

Fotoprotokoll

Workshop 3 der Zentrumsentwicklung Gemeinde Männedorf

Datum: 9. März 2019
 Zeit: 8.45 bis 12.00 Uhr
 Ort: Aula Schule Blatten (Schulstrasse 15, Männedorf)
 TN: Die Projektgruppe begrüsst 60 Teilnehmende

Begrüssung

André Thouvenin begrüsst im Namen der Projektgruppe die eingeladenen 60 Personen und bedankt sich für das Interesse am dritten Workshop.

Ziele

Im dritten Workshop präsentieren die Firmen Eckhaus AG und Fischer AG eine auf der Lesart «S» (favorisierte Variante aus dem 2. Workshop) basierende Konzeptidee sowie einen Entwurf einer «Bestvariante». Der Konzeptansatz und der Entwurf einer Bestvariante werden mittels der Anliegen aus der Gemeindeentwicklung sowie den Fragestellungen aus den bis jetzt durchgeführten Workshops reflektiert. Das Ziel des dritten Workshops ist die Basis für die Weiterentwicklung einer tragfähigen «Bestvariante».

Ablauf

ab 8.15	Eintreffen bei Kaffee	
8.45	Begrüssung und Infos aus dem Gemeinderat	André Thouvenin
9.00	Ziele für Heute und Ablauf	Roman Dellsperger
9.05	Konzeptidee und Entwurf einer «Bestvariante» sowie Variante Freiraum «total»	Christian Blum
9.25	Blick auf die anderen Zentren und Überlegungen zur Bahnhofstrasse	Maresa Kuhn
9.30	Verständnisfragen im Plenum	Alle, Roman Dellsperger
9.45	Erläuterung der Arbeitsweise in den Themen- gruppen	Roman Dellsperger

10.00	Besichtigungen des Modells und kurze Pause	Alle
10.15	Diskussion und Vertiefungen in Themengruppen in zwei Runden à 30'	Alle, mit Tischmoderation
11.15	Feedback aus den Gruppen	Tischmoderation
11.45	Fazit und Ausblick auf WS 4	Christian Blum und Roman Dellsperger
12.00	Ende WS 3 und Verabschiedung	André Thouvenin

