

# Raum- und Nutzungsanalyse Männedorf



intosens ag, Zürich  
März 2017

# Inhalt

<b>Gesamtgemeinde</b>	<b>S. 3</b>	<b>Einzelbereiche</b>	<b>S. 22</b>
Funktionale Räume	S. 4	Übersicht	S. 23
Wohnen	S. 5	1. Bahnhofstrasse	S. 24
Arbeiten	S. 6	2. Zentrum Leue	S. 26
Öffentliche Einrichtungen	S. 7	3. Zentrum Oberdorf	S. 28
Erkenntnisse Gesamtgemeinde	S. 8	4. Kugelgasse	S. 30
		5. Dammstrasse	S. 32
<b>Zentrum</b>	<b>S. 9</b>	6. Seestrasse	S. 34
Zentrumsdefinition	S. 10	7. Hafen	S. 36
Gesamtversorgung	S. 11	8. Villa Liebegg und Kulturschüür	S. 37
Detailhandel	S. 12	9. Spital	S. 38
Gastronomie	S. 13	10. Seeuferweg	S. 39
Dysfunktionen / Lücken	S. 14	Erkenntnisse Einzelbereiche	S. 40
Versorgungszentren nach Jahrzehnt	S. 15		
Barrieren / Kanten	S. 16		
Merkzeichen und markante Platzensembles	S. 17		
Fussverbindung Bahnhofstrasse / Seestrasse	S. 18		
Freiräume / Grünräume	S. 19		
Erkenntnisse Zentrum	S. 20		

Gesamtgemeinde

# Funktionale Räume

## Starke trennende Wirkung der Hauptachsen

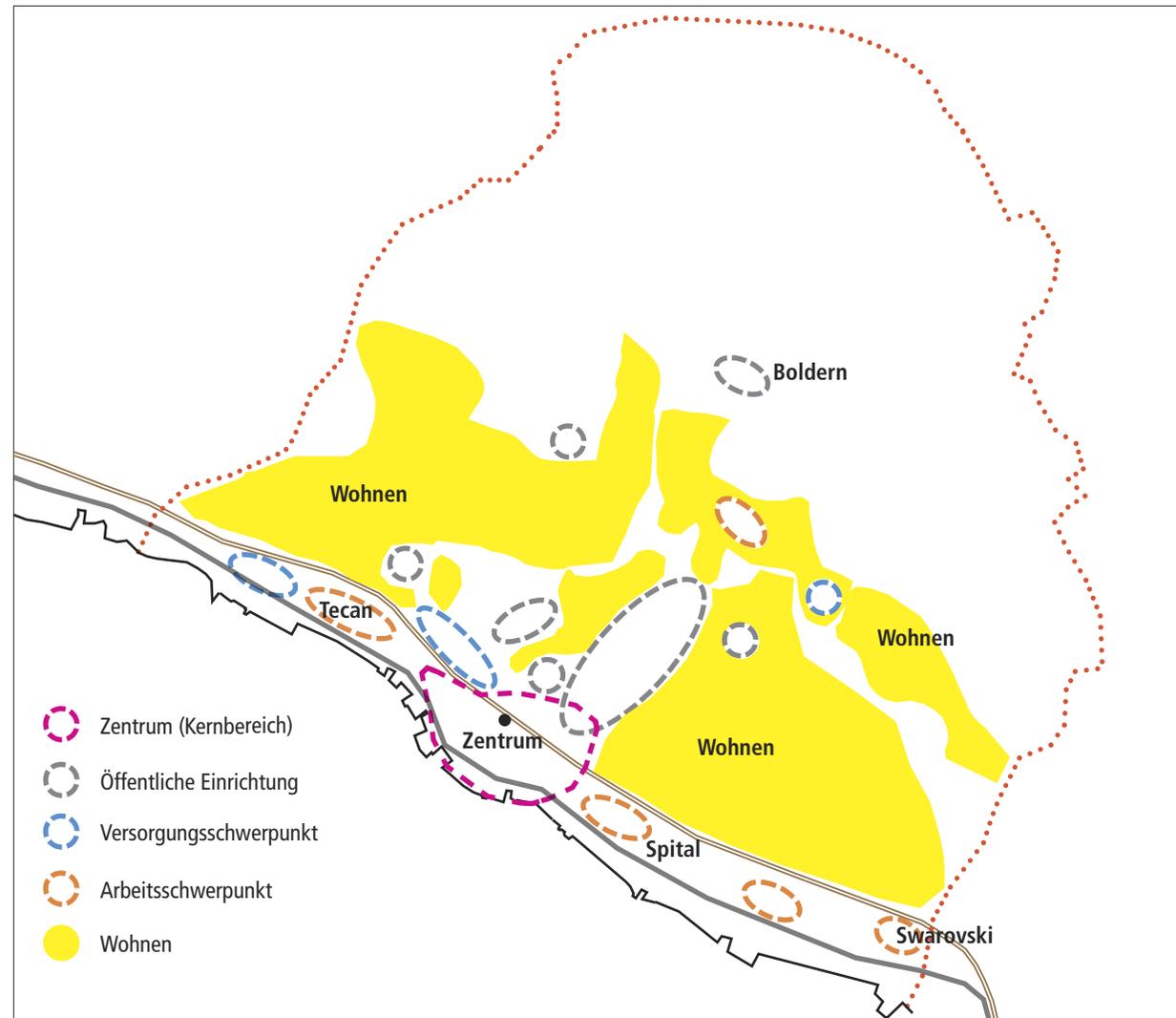
Männedorfs funktionale Räume orientieren sich stark an den beiden Verkehrsachsen, die die Gemeinde durchqueren: Die Seestrasse und die Bahnlinie. Man kann grob von zwei funktionalen Räumen sprechen: dem Bereich unterhalb und oberhalb der Bahnlinie. Arbeiten und Wohnen wird dadurch räumlich getrennt.

Das Zentrum, das mehrere Funktionen umfasst (Öffentliche Einrichtungen, Versorgung, Wohnen) lässt sich grob in dem Bereich um den Bahnhof und Seestrasse identifizieren. Seine genaue Definition ist jedoch so komplex, dass dem Thema Zentrum ein eigenes Kapitel gewidmet wird.

In dem Bereich seeseits, entlang der Bahnlinie und der Seestrasse, sind mehrere wichtige grosse Arbeitsschwerpunkte angeordnet. Einzige Ausnahme bildet das Gewerbegebiet oben am Hang an der Gewerbestrasse.

Versorgungsschwerpunkte und öffentliche Einrichtungen sind in oder um das gewachsene historische Zentrum Männedorfs gruppiert, jedoch lassen sich dort keine zusammenhängende Bereiche ablesen.

Der Rest des Gemeindegebiets besteht aus Wohnquartieren. Gewohnt wird mehrheitlich in der Höhe. Mit Ausnahme vereinzelter, exklusiver Wohnlagen direkt am See und im Kernbereich sind die Wohngebiete hangaufwärts verortet.

