

Zentrumsentwicklung Männedorf

Erster Workshop vom 24. November 2018



Ausgangslage – «Strategiepapier der kooperativen Gemeindeentwicklung»

«Der Gemeinderat wird sich intensiv mit den erarbeiteten Themen und Massnahmen auseinandersetzen und die Gemeindeentwicklung mit weiteren kooperativen Verfahren an die Hand nehmen.»

Gemeinde Männedorf, Strategiepapier der kooperativen Gemeindeentwicklung, August 2017, S.1

«Mit keinem anderen Ziel der Gemeindeentwicklung sind nur annähernd so grosse Hoffnungen und Erwartungen verbunden, wie mit der Entwicklung der Mittelwies zu DEM Zentrumsschwerpunkt von Männedorf.»

Gemeinde Männedorf, Strategiepapier der kooperativen Gemeindeentwicklung, August 2017, S.37

«... bezüglich dem Mass gleichermassen der städtebaulichen wie der Nutzungsdichte noch ein tiefgreifender Diskussionsprozess (mit der Bevölkerung) stattfinden muss.»

Gemeinde Männedorf, Strategiepapier der kooperativen Gemeindeentwicklung, August 2017, S.47



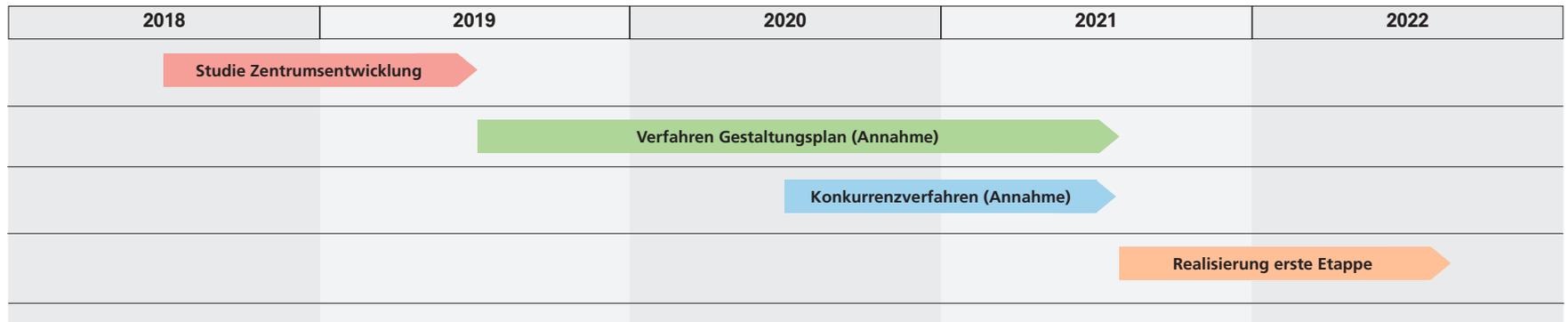
Anforderungen an Mittelwies

Ziele der Studie und Zeithorizonte der Umsetzung

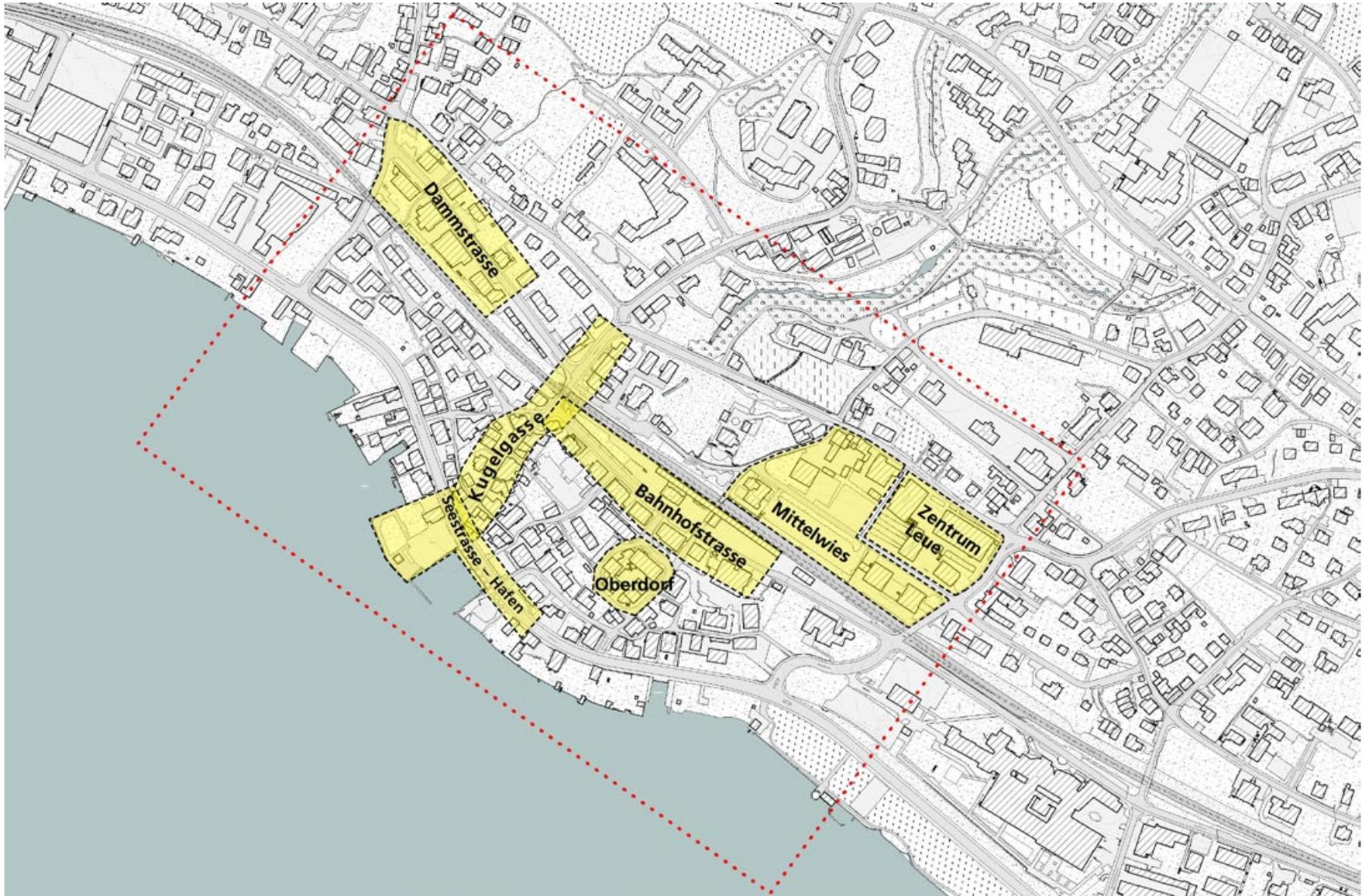
Ziele

- Analyse der bestehenden Zentren.
- Erarbeitung eines konsolidierten Bildes zur Hierarchie und zu den Funktionen der Zentren.
- Ableitung eines konkretes Raum- und Flächenprogramm für die Mittelwies.
- Übersetzung des Programmes in ein Nutzungskonzept Freiraum und Bebauung.
- Konzeption der Erschliessung.

