Männedorf

Zentrumsentwicklung Männedorf – Fokus Mittelwies

Gemeinde Männedorf · 02. Oktober 2019

ECKHAUS mo|de|rat fischer

Auftraggeberin:
Gemeinde Männedorf
Präsidialabteilung
Herr Jürg Rothenberger
Bahnhofstrasse 10
8708 Männedorf

Projektgruppe:
André Thouvenin, Gemeindepräsident
Jürg Rothenberger, Gemeindeschreiber
Thomas Lüthi, Gemeinderat, Ressortvorsteher Hochbau
Giampaolo Fabris, Gemeinderat, Ressortvorsteher Finanzen
Christian Blum, Eckhaus
Maresa Kuhn, Fischer Immobilienmanagement AG
Roman Dellsperger, moderat
Oscar Merlo, TEAMverkehr (ab Aprill 2019 in der Projektgruppe)

Bearbeitungsteam:
Eckhaus AG Städtebau Raumplanung
Christian Blum (Projektleiter), Jascha Grabbe

Fischer Immobilienmanagement AG
Maresa Kuhn

moderat GmbH
Roman Dellsperger (Stv. Projektleiter)

TEAMverkehr.zug AG
Oscar Merlo, David Bomatter

191015_1121_Abschlussbericht.indd

Inhalt

1	**Ausgangslage**	**4**
1.1	Strategiepapier Gemeindeentwicklung	4
1.2	Perimeter und Aufgabenstellung Zentrumsentwicklung	5
2	**Vorgehen**	**6**
2.1	Beteiligung	6
2.2	Verfahren mit vier Workshops	7
2.3	Bearbeitungsprozess mit Zwischenentscheiden	9
3	**Erkenntnisse Workshop-Verfahren**	**13**
3.1	Analyse und räumliche Lesarten	13
3.2	Sozialräumliche Analyse	15
3.3.	Aus sieben Zentren werden fünf – Das «Passanten–S»	16
3.4	Mittelwies – Konzeption «Zentrum»	18
3.5	Mittelwies – Nicht weiter verfolgter Ansatz «Freiraum»	31
4	**Politische Würdigung Prozess und Vorgehen Mittelwies**	**33**
5	**Folgeplanungen**	**34**
5.1	Offene Fragen aus der Zentrumsentwicklung	34
5.2	Weiteres Vorgehen	34
	Anhang	
	Fotoprotokolle der Workshops	

1 Ausgangslage

1.1 Strategiepapier Gemeindeentwicklung

Die wesentliche Grundlage für die Zentrumsentwicklung Männedorf ist das Strategiepapier der kooperativen Gemeindeentwicklung aus dem Jahr 2017. In diesem Dokument werden Strategien und Massnahmenpakete dargelegt. Zentrales Thema darin ist die Mittelwies. Von den 36 erarbeiteten Zielsetzungen weist das Ziel «Zentrumsschwerpunkt Mittelwies/Bahnhof ausbilden» die höchste Bewertung auf. Zur Bedeutung der Mittelwies folgendes Zitat aus dem Strategiepapier: «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 2017, S. 37). Verbunden mit diesem Ziel sind zahlreiche Wünsche zur Funktion und Ausbildung des unmittelbar am Bahnhof liegenden Areals. Es soll der Dorfplatz von Männedorf entstehen, der auch als Veranstaltungs- und Event-Ort funktionieren und den Wunsch nach innovativen, überraschenden und "trendigen" Gastronomiekonzepten befriedigen kann. Um den Platz sollen Räume für Betriebe der Kreativbranche, für neue Handwerksbetriebe und, in den Obergeschossen, hauptsächlich für Wohnungen geschaffen werden. Mit dem Wohnangebot soll zusätzlich ein weiteres wichtiges Ziel der Gemeindeentwicklung eingelöst werden: das Schaffen eines Angebotes für finanzierbaren Wohnraum für breit gemischte Bevölkerungsschichten. Weitere Wünsche werden zur Thematik der Vernetzung und Anbindung der anderen Zentrums- und Gemeindeteilen geäussert. So soll die Mittelwies gut über die Bahngleise hinweg in Richtung historisches Zentrum und See vernetzt sein. Als angemessene Lösung wird eine grosszügige, moderne Brückenkonstruktion mit Aussichtsterrasse in Richtung See erachtet. Implizit stellt sich damit eine weitere wichtige Frage: Wenn auf der Mittelwies ein Zentrumsschwerpunkt geschaffen wird, welche Auswirkungen hat dies auf den Zentrumsbereich der Gegenwart (Bahnhofstrasse, Kugelgasse, Postgasse, Dammstrasse)? Dies um so mehr, als sich der Gemeinderat dafür ausspricht, auf der Mittelwies ein Volumen zu planen, welches bei Bedarf mindestens Teile der Gemeindeverwaltung aufnehmen könnte. Dies obwohl sich eine knappe Mehrheit der Workshop-Teilnehmerinnen und -Teilnehmer dafür ausspricht, dass die Verwaltung in ihren heutigen Gebäuden an der Bahnhofstrasse bleibt. Ein eher gesicherter Interessent für den Standort Mittelwies ist gemäss Gespräch mit den Vertretern der Gemeinde der Coop Supermarkt.

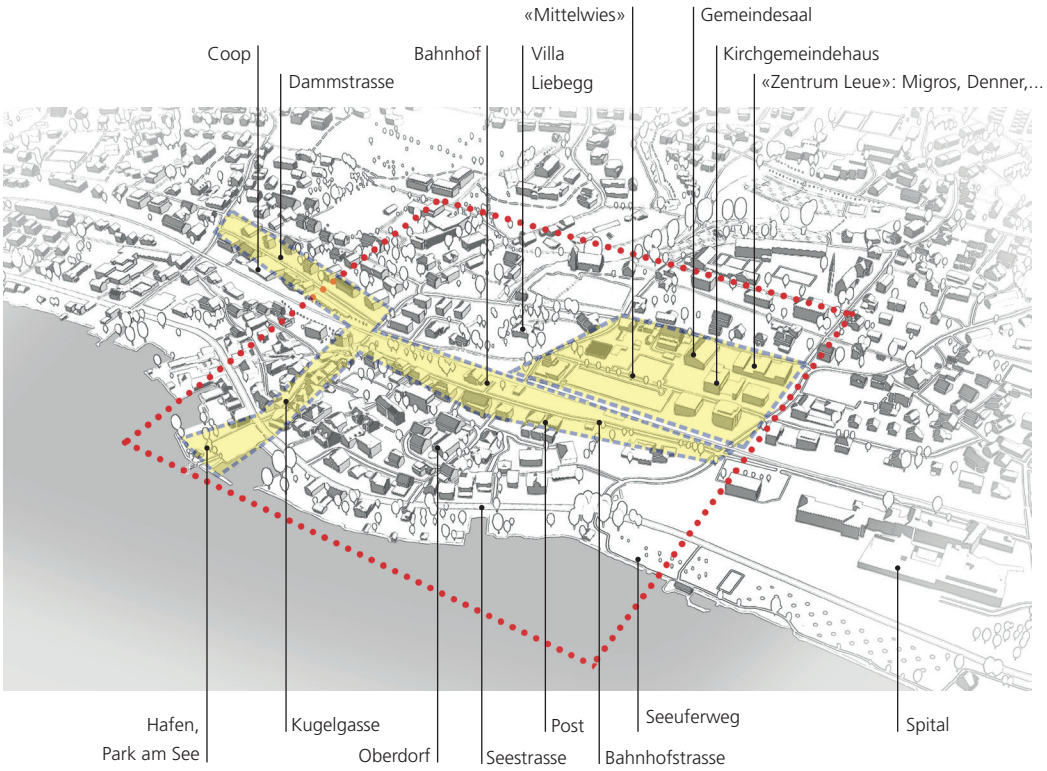
Bedeutend weniger konsolidiert sind die Vorstellungen zur baulichen Dichte/Nutzungsdichte. So stellt das Strategiepapier fest, dass «… bezüglich dem Mass gleichermassen der städtebaulichen wie der Nutzungsdichte noch ein tiefgreifender Diskussionsprozess (mit der Bevölkerung) stattfinden muss» (Gemeinde Männedorf 2017, S. 47). Klar wird, dass eine hohe Qualität und Anziehungskraft des Zentrums Mittelwies erwünscht ist, die aber den dörflichen Charakter nicht verleugnen soll.

1.2 Perimeter und Aufgabenstellung Zentrumsentwicklung

Eine Aufgabe ist die Untersuchung der Hierarchie und die Funktionen der verschiedenen zentralen Orte im Siedlungskern der Gemeinde Männedorf. Die bedeutenden Zentren sind: das historische Zentrum der Kugelgasse, das Zentrum Leue sowie die beiden Sub-Zentren Dammstrasse (mit dem Coop) und Bahnhofstrasse (in der Grafik unten Blau eingerahmt). Die Auswirkungen einer zukünftig wünschbaren resp. machbaren Programmierung von zusätzlichen zentralen Orten wie der Mittelwies soll gestützt auf Kriterien und auf der Basis der bestehenden Zentren aufgezeigt und diskutiert werden. Diese Auswirkungen werden für den sogenannten Untersuchungsraum (in der Grafik unten Rot eingerahmt) studiert. Dabei ist festzuhalten, dass verschiedenen Orte auch verschiedene Funktionen (Qualitäten wie ruhiges Wohnen/Zusammenleben, lebendiges Zentrum, Begegnungsorte, Gewerbe mit Nahversorgung usw.) übernehmen könnten und sollen. Für Männedorf sollen diese Funktionen im roten Perimeter ergänzend, somit auch gegenseitig bereichernd und auf keinen Fall konkurrierend entwickelt werden.