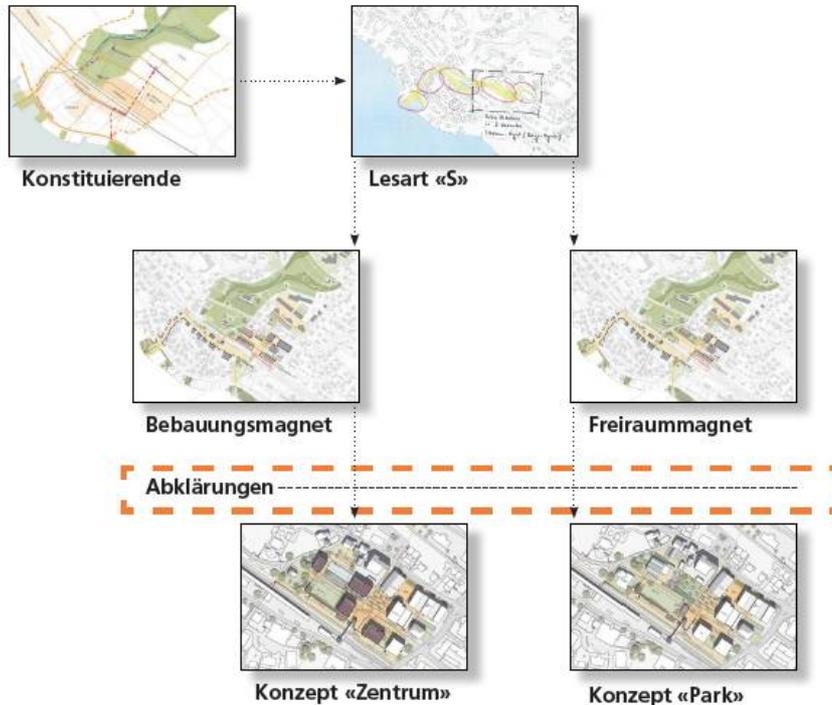
Input André Thouvenin

André Thouvenin informiert über den Workshop im Gemeinderat. Der Gemeinderat möchte mit der vorliegenden Stossrichtung eine aktive Entwicklung der Mittelwies. Dies wurde auch im Gemeindeentwicklungsprozess gewünscht und er sieht keinen Grund weiter zu warten. Die Frage des Standorts der Gemeindehäuser wird vom Gemeinderat separat angegangen und muss nicht in diesem Prozess gelöst werden. Die Abklärungen und sicher die Bestvarianten müssen aber sicherstellen, dass Platz für Wohn-, aber auch Büronutzungen (genügend auch für die Gemeinde) vorhanden ist. Dies ist nicht als Vorentscheid zu verstehen. Dem Gemeinderat sind gute Voraussetzungen für Gewerbe und Detailhandel ein zentrales Anliegen und er ist überzeugt, dass nur gemeinsam mit der Wirtschaft auch ein lebendiges Zentrum entstehen kann. Er steht deshalb auch der Variante «kompletter Freiraum» kritisch gegenüber. Er soll aber heute nochmals besprochen werden.

Präsentation

Christian Blum präsentiert die Herangehensweise an die Fragestellungen aus dem 2. Workshop (vgl. Präsentation, der Aufbau der Konzeptansätze ist auf der nächsten Seite dargestellt). Im Vordergrund steht der vom Gemeinderat deutlich favorisierte Ansatz «Zentrum». Auf Wunsch im Workshop 2 wurde auch der Ansatz «Park» geprüft. Aus fachlicher Sicht eignet sich der Ansatz «Zentrum» besser für ein lebendiges Zentrum, da nur schon mit den angedachten Nutzungen und Angeboten des Detailhandels Leben entstehen kann. Auch die Wohnungen und Büros tragen zur Belebung bei. Auch wurden in der Zwischenzeit verschiedene Abklärungen getätigt, gerade auch mit den Angeboten für Familien und Kinder, der Gärtnerei oder dem Coop. Das gewünschte Raumangebot könnte im Ansatz «Zentrum» angeboten werden.

Vorgehen – Übersicht



Zentrumsentwicklung Männedorf

3/42

Dritter Workshop vom 9. März 2019

Arbeitsweise

Nach der Pause werden die Teilnehmenden eingeladen, sich nach freier Wahl in zwei von acht Schlüsselthemen zu vertiefen (in zwei Runden à je rund 30 min.):

1. Freiraum
2. Rolle der Gemeinde
3. Gebäudevolumen
4. Positionierung Detailhändler und Gewerbe
5. Nutzungen
6. Erschliessung
7. Seitenblick
8. Variante Freiraum «Park» ohne Gebäude

An acht Thementischen wurde diskutiert, wobei jeder Thementisch von einer Person aus der Projektgruppe resp. Gemeinderat oder Verwaltung geleitet und moderiert wurde. Die Ergebnisse der Diskussion wurden auf einem Ergebnisposter festgehalten und im Plenum kommentiert. Mit einem grünen Punkt hielten die Teilnehmenden ihre Zustimmung zur vorgeschlagenen Stossrichtung «Zentrum» fest. Mit den orangen Punkten erfolgte eine erste Einschätzung zu einer Schlüsselfrage und diente dem Einstieg in die Diskussion an den Thementischen.

Rückmeldungen aus den acht Thementischen

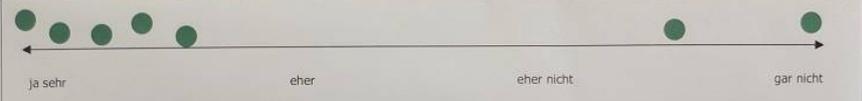
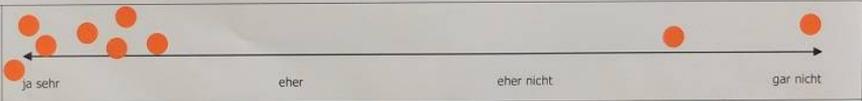
Tisch 1: Freiraum