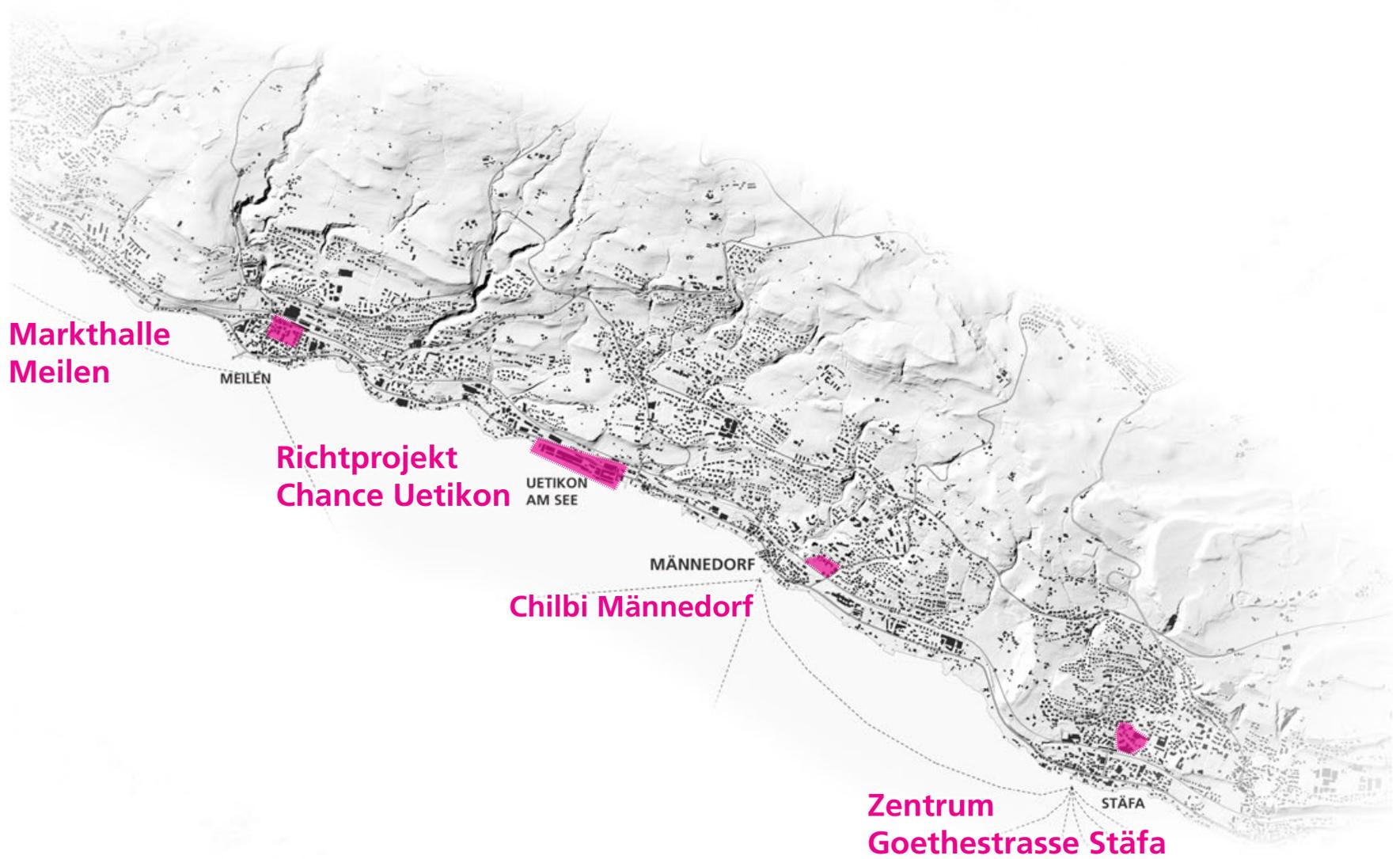
Zeithorizonte



Die Perimeter der Studie

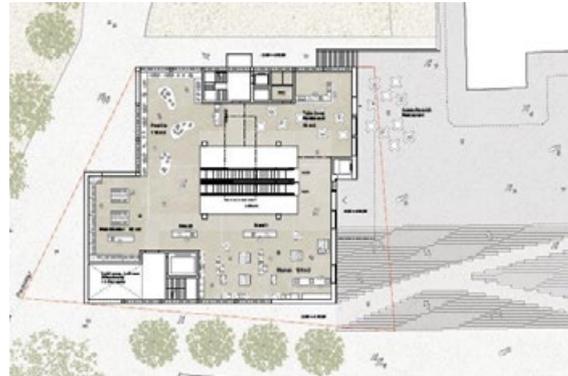


Seitenblick



Seitenblick

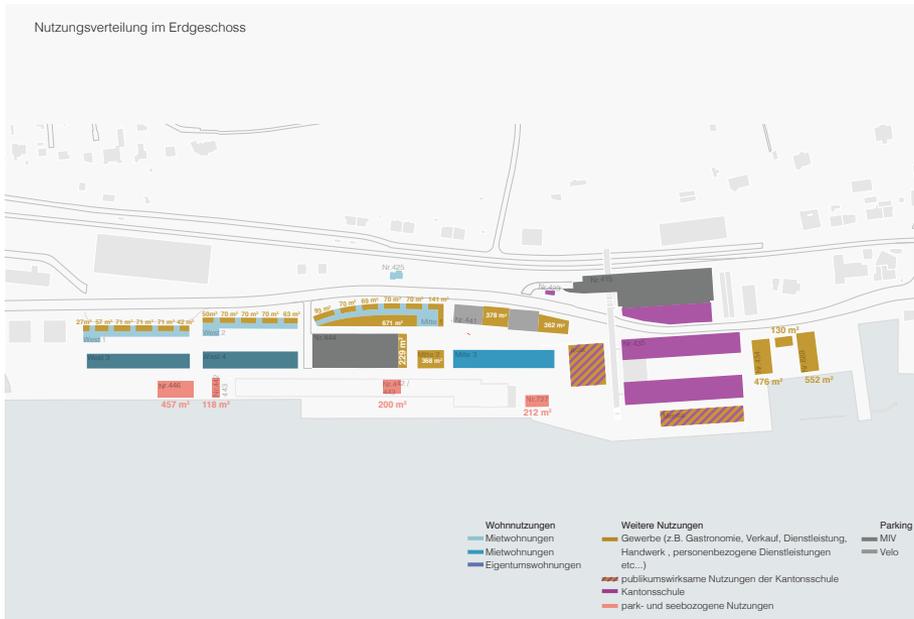
Markthalle Meilen



Chilbi Männedorf



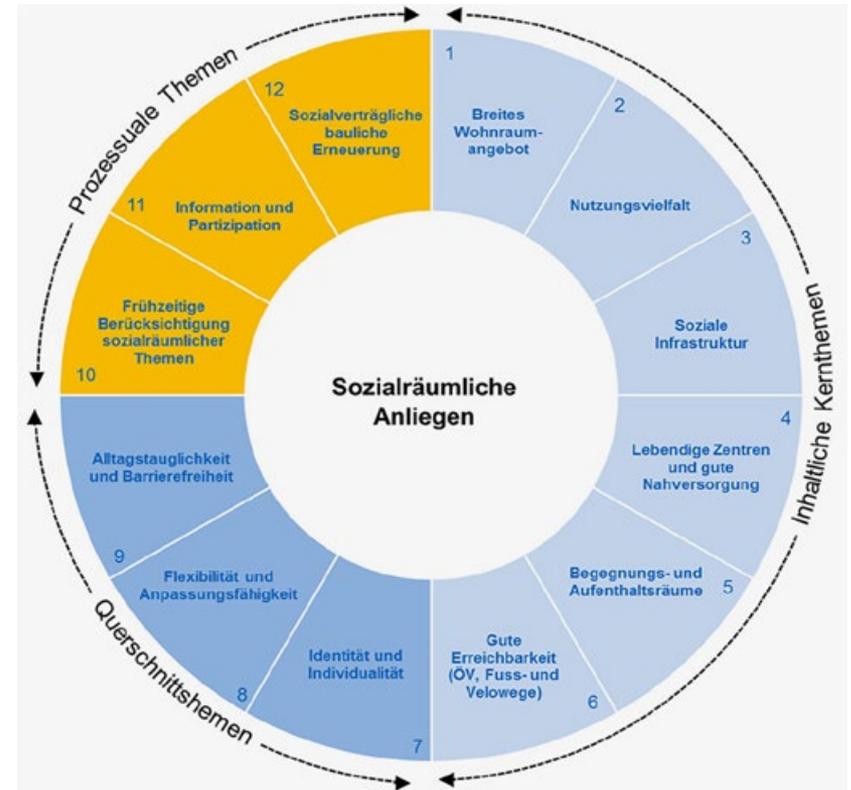
Richtprojekt Chance Uetikon



Zentrum Goethestrasse Stäfa

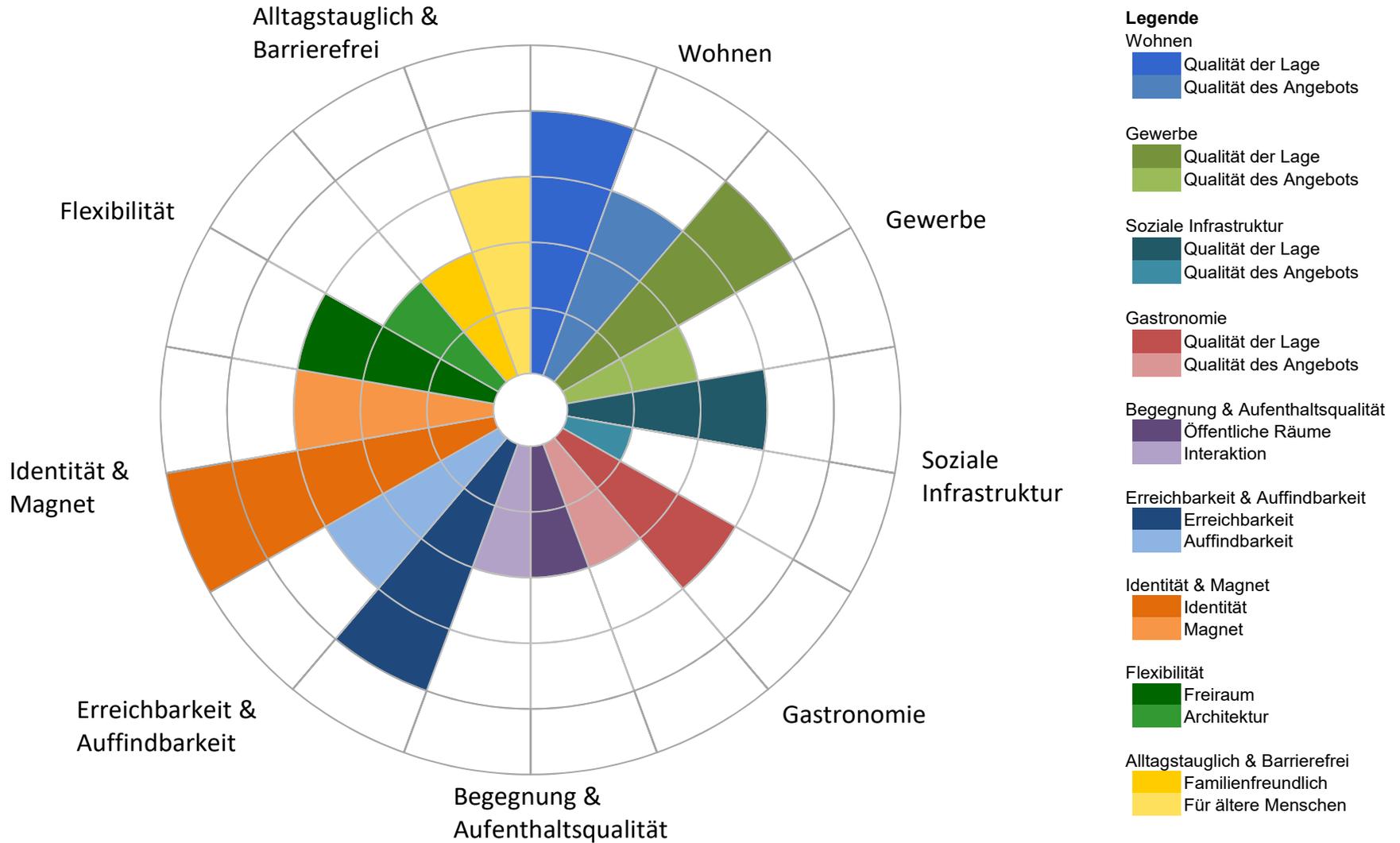


Männedorf – Analysemethode Zentren



Arbeitshilfe der Abteilung Stadtentwicklung der Stadt Zürich