Als Folgerung der Analyse der bestehenden Zentren und einem geklärten Zusammenspiel, kann die Programmierung für das Fokus-Gebiet der Mittelwies in Form eines, im Rahmen des Workshop-Verfahren zu evaluierenden, konkreten Projektvorschlags entwickelt werden. Bestandteil der Programmierung sind die Funktionen resp. die Programmierung der Gebäude sowie der Angebote der Freiräume. Auch sollen Volumen (Klärung der Körnung) dargestellt sowie die Anknüpfung an das übergeordnete Erschliessungssystem sowie die Überwindung der Geländestufe mit der Bahn aufzeigt werden.

Sollten weitere Massnahmen, beispielsweise für anderen Zentren, entwickelt werden, wird dies begrüsst. Unter anderem soll auch die Zentralisierung der Gemeindeverwaltung im Perimeter mit geprüft werden. Im Vordergrund steht aber die Entwicklung der Mittelwies (1. Priorität im Prozess Gemeindeentwicklung, August 2017).



2 Vorgehen

2.1 Beteiligung

Mit einem für die Zentrumsentwicklung adaptierten Beteiligungsverfahren werden die direkt betroffenen Anrainer, die Gewerbetreibenden und auch die bereits in der Gemeindeentwicklung engagierten Personen aktiv im Entscheidungsprozess miteinbezogen. Dabei sollen primär die Vorstellungen und Bedürfnisse der Grundeigentümer und der direkt betroffenen Bevölkerung sowie des engagierten Gewerbes oder engagierter Gruppen einfliessen. Folgende Personen haben mitgewirkt:

Vorname	Nachname
Heinz	Abegg
Christine	Abegg
Christoph	Ackeret
David	Angehrn
Wolfgang	Annighöfer
Fabian	Bachofen
Adrian	Balzer
Roman	Baur
Roland	Baur
Thomas	Bernold
Rosmarie	Bircher
Alberto	Brun del Re
Hanspeter	Brunner
Mario	Buess
Eugen	Bühlmann
Roger	Daenzer
Golrang	Daneshgar
Rolf	Eberli
Lara	Enzler
Patrick	Epper
Giampaolo	Fabris
Sabine	Feuereisen
Alexander	Frei
Peter	Germann
Herbert	Graf
Fabio	Guidi
Beate	Hagen
Andreas	Haindl
Daniela	Halder

Vorname	Nachname
Hans-Jacob	Heitz
Viktoria	Herzog
Peter	Kammermann
Patrick	Kleinhans
Nadine	Krämer
Lars	Kundert
Barbara	Laube
Thömi	Lüthi
Erich	Meier
Reza	Mirsaidi
Sabine	Ott
Susanne	Pestalozzi Clement
Ernst	Peter
Esa	Puhakka
Jürg	Rothenberger
Dominik	Schickli
Bruno	Schmidt
Clemens	Schreiber
Michael	Smolenicky
Susan	Tanner
Roland	Thomann
André	Thouvenin
Natalie	Vescoli
Florian	Weber
Giovanni	Weber
Rudolf	Welter
Ueli	Wetli
Bruno	Wuhrmann
Marie Lou	Z'graggen

2.2 Verfahren mit vier Workshops

Mit einem fachlich fundierten und extern moderierten Dialog haben die Beteiligten gemeinsam mit den Projektverantwortlichen die möglichen Auswirkungen des neuen Dorfzentrums auf die gewachsene Struktur von Männedorf herausgearbeitet. Dies fand im Rahmen von vier Workshops statt:

— 1. Workshop vom 24. November 2018
Gemeinsame Sicht auf die Ausgangs- und Interessenlage

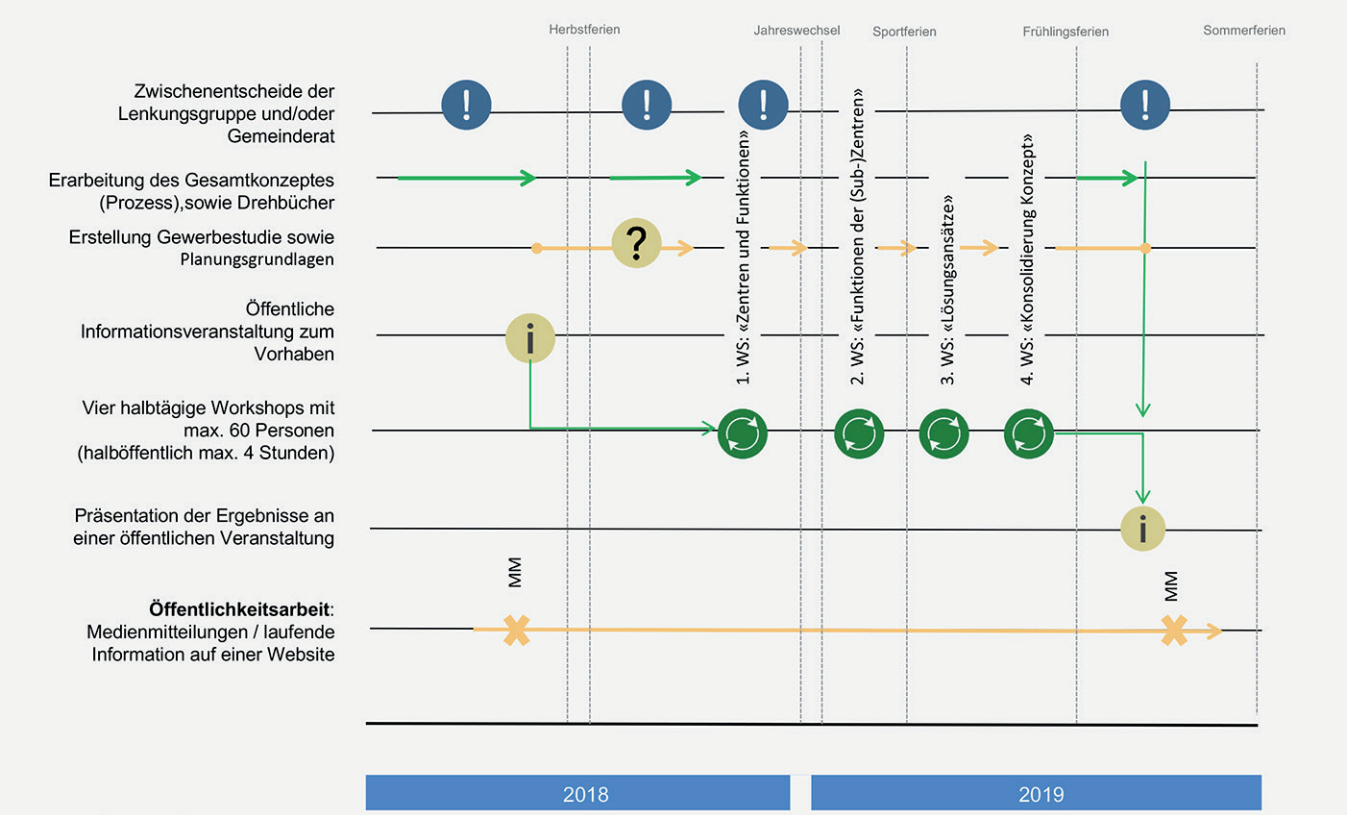
— 2. Workshop vom 24. Januar 2019
Erste Lösungsansätze mit Konzeptideen für die Mittelwies

— 3. Workshop vom 9. März 2019
Tragfähige Konzeptidee und Entscheidungsvorbereitung für eine «Bestvariante» / Besprechung der Auswirkungen auf die anderen Zentren

— 4. Workshop vom 7. Mai 2019
Bestvarianten mit städtebaulichen Leitideen für die Mittelwies, Auswirkungen auf die Zentren

Der Prozess mit den Workshops wurde mit einer öffentlichen Informationsveranstaltung am 5. November 2018 gestartet. Als Abschluss des Verfahrens findet im Herbst 2019 wiederum eine öffentliche Informationsveranstaltung statt.

Parallel zu den Veranstaltungen wurden verschiedene Anspruchsgruppenvertreter durch die Firma Fischer AG (Zürich) angefragt, an einer Markt- und Standortanalyse mitzuwirken. Dabei soll ein realistisches Nutzungsprogramm, sicher aber transparente Rahmenbedingungen für die Mittelwies entstehen. Diese Grundlagen werden dann auf die anderen Zentrumsbereichen abgestimmt und in den Workshops diskutiert.



Workshop 1

Zentren und Funktionen

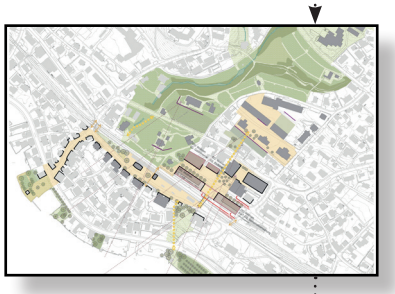
Konstituierende Elemente als Basis

Lesart «S»

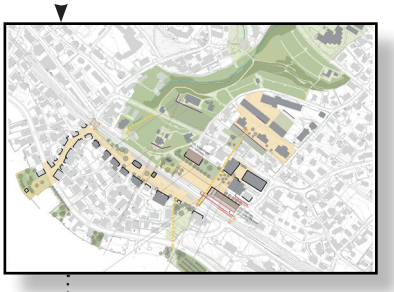
Lesart «Y»

Workshop 2

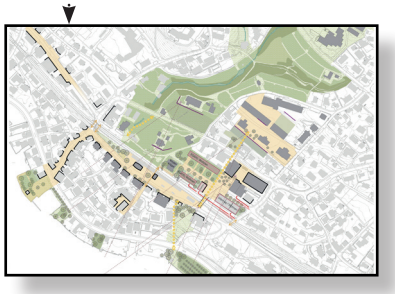
Funktion (Sub-)Zentrum Mittelwies



Konzeptansatz Mittelwies:
Bebauungsmagnet



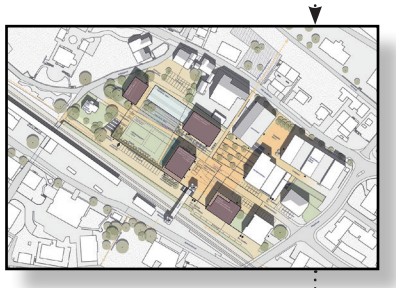
Konzeptansatz Mittelwies:
Freiraummagnet