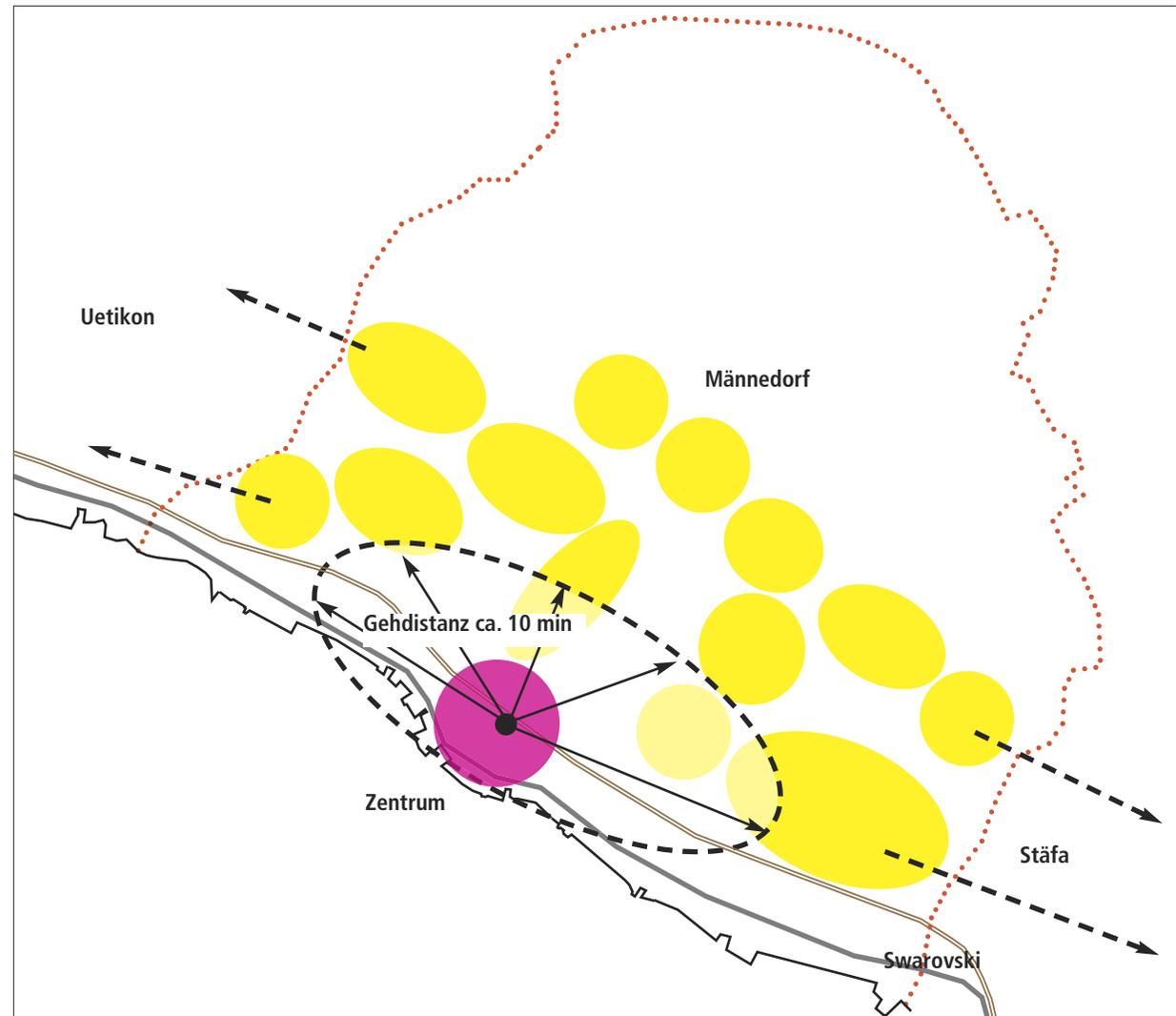


# Wohnen

## Grosse räumliche Entfernung zum Zentrum

Die einzelnen Wohngebiete Männedorfs ziehen sich mehrheitlich den Hang hinauf. Teilweise liegen sie weit voneinander entfernt und befinden sich in einiger Distanz zum Zentrum. Die ansteigende topographische Lage erschwert für den Grossteil der Wohnquartiere die Anbindung an das Zentrum zusätzlich. Nur wenige Quartiere sind in weniger als 10 Minuten Fussweg (hangaufwärts) vom Bahnhof aus zu erreichen.

Für die im Nordwesten und Südosten liegenden Wohnquartiere ist das Zentrum Männedorf als Versorgungsstandort von geringer Bedeutung - sie werden sich mehrheitlich motorisiert fortbewegen und Angebote jenseits der Gemeindegrenze nutzen.



# Arbeiten

## Autarke Strukturen

Die grossen Arbeitgeber Männedorfs (Tecan, Spital, Swarovski) befinden sich im schmalen Streifen zwischen Bahnlinie und See-Strasse. Es besteht eine starke räumliche Trennung zwischen den Arbeitsgebieten und den übrigen Funktionen der Gemeinde. Aus der Nähe betrachtet bestätigt sich der erste Eindruck aus der Planperspektive: Die drei grössten Arbeitgeber Männedorfs bilden in sich abgeschlossene, teils campusartige Strukturen. Synergien zu Männedorf sind nicht erkennbar.

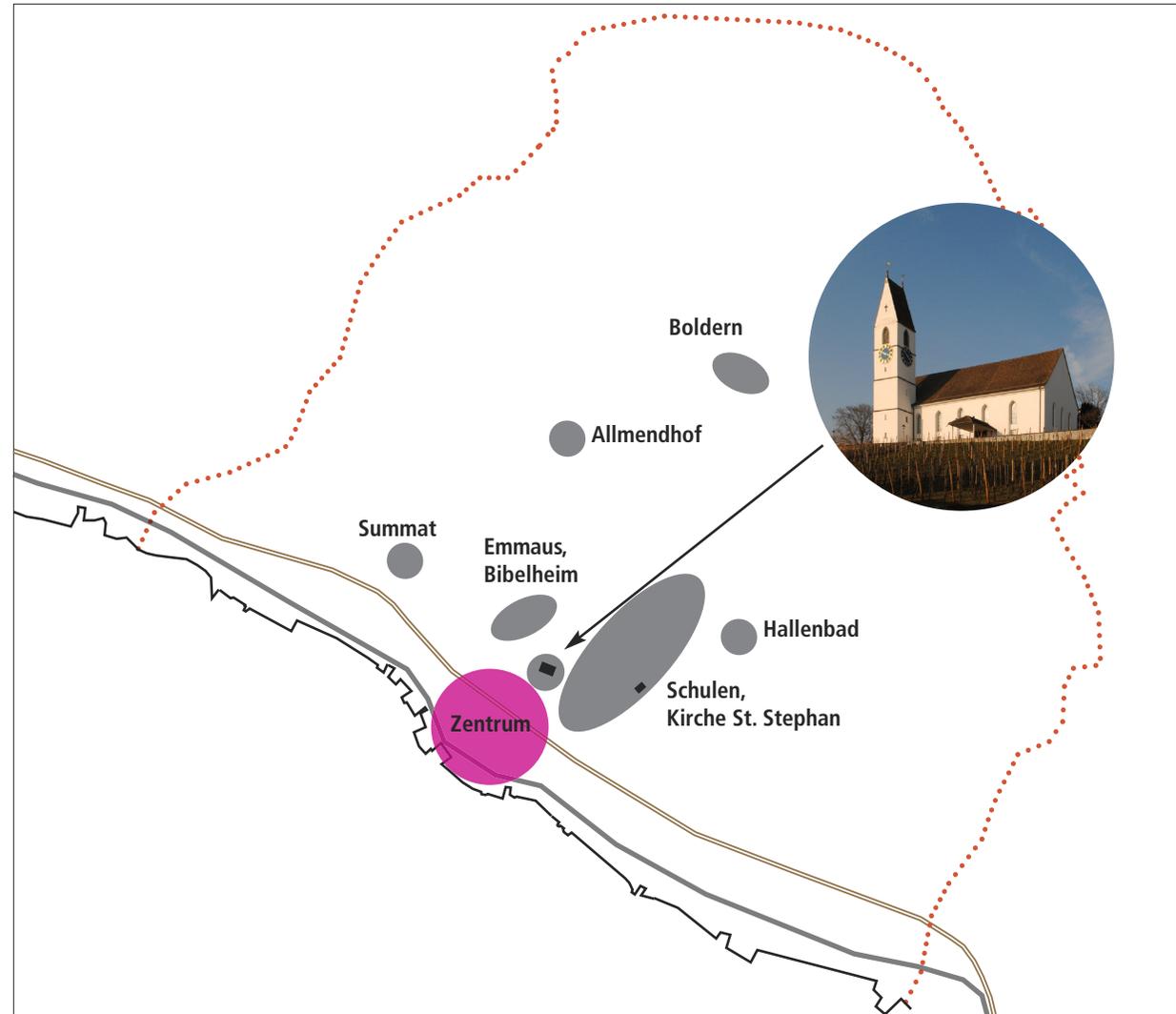


# Öffentliche Einrichtungen

## Neben dem Zentrum

Die Mehrzahl der öffentlichen Einrichtungen gruppiert sich zentrumsnah um den Kernbereich. Es ist bemerkenswert, dass eine Vielzahl wichtiger öffentlicher Einrichtungen wie Schulen und Kirchen etwas abseits des Zentrumsbereichs liegen. Auffallend ist die grosse Anzahl an religiös geprägten Einrichtungen sowie Altenheime und Pflegeeinrichtungen.

Die für Männedorfs Geschichte und Identität bedeutsame reformierte Kirche liegt auf einem markanten Hügel über einem Rebberg. Sie ist isoliert und knapp neben dem Kernbereich des Zentrums angeordnet und kann dadurch kaum als Dorfmittelpunkt und Bedeutungsträger dienen.



# Erkenntnisse Gesamtgemeinde

Verkehrsschneisen zerschneiden den Ort stark und bewirken eine räumliche Trennung von Arbeiten und Wohnen.

Das Zentrum lässt sich grob zwischen Bahnhof und Seeanstoss lokalisieren. Viele öffentliche Einrichtungen liegen ausserhalb dieser Zone.

Durch die auseinandergezogene und ansteigende topographische Situation ist das Zentrum für die Mehrzahl der Bewohner weit entfernt und als Versorgungsschwerpunkt von geringer Bedeutung

Die Arbeitsschwerpunkte sind entlang der Seestrasse angeordnet und bilden für sich autarke Strukturen, die wenig Potential für Synergien mit der Gemeinde bieten.

Zentrum

# Zentrumsdefinition

## Kein klar definierter Zentrumsbereich

Bei einer genaueren Betrachtung des Zentrums fällt auf, dass es mehrere Bereiche gibt, die teilweise Zentrumsfunktionen umfassen. Diese sind untereinander nur teilweise vernetzt und machen die Gemeinde insgesamt schwer lesbar.