Analysemethode Zentren – Adaption der Arbeitshilfe

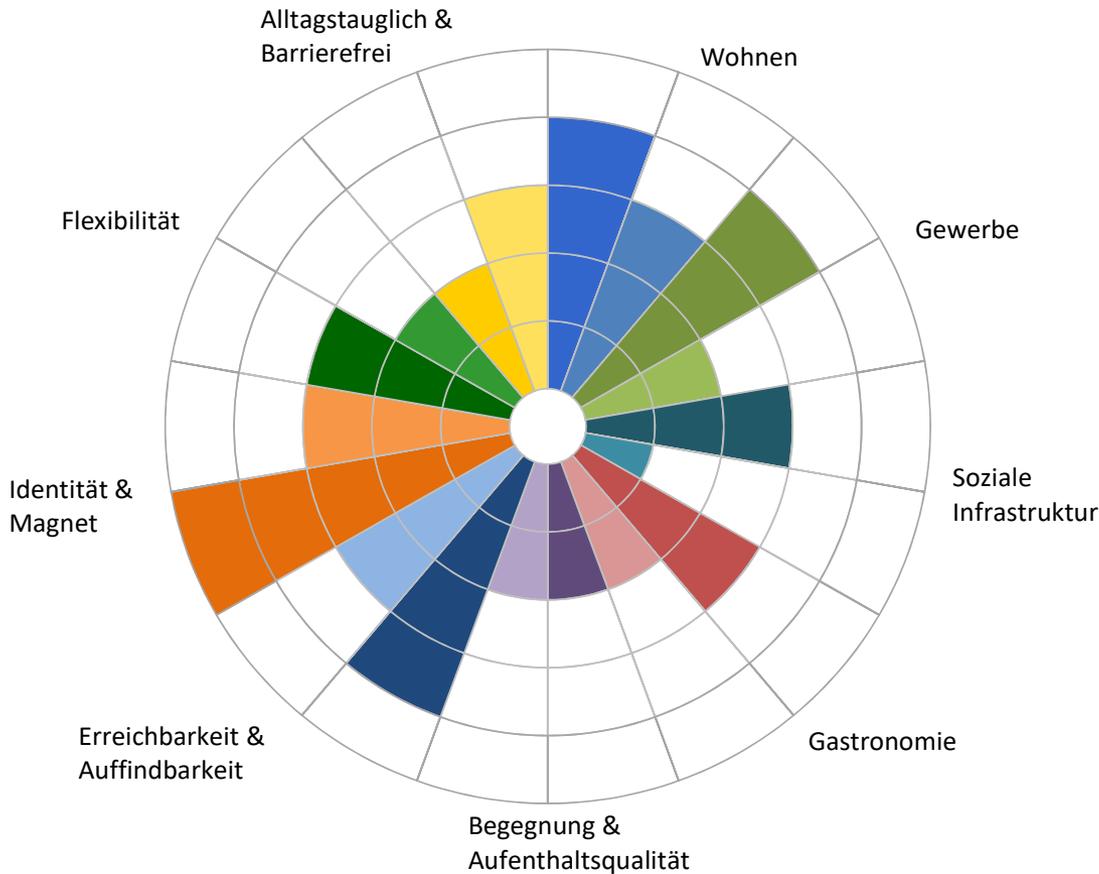


Analyse der bestehenden Orte mit Zentrumsfunktionen

Maresa Kuhn

Kugelgasse

IST



IST- Analyse

- Historisches Zentrum als Identifikationsträger
- Hohe Lagequalität
- Wenig Passantenfrequenz
- Hoher Leerstand
- Wenig Angebote mit Magnetfunktion
- Schlechte Anbindung an Bahnhof

Legende

Wohnen	Soziale Infrastruktur	Begegnung & Aufenthaltsqualität	Identität & Magnet	Alltagstauglich & Barrierefrei
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Öffentliche Räume	Identität	Familienfreundlich
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Interaktion	Magnet	Für ältere Menschen
Gewerbe	Gastronomie	Erreichbarkeit & Auffindbarkeit	Flexibilität	
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Erreichbarkeit	Freiraum	
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Auffindbarkeit	Architektur	