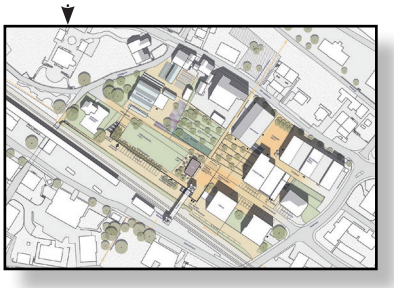
Konzeptansatz Mittelwies:
Wohnen

Workshop 3

Ansätze Konzept Raum und Nutzung Mittelwies | Variantenvergleich



Konzept «Zentrum»

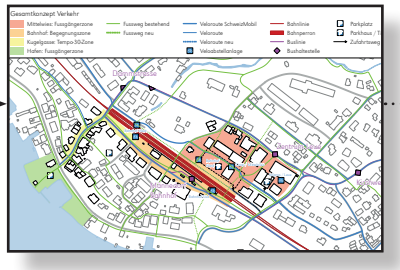


Konzept «Freiraum»

Workshop 4

Konsolidierung Konzept Raum und Nutzung Mittelwies | Auswirkungen auf andere Zentren

Einbettung Zentrum MIttelwies im «S»



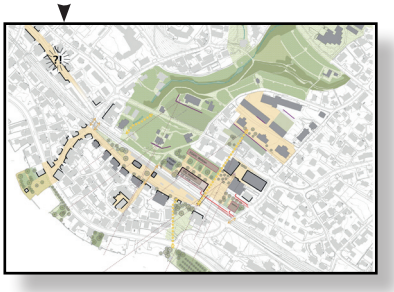
Mobilität: Erschliessung / Stadtperron

2.3 Bearbeitungsprozess mit Zwischenentscheiden

Workshop 1

Gegenstand des ersten Workshops ist die Analyse des Ortes und das Verständnis der Struktur und der Funktionsweise der Zentren im Ortskern. Christian Blum präsentiert dazu die konstituierende Elemente (wichtige Hangkanten, Grünräume, Verbindungen etc.). Maresa Kuhn ergänzt diese Analyse mit den Funktionen und Hypothesen zu den einzelnen Zentren. Die Hypothesen beschreiben, wie sich die sieben Zentren entwickeln könnten und wie sie in einem Zusammenhang stehen. Dazu werden zwei unterschiedliche Lesarten präsentiert: die Lesart «S» und die Lesart «Y» (siehe inhaltlicher Beschrieb im folgenden Kapitel). Die Teilnehmer des Workshops kritisieren und ergänzen diese Analyse an thematischen Tischen. Insgesamt wird die Lesart «S» mit der Stärkung der Zentren Leue, Mittelwies, Bahnhofstrasse, Kugelgasse und See/Hafen (zu Lasten der Gebiete Oberdorf und Dammstrasse) als zukunftsweisend angesehen.

Workshop 2



Konzeptansatz Mittelwies:
Wohnen und Detailhändler

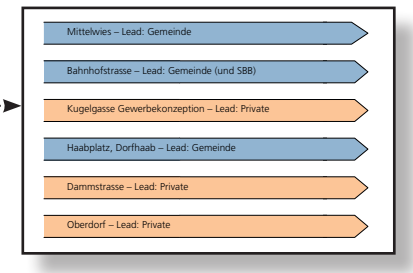
Für jede der beiden Lesarten «S» und «Y» werden je zwei Konzeptansätze mit Fokus auf der Mittelwies vorgestellt. Die wesentlichen Unterschiede der Konzeptionen liegen beim Verhältnis von bebauter zu unbebauter Fläche (Mehr Bebauung vs. mehr Freiraum) und beim Nutzungsspektrum des Erdgeschosses (viele publikumsorientierte Nutzungen vs. viel Wohnen).

Ergänzend zum Fachinput informiert André Thouvenin über den an die beauftragten Fachplanern formulierten Auftrag, dass die nach wie ergebnisoffene Diskussion des Gemeinderats über die zukünftige Lage der Gemeindeverwaltung Teil der Überlegung der Zentrumsentwicklung sein muss. Die Konzeptionen für die Mittelwies sollten mindestens die Möglichkeit einer Verlegung von Teilen oder der gesamten Gemeindeverwaltung auf die Mittelwies anbieten.

Eine Erkenntnis der im Rahmen des Workshops durchgeführten strukturierten Diskussion ist, dass die Konzeptansätze «Bebauungsmagnet» und «Freiraummagnet» mehrheitsfähig sind. Dies bestätigt darüber hinaus die Tendenz aus dem ersten Workshop, dass die Lesart «S» die funktionale Basis der Zentrumsentwicklung darstellt. Zudem hat die Diskussion eine zusätzliche Variante in die Untersuchung eingebracht: Auf der Basis der Lesart «S» ist eine Aufwertung des Platzes mit unterirdischen Parkplätzen aber ohne oberirdische Gebäude zu studieren. Dieses Vorgehen soll aber eine mögliche spätere oberirdische Bebauung nicht ausschliessen.

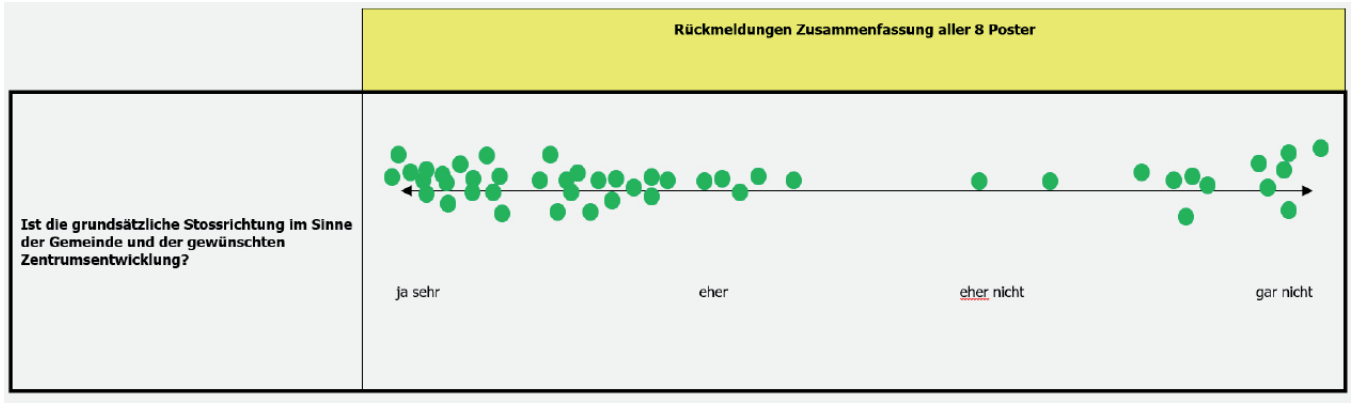
Workshop 3

Basierend auf der mehrheitsfähigen Lesart »S» werden für den Fokus Mittelwies zwei betreffend den Themen Städtebau – Freiraum – Nutzung unterschiedliche Konzeptansätze präsentiert.



Folgeplanungen

André Thouvenin informiert über eine wesentliche Erkenntnis aus der Gemeinderatsklausur vom 12. Februar 2019: Der Gemeinderat möchte mit der vorliegenden Stossrichtung eine aktive Entwicklung der Mittelwies. Dies wurde auch im Gemeindeentwicklungsprozess gewünscht und der Gemeinderat 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 im Rahmen des laufenden Prozesses zu ermittelnde Konzeption für die Mittelwies muss aber sicherstellen, dass Platz für Wohn-, aber auch Büronutzungen vorhanden ist. Das Mass der Büronutzung soll dabei bei Bedarf die Raumbedürfnisse der Gemeindeverwaltung aufnehmen können. 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 leben-



Impressionen aus den Workshops sowie die zusammenfassende Rückmeldung aus dem Workshop 3 zur grundsätzlichen Stossrichtung
(weitere Auswertungen: siehe Anhang)

diges Zentrum entstehen kann. Der Gemeinderat steht deshalb der Variante «Freiraum» kritisch gegenüber.

Die beauftragten Fachplaner haben ebenfalls die beiden vorliegenden Konzepte reflektiert. Aus fachlicher Sicht eignet sich der Ansatz «Zentrum» besser um das anvisierte Ziel eines lebendigen Zentrums zu erreichen. Die in diesem Ansatz angedachten Nutzungen und Angebote für den Detailhandel, für Büros und für Wohnen generieren eine soziale Dichte und Vielfalt. Auch wurden in der Zwischenzeit verschiedene Abklärungen getätigt die klar machen, dass eine Nachfrage im Bereich Familien und Kinder, Gärtnerei und Detailhandel besteht, die im Ansatz «Zentrum» berücksichtigt werden können und die erwünschte «Belebung» ebenfalls unterstützen.

Basierend auf der Empfehlung des Gemeinderats und der beauftragten Fachplaner haben die Teilnehmer die Vorschläge diskutiert. Grundsätzlich unterstützt eine klare Mehrheit der Anwesenden die empfohlenen Konzeption «Zentrum». Wichtig ist, auf die kritischen Stimmen und die geäusserten Vorbehalte zu achten:

— 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.
— Eine Gruppe weist darauf hin, dass die Mobilität über die Perimetergrenze hinaus betrachtet werden muss und regt an, ein Verkehrs-/Mobilitätskonzept zu erstellen.
— Überprüfung der "präzisen" Standorte und der Höhen der Gebäude.
— Es wird eine Trennung von Gastronomie und Wohnen gewünscht, damit der Gastrobetrieb auch bis nach 22 Uhr offenbleiben kann.