Thementisch 1: Freiraum

1

Rückmeldungen

<p>Ist die grundsätzliche Stossrichtung im Sinne der Gemeinde und der gewünschten Zentrumsentwicklung?</p>	
<p>Ist die Grösse des Freiraums und der offene Platz angemessen?</p>	
<p>Was überzeugt und was wäre in der Gemeinde sicher mehrheitsfähig?</p>	<p><i>ERFÜLLT verschiedene Bedürfnisse</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - verschiedene GENERATIONEN - Aufhalten, Spielen, Begegnungs-Intensität - Publikumsmagnet (flexible Nutzung)
<p>Welche Vorbehalte oder sogar Bedenken gibt es?</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veranstaltungen (Chilbi, Dorffeste, Markt usw) wo können diese stattfinden? • Freiflächen sollten flexibel nutzbar bleiben (z.B. keine Bäume/hohe Tiere) • Gemeindeverwaltung nicht in Mittelweg • Lage der Gebäude → müssen nicht sofort gebaut werden

Feedbackposter 3. Workshop vom 9.3.2019

Rückmeldung aus der Gruppe:

Die Teilnehmenden am Thementisch 1 haben sich die Frage gestellt, was überhaupt unter « Freiraum » zu verstehen ist. Für die erste Gruppe bedeutet Freiraum einen Ort, wo man sich aufhalten kann, wo Austausch und Leben stattfindet. In dieser Betrachtungsweise darf der Freiraum auch Bäume aufweisen. Für die zweite Gruppe darf Freiraum nicht blockiert sein. Es soll mit geringem Aufwand eine freie Fläche geschaffen werden können (d.h. Bäume haben eher keinen Platz). Positiv am Ansatz ist, dass auch auf verschiedene Bedürfnisse gut eingegangen werden kann.

Der Thementisch Freiraum mahnt aber auch zur vorsichtigen Bebauung. Die Lage der Freiräume wird grundsätzlich nicht beanstandet, allerdings wird noch hinterfragt, ob die Gebäude am richtigen Ort sind und ob der Platz für diverse Veranstaltungen ausreichen würde.

Tisch 2: Rolle der Gemeinde

Thementisch 2: Rolle der Gemeinde **2**

Rückmeldungen

Ist die grundsätzliche Stossrichtung im Sinne der Gemeinde und der gewünschten Zentrumsentwicklung?

ja sehr ← | | | | → eher nicht | | | | → gar nicht

Welche Rolle soll die Gemeinde einnehmen? (Bitte Punkt kleben und Bemerkungen festhalten)

Investorin | (Verkäuferin) **Gemischt** | Andere Rolle **in Baurecht!**

Was überzeugt ~~und was wäre in der Gemeinde sicher mehrheitsfähig?~~ **nicht?**

• Idee: **Männung-Ersatz: Gemeinde als Investor**
TG + Prospektives: Baurecht
Grund-Federführung, nicht aus der Hand geben

Welche Vorbehalte oder sogar Bedenken gibt es?

- nicht verkaufen
 ↳ Investor, wenn für eigene Bedürfnisse oder für günstige Lösung (z.B. Läden)
 ↳ Baurecht geben, wirtschaftliche oder auch Neben / idelle Mehrwert berücksichtigen
- klare finanzielle Zielsetzung (ideal, kein Verlust für GAO)
- Einbezug in Investitionsplanung
- m² Preis für Gewerbetreibende / Miete bekanntgeben

Feedbackposter 3. Workshop vom 9.3.2019

Rückmeldung aus der Gruppe:

Für die Teilnehmenden ist klar, dass die Gemeinde eine aktive Rolle übernehmen muss und dass sie die Federführung nicht aus der Hand geben darf. Die Gemeinde soll das Land nicht verkaufen, sondern im Baurecht abgeben. Die Gemeinde könnte auch die Rolle der Investorin übernehmen oder auch Eigentümerin sein (z.B. bei einer KITA), allerdings muss die Investitionsrechnung für die Gemeinde aufgehen. Die erste Gruppe spricht sich für eine reine Investitionsrechnung aus, die zweite möchte einen eventuellen Nutzen/Mehrwert in der Berechnung mitberücksichtigt sehen. Ein Engagement der Gemeinde in der Mittelwies ist in die Finanzplanung aufzunehmen. Der m2/m3 Preis für Gewerbetreibende wie auch Bewohner sollte frühmöglichst bekanntgegeben werden.