Kugelgasse

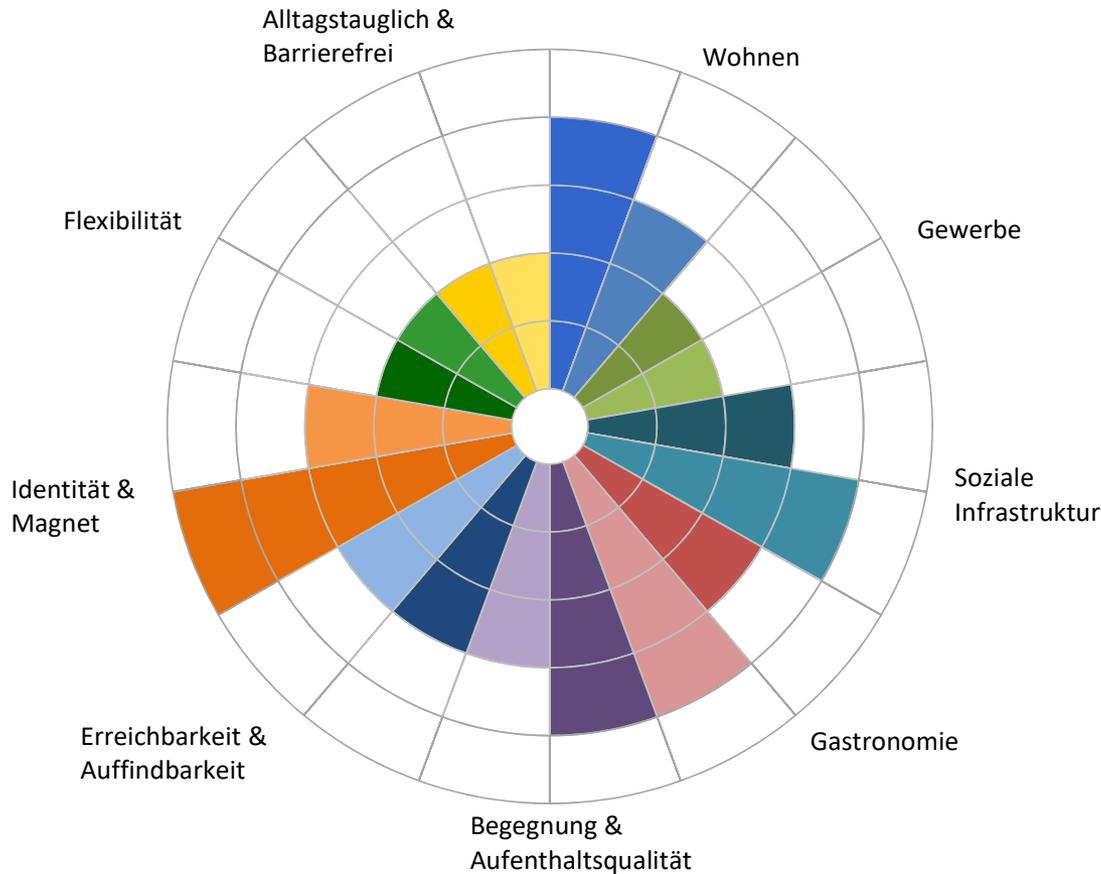


Hypothesen

- Als wichtiger Einkaufs- und Begegnungsort erhalten & darin weiterentwickeln
- Wenn die Geschäfte belebt werden, kann wieder eine vielseitige Einkaufsstrasse entstehen
- Die Anbindung zwischen Bahnhof und Kugelgasse muss besser genutzt werden

Seestrasse – Hafen

IST



IST- Analyse

- Hohe Identifikation durch Lage am Zürichsee
- Magnetfunktion & Präsenz in den Sommermonaten
- Viele Freizeit- und Aufenthaltsbereiche
- Stark befahrende Seestrasse
- Mangelnde Anbindung an Kugelgasse

Legende

Wohnen	Soziale Infrastruktur	Begegnung & Aufenthaltsqualität	Identität & Magnet	Alltagstauglich & Barrierefrei
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Öffentliche Räume	Identität	Familienfreundlich
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Interaktion	Magnet	Für ältere Menschen
Gewerbe	Gastronomie	Erreichbarkeit & Auffindbarkeit	Flexibilität	
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Erreichbarkeit	Freiraum	
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Auffindbarkeit	Architektur	

Seestrasse – Hafen

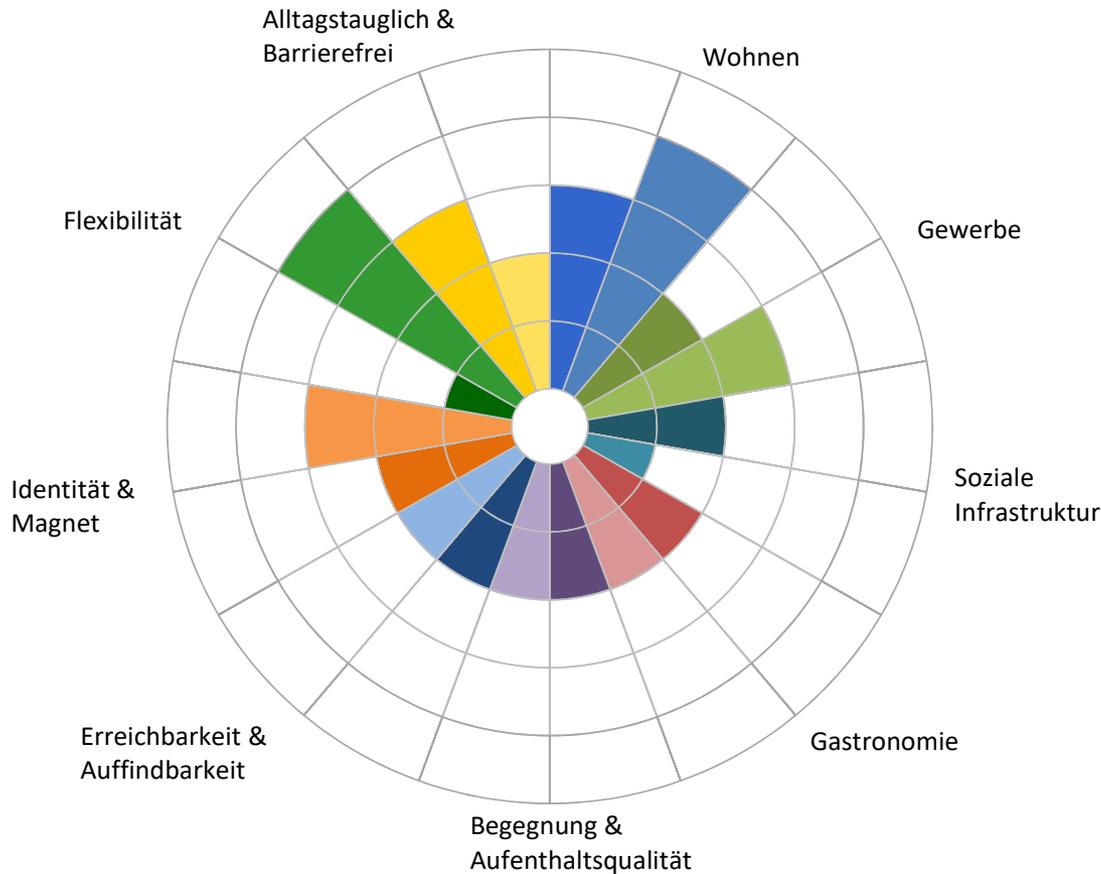


Hypothesen

- Als wichtiger Aufenthalts- und Begegnungsort erhalten & darin weiterentwickeln
- Stärkung der Identität durch Erhöhung der Passantenfrequenz
- Die Anbindung zwischen Kugelgasse und See muss besser gestaltet werden