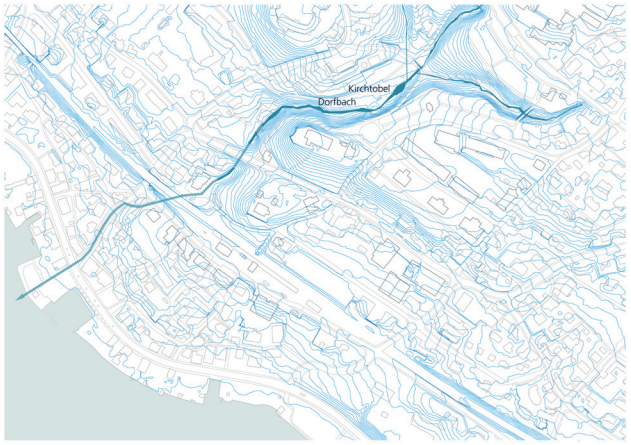
Weitere Hinweise finden sich im Fotoprotokoll (Anhang).

Workshop 4

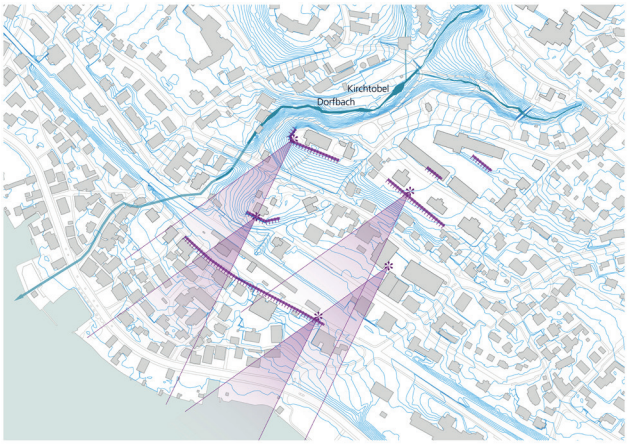
Einleitend zum Workshop informiert André Thouvenin, dass sich der Gemeinderat aufgrund der grossen Zustimmung zur lockeren Bebauung der Mittelwies in den vorangehenden Workshops entschieden hat, die Variante «Freiraum» nicht mehr weiter zu verfolgen. Das am 3. Workshop durch die Teilnehmer angeregte perimeterübergreifende Verkehrs-/Mobilitätskonzept ist in Auftrag gegeben worden. Die Erkenntnisse daraus sind Gegenstand der Diskussion anlässlich des vierten Workshops.

Im Rahmen der Präsentation des justierten Konzepts «Zentrum» weist Christian Blum darauf hin, dass ein Konzept kein fertiges Projekt ist. Die städtebauliche Konzeption bildet einen fachlich plausiblen und mehrheitsfähigen Ansatz ab. Weitere Klärungen zur Nutzungsanordnung, der Einbezug der Gärtnerei, die definitive Lage und Dimension der Freiräume sowie der Gebäude müssen nochmals geprüft werden. Ein wichtiger Schritt vom dritten zum vierten Workshop stellt aber die Einbettung der Konzeption für die Mittelwies in das System des «S» dar.

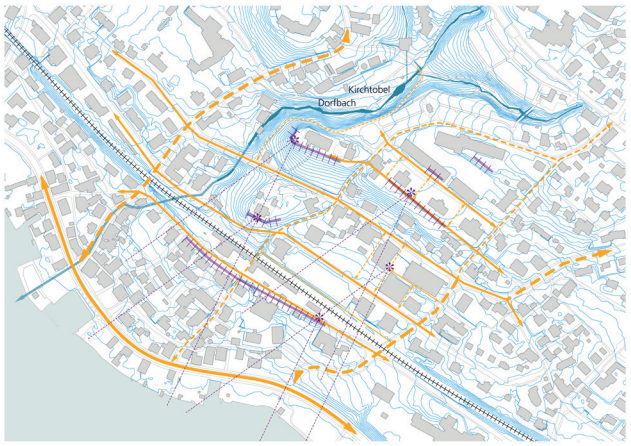
Alle Anregungen aus den Diskussionen anlässlich des Workshops werden als Grundlage für Folgeprojekte aufgenommen. Die Rolle der Gemeinde und die Priorisierung der Folgeprojekte werden über den Sommer 2019 geklärt. Eine öffentliche Informationsveranstaltung informiert noch im Jahr 2019 über den Konzeptansatz der Mittelwies, über das weitere Vorgehen sowie über die Folgeprojekte.