Eine Idee betrifft die gewünschten «Kreativläden» im Erdgeschoss. Diese könnten mit günstigen Mieten gefördert werden, während Nutzungen in den oberen Stockwerken (z.B. Zahnärzte) und grössere Läden/Ketten im Erdgeschoss (z.B. Steiner) die Marktmieten bezahlen.

Tisch 4: Positionierung Detailhändler und Gewerbe

Thementisch 4: Positionierung Detailhändler und Gewerbe		4
Rückmeldungen		
Ist die grundsätzliche Stossrichtung im Sinne der Gemeinde und der gewünschten Zentrumsentwicklung?		
Ist die Positionierung des Detailhändlers und des Gewerbes gut gelöst?		
Was überzeugt und was wäre in der Gemeinde sicher mehrheitsfähig?	<p><i>Idee: Lidl statt Coop Veloladen → Dammstrasse Coop ist OK! → Gourmet-Detailhändler (ex. Holm/Weiss)</i></p>	
Welche Vorbehalte oder sogar Bedenken gibt es?	<p><i>Verkehr nicht gelöst aber auch für den täglichen Bedarf → frequent</i></p>	
Feedbackposter		3. Workshop vom 9.3.2019

Rückmeldung aus der Gruppe:

Dass sich ein grosser Detailhändler (insbes. Coop oder auch ein Lidl oder Aldi) in der Mittelwies ansiedelt, wird von der Gruppe unterstützt. Es sollen aber auch «Gourmet-Läden» (Bsp. Konditorei Weiss) oder kleinere Läden für den täglichen Bedarf einen Platz finden und das Angebot ergänzen. Die Gruppe weist darauf hin, dass der Verkehr noch nicht gelöst ist.

Tisch 5: Nutzungen

Thementisch 5: Nutzungen		5
Rückmeldungen		
Ist die grundsätzliche Stossrichtung im Sinne der Gemeinde und der gewünschten Zentrumsentwicklung?		
Sind die angedachten Nutzungen mit einem Restaurant und einem Café, aber ohne «grösseres Nachtleben» nachvollziehbar?		
Was überzeugt und was wäre in der Gemeinde sicher mehrheitsfähig?	<p>☞ Konzept nachvollziehbar <i>ditto</i> Zur Finanzierung Wohnraum + Detailists nötig (ex. Coop mit Coop-Resti) Wohnraum/Gastro => Miete / Kauf Gemeinde sollte die Gebäude betreiben => Kontrolle der Konditionen z.B. Pacht + Lizenzen (kein Baurecht)</p>	
Welche Vorbehalte oder sogar Bedenken gibt es?	<p>☞ Wenn Gastro dann Nachtruhe berücksichtigen, vor allem wenn Wohnraum Bestandteil des Konzeptes. (22⁰⁰) Bei Nachtruhe 22⁰⁰ neues Zentrum bereits wieder Tod. Räumliche Trennung von Gastro (Büros) und Wohnen, Separate Gastro von Wohnen gewünscht</p>	
Feedbackposter		
3. Workshop vom 9.3.2019		

Rückmeldung aus der Gruppe:

Die angedachten Nutzungen sind für die Gruppe nachvollziehbar. Es wird hervorgehoben, dass die Finanzierung der Wohnnutzung und Detailhandel nötig ist. Die Gruppe hat sich noch gefragt, ob der Coop nicht auch ein Restaurant betreiben könnte.

Wie schon beim Thementisch «Gebäudevolumen» wird auch am Thementisch «Nutzungen» eine klare Trennung von Gastronomie und Wohnen gewünscht, damit der Gastrobetrieb auch bis nach 22 Uhr offenbleiben kann. Auch ist die Gruppe der Ansicht, dass die Gemeinde die Gebäude selber «betreiben» soll, um die Kontrolle zu behalten.