Folgende Teilbereiche lassen sich aufgrund ihrer Funktionen in Bezug auf Frequentierung, Versorgung, Verwaltung, Repräsentation und Aufenthaltsqualität als gesonderte Bereiche identifizieren und sollen im folgenden Kapitel einzeln betrachtet werden:

1. Bahnhofstrasse
2. Zentrum Leue
3. Zentrum Oberdorf
4. Kugelgasse
5. Dammstrasse
6. Seestrasse
7. Hafen
8. Villa Liebegg und Kulturschüür
9. Spital
10. Seeuferweg

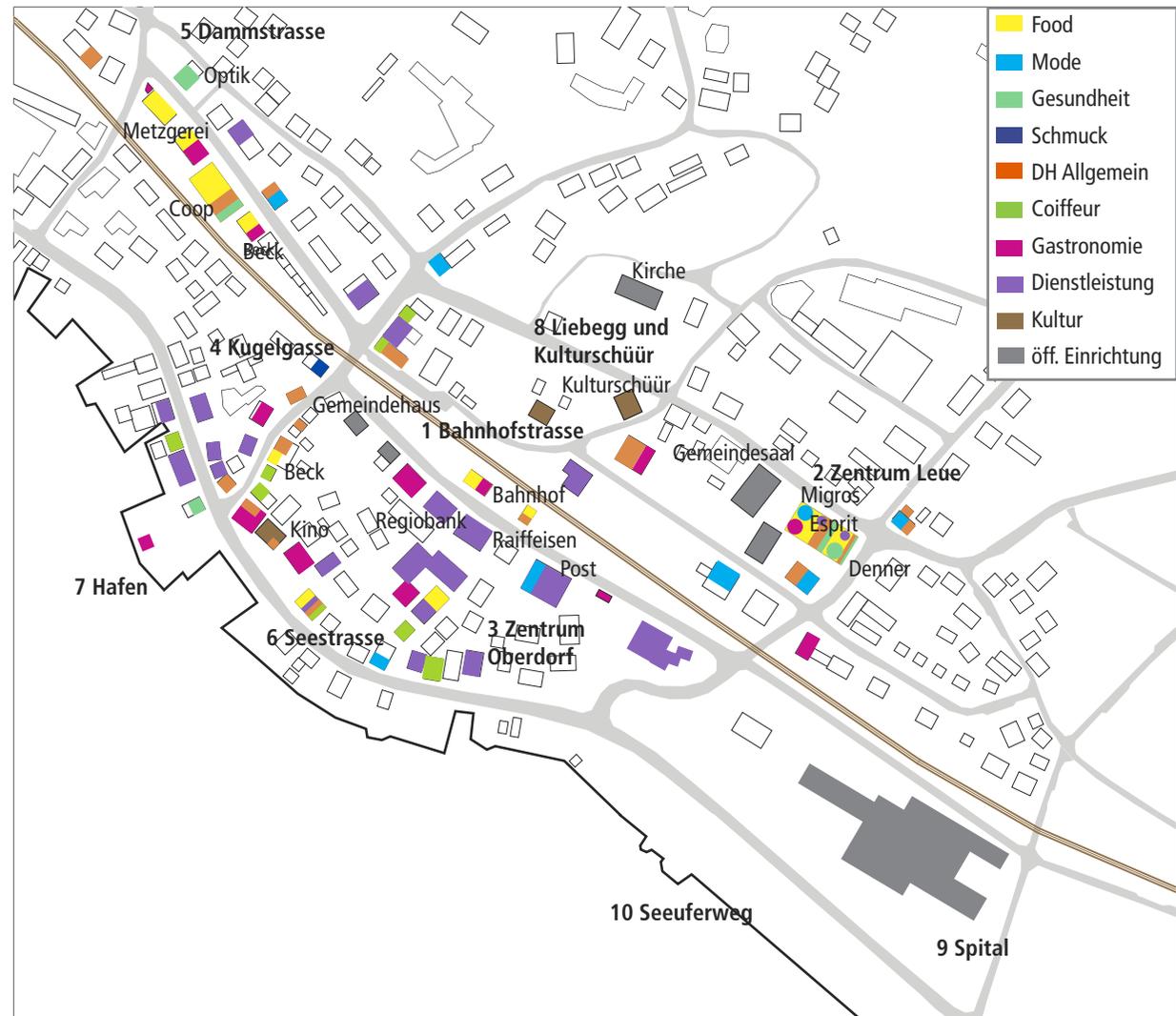


# Gesamtversorgung

## Keine ausgeprägten Versorgungsschwerpunkte

Der Versorgungsperimeter von Männedorf beinhaltet publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss - Detailhandel, Dienstleistung und öffentliche Einrichtungen. Er umfasst den Bereich um den Bahnhof, das Dörfli, den Kreuzungsbereich Seestrasse, Haf-fen und Kugelgasse sowie das Zentrum Leue und die Dammstrasse. Abgelegene und isolierte Versorgungspunkte wie der neue Aldi an der Seestrasse sowie der Volg an der Allenbergstrasse sind auf dieser Karte nicht dargestellt.

Bei Betrachtung des gesamten Versorgungsbereiches lässt sich im Zentrum Leue, in der Dammstrasse und entlang der Kugelgasse die höchste Detailhandelsdichte ausmachen, während um die Bahnhofstrasse Dienstleistungsangebote dominieren.



# Detailhandel

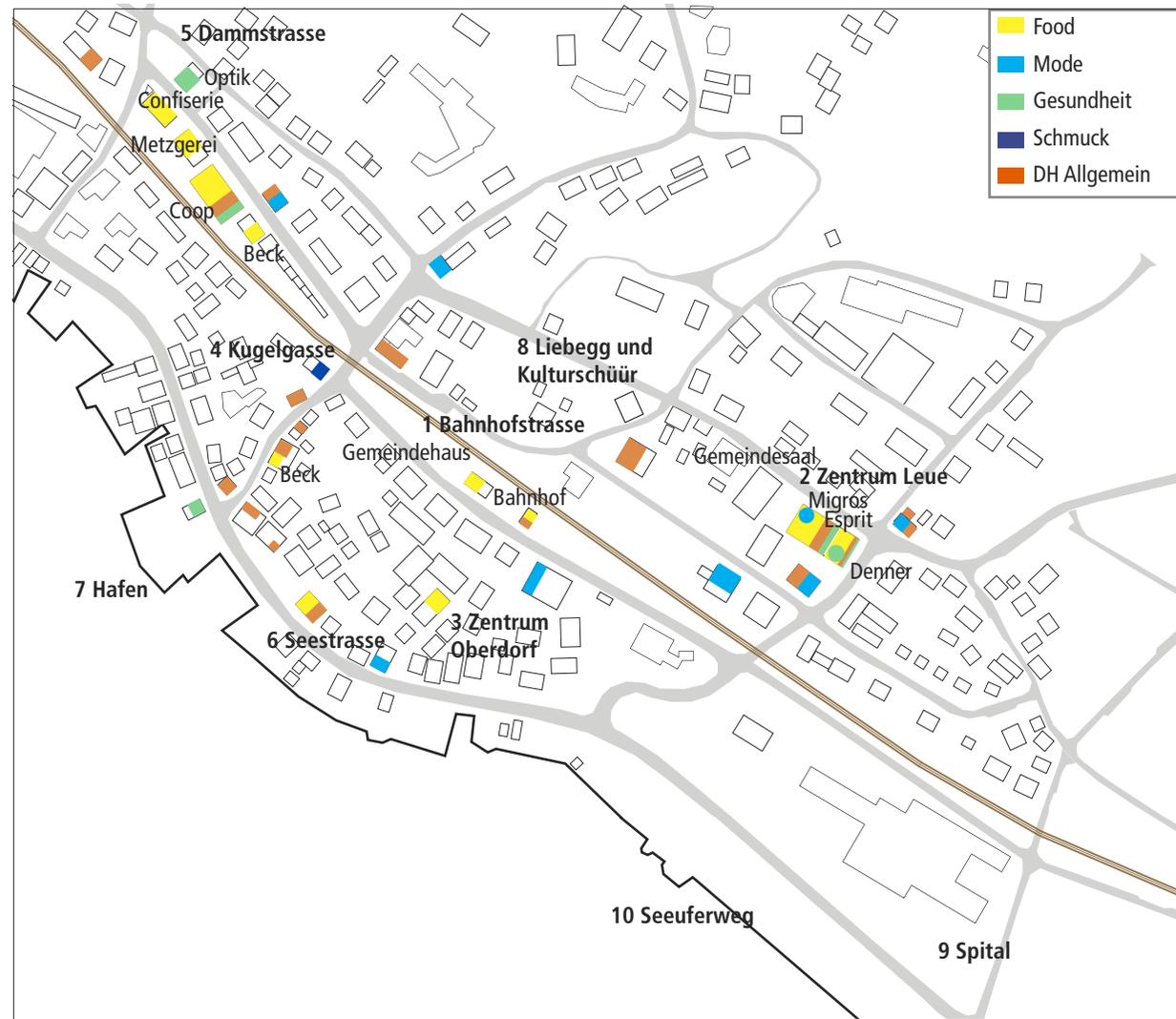
## Mehrheitlich Alltagsversorgung

Bei Betrachtung der Detailhandelsangebote fällt auf, dass vor allen Dingen der Alltagsbedarf bedient wird.

Filialisten sind ausschliesslich im 2010 eröffneten Zentrum Leue verortet.

Neben den Grossverteilern Migros, Coop und Denner ergänzen im Food-Bereich zwei Bäckereien, eine Metzgerei, ein Bio-Laden sowie zwei Delikatessengeschäfte das Angebot. Modeangebote sind nur sehr spärlich anzutreffen und haben keine Magnetfunktion.

Der untere Teil der Kugelgasse, einst die traditionelle Geschäftsgasse, macht heute einen heruntergekommenen Eindruck. Einige der dort ansässigen inhabergeführten Geschäfte (Schmuck, Schuh-Reparatur, Papeterie) weisen darauf hin, dass diese Gasse auf Zielkundschaft ausgerichtet war und teilweise noch ist.