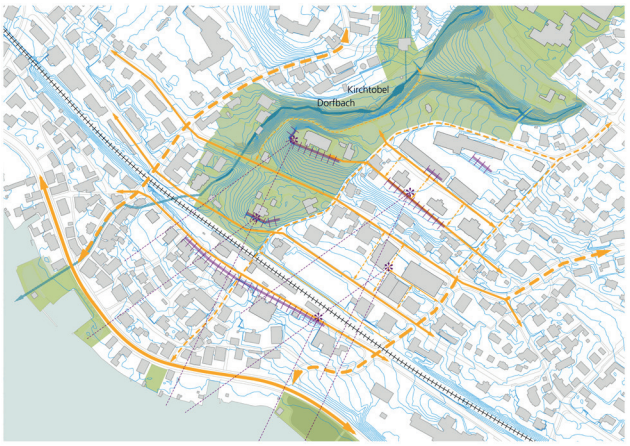
Dorfbach und Topografie



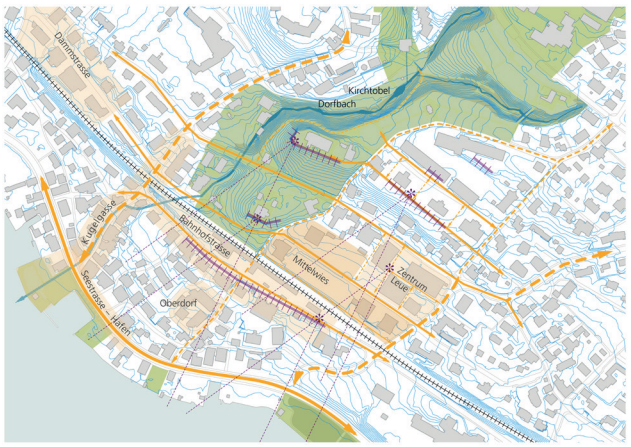
Hangkanten / Aussicht



Lage und Ausrichtung der Verbindung



Wichtige Grünräume



Wichtige Zentren

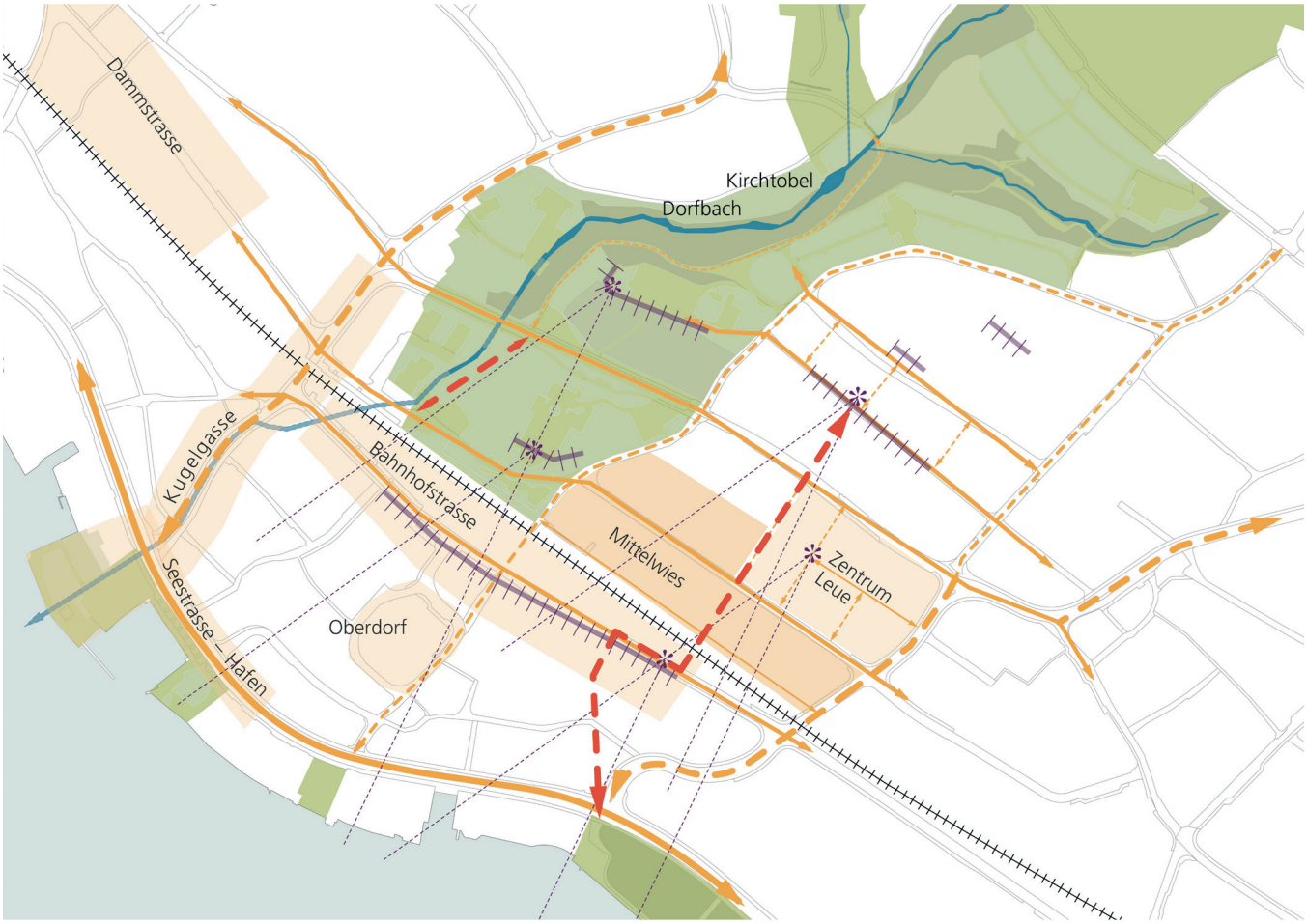
3 Erkenntnisse Workshop-Verfahren

3.1 Analyse und räumliche Lesarten

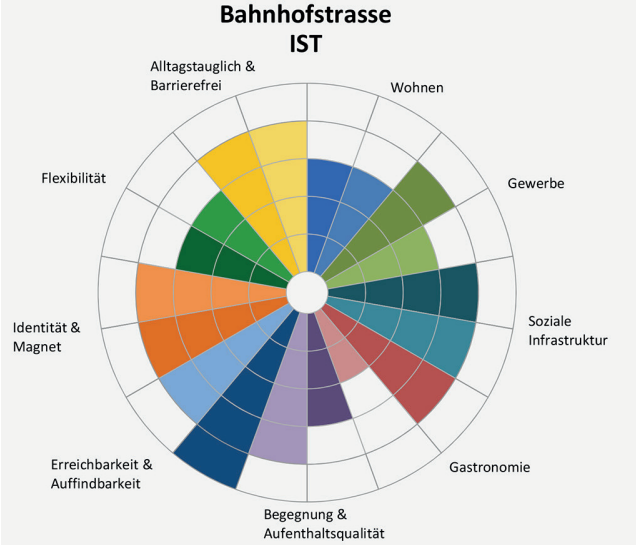
Der erste Schritt der Bearbeitung ist die Analyse des Geländes. Daraus werden die konstituierenden Elemente des Territoriums abgeleitet. Diese sind:

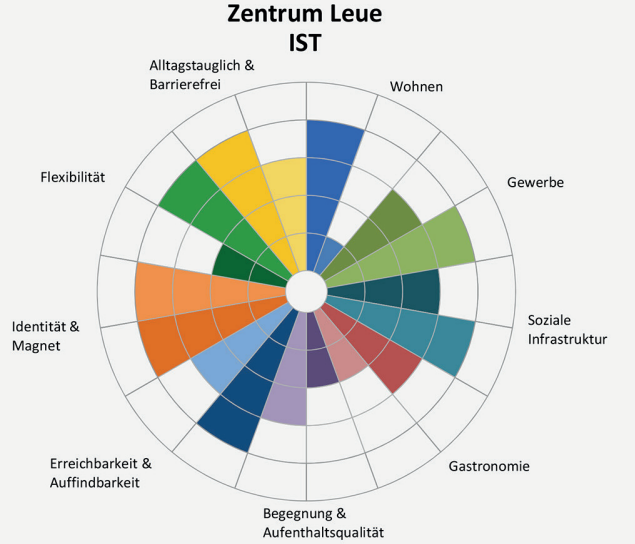
— Die Topografie der Hügelflanke mit der Einkerbung des Kirchtobels.
— Die gebauten Terrassen im Hang als öffentliche Räume mit Aussichten (Schulanlage Blatten, reformierte Kirche, Villa Liebegg, Bahnhofstrasse).
— Die Verbindungen längs und quer zu den Höhenlinien. Die Alte Landstrasse als historisch bedeutende Achse, in der Gegenwart die Seestrasse als wichtige Längsverbindung. Quer zum Hang als wichtige Verbindung für Langsamverkehr die Abfolge von Brunngasse – Liebeggasse – Blattengasse.
— Die grosszügigen Grünräume Liebegg, Kirchtobel und der Friedhof sowie punktuelle Flächen am See.
— Die verschiedenen Zentren die das System der Grün- und Freiräume ergänzen.

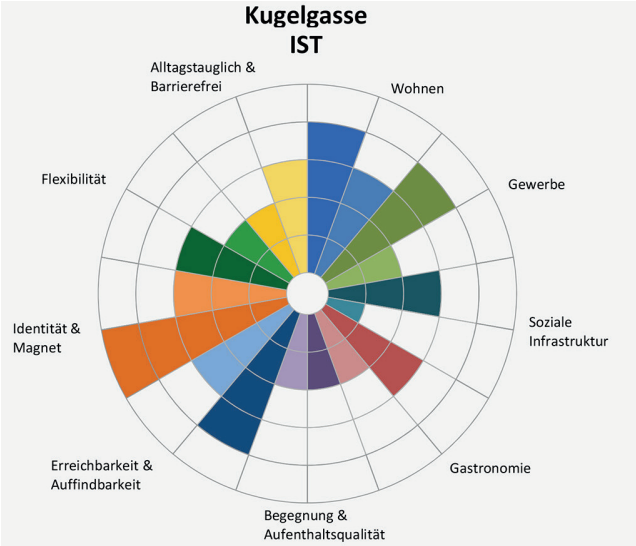
Die Mittelwies hat das Potenzial zur Stärkung der Thematik Hangkanten/Terrassen. Zudem stellt sich die Frage nach einer weiteren Verbindung See – Bahnhofstrasse – Mittelwies – Blatten mit einer Überquerung der Gleise.

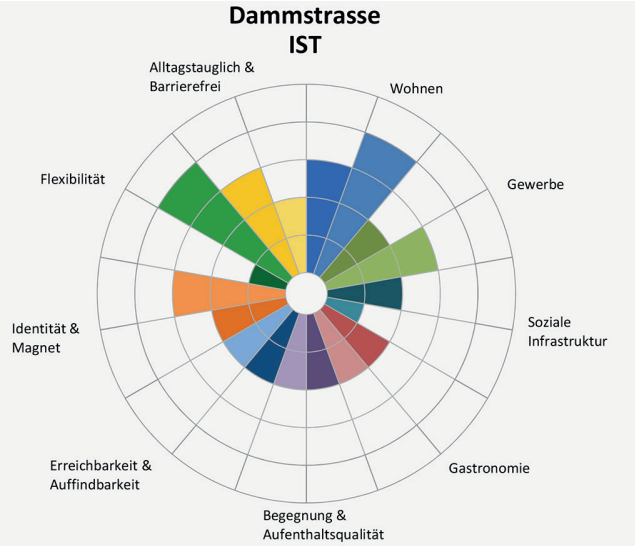


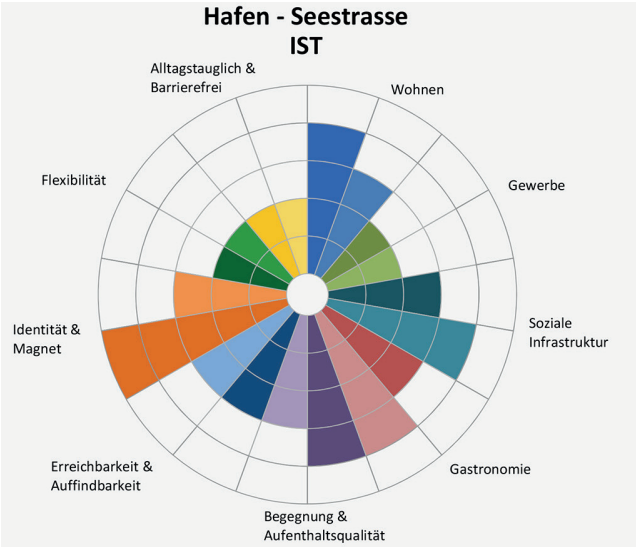
Überlagerung der konstituierenden Elemente

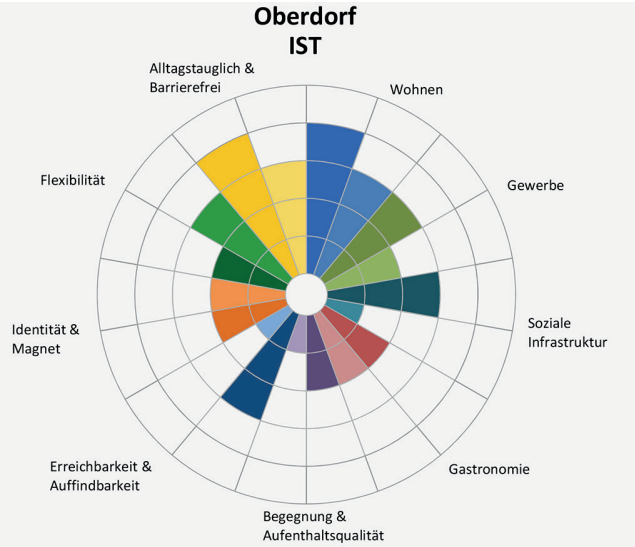

Bahnhofstrasse
IST
Alltagstauglich & Barrierefrei
Wohnen
Gewerbe
Soziale Infrastruktur
Gastronomie
Begegnung & Aufenthaltsqualität
Erreichbarkeit & Auffindbarkeit
Identität & Magnet
Flexibilität


Zentrum Leue
IST
Alltagstauglich & Barrierefrei
Wohnen
Gewerbe
Soziale Infrastruktur
Gastronomie
Begegnung & Aufenthaltsqualität
Erreichbarkeit & Auffindbarkeit
Identität & Magnet
Flexibilität


Kugelgasse
IST
Alltagstauglich & Barrierefrei
Wohnen
Gewerbe
Soziale Infrastruktur
Gastronomie
Begegnung & Aufenthaltsqualität
Erreichbarkeit & Auffindbarkeit
Identität & Magnet
Flexibilität