Dammstrasse

IST



IST- Analyse

- Isolierte Lage
- Keine Passantenlage
- Keine Aufenthaltsqualität
- Die identitätsstiftende Nutzung ist Detailhändler Coop
- Coop mit Magnetfunktion

Legende

<p>Wohnen</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualität der Lage Qualität des Angebots 	<p>Soziale Infrastruktur</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualität der Lage Qualität des Angebots 	<p>Begegnung & Aufenthaltsqualität</p> <ul style="list-style-type: none"> Öffentliche Räume Interaktion 	<p>Identität & Magnet</p> <ul style="list-style-type: none"> Identität Magnet 	<p>Alltagstauglich & Barrierefrei</p> <ul style="list-style-type: none"> Familienfreundlich Für ältere Menschen
<p>Gewerbe</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualität der Lage Qualität des Angebots 	<p>Gastronomie</p> <ul style="list-style-type: none"> Qualität der Lage Qualität des Angebots 	<p>Erreichbarkeit & Auffindbarkeit</p> <ul style="list-style-type: none"> Erreichbarkeit Auffindbarkeit 	<p>Flexibilität</p> <ul style="list-style-type: none"> Freiraum Architektur 	

Dammstrasse

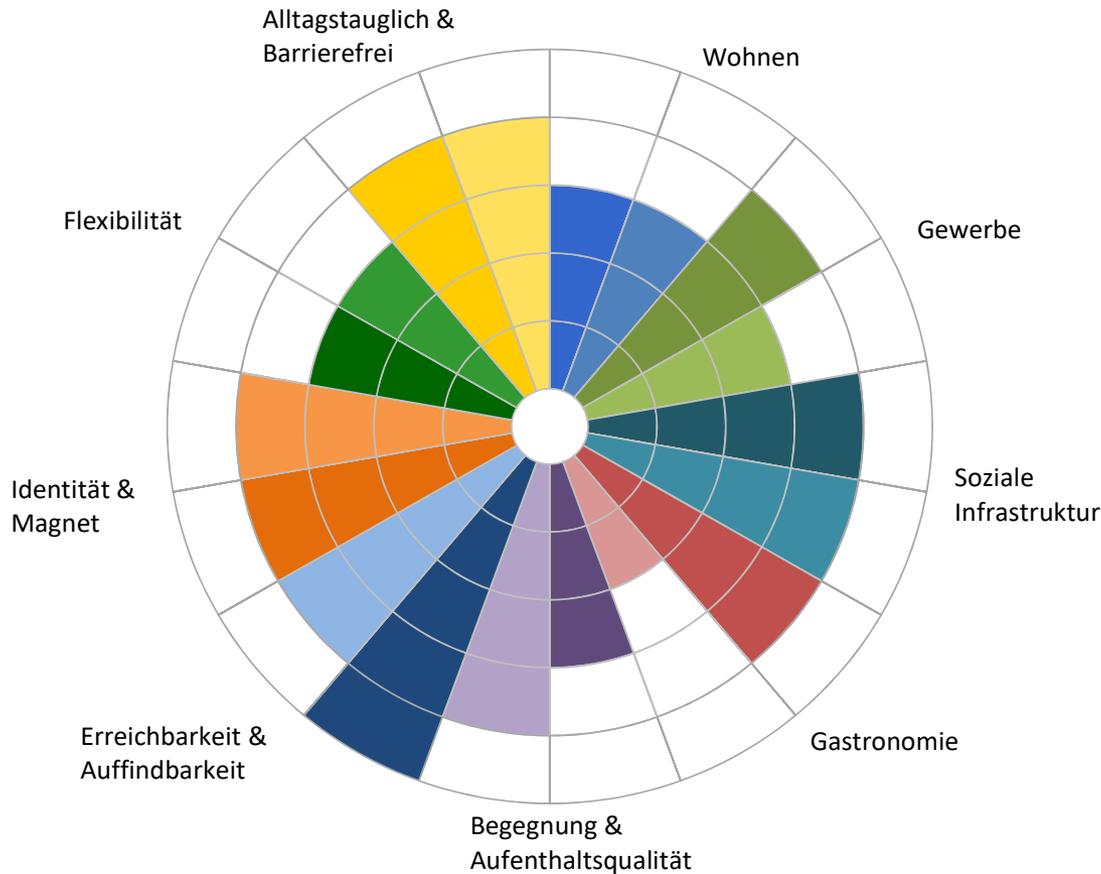


Hypothesen

- Publikumsorientiertes Gewerbe benötigt Passantenfrequenz
- Falls der Detailhändler Coop wegzieht, sind die ergänzenden publikumsintensiven Gewerbeflächen gefährdet
- Es erfordert eine langfristige Umnutzungsstrategie
- Cluster für produzierendes Klein- und Mittelgewerbe

Bahnhofstrasse

IST



IST- Analyse

- Repräsentative, identitätsstiftende Lage
- Zentralität
- Hohe Frequenz
- Keine Flanierqualität
- Schlechte Anbindung an die weiteren Zentrumsbereiche

Legende

Wohnen	Soziale Infrastruktur	Begegnung & Aufenthaltsqualität	Identität & Magnet	Alltagstauglich & Barrierefrei
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Öffentliche Räume	Identität	Familienfreundlich
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Interaktion	Magnet	Für ältere Menschen
Gewerbe	Gastronomie	Erreichbarkeit & Auffindbarkeit	Flexibilität	
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Erreichbarkeit	Freiraum	
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Auffindbarkeit	Architektur	

Bahnhofstrasse

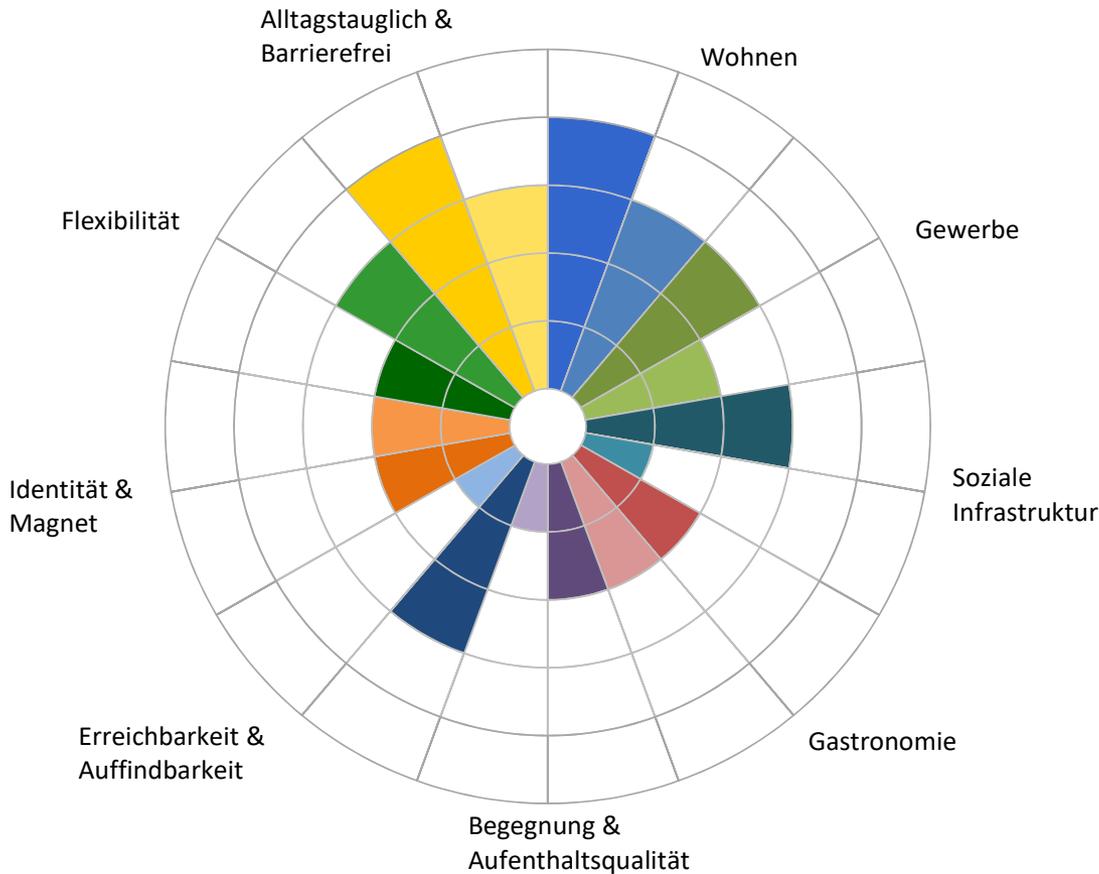


Hypothesen

- Das Potential der Lage muss besser genutzt werden
- Die hohe Frequenz wird unzureichend aufgegriffen
- Umnutzung der Gemeindeverwaltung durch publikum-sintensive Nutzungen

Oberdorf

IST



IST- Analyse

- Das Zentrum wirkt verloren und hat keine Identität
- Nicht sichtbar
- Nähe zu Bahnhof
- Verwaiste Atmosphäre
- Keine Passantenfrequenz
- Nutzungen sind zusammenhanglos

Legende

Wohnen	Soziale Infrastruktur	Begegnung & Aufenthaltsqualität	Identität & Magnet	Alltagstauglich & Barrierefrei
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Öffentliche Räume	Identität	Familienfreundlich
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Interaktion	Magnet	Für ältere Menschen
Gewerbe	Gastronomie	Erreichbarkeit & Auffindbarkeit	Flexibilität	
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Erreichbarkeit	Freiraum	
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Auffindbarkeit	Architektur	

Oberdorf

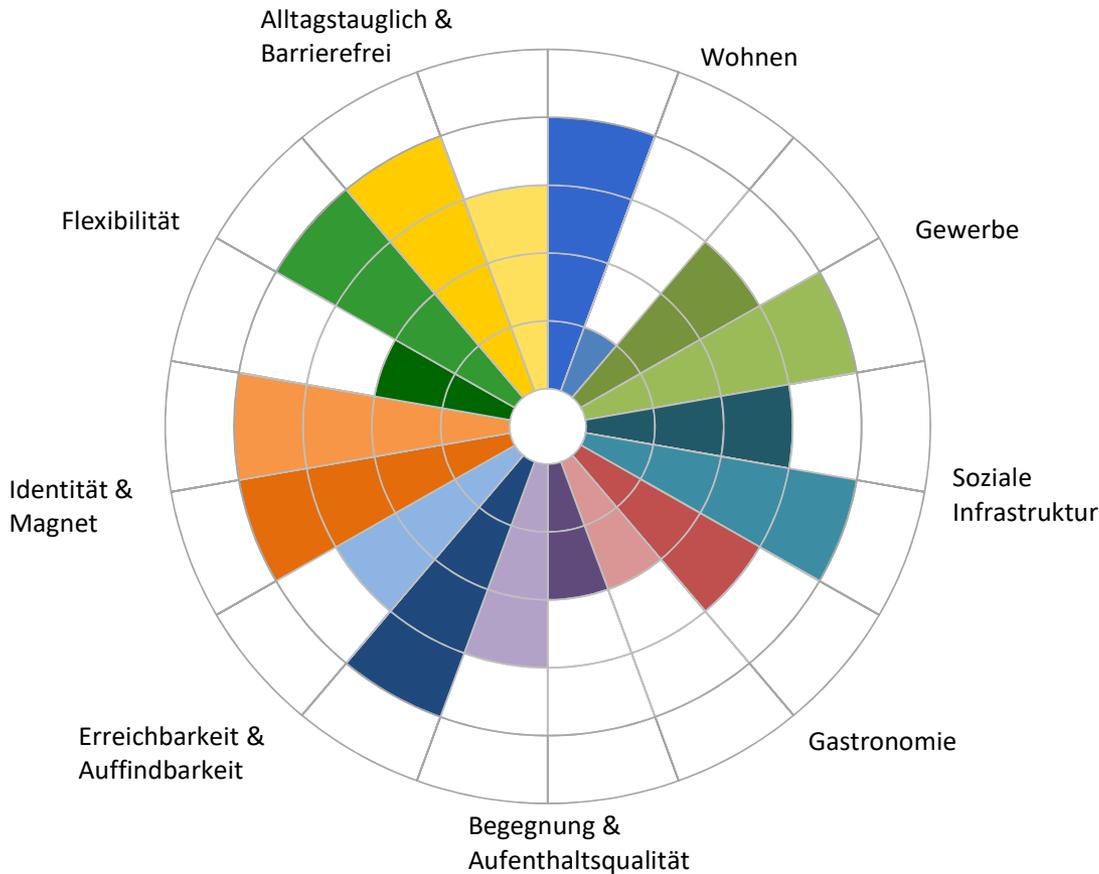


Hypothesen

- Es sind Nutzungen anzuordnen, die von Ihrem Zielpublikum leben
- Mit räumlichen Schwerpunkten stärkt man die Identität: Cluster Sport & Gesundheit
- ... und ergänzende Nutzungen (Kita)