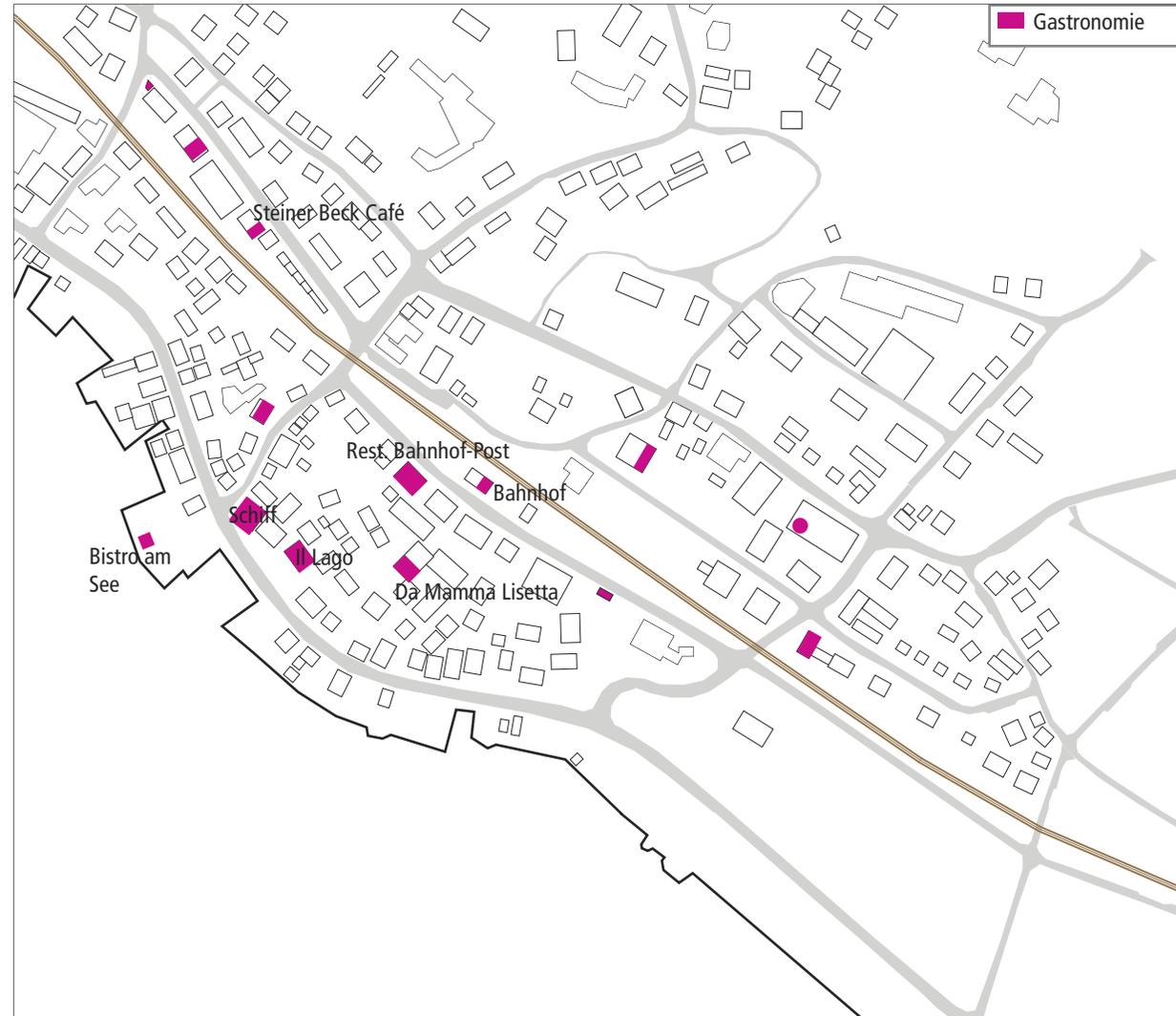


# Gastronomie

## Keine gastronomische Kernzone

Die wenigen gastronomischen Angebote in Männedorf sind nicht konzentriert und über das gesamte Zentrumsgebiet und darüber hinaus verteilt. Im Bereich Hafen / Seestrasse / Oberdorf befinden sich die stattlichsten und traditionsbehafteten Restaurants Männedorfs (Da Mamma Lisetta, Restaurant Schiff, Bistro am See, Il Lago bzw. Wildenmann).

Ein einziges Café als unkomplizierter Treffpunkt tagsüber gibt es in der Dammstrasse.



# Dysfunktionen / Lücken

## Kein Zusammenhang

Die Vernetzung der einzelnen Teilbereiche ist mangelhaft. Es bestehen Lücken mit brachenähnlichem Charakter zwischen einzelnen Bereichen. Am augenfälligsten, da an zentraler Lage, ist die mangelnde Verbindung zwischen dem Zentrum Leue und dem Bahnhof.

Auch im Inneren des Dörfli ist die gesamte Anbindung lückenhaft und die innere Wegführung nur schwer lesbar.

Der Seeuferweg als grosser und zusammenhängender Seeanchluss mit hoher Aufenthaltsqualität ist sehr schlecht an die übrigen Bereiche angebunden.



# Versorgungszentren nach Jahrzehnt

## Jedes Jahrzehnt mit neuen Ambitionen

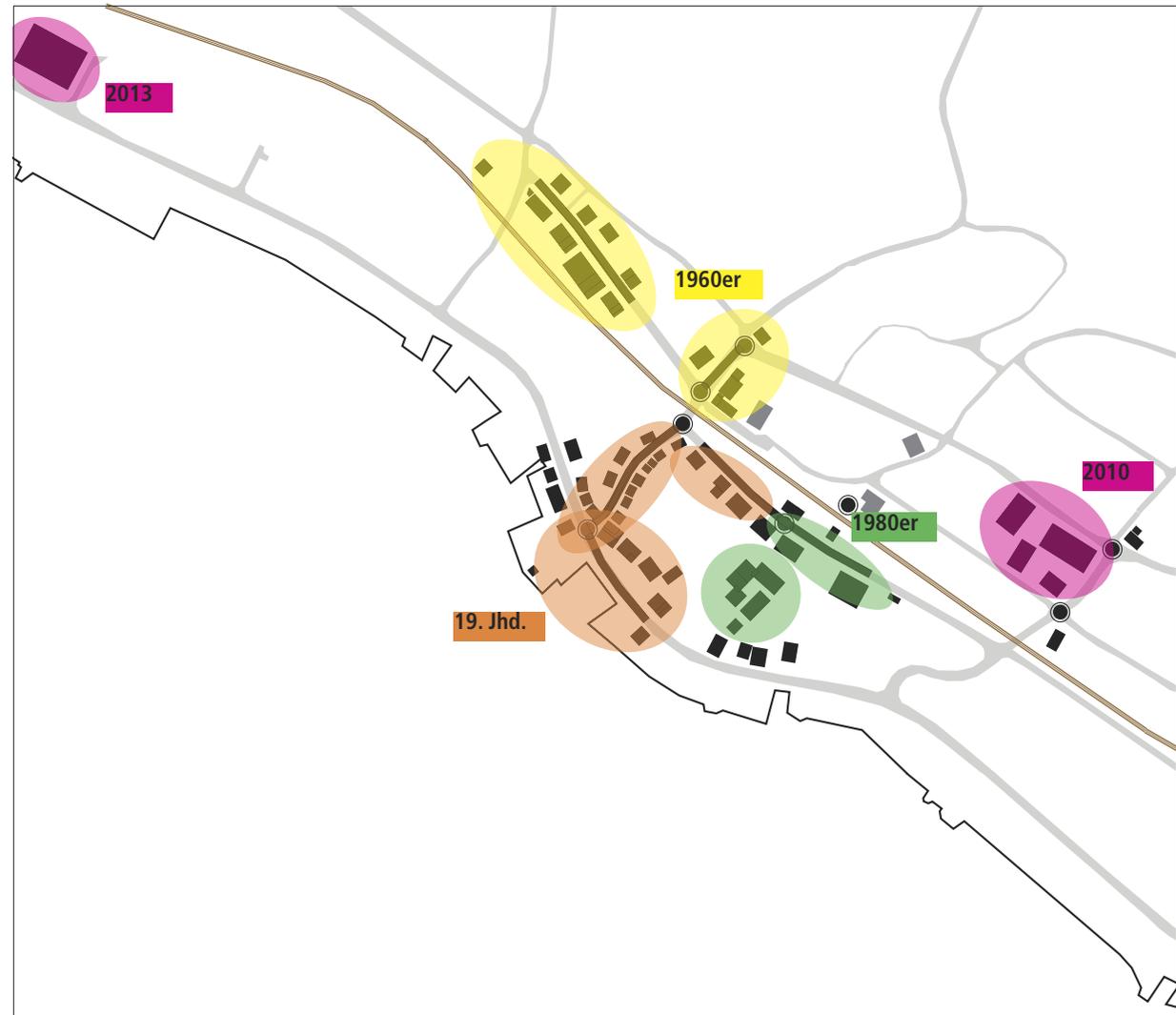
Die verschiedenen Orte mit Zentrumsfunktion stammen aus unterschiedlichen Epochen. Unterschiedliche Generationen von Planern haben den Versuch unternommen, ein neues und aus ihrer Zeit heraus bedeutungsvolles Zentrum zu schaffen.