Dammstrasse
IST
Alltagstauglich & Barrierefrei
Wohnen
Gewerbe
Soziale Infrastruktur
Gastronomie
Begegnung & Aufenthaltsqualität
Erreichbarkeit & Auffindbarkeit
Identität & Magnet
Flexibilität


Hafen - Seestrasse
IST
Alltagstauglich & Barrierefrei
Wohnen
Gewerbe
Soziale Infrastruktur
Gastronomie
Begegnung & Aufenthaltsqualität
Erreichbarkeit & Auffindbarkeit
Identität & Magnet
Flexibilität


Oberdorf
IST
Alltagstauglich & Barrierefrei
Wohnen
Gewerbe
Soziale Infrastruktur
Gastronomie
Begegnung & Aufenthaltsqualität
Erreichbarkeit & Auffindbarkeit
Identität & Magnet
Flexibilität

3.2 Sozialräumliche Analyse

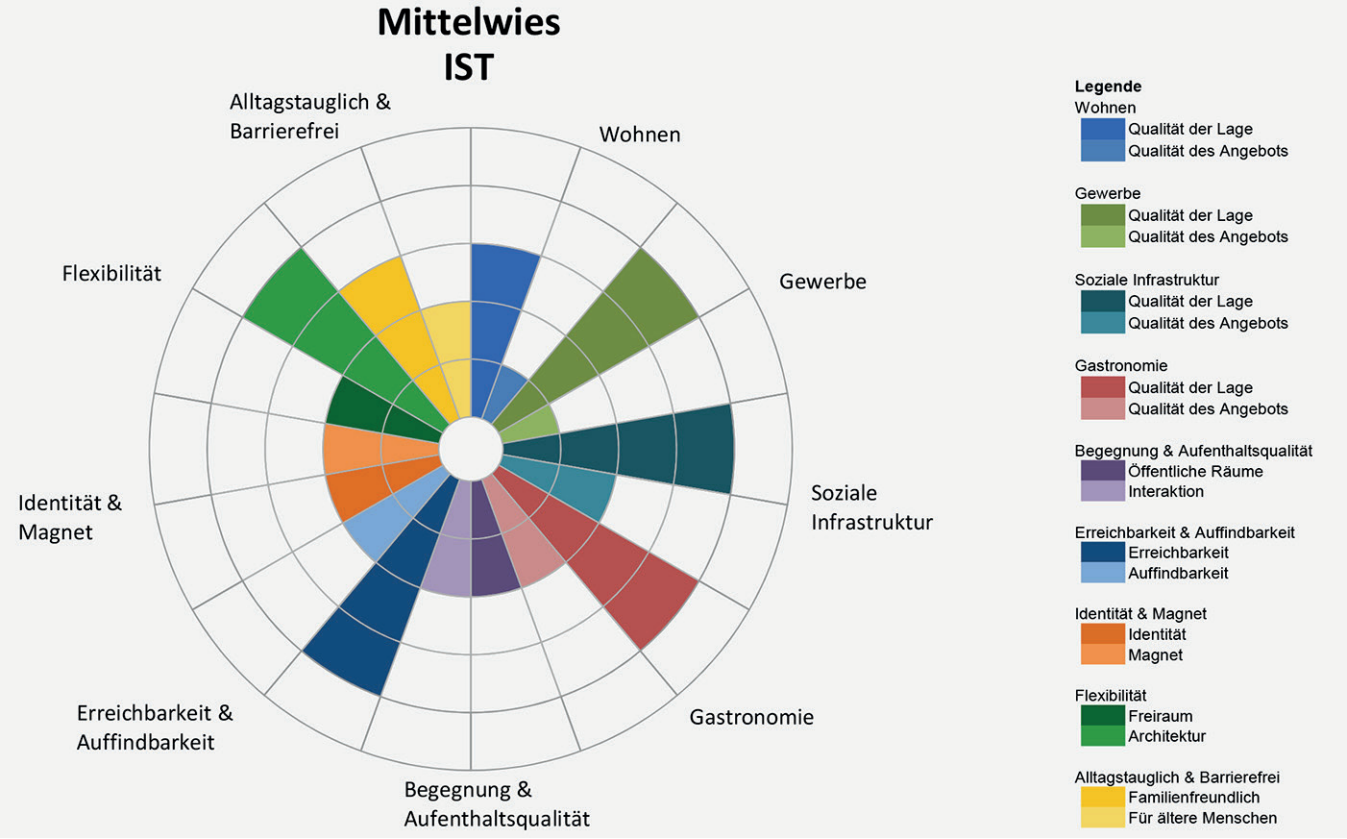
Ergänzend zu der räumlichen Analyse wurden die für die Aufgabenstellung relevanten Zentren sozialräumlich untersucht.

Als Basis dazu diente die Arbeitshilfe «Sozialräumliche Aspekte beim Planen und Bauen» der Abteilung Stadtentwicklung Zürich. In der Arbeitshilfe wird zur Erfassung und zur Darstellung unterschiedlichen Aspekte des Begriffes «Qualität» mit sogenannten Polar-Area-Diagrammen gearbeitet. Diese Diagramme sind vom Bearbeitungsteam für Zentrumsentwicklung Männedorf adaptiert worden.

In einer ersten Analyse-Runde ist durch das Bearbeitungsteam der IST-Zustand der sieben Zentren entlang der Kriterien der Polar-Area-Diagramme analysiert und dargestellt worden. Anlässlich des ersten Workshops wurde dieser Vorschlag durch die Teilnehmenden reflektiert und angepasst. Die dargestellten Polar-Area-Diagramme zeigen die Bewertung des IST-Zustandes der sieben Zentren nach der Anpassung.

Auffallend ist, dass die Zentren Dammstrasse und Oberdorf weder klare Schwerpunkte in ihrer Zentrumsfunktion aufweisen, noch eine strategisch geeignete Lage als Zentrum besitzen. Das Zentrum Mittelwies hingegen bietet die Möglichkeit, die aktuellen Schwächen einfach zu verbessern und das unausgeschöpfte Potential die angrenzenden Zentren zusammenzubinden. Grund dafür ist seine Lage und die Tatsache, dass das Gelände weitgehend unbebaut ist.

Polar-Area-Diagramme: Die unterschiedlichen Farben stellen unterschiedliche Themen und Unterthemen des IST-Zustandes dar. Je weiter sich der Balken vom Zentrum entfernt, desto besser ist der Wert.



3.3 Aus sieben Zentren werden fünf – Das «Passanten–S»

Im Ortskern der Gemeinde Männedorf befinden sich mehrere Orte mit Zentrumsfunktionen (Begegnungs- und Einkaufsfunktionen). In der Summe sind sieben bestehende Zentrumsbereiche wahrzunehmen, die unterschiedliche Charaktereigenschaften aufweisen, jedoch nur bedingt miteinander verbunden sind:

— Die Bahnhofstrasse befindet sich im Ortskern der Gemeinde Männedorf. Durch die zentrale Lage mit Verknüpfungen in die weiteren Zentrumsbereiche, kommt der Bahnhofstrasse eine hohe Bedeutung zu. Zudem ist der angrenzende Bahnhof ein wichtiger Frequenzpol der Gemeinde. Neben dem Bahnhof und den identitätsstiftenden Gemeindehäusern befinden sich entlang der Strasse vereinzelt Gastronomie, Retail- und Dienstleistungsflächen.

— Die Kugelgasse, ist das historische Zentrum Männedorfs und dadurch ein wichtiger Identifikationsträger. Die traditionelle Geschäftsgasse weist inzwischen einen hohen Leerstand, häufige Mieterwechsel und Nachnutzungen durch Dienstleistungen auf. Mitverursacher ist der Strukturwandel im Detailhandel (veränderte Einkaufsgewohnheiten, mehr Mobilität und geänderte Lebensweisen), den die alten Geschäfte zu spüren bekommen.

— Die Seestrasse mit dem Hafenbereich hat durch das Angebot an Freiflächen am See vor allem in den Sommermonaten eine hohe Bedeutung. Entlang der Strasse befinden sich insbesondere Gastronomieangebote und vereinzelte Ladenflächen.

— Das neue Zentrum Leue mit den Detailhändlern Migros und Denner. Die publikumsintensiven Nutzungen sind entsprechend der Typologie eines Einkaufszentrums nach innen ausgerichtet. Der angrenzende Leue-Platz ist dadurch wenig belebt. Ergänzend zum Einkaufszentrum grenzen der Gemeindesaal und das Kirchengemeindehaus an den Platz.

— Das «brachliegende» Areal Mittelwies (Parkplatz) mit dem Potenzial, ein Zentrum zu werden.