Präzisierung vom 7.5.2019: Eine Runde hat sich explizit für die Einhaltung der Nachtruhe um 22 Uhr ausgesprochen (schwarze Schrift). Die nächste Gruppe (grüne Schrift) hat dagegen die Befürchtung, dass dann das Zentrum gleich wieder „Tod“ sei und eine «räumliche Trennung» anzustreben sei, damit Aussengastronomie auch länger möglich wäre.

Tisch 6: Erschliessung

Thementisch 6: Erschliessung **6**

Rückmeldungen

Ist die grundsätzliche Stossrichtung im Sinne der Gemeinde und der gewünschten Zentrumsentwicklung?

ja sehr eher eher nicht gar nicht

Ist die Erschliessung für den motorisierten Verkehr und den Langsamverkehr ausreichend angedacht?

ja sehr eher eher nicht gar nicht

Was überzeugt und was wäre in der Gemeinde sicher mehrheitsfähig?

Welche Vorbehalte oder sogar Bedenken gibt es?

Feedbackposter

Bewegungsfrequenzen Detailhändler (Zulieferung & Kunden) sind abzuholen
Nadelöhr für gesamte Planung ist Zulieferung & Publikumsverkehr
Barriere grosses Hindernis für Zulieferer
Anlieferung der 2 Detailhändler mit Lastwagen hoch problematisch
Zubringer Kita problematisch, da Kita von Verkehrerschliessung am falschen Ort
Gesamtkonzept über das MW hinaus (Post/Bahnhof/Schule
Autofussgänger, Velo/Rollator) Seniorengerecht
PP Coop + Migros gemeinsam
Mobilitätskonzept / Verkehrsströmung Männedorf
Bahn-Unterführung Kugelgasse muss verbreitert werden
Parkhaus Kipros muss mit neuem Parkhaus unbedingt verbunden werden!
Bushaltestellen - Konzept fehlt

3. Workshop vom 9.3.2019

Rückmeldung aus der Gruppe :

Die Moderation weist darauf hin, dass an diesem Tisch deutlich wird, dass ein Aspekt nicht gut angedacht ist (vgl. orange Punkte). Für die Gruppe «Erschliessung» bestehen zahlreiche Probleme und ungelöste Fragen:

- Querung Bahn v.a. im Hinblick auf künftigen Viertelstundentakt ist sehr problematisch (Barriere für ca. 20 min. pro Stunde geschlossen). Ggf. Unterquerung Bahn?
- Verbreiterung Landstrasse;
- Verkehrsaufkommen der beiden Detailhändler (Anlieferungs- und Publikum);
- Problematische Anlieferung der beiden Detailhändler mit Lastwagen;
- Erschliessung KITA problematisch (Bring- und Holverkehr).

Die Gruppe weist darauf hin, dass die Mobilität über die Perimetergrenzen hinaus betrachtet werden muss und regt an, ein Verkehrs-/Mobilitätskonzept zu erstellen. Ebenso wird angeregt, die Parkplätze von Migros und Coop zusammenzulegen resp. zu verbinden. Im Weiteren verweist der Thementisch «Erschliessung» noch auf die fehlende Behindertengerechtigkeit (Treppen).

Tisch 7: Seitenblick

Thementisch 7: Seitenblick **7**

Rückmeldungen

Ist die grundsätzliche Stossrichtung im Sinne der Gemeinde und der gewünschten Zentrumsentwicklung?

ja sehr eher eher nicht gar nicht

An was müssen wir auch noch denken? Seitenblick in die Kugelgasse, nach Meilen oder nach Uetikon etc. (Bitte Punkt, Lieben und Moderationskarte ausfüllen)

Ist der Seitenblick ein Muss: ja/nein => Parameter Mittelwies zu eng

Chancen (grün)	Vorbehalte (gelb)	Risiken (rot)
<ul style="list-style-type: none"> - Planungs für 30-50 Jahre - Wo ist die Einmaligkeit? = Fischotter - Zentral ist der Tod von Aussen halb - Wollen wir „all in“ - Was ist ein Park ohne Bäume - Vision für jedes Gebiet - Strategie ohne Nutzer (SBB, Post, etc.) 		<ul style="list-style-type: none"> - Kugelgasse verkehrt für Märkte und Berebnung

Feedbackposter 3. Workshop vom 9.3.2019

- Grossverteiler unter Gemeindehaus parkplatz = Kugelgasse

Rückmeldung aus der Gruppe:

Für den Thementisch Nr. 7 ist der Seitenblick ein Muss, die Mittelwies ist zu eng gedacht. Die Gruppe befürchtet, dass «All-In» der Tod der anderen Zentren bedeuten könnte. Sie vermisst Visionen für die anderen Gebiete (z.B. Kugelgasse) und stellt die Frage, wie die Aussenbereiche gestärkt werden können.