Das historische Zentrum mit Gebäuden vorwiegend aus dem 19. und frühen 20. Jahrhundert umfasst traditionelle, repräsentative Gebäude und dörfliche Strukturen.

Entlang der Dammstrasse und im oberen Teil der Kugelgasse entstanden kleine Versorgungszentren als reine Zweckversorger für die zeitgleich entstandenen neuen Wohnquartiere im nüchternen Stil der 60er Jahre.

Die 80er Jahre waren geprägt von der Postmoderne, in der mit historisierenden Bauten der Anschluss an die Tradition gesucht wurde (Postgebäude). Zudem wurde mit dem Zentrum Oberdorf ein introvertiertes «Dörfli» im Dörfli geschaffen, das keinen strukturellen Zusammenhang mit dem Vorhandenen suchte und dementsprechend verloren wirkt.

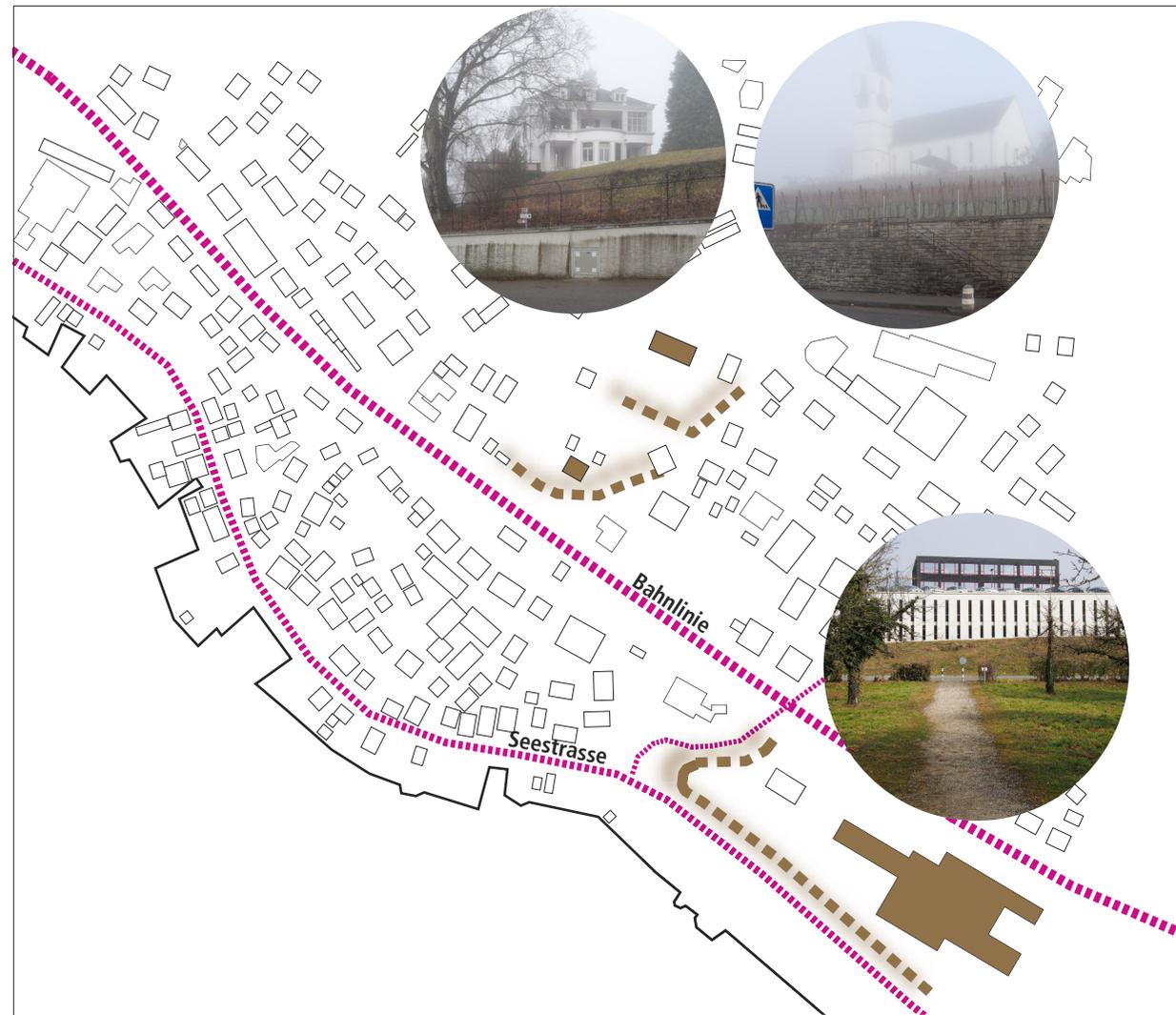
In neuerer Zeit entstand das Zentrum Leue, dessen ambitionierte Architektur einen neuen dörflichen Platz schaffen möchte, jedoch für sich zu isoliert ist. Das neue Einkaufszentrum an der Seestrasse (Aldi, Fressnapf...) ist so abgelegen, dass keine Synergie zum Zentrum hergestellt werden kann.



# Barrieren / Kanten

## Verkehrsschneisen zerschneiden den Ort

Die Bahnlinie und die Seestrasse zerschneiden Männedorf stark und trennen den Ort in mehrere Funktionsbereiche. Diese strukturelle Gegebenheit zusammen mit der ansteigenden Topographie ist stark prägend und erklärt auch, warum Männedorf sich so schwer damit tut, ein gemeinsames Zentrum auszubilden. Als eine Eigenart Männedorfs bilden einige Kanten und Stützmauern zusätzliche Barrieren und verhindern beispielsweise, dass die reformierte Kirche oder das Spital als Bestandteile des Zentrums gelesen werden.



# Merkzeichen und markante Platzensembles

## Nur wenige Identitätsträger

Während einer Fahrt entlang des Zürichsees verschwimmen die Grenzen der Seegemeinden zu einem einzigen Siedlungsbrei. Die Bahnhöfe der verschiedenen Gemeinden sind sich alle ähnlich, da es kaum markante Erkennungszeichen in den einzelnen Gemeinden gibt.

Umso wichtiger ist es, Identitätsträger der Gemeinde auszumachen. Männedorf hat wenig architekturhistorisch wertvolle Bauten und der historische Dorfkern ist nicht bemerkenswert, doch bietet Männedorf einige markante Bauten, die von der Bahn- oder Seestrasse aus ein Merkzeichen darstellen, u.a.:

- das Ensemble Villa Liebegg, reformierte Kirche und Gemeindesaal
- der Dorfhaab mit Schiffanlegestelle, Restaurant Schiff, Il Lago und der Platzsituation am See
- die südliche Kugelgasse als dörfliches Strassenensemble



# Fussverbindungen Bahnhofstrasse / Seestrasse

## Komplexe Durchwegung

Die vielen Wege durchs Dörfli Richtung Seestrasse, abgehend von der Bahnhofstrasse, erschweren die Orientierung des Stadtnutzers. Obwohl an einigen Stellen Reste dörflichen Lebens zum Entdecken einladen, erscheinen diese undurchdringlich. Es gibt einige hinterhofartige Situationen und schwer lesbare Räume, in denen die Grenzen zwischen privat und öffentlich zu wenig definiert sind.



# Freiräume / Grünräume

## Kein Dorfplatz

Freiräume und Plätze mit Aufenthaltsqualität gibt es in Männedorf nur wenige. Es gibt einige Plätze, die diesem Zweck zugewiesen sind, aber kaum genutzt werden (Zentrum Leue, Zentrum Oberdorf). Auf dem Bahnhofsvorplatz wiederum ist die Frequenz da, doch finden sich keine Angebote mit Aufenthaltsqualität. Was fehlt, ist ein klar gestalteter, lesbarer und akzeptierter Dorfplatz.

Die Grünräume direkt am See sind reizvoll, werden aber vorrangig im Sommer genutzt.

Es gibt einige Strassenzüge und -gassen mit Flanierqualität, die nur auf den zweiten Blick erkennbar sind: entlang der Dorfgasse und des Seeuferwegs, entlang des südlichen Teils der Kugelgasse bis hinunter zum Hafen und entlang der Bahnhofstrasse.



# Erkenntnisse Zentrum

Statt eines klar definierten Zentrumsbereichs gibt es viele verschiedene Bereiche mit Zentrumsfunktionen.

Detailhandel und Gastronomie sind gesamthaft schwach ausgeprägt und bilden keine Schwerpunkte.

Einzelne Zentrumsbereiche sind schlecht vernetzt, insbesondere bestehen grosse Lücken zwischen dem Zentrum Leue und dem Bahnhof, der Dammstrasse und der Kugelgasse und im Inneren des Dörfli.

Aus fast jedem Jahrzehnt lassen sich ambitionierte Zentrumsplanungen ablesen, die mehr oder weniger ohne Bezug zum Kontext durchgeführt wurden.

Verkehrsschneisen und topographische Kanten erschweren die Orientierung und Lesart des Zentrums.

Identitätsstiftende Gebäude und Stadträume sind vorhanden, sind jedoch schwach ausgeprägt.

# Erkenntnisse Zentrum

Die innere Wegführung im Dörfli ist schwer lesbar und wenig einladend.

Öffentliche Grünräume am See haben Potential zur Attraktivitätssteigerung.