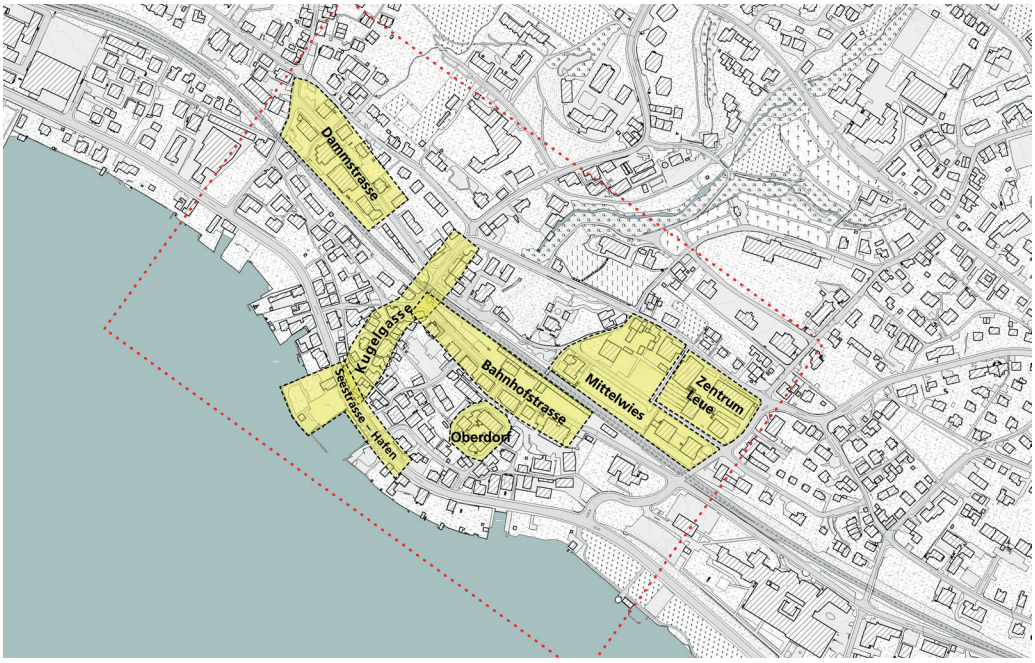
— In der Dammstrasse befindet sich ein weiteres kleines Versorgungszentrum. Der dort angesiedelte Detailhändler Coop hat hier Magnetfunktion. Ergänzt wird dieser durch das gut frequentierte Café «Steiner-Beck» und die Metzgerei. Da sich die Gewerbeansiedlung inmitten eines Wohngebiets befindet fehlt es an Passantenfrequenz.

— Das Zentrum Oberdorf befindet sich in versteckter Lage, 50 Meter südlich des Bahnhofs. Umgeben von Wohnstrukturen wirkt das Zentrum verloren und wenig frequentiert. Die dort angesiedelten Nutzungen scheinen zudem zusammenhangslos.

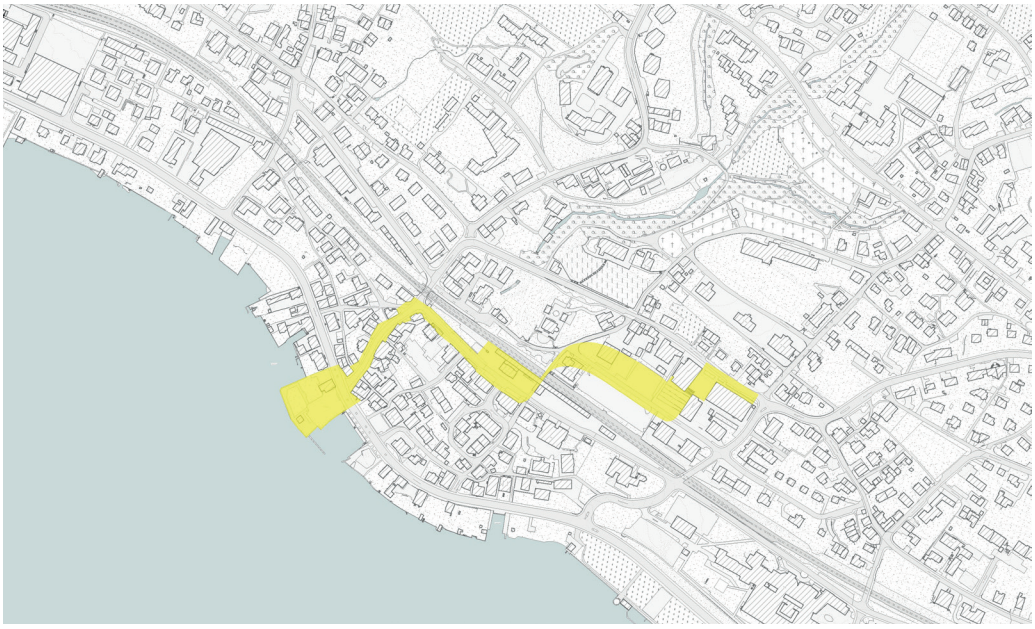
Durch die zerstreute Ansiedlung der einzelnen Zentrumsbereiche können sich keine Synergien zwischen den Gewerbeflächen bilden. Die im Workshop 1 präsentierte Konzeption der Lesart «S» hat zum Ziel die identitätsstiftenden Orte mit Zentrumsfunktionen und Passantenfrequenz miteinander zu vernetzten und damit publikumsorientierte Nutzungen zu konzentrieren. Die Zentren Leue, die Mittelwies, die Bahnhofstrasse, die Kugelgasse und der Hafenbereich sind für sich und insgesamt in ihrer Funktion zu stärken und besser untereinander zu verbinden (funktional, räumlich und visuell). Die Gewerbeansiedlungen sollen damit als wichtige Einkaufs- und Begegnungsorte erhalten, stabilisiert und weiterentwickelt werden. Durch die Verbindung respektive Bündelung der Angebote können eine weitgehend durchgehende Gewerbe- respektive Verkaufsfläche, kurze Wege und Synergieeffekte entstehen. Dadurch steigt die Attraktivität des Einkaufens in der Gemeinde Männedorf.

Das zu konzipierende Areal Mittelwies befindet sich zwischen der Bahnhofstrasse und dem Zentrum Leue und bildet eine Lücke im «S». Das Areal weist hohe Lagequalitäten auf, zeugt aber mit der aktuellen Nutzung des Parkplatzes und der bestehenden «Gärtnerei zum Glück» von mangelnder Lebendigkeit und Identität. Das hohe Potenzial und die Scharnierfunktion zwischen den beiden Zentrumsbereichen muss aufgegriffen werden. Ziel ist, das Areal zu einem belebten Zentrum respektive Freiraum auszugestalten.

Die Zentrumsbereiche Dammstrasse und Zentrum Oberdorf liegen ausserhalb des «S». Umgeben von Wohnstrukturen weisen sie kaum Passantenfrequenz und Visibilität auf. Mit dem Ziel der Konzentration der publikumsorientierten Gewerbeflächen auf das «S» sind in der Dammstrasse und im Zentrum Oberdorf allfällige neue Nutzungskonzeptionen zu entwickeln.

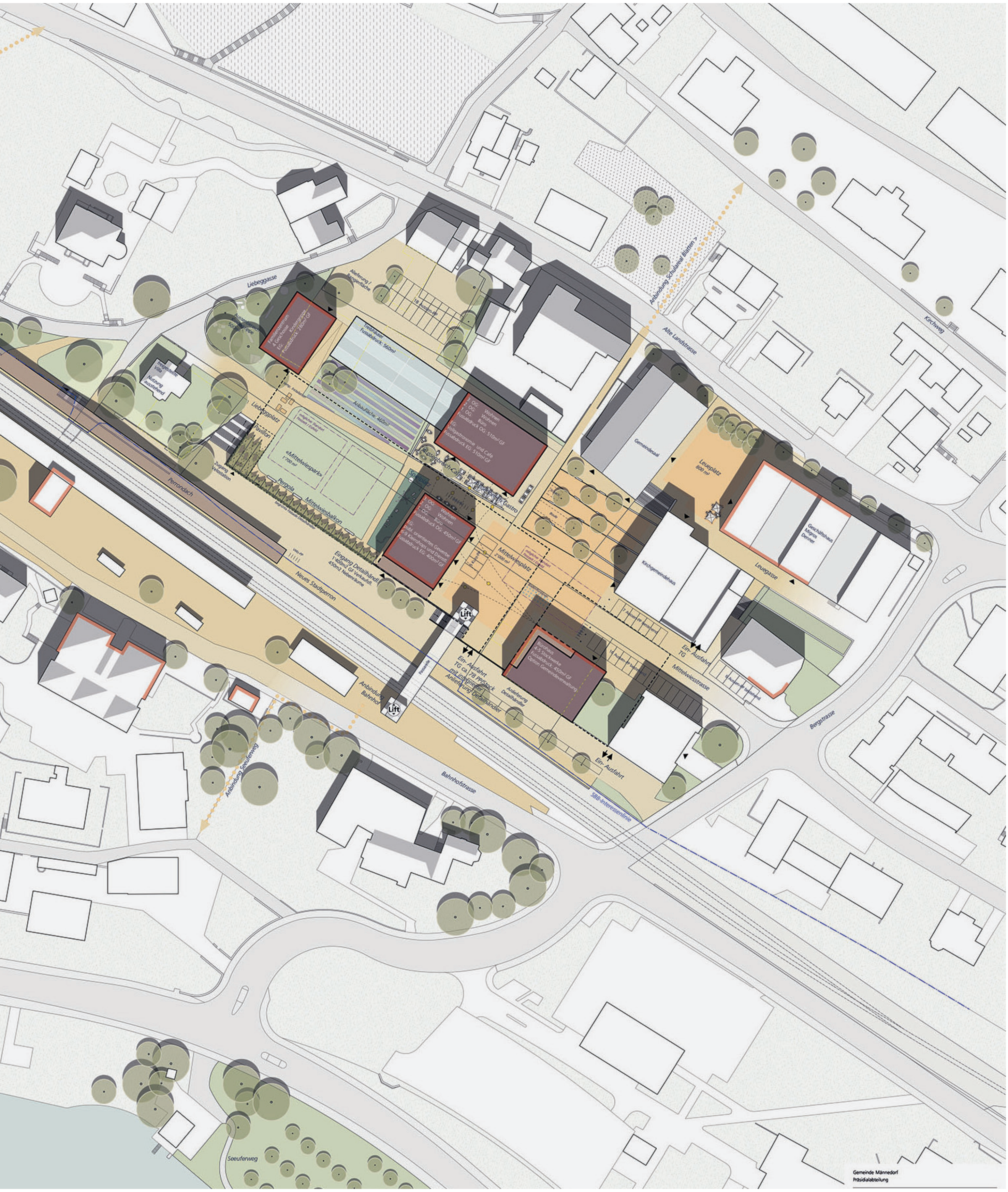


Männedorf mit den sieben Zentren



Das Zentrum von Männedorf als «Passanten-S»

3.4 Mittelwies – Konzeption «Zentrum»



Liebeggasse
Alte Landstrasse
Kirchweg
Leuegasse
Leueplatz
Gemeindesaal
Mittelwiesplatz
Mittelwiesstrasse
Bergstrasse
Bahnhofstrasse
Neues Stadtperron
Perrondach
Lift
Ein- Ausfahrt
Seeuferweg
Gemeinde Männedorf
Präsidialabteilung

3.4.1 Städtebau, Freiraum, Nutzung

Städtebau und Freiraum

Das Konzept «Zentrum» Mittelwies sieht vier prägnante Baukörper vor. In den Erdgeschossen soll primär ein attraktives Angebot an Verkaufs- und Gastronomieflächen geschaffen werden. In den Obergeschossen sind weitere Gewerbeflächen und Wohnungen vorgesehen. Zudem wird ein attraktiver, zweiteiliger Freiraum realisiert.