Beim vorliegenden Konzeptentwurf wird auch die «Einmaligkeit» hinterfragt (wie erfolgt die Abgrenzung zu Uetikon am See oder zu Meilen?). Für die Gruppe ist klar, dass die Gemeindehäuser in heutiger Lage bleiben sollen (ggf. Ergänzungen in der Mittelwies). Die Gruppe wirft noch die Frage auf, warum der Grossverteiler nicht unter die heutigen Gemeindehäuser zu liegen kommen kann.

Tisch 8: Variante Freiraum ohne Gebäude

Thementisch 8: Variante Freiraum ohne Gebäude **8**

Rückmeldungen zum Entwurf der Bestvariante

Ist die grundsätzliche Stossrichtung im Sinne der Gemeinde und der gewünschten Zentrumsentwicklung?

ja sehr eher eher nicht gar nicht

Soll diese Variante Freiraum ohne Gebäude (Tisch 8) gegen die Empfehlung des Gemeinderats doch weiterverfolgt werden?

ja unbedingt eher eher nicht sicher nicht

Rückmeldung zur Variante Freiraum ohne Gebäude (Bitte Punkt oben kleben und Moderationskarte ausfüllen)

Chancen (grün)	Vorbehalte (gelb)	Risiken (rot)
----------------	-------------------	---------------

Gruppe 1

- Infrastruktur-Anschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom) vorsehen, dass:
- Zwischennutzungen situativ im Leichtbau (kleiner life cycle) ermöglichen
- Tagesparkplätze für Pendler, Lehrer, Gewerbe sicherstellen

Gruppe 2

- Optionen schaffen: "USP überregional" > nach 3 Zentren versuchen "keine 4."
- Mobilität hat noch grosses Veränderung-Potential: Risiko gross, wenn nicht konkret geplant!

Feedbackposter 3. Workshop vom 9.3.2019

- Wenige Bebauung "am Rand" denkbar, wenn notaufwendig

01

02 } Wenn 01 ausgewiesen,
03 } dann 02+03 realisieren.

Bedarfs- und

- niedrurchweilige, spatane, zitorierte Bauten

Mobilität hat gross Veränderung-Potential

- > Fahrzeuge unter den Boden bringen
- ↳ Leichtbau
- ↳ grosses Risiko, wenn stark nicht geplant
- ↳ Mobilitätskonzept auf die sich sicher verändernde Mobilität ausrichten

> Denkare Bebauung:

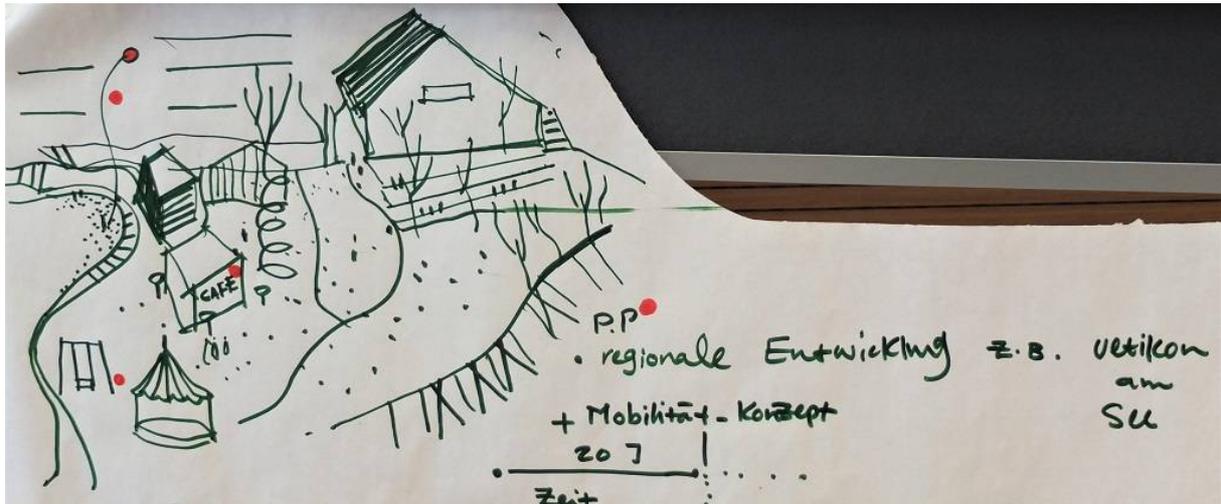
- > Kirchengemeindehaus
- > Märrap
- > allenfalls heutige Kies-TP
- > kreative Optimierung mit der Gärtneri