Es fehlt ein zentraler Platz, der eine hohe Aufenthaltsqualität und Frequenz bietet.

Einzelbereiche

# Überblick

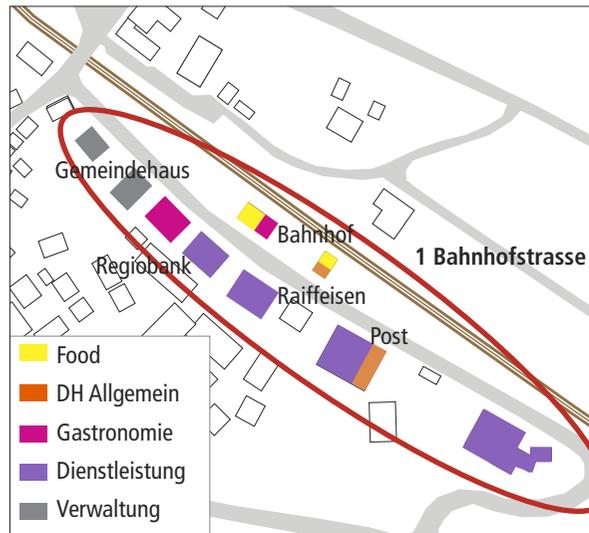


# 1 Bahnhofstrasse

## Nutzung

Der Bahnhof ist *der* wichtigste Frequenzort der Gemeinde. Mit öffentlichen Einrichtungen und Dienstleistungen wie Gemeindehaus, Post und Banken präsentiert sich die Bahnhofstrasse als nüchtern gestaltetes, repräsentatives Zentrum.

Unerwartete Treffpunktqualitäten bietet der Terra-Bioladen mit Café im Bahnhofsgebäude. Es entsteht der Eindruck, dass hier so etwas wie der Mittelpunkt des dörflichen Lebens stattfindet.



# 1 Bahnhofstrasse

## Räumliche Qualitäten

Der neugestaltete Bahnhofplatz bietet eine interessante Drehscheibe, um Verknüpfungen in alle Richtungen herzustellen. Im Strassenabschnitt vor dem Bahnhofsgebäude herrscht zu Stosszeiten ein fast städtisches Treiben. Dieser Ort bildet ein stimmiges Gesamtbild, da die Nutzungen (Banken etc.) nicht sehr publikumsintensiv sind, fehlt es aber an ständiger Frequenz. Bei dem bemüht «historisierenden» Zentrumsneubau der Post aus den 80er Jahren entsteht leider überhaupt keine Wechselwirkung durch die Erdgeschossnutzung - das Gebäude wirkt abweisend und undurchdringlich.



## Verknüpfungen

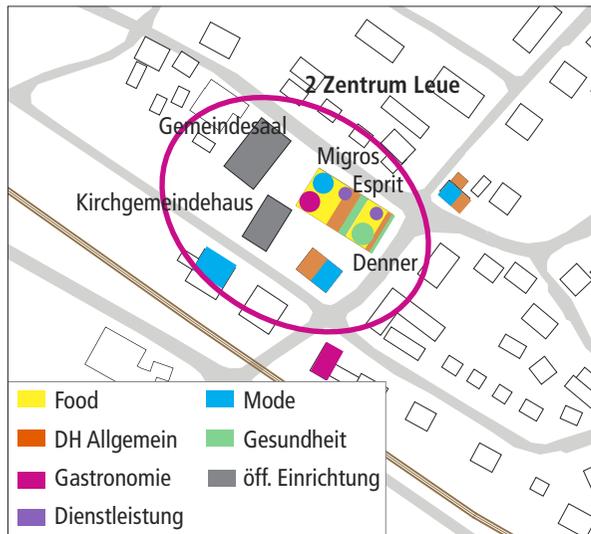
Vom Bahnhof zweigen zu allen Seiten Verbindungen in die gesamte Gemeinde ab - ebenerdig, unterirdisch, jenseits und diesseits der Gleise. Die Qualität dieser Übergänge ist oft mangelhaft. Die gegenüberliegende Seite kann vom leicht erhöhten Bahnhofsplattform gut überblickt werden und bietet ein unzusammenhängendes Bild: einerseits Sichtverbindungen zu Bedeutungsträgern der Gemeinde (Villa Liebegg, Gemeindsaal, Kirche), andererseits eine zerstückelte, undefinierte Parkplatzsituation.



# 2 Zentrum Leue

## Nutzung

Grundidee der Überbauung war die Schaffung eines neuen Versorgungszentrums mit öffentlichen Funktionen und einem Dorfplatz als Treffpunkt. Herzstück des Einkaufszentrums sind die beiden Grossverteiler Migros und Denner (im Souterrain), die für Frequenz sorgen. Im Zentrum Leue befinden sich mehrheitlich Filialisten und rund herum ein paar weitere Modegeschäfte.



## 2 Zentrum Leue

### Räumliche Qualitäten

Das Zentrum Leue hat eine hohe ästhetische Präsenz - Gemeindegemeinschaft, Kirche und Freiraum wirken wie aus einem Guss gestaltet und strahlen auf den ersten Blick eine gewisse Würde für öffentliche Funktionen aus.

Das Einkaufszentrum steht jedoch als autarkes Gebilde da. Die Nutzungen dahinter sind nicht ersichtlich und es findet kein Austausch mit der Umgebung statt. Der Freiraum und der Leue-Platz werden kaum genutzt und wirken zum jetzigen Zeitpunkt kühl und menschenleer.



### Verknüpfungen

Nur wenige Meter vom Zentrum Leue entfernt, Richtung Bahnhof, beginnt die Leere - eine grosse Brache ohne erkennbare Gestaltung. Auf einem grossen Parkplatz stehend fühlt es sich an wie auf einem Hinterhof an bester Lage.

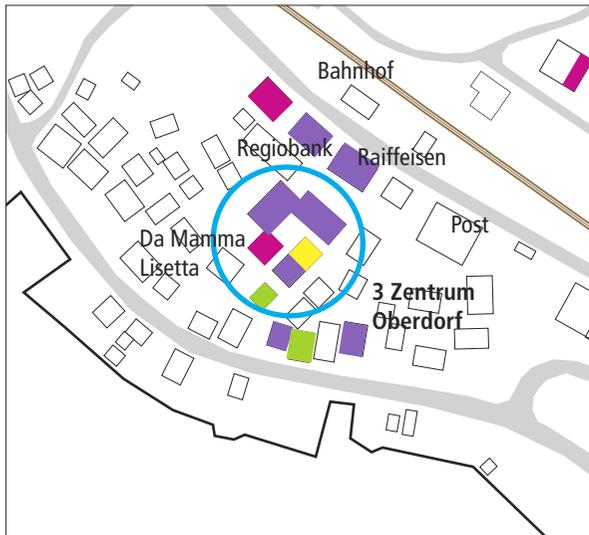
Ohne ein existierendes Umfeld hat das Zentrum Leue keine Chancen, Synergien aufzubauen.



# 3 Zentrum Oberdorf

## Nutzung

Das 1983 gebaute Zentrum Oberdorf befindet sich im Inneren des Dörfli, nur wenige Meter entfernt von der Bahnhofstrasse. Um einen Platz gruppiert, sollten kleinere Geschäfte wieder die Idee eines Dorfplatzes mit Wohnen im Obergeschoss aufleben lassen. Heute machen die meisten Läden einen heruntergekommenen Eindruck. Man sieht, dass es viele Mieterwechsel gibt. Einzig das Restaurant Da Mamma Lisetta mit seinem angegliederten italienischen Spezialitätenladen geben dem Platz einen Flair von italienischer Piazza. Die übrigen Nutzungen sind wenig publikumsintensive Dienstleistungen (Massagepraxis, Sicherheitstechnik, Architekturbüro, Fitnesscenter).



# 3 Zentrum Oberdorf

## Räumliche Qualitäten

Der verwinkelte, in sich gekehrte Raum bietet Potential für vielfältige Aufenthaltsqualitäten. Die Nutzung funktioniert in der Realität schlecht: Statt die Piazza als erweiterten Aussenraum zu nutzen, trennt das italienische Restaurant bewusst einen restauranteigenen Bereich ab, auf dem bei schönem Wetter draussen bestuhlt werden kann. Ein Widerspruch in sich - die Piazza auf der Piazza!

Insgesamt wirkt der Raum introvertiert und schlecht angebunden. Er wurde entwickelt, ohne bestehende Strukturen und Qualitäten von Männedorf aufzunehmen.



## Verknüpfungen

Der Zugang zum Zentrum Oberdorf ist von der Bahnhofstrasse nur schwer ersichtlich. Trotz des Schilderwalds ist es nicht nachvollziehbar, dass sich nur wenige Meter neben der Bahnhofstrasse ein neues Versorgungszentrum befinden soll. Die Idee der vielfältigen Durchwegungen ist reizvoll, funktioniert leider in der Realität nicht. Viele Wege enden in hinterhofartigen, wenig belebten Räumen. Dem Zentrum Oberdorf fehlt der Anschluss an das Umfeld.