Dieser zweiteilige Freiraum umfasst den Mittelwiespark im Westen (südlich der Gärtnerei) und den Mittelwiesplatz im Osten (südlich vom Zentrum Leue). Der Park ist als grosse und offene Wiesenfläche (1700 m^2) konzipiert. Diese offene Gestaltung eröffnet die Möglichkeit einer vielfältigen Aneignung: als Liegewiese, als Fläche für Spiel und Sport sowie zur Nutzung während der Chilbi und weiterer Festivitäten. Im Randbereich ist die Anordnung eines Spielplatzes wünschbar. Aufgrund der Terrassierung der Fläche auf dem Niveau der Mittelwiesstrasse ergibt sich zum See hin eine Art von öffentlichem Balkon. Damit wird auch das in der Analyse festgestellte konstituierende Element der öffentlichen Terrassen aufgenommen. Eine Pergola kann den Rand des Parkes räumlich-gestalterisch ausformulieren und als Sonnenschutz dienen. Für die bezüglich Besonnung und Aussicht privilegierte Situation an der Südwest-Ecke des Balkons wird aus der Pergola ein Pavillon. Insgesamt ist die Anlage als ruhiger und grüner Naherholungsraum konzipiert. Die Atmosphäre des Mittelwiesplatzes steht in einem bewussten Kontrast dazu. Zwischen der bestehenden grosszügige Treppenanlage vor dem Gemeindesaal, der Männag und dem Neubau zwischen den beiden Freiräumen spannt sich ein mineralischer Platz mit einer Dimension von 2000 m^2 auf. Der Platz ist Dreh- und Angelpunkt vielfältiger Wegebeziehungen und Ankunftsort mit den Zugängen und Vorfahrten zu den gewerblichen Nutzungen sowie zur vorgeschlagenen Passerelle über und zu den Gleisen. Mit dieser Funktionalität kann der Platz auch für die Chilbi genutzt werden. Als Gestaltungselement sieht das Konzept eine Bodenfontänen-Anlage (oder Brunnen) vor. Aufgrund der Unterbauung der Freiräume (Retailfläche im Sockelgeschoss) ist auf den Freiräumen auf dem Niveau der Mittelwiesstrasse die Pflanzung von grossen Bäumen kaum möglich. Um trotzdem (vor Sonne und Regen) geschützte Aufenthaltsräume anbieten zu können, weisen Teile der Erdgeschosse Kolonnaden u.dgl. auf. Über die Schutzfunktion hinaus zeichnet diese architektonische Massnahme Eingänge aus, sie gliedert die Gestalt des Gebäudes und sie vermittelt zwischen Innen- und Aussenraum.

Die Dimensionierung der Freiräume ist vergleichbar mit Dorfplätzen in der Region wie Küsnacht, Zumikon und Affoltern am Albis. Affoltern am Albis weist ebenfalls eine Konzeption mit zwei unterschiedlichen Plätzen auf. Zudem sollen die Dimensionen, die Proportionen und das Mass der räumlichen Fassung der Freiräume eine für das Zentrum von Männedorf angemessene Vielfalt und Behaglichkeit repräsentieren. Insofern ist die Dimensionierung der Gebäudevolumen auch aus der Perspektive des Freiraumes hergeleitet. Die gewählte Körnung mit einem Fussabdruck von rund 500 m^2 je Gebäude ist aber auch geeignet um die erwünschten (Erd-)Geschossnutzungen aufzunehmen. Die Höhenentwicklung der Neubauten ist mit 4 Geschossen einheitlich angedacht. Eine Mehrhöhe wird ortsbaulich als kaum verträglich beurteilt.

Nutzung

Geplant sind im Sockelgeschoss unter den beiden Freiräumen (Niveau Bahnhof) rund 1'900 m^2 Retailflächen (inkl. Nebenflächen) für einen grösseren Detailhändler, im Erdgeschoss (Niveau Mittelwiesstrasse) rund 900 m^2 Retail- und Dienstleistungsflächen und in den Obergeschossen rund 1'000 m^2 Büro- und Dienstleistungsflächen sowie ca. 1'900 m^2 Geschossfläche (GF) Wohnflächen. Zusätzlich soll ein Familienzentrum mit ca. 1'100 m^2 GF entstehen. In einem Ersatzneubau für das

bestehende Gebäude der Firma Männag können zusätzlich rund 1'800 – 2'300 m² GF Büro- und Dienstleistungsflächen geschaffen werden. Damit kann dem gewünschten Raumprogramm des Gemeindeentwicklungsprozesses aus dem Jahre 2017 entsprochen werden.

Als Eingang zum Zentrum Mittelwies bietet die geplante Passerelle den optimalen Auftritt: Sie befindet sich direkt an dem in der Konzept angedachten neuen «Stadtperron» auf der Nordseite des Bahnhofs und führt zudem weiter zu einem in der Konzeption geplanten Weg Richtung Seestrasse.

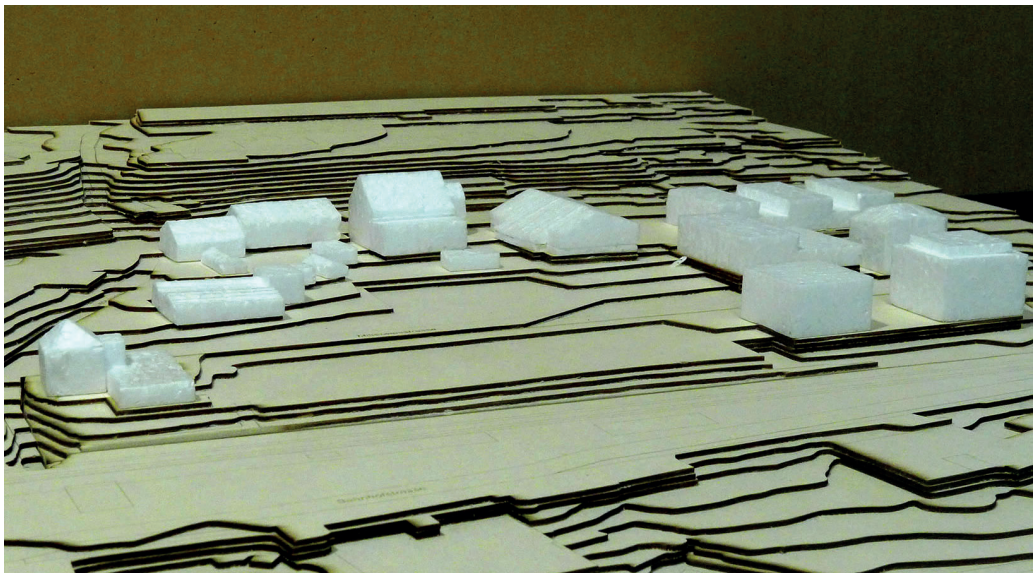
Um eine Belebung und Erhöhung der Passantenfrequenz zu erwirken braucht es Nutzungen mit entsprechender Anziehungskraft. Die Konzeption sieht vor, neben den bestehenden Detailhändlern Migros und Denner im Sockelgeschoss unter dem Freiraum eine grössere Verkaufsfläche für einen weiteren Quartierversorger/Detailhändler anzudenken. Ein solcher kann die Frequenz des Bahnhofs perfekt aufgreifen und wirkt sich zudem wie ein Magnet auf kleinere Shops aus. Durch die Anknüpfung der neuen Gewerbeflächen an das bestehende Gewerbe wird ein Gewerbecluster zur gegenseitigen Stärkung aufgebaut (Stichwort: Grosseinkauf).

Eine Voll- und ergänzend eine Kleingastronomie mit attraktiven Aussensitzplätzen sollen den potenziellen Zentrumsplatz bespielen. Gastronomische Konzepte sind zur Stärkung der Identität eines Areals äusserst wichtig. Authentische und innovative Konzepte, die vor allem die Gemeinde und den Standort richtig einschätzen und sich daran ausrichten. Dies wird nicht nur Publikum generieren, sondern gleichzeitig für eine Lebendigkeit im Zentrum sorgen. Auch den Gewerbeflächen in den Erdgeschossflächen kommt eine hohe Bedeutung zu, was die Ausstrahlung für die Neuüberbauung künftig haben wird. Zur Komplementierung des angedachten Detailhandels können hier kleinteilige Läden eine höhere Angebotsvielfalt mit sich bringen. Ein interessanter, vielseitiger Gewerbemix soll einen starken öffentlichen Auftritt schaffen, den Standort attraktiv machen und das neue Zentrum bereichern.

Das neue Zentrum «Mittelwies» soll als Ort des Einkaufens und gleichzeitig als Begegnungsort fungieren. Neben der Angebotsvielfalt ist auch die Aufenthaltsqualität des Platzes ein zentrales Thema, denn sie trägt dazu bei, dass Synergien entstehen. Auf dem grosszügigen Freiraum spielen neben fussgängerfreundlichen und attraktiven Strassen vielfältige ergänzende Nutzungsangebote wie ein Kinderspielplatz, Aussenbereiche für Gastronomