Zone für öffentliche Bauten für die beiden Schulen wurde bereits 2015 bewilligt. Im selben Jahr lag das Richtprojekt von Baumschlager Eberle vor. Darauf aufbauend fanden Architekturwettbewerbe für die einzelnen Gebäude statt, aus denen Projekte von Theo Hotz Architekten, Fischer Architekten und Züst Gübeli Gambetti hervorgingen. Bis 2024 →





Die royal dimensionierte Tiefgarageneinfahrt prägt den Auftakt zum Quartier.

→ werden nun gut 330 Wohnungen und 10 000 Quadratmeter Geschäftsflächen entstehen, die der Gestaltungsplan mit Mindestgewerbeanteilen pro Baufeld sichert.

Der Kontrast zu den bereits realisierten Quartierstücken ist offensichtlich. Der Masterplan von Theo Hotz verlangt eine Blockrandstruktur aus vier Höfen und einem L-förmigen Zentrumsbau an der Zürichstrasse – New Urbanism und das Richti-Areal in Wallisellen finden Nachahmer. Zur Struktur gehören ein Quartierplatz und ein Quartierhain als Park. Den Park finanziert die private Eigentümerin; ein weiterer Mehrwertausgleich ist nicht vorgesehen. Mit Wohnungen, Arbeitsplätzen, Nahversorgung, Fitness und etwas Gastronomie erhebt auch die Nutzungsmischung Anspruch auf Urbanität. Auf dem Papier scheint das Dietlimoos-Moos auf dem richtigen Weg zu einem Stück Stadt.

Doch die letzten Baufelder gehören der Stadt Adliswil, die sie aus politischen Gründen vorerst als Reserve halten will. Damit bleibt der Quartierplatz – als einziger urbaner öffentlicher Raum das Herzstück – vorerst ein Traum. Der imposante, L-förmige Zentrumsbau von Züst Gübeli Gambetti wird somit ohne Pendant sein und einer Brache gegenüberstehen.

#### Die Frage der Aufenthaltsqualität

Würde der Platz später realisiert, bliebe er vom Zentrumsbau jedoch durch eine royal dimensionierte, freistehende Tiefgarageneinfahrt getrennt, um die sich überdies die Kehrschleife für die Lastwagenanlieferung schwingt. Der Masterplan und das Richtprojekt enthielten diese freistehende Einfahrt, die jedoch kleiner wäre und mit einem Kiosk kombiniert, der den Quartierplatz gegen Norden abschliessen würde. Nun aber scheint die grosszü-

gige Geste der Einfahrt vor allem auf den Grüt-Park auf der anderen Seite der Zürichstrasse Bezug zu nehmen, dessen Siedlungseingang ebenfalls eine Tiefgarageneinfahrt krönt. Ob der Quartierplatz überhaupt Aufenthaltsqualitäten und eine urbane Lebendigkeit entwickeln könnte, ist fraglich. Bei einer Fläche von 1100 Quadratmetern und 3000 bis 4000 Bewohnerinnen und Bewohnern im Einzugsgebiet sind tiefe Personenfrequenzen zu erwarten. Zum Vergleich: Der lebendige Idaplatz im Zürcher Kreis 3 misst 1400 Quadratmeter, im Umkreis von 500 Metern wohnen jedoch 19 000 Menschen.

Oft fordert die Politik als Gegenleistung für eine höhere Ausnützung viel zu grosse Freiflächen. Damit ein Platz belebt ist und Menschen sich darauf wohlfühlen, sollte er aber besser etwas zu klein sein. Schliesslich sitzen wir gerne an städtischen Plätzen, um über den Cafétisch hinweg andere Menschen wahrzunehmen. Darum gilt es, die Dimensionen der zu erwartenden Frequenz von Fuss- und Veloverkehr anzupassen. Und die hängt von der Anzahl Anwohner und Arbeitsplätzen in Gehdistanz und von den öffentlichen Dienstleistungen ab. Auch die Gestaltung, die Nutzbarkeit, die Aneignungsmöglichkeit und das Sicherheitsgefühl prägen die Frequenz und die Aufenthaltsdauer. Pläne für den Quartierplatz im Dietlimoos-Moos liegen noch nicht vor – es besteht also die Chance auf eine Gestaltung, die den Platz einigermaßen belebt.

#### Wenn Grünraum und Privatsphäre fehlen

Was die eigene Wohnung betrifft, wünschen sich Menschen in der Schweiz viel Privatsphäre. Darum sind Erdgeschosswohnungen ohne Garten wenig populär und in der Regel rund zehn Prozent günstiger als höher gelegene. Zentral ist, wie die Schwellenräume zwischen Wohnungen





Das Trottoir an der Zürichstrasse soll urban sein, bleibt aber mit dem Auto befahrbar.

und öffentlichen Räumen gestaltet sind. Im Dietlimoos-Moos hat man versucht, die Gehwege durch Grünflächen von den Wohnungsfenstern zu trennen. Private Gärten gibt es keine, obwohl sie das Richtprojekt von Hager Partner (heute Uniola) teils vorsah. Dadurch fehlt eine Abstufung zwischen privaten, halbprivaten und öffentlichen Bereichen. Wo die Abstände zwischen Fassade und Gehweg gross genug sind, ist die Privatsphäre zwar geschützt, aber an vielen Stellen reichen sie nicht aus. Zudem sind die Innenhöfe klein geraten, sodass man teils vom Spielplatz in die Wohnungen blicken kann. Hangaufwärts erhöht die leicht ansteigende Topografie die Privatsphäre, hangabwärts nimmt sie dagegen ab. Dort könnte es passieren, dass die Menschen sich mittels Sichtschutz einigeln, wie es in der Schweiz oft geschieht, wenn die Zwischenräume schlecht dimensioniert und gestaltet sind.

Die Qualität der Sitzbänke, der Beleuchtung und der Spielplatzelemente überzeugt hingegen. Auch hinsichtlich Versiegelung, Regenwasserretention und Diversität der Bepflanzung ist der Aussenraumentwurf vorbildlich, und quer durch das Quartier führen Vernetzungskorridore zu den umliegenden Landschaftsräumen.

### Auf den Autoverkehr ausgerichtet

Der kommunale Richtplan sah eine Tramverlängerung vom nahen Zürich-Wollishofen ins Dietlimoos und Raum für eine Tramschleife vor. Weil die Gemeindeverwaltung befürchtete, das Tram könnte das Quartier trennen, verzichtete sie darauf. Nun trennt dafür die Zürichstrasse die «Höfe» vom Grüt-Park. Im Entwicklungskonzept von 1996 war sie noch als zweispurige Allee mit nutzbarem Mittelstreifen und Temporeduktion skizziert. Gebaut werden allerdings drei bis vier Spuren und streckenweise ein schmaler, nicht begehbbarer Mittelstreifen mit wenigen Bäumen. Dass man die Strasse zu Fuss ebenerdig überqueren kann, ist zwar positiv. Die Schneisenwirkung lässt sich damit aber kaum wettmachen. Während der Zentrumsbau von Züst Gübeli Gambetti mit öffentlichen Erdgeschossen an einem grosszügigen Trottoir auf die Verkehrsachse reagiert, schirmt sich der gegenüberliegende Grüt-Park durch einen dicht bewachsenen Grünstreifen von ihr ab; die Eingänge sind in den Hof verlegt.

Um nach Zürich zu gelangen, könnte man den Bus nehmen. Weil der Busfahrplan nicht an den S-Bahn-Takt in Adliswil angeschlossen ist, erübrigt sich die Variante über Adliswil, und diejenige über Wollishofen dauert länger als eine Autofahrt, selbst bei Stau. Da es einen direkten Autobahnanschluss gibt, kommt man im eigenen Fahrzeug am schnellsten weg – dem Entwicklungskonzept zum Trotz ist das Quartier also fast vollständig auf den Autoverkehr ausgelegt. Da wirkt es bezeichnend, dass die Eigentümerin →



### Dietlimoos, Adliswil

- 1 Autohaus Mercedes-Benz
- 2 Grüt-Park
- 3 Überbauung «Höfe»
- 4 Zürichstrasse
- 5 Zufahrt Tiefgarage
- 6 Quartierhain
- 7 Dietlimoosplatz
- 8 Schule Dietlimoos
- 9 Zurich International School
- 10 Autobahn A3







Die Brücke über der Autobahn ist realisierte Zeugin einer nie fertiggestellten Umfahrungsstrasse.



Ob aus dem zufälligen Sichtschutz später ein permanenter wird?