Zentrum Leue

IST



IST- Analyse

- Isolierte Lage
- Schlechte Anbindung an Bahnhof
- Migros und Denner mit Magnetfunktion
- Einkaufszentrum 'saugt' Kunden ein
- Leue- Platz mit mangelnder Lebendigkeit und Identität

Legende

Wohnen Qualität der Lage Qualität des Angebots	Soziale Infrastruktur Qualität der Lage Qualität des Angebots	Begegnung & Aufenthaltsqualität Öffentliche Räume Interaktion	Identität & Magnet Identität Magnet	Alltagstauglich & Barrierefrei Familienfreundlich Für ältere Menschen
Gewerbe Qualität der Lage Qualität des Angebots	Gastronomie Qualität der Lage Qualität des Angebots	Erreichbarkeit & Auffindbarkeit Erreichbarkeit Auffindbarkeit	Flexibilität Freiraum Architektur	

Zentrum Leue

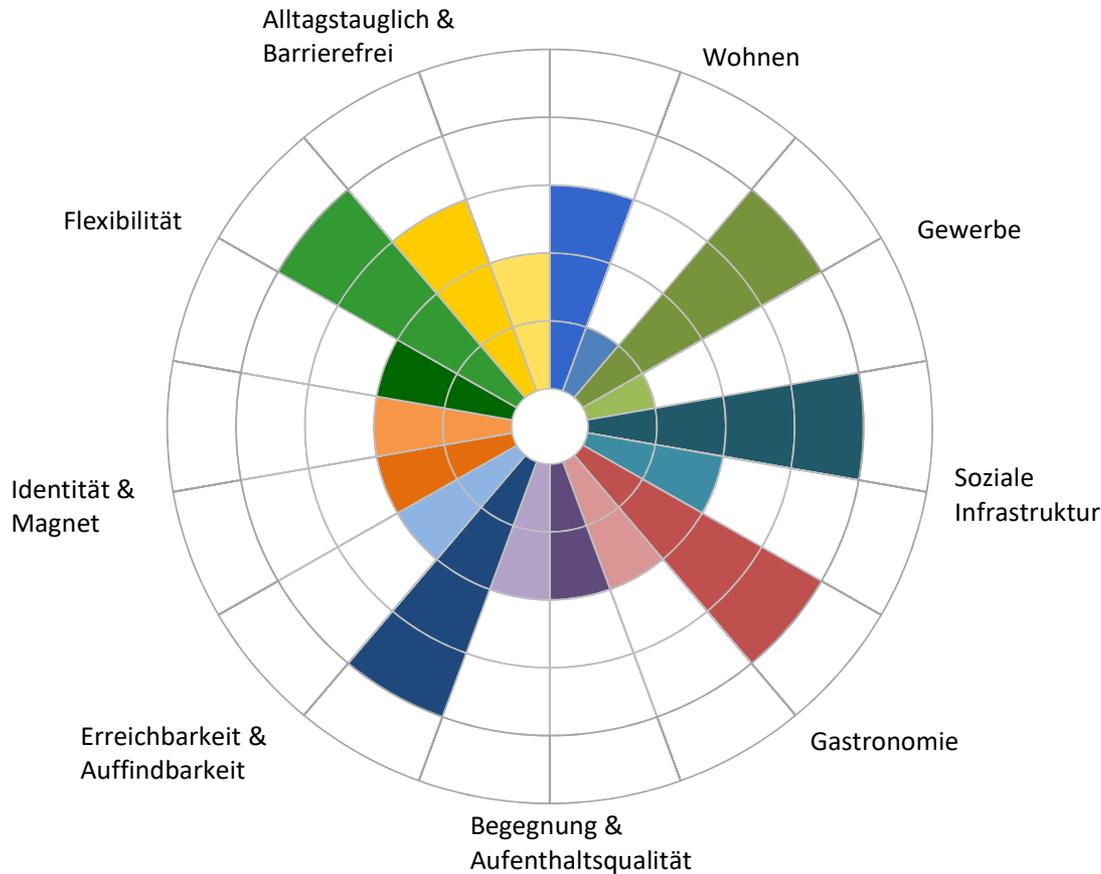


Hypothesen

- Ohne ein existierendes Umfeld hat das ‚Zentrum Leue‘ keine Chance Synergien aufzubauen
- Die Lücke zwischen dem Zentrum Leue und dem Bahnhof muss gefüllt werden

Mittelwies

IST



IST- Analyse

- Zentrale Lage mit hohen Lagequalitäten
- Scharnierfunktion zwischen Bahnhof und Zentrum Leue
- Schlechte Anbindung an Bahnhof
- Platz mit mangelnder Lebendigkeit und Identität

Legende

Wohnen	Soziale Infrastruktur	Begegnung & Aufenthaltsqualität	Identität & Magnet	Alltagstauglich & Barrierefrei
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Öffentliche Räume	Identität	Familienfreundlich
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Interaktion	Magnet	Für ältere Menschen
Gewerbe	Gastronomie	Erreichbarkeit & Auffindbarkeit	Flexibilität	
Qualität der Lage	Qualität der Lage	Erreichbarkeit	Freiraum	
Qualität des Angebots	Qualität des Angebots	Auffindbarkeit	Architektur	

Mittelwies – Hypothese «Passanten-S»



Hypothesen

- Das hohe Potential der Lage muss aufgegriffen werden
- Die Lücke zwischen dem Zentrum Leue und dem Bahnhof muss besser genutzt werden
- Stärkung der Identität durch Erhöhung der Passantenfrequenz und Nutzungen mit entsprechender Anziehungskraft

Die Perimeter der Studie