Optionen schaffen:

≠ gleich machen wie andere (Steifen, Platten...)

Alternative: "USP überregional"

- > abgeschobte Lösungen wie: Oberrdorf, Lenzburg, Jarmenst
- > nicht nochmals sichere schaff
- > zentrale Potentiale vorerst aus-schöpfen

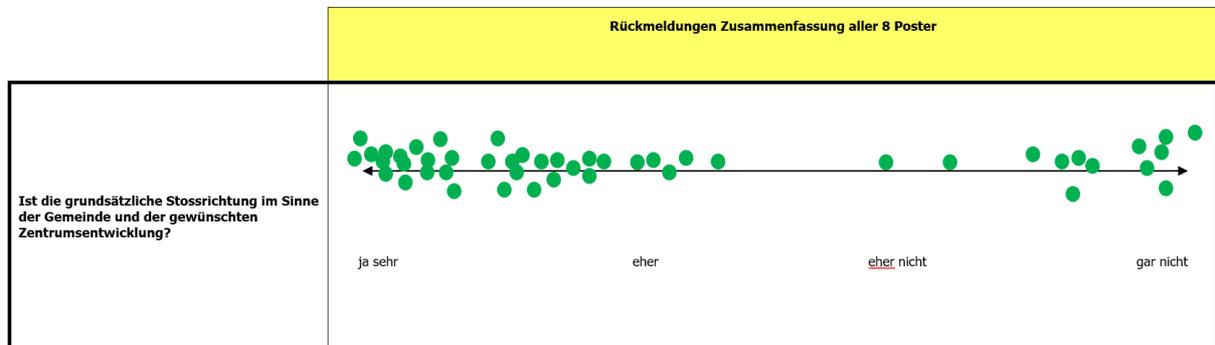


Rückmeldung aus der Gruppe:

Rund um Männedorf entwickeln die Gemeinden ihre Zentren. Eine eher kleine Gruppe plädiert dafür, dass Männedorf seinen zentralen Freiraum noch offenhalten soll (Alleinstellungsmerkmal, «unique selling proposition»). Die Freiflächen sollen die nächsten 20 Jahre mit Zwischennutzungen bespielt werden.

Für die Gruppe ist klar, dass die Parkierung unterirdisch angeboten werden muss. Die Vorinvestition muss von der Gemeinde übernommen werden. Bei der Mobilität wird auf das grosse Veränderungspotential hingewiesen, das in der Planung mitberücksichtigt werden muss.

Zusammenfassung der Rückmeldung zum vorgestellten Ansatz «Zentrum»



Grundsätzlich wurde von den Teilnehmenden gelobt, dass es zielführend gewesen sei, dass nur ein Vorschlag zur Diskussion gestellt wurde. Auch wenn die Zustimmungsvoten in der Mehrheit sind, ist auf die kritische Stimmen und die geäußerten Vorbehalte (bei «eher») sehr gut zu achten. Auch wenn am Ende des vierten Workshops nicht 100% aller Teilnehmenden überzeugt sein werden, müssen jetzt doch noch einige Vorbehalte bearbeitet und auch ausgeräumt werden. Die Hinweise sind unter den Themen (vgl. oben) festgehalten. Die Stossrichtung scheint aber doch die richtige zu sein.

Ausblick auf den vierten Workshop

Die Ergebnisse des dritten Workshops werden ausgewertet und mit einem Fotoprotokoll festgehalten. Dieses wird allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt und auch online gestellt. Der mehrheitsfähige Konzeptansatz «Zentrum» soll mit allen Rückmeldungen aus den Thementischen in der Projektgruppe weiterbearbeitet werden. Ob die Variante Freiraum «Park» weiterverfolgt werden wird, entscheidet die Projektgruppe resp. der Gemeinderat.

Eckhaus AG wird bis zum vierten Workshop eine Bestvariante ausarbeiten, insbesondere auch die offenen Fragen vertiefen und erste Leitideen formulieren. Dabei müssen insbesondere die Fragen aus der Mobilität genauer geprüft werden. Ebenso werden die möglichen Auswirkungen auf die weiteren Zentrumsbereiche im vierten Workshop nochmals besprochen. Auch mit Blick auf die Nachbargemeinden soll ein Alleinstellungsmerkmal für Männedorf entstehen und sich auch in der Leitidee wiederfinden.

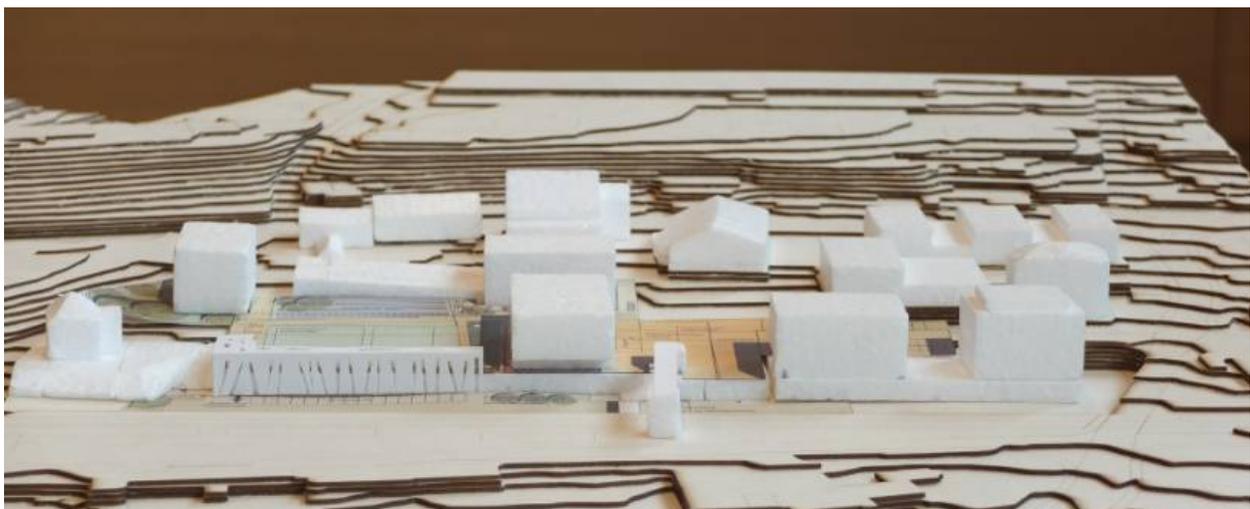
Am Ende bedankt sich Christian Blum für alle Rückmeldungen. Obwohl noch gewichtige Fragen offen sind (u.a. Mobilität), haben sich für ihn im Vergleich zum ersten Workshop schon sehr viel geklärt.

Ein Workshop-Teilnehmer bedankt sich beim Gemeinderat und bei den beauftragten Büros. Das Thema Zentrumsentwicklung werde sehr professionell und umsichtig angegangen. Er ist beeindruckt vom Fortschritt des Projekts.

Dank

André Thouvenin bedankt sich für das Engagement bei allen Beteiligten. Er freut sich über den Fortschritt im Prozess und ist gespannt auf den vierten Workshop.

Stimmungsbilder



Bilder: moderat GmbH