Im Osten grenzt das Quartier an die Autobahn.



→ des grössten Quartierteils, die Mercedes-Importeurin Merbag, ausser Wohn- und Geschäftsgebäuden auch das «Autohaus neuester Generation» mit 4000 Quadratmetern Verkaufsfläche erstellt – das noch zusätzlichen Autoverkehr generiert.

Im Hinblick auf die Nutzung ist eine relativ gute Mischung gelungen. Das Angebot reicht vom Supermarkt über zwei Fitnessstudios, eine Zahnarztpraxis, einen Coiffeursalon und eine Bäckerei bis zur Gelateria. Büroflächen dagegen fehlen, wohl weil sie sich derzeit an diesem Standort kaum vermieten liessen. Längerfristig wären sie dennoch begrüssenswert, um das Konzept der Zehn-Minuten-Nachbarschaft zu erfüllen.

#### Insel bleibt Insel

Blockrandquartiere in der Agglomeration wirken oft etwas fehl am Platz. Statt auf die heterogene Umgebung zu reagieren, transportieren sie ein etabliertes städtebauliches Konzept über Jahrzehnte und über Kilometer hinweg in einen fremden Kontext. Gleichzeitig schwingt die Hoffnung mit, sie mögen den Anfang einer neuen Struktur bilden, die sich auf die Umgebung überträgt. Meist bleibt es jedoch bei einer einzelnen Insel. Statt der Heterogenität und der Beliebigkeit der Agglomeration Struktur einzuschreiben, werden sie zu einem weiteren erratischen Block in der Landschaft und verstärken die Heterogenität.

Diese Heterogenität offenbart, dass private Grundeigentümerschaften über die Planungshoheit verfügen. Partikularinteressen stehen über den Interessen der Allgemeinheit. Ein Beweis für das Schweizer Verständnis des Begriffs «Städtebau»: Gemeint ist oft lediglich der Entwurf eines kleinen bis mittleren architektonischen Ensembles, ganz im Gegensatz zu einer grossmassstäblichen Quartier- oder Stadtplanung. Übergeordnete Planungsinstrumente sind meist nur behördenverbindlich.

Im Falle des Dietlimoos-Projekts kommt erschwerend hinzu, dass immer mehr Qualitäten des Entwicklungskonzepts während der langwierigen Planung erodiert sind. Ausserdem sind die Anforderungen an den Klimaschutz in den vergangenen zehn Jahren stark gestiegen. Ein Neubauquartier auf der grünen Wiese, mehrheitlich per Autobahn erschlossen, ist im Jahr 2023 nicht mehr zeitgemäss, auch wenn es gewisse Ansprüche an Biodiversität, Versickerungsflächen, Grünraumvernetzung und eine nachhaltige Energieversorgung erfüllt.

Vielleicht wird man die Tramlinie dereinst doch verlängern oder wenigstens die Busfrequenz erhöhen. Vor allem aber sollten der Quartierplatz und die Gebäude der Stadt Adliswil so bald wie möglich gebaut werden, gut gestaltet natürlich – damit Urbanität im Dietlimoos mehr ist als ein Lippenbekenntnis bei der Wahl des Wohnungseinrichtungspakets «urban». Oder wie die Vermarktungsseite anpreist: «Mein Hof. Mein Quartier. Mein urbanes Leben im Grünen.» ●



**Joris Jehle**

Seit seinem Studium in Geschichte, Geografie und Urban Management lebt Joris Jehle (35) in Zürich. Er ist selbstständiger Autor, Fotograf und Berater im Bereich Raum- und Stadtplanung.

# Der Spezialist für Betonschutz und Betonkosmetik

[www.desax.ch](http://www.desax.ch)

**SWISS  
BAU**

16.–19. Jan. 2024

Halle 1.0

Stand B10

SRF, Zürich  
Architektur: Penzel Valier

Graffitienschutz  
Betonschutz  
Desax-Betonkosmetik  
Betongestaltung  
Betonreinigung

**DESAX**  
Schöne Betonflächen

**DESAX AG**  
Ernetschwilstr. 25  
8737 Gommiswald  
T 055 285 30 85

**DESAX AG**  
Felsenastr. 17  
3004 Bern  
T 031 552 04 55

**DESAX SA**  
Ch. des Larges-Pièces 4  
1024 Ecublens  
T 021 635 95 55