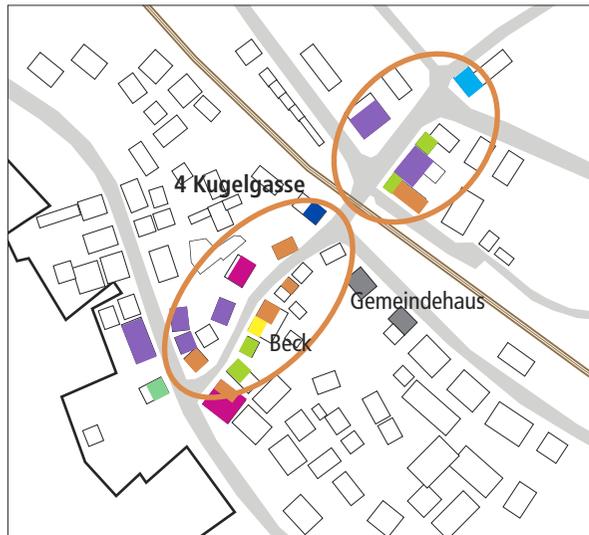


# 4 Kugelgasse

## Nutzung

Die Kugelgasse wird durch die Bahnlinie in zwei Nutzungsbereiche unterteilt: der aus den 60er Jahren stammende nördliche Teil, in dessen Erdgeschosszone verstaubt wirkende Geschäfte, eine Bank und Versicherung untergebracht sind.

Der südliche Teil der Kugelgasse, früher die Dorfgasse mit den traditionsreichen Geschäften des Ortes, ist auf Zielkundenschaft ausgerichtet. Heute gehen die alten Nutzungen offensichtlich den Bach runter - Papeterie ist geschlossen, der Schuhmacher sieht aus, als ob er sich nicht mehr lange halten kann, die Bäckerei bietet nur einen einzigen Stuhl.



# 4 Kugelgasse

## Räumliche Qualitäten

Die Überbauung im nördlichen Teil der Kugelgasse stammt aus den 60er Jahren mit offenen Zeilenbauten und integrierter Mantelnutzung im Erdgeschoss. Da sich nur auf einer Seite der Eindruck einer geschlossenen Ladenzeile befindet und die Strasse zusätzlich als Schneise wirkt, entsteht kein einheitlicher Strassenraum. Ganz anders präsentiert sich der südliche Teil: baulich ein geschlossenes Ensemble. Wenn die Geschäfte belebt wären, könnte durchaus ein historisch gewachsener Strassenraum mit Flanierqualität entstehen.



## Verknüpfungen

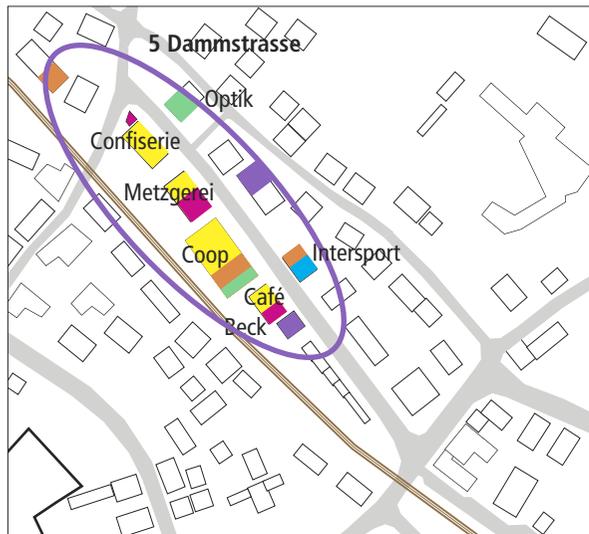
Gerade im nördlichen Teil zweigen mehrere Strassen von der Kugelgasse ab. Keine von ihnen vermag jedoch Zusammenhänge mit benachbarten Zentrumsbereichen herzustellen. Die trennende Wirkung der Bahnlinie ist weniger stark als zunächst angenommen. Dort wo die Kugelgasse auf die Seestrasse trifft ist durch die neue Gestaltung der Begegnungszone ein einheitlicher Strassenraum entstanden.



# 5 Dammstrasse

## Nutzung

Die Dammstrasse ist ein typisches Zentrum zur Quartiersversorgung, das zusammen mit angrenzenden Wohnquartieren in den 60er Jahren entstand. Grösste Frequenzbringer des kleinen Versorgungszentrums sind der Coop und das benachbarte Café Steiner mit Bäckerei. Obwohl teilweise verstaubt wirkend, erstaunt die Bandbreite unterschiedlicher Nutzungen: Traditionsreiche inhabergeführte Geschäfte (Beck, Metzgerei, Optik...) neben Filialisten (Coop, Intersport). Die Dammstrasse ist das einzige Versorgungszentrum Männedorfs, in dem Synergien zwischen Nutzungsanbietern stattfinden (Einkaufen und Kaffee trinken).



# 5 Dammstrasse

## Räumliche Qualitäten

Das Nebeneinander von Wohnen und Einkaufen gibt dem Strassenraum eine zerstückelte, wenig urbane Ausstrahlung. Man wähnt sich eher in einem Vorstadtzentrum. Trotz der Dichte an unterschiedlichen Angeboten erscheinen die Nutzungen der Dammstrasse zusammenhanglos. Der nordwestliche Teil macht mit einigen interessanten Neubauten und Nutzungen einen dynamischeren Eindruck, während im mittleren Teil der Strasse immer noch die 60er Jahre leben.



## Verknüpfungen

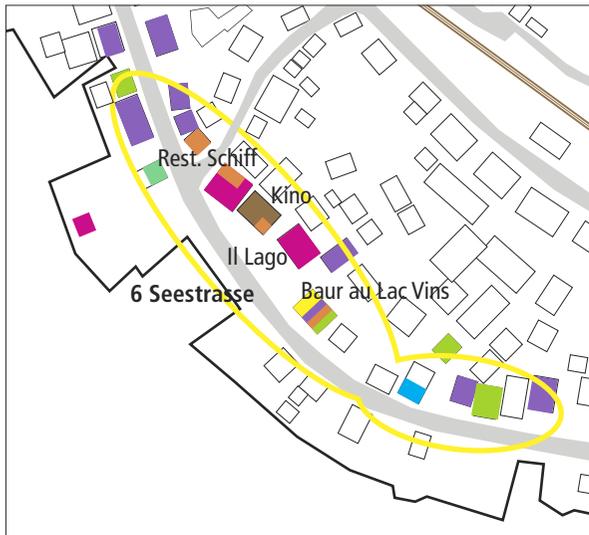
Gleich hinter dem Steiner Beck beginnt eine grosse Lücke: auf den verbleibenden 200 m bis zur Kugelgasse prägen Garagen und Hinterhofsituationen das Bild. Auch von der Kreuzung Kugelgasse kommend gibt es kaum Hinweise auf das Versorgungszentrum. Die Anbindung an die übrigen Zentrumsbereiche ist nicht gegeben.



# 6 Seestrasse

## Nutzung

Entlang der Seestrasse findet sich eine grössere Ansammlung an Gastronomieangeboten, die teilweise auch repräsentativen Charakter haben. Zusammen mit dem Kino Männedorf werden diese Angebote auch am Abend genutzt. Ergänzende wichtige Angebote sind die Apotheke und das Baur au Lac Vins. Je weiter man sich vom Dorfhaab entfernt, desto spärlicher werden die Versorgungseinrichtungen. Neben Dienstleistungsangeboten sind viele Coiffeure und Gesundheitsangebote (Massagepraxen etc.) zu finden.



# 6 Seestrasse

## Räumliche Qualitäten

Repräsentative Gebäude und einige architektonische Perlen säumen den Weg entlang der Seestrasse. Geniessen kann man diese nur wenig - zu trennend wirkt die Seestrasse als Verkehrs-schneise. Eine deutliche Verbesserung bringt die Begegnungszone im Bereich des Dorfhaabs. Im östlichen Strassenabschnitt hingegen scheint die Bank auf der anderen Strassenseite mit Aussicht auf den See unerreichbar.



## Verknüpfungen

Der Versorgungsbereich an der Kreuzung Kugelgasse, Seestrasse und Dorfhaab kann zusammenhängend gelesen werden - auch dank der neu gestalteten Begegnungszone. Die Anbindung an das Zentrum Oberdorf ist hingegen ungenügend.

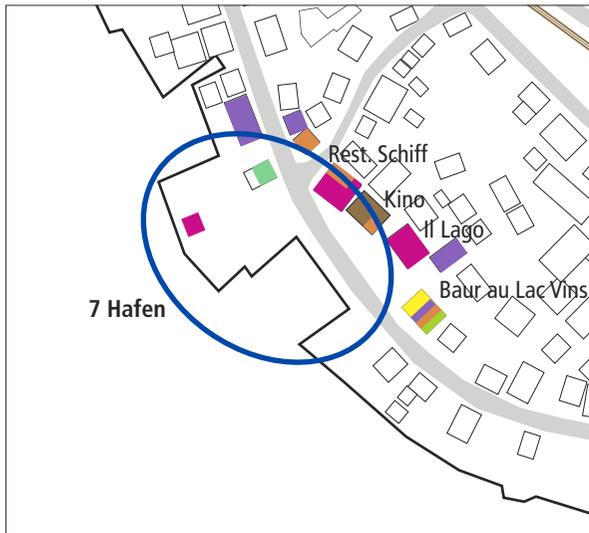


# 7 Hafen

## Nutzung und räumliche Qualität

Der Dorfhaab mit der Schiffsanlegestelle stellt einen wichtigen identitätsstiftenden Ort Männedorfs dar. Davor erstreckt sich ein Platz, der an den anderen Seiten von der Apotheke und dem Restaurant Schiff begrenzt wird.

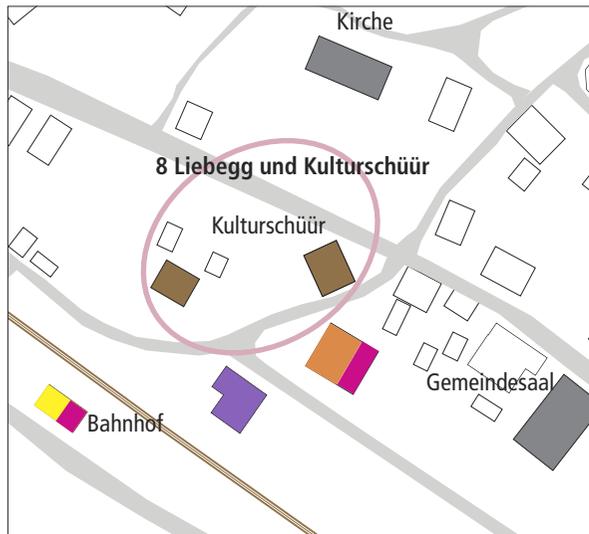
Das Bistro am See wird origineller Weise in den Wintermonaten als Fonduestübli genutzt. Der kleine Park hinter dem Bistro liegt jedoch zu versteckt, um als öffentliche Freifläche gelesen zu werden.



# 8 Villa Liebegg und Kulturschüür

## Nutzung und räumliche Qualität

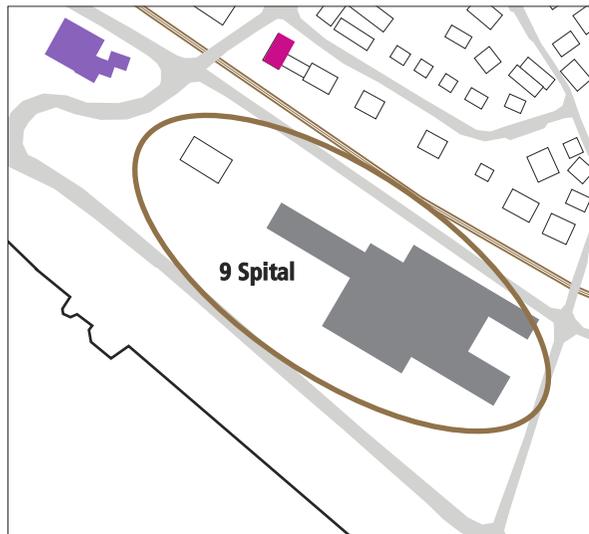
Die prachtvolle Villa Liebegg steht zusammen mit der Kulturschüür auf einem ansteigenden Hang direkt gegenüber des Bahnhofsgebäudes. Da die Villa vom Bahnhof aus gut sichtbar ist, ist sie ein wichtiges Merkzeichen für Männedorf. Während die Villa Liebegg Sitz der Musikschule ist, dient die Kulturschüür als Raum für Kunstausstellungen und ist ausserdem Sitz des Schifffahrtsmuseums und des Heimethus. Die hohen Stützmauern, die sie umgeben, verleihen dem kleinen Kulturzentrum eine stattliche Position, wirken jedoch auch als Barriere, so dass die Gebäude nicht als Teil des Bahnhofsplateaus gelesen werden.



# 9 Spital

## Nutzung und räumliche Qualität

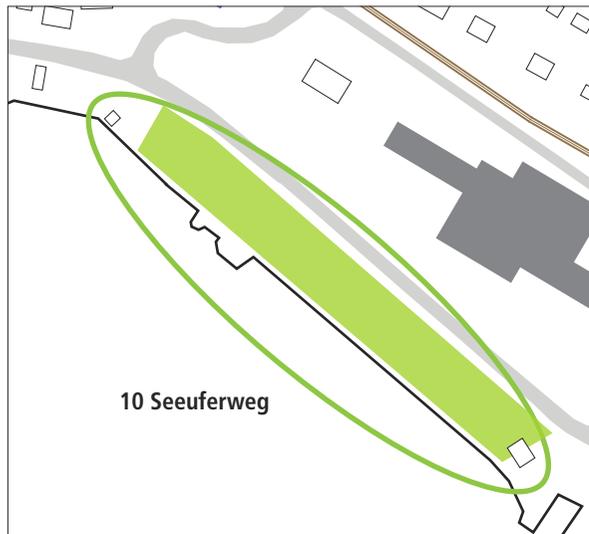
Wie eine Festung ragen die Stützmauern der Einstellhalle auf, die das Spital Männedorf umgeben. Dass es der grösste Arbeitgeber Männedorfs ist, erschliesst sich erst, wenn man den campusartigen Bereich erklimmen hat. In kurzer Gehdistanz liegt das Zentrum Leue, doch sind auf dem Weg dorthin keine Synergien erkennbar. Die Mehrzahl der Angestellten versorgt sich wahrscheinlich innerhalb spitalaleigener Strukturen, doch besteht hier grosses Potential, das benachbarte Zentrum aber auch den Seerferweg zu nutzen.



# 10 Seeuferweg

## Nutzung und räumliche Qualität

Der Grünstreifen entlang des Seeuferwegs stellt den längsten zusammenhängenden öffentlichen Seeanstoss der Gemeinde dar. Der Zugang zu dieser idyllischen Promenade ist jedoch nicht auf Anhieb zu finden. Auf dem Weg dorthin entlang der Seestrasse stehen Besucher immer wieder vor verschlossenen Toren von Privatgrundstücken, bevor sie auf den Seeuferweg stossen. Die Aufenthaltsqualität ist hier sehr gross und es verwundert, dass es keine weiteren Attraktionen und Gastronomiebetriebe hat. Die Anbindung zum Zentrum, insbesondere zum Bahnhof ist ungenügend.



# Erkenntnisse Einzelbereiche

## 1 Bahnhofstrasse

- Ort mit der höchsten Frequenz und Zentralität
- Potential für urbanes Flair, aber bislang Nutzungen mit ungenügender Publikumsfrequenz

## 2 Zentrum Leue

- Bauliches Ensemble von ästhetischer Qualität
- Idee des Dorfplatzes funktioniert schlecht: Grossverteiler sorgt zwar für Frequenz, doch wird der Leue-Platz nicht genutzt
- Einkaufszentrum als autarkes Gebilde
- Anbindung zum Umfeld mangelhaft

## 3 Zentrum Oberdorf

- Als Versorgungsort in die Jahre gekommen, viele Mieterwechsel
- einzig Restaurant Da Mamma Lisetta mit angeglieder-tem Spezialitätengeschäft bietet Frequenz und Flair
- Platz zu introvertiert und ohne Bezug zu bestehenden Strukturen, Zugang nur schwer lesbar

## 4 Kugelgasse

- zwei sehr unterschiedliche Nutzungsbereiche: nördlicher Teil mit 60er Jahre Zweckbauten und südlicher Teil historische Dorfgasse
- Viele Läden im südlichen Teil heruntergekommen, viele Läden schon geschlossen
- keine Flanierqualität im historischen Teil, da Läden geschlossen oder unbelebt

## 5 Dammstrasse

- typisches Quartiersversorgungszentrum der 60er Jahre
- obwohl etwas in die Jahre gekommen, funktionieren Synergien zwischen Anbietern gut
- Strassenraum zusammenhanglos und wenig urban
- mangelhafte Anbindung und schwer lesbarer Zugang von der Kugelgasse aus

## 6 Seestrasse

- Ort mit Treffpunktangeboten am Abend: repräsentatives Ensemble Restaurant Schiff, Kino, Pizzeria Il Lago, Hafen
- Aufenthaltsqualität wegen der stark befahrenen Seestrasse gering, die Begegnungszone hat schon Verbesserung gebracht

# Erkenntnisse Einzelbereiche

## 7 Hafen

- identitätsstiftender Ort mit hoher Aufenthaltsqualität
- Freiraum bietet Potential zur Verbesserung

## 8 Villa Liebegg und Kulturschüür

- gut sichtbares Merkzeichen für Männedorf
- wegen der hohen Stützmauern nicht als Teil des Zentrums erlebbar

## 9 Spital

- identitätsstiftender Ort mit hoher Aufenthaltsqualität
- Freiraum bietet Potential zur Verbesserung

## 10 Seeuferweg

- wichtiger Freizeit- und Aufenthaltsort mit Bezug zum See
- Anbindung zum Zentrum ungenügend
- Potential zur Nutzung weiterer Attraktoren

# Impressum

## **Auftraggeber**

### **Gemeinde Männedorf**

Präsidialabteilung  
Bahnhofstrasse 10  
8708 Männedorf

vertreten durch

Jürg Rothenberger  
Gemeindeschreiber  
juerg.rothenberger@maennedorf.ch  
Tel. 044 921 66 23

## **Bearbeitung**

### **intosens ag - urban solutions**

Waffenplatzstrasse 54, CH-8002 Zürich  
Tel. 044 205 55 44  
mail@intosens.ch  
www.intosens.ch

Projektleitung  
Dr. Götz Datko  
g.datko@intosens.ch

Stellvertretende Projektleitung  
Ulrike Franklin-Habermalz  
u.franklin@intosens.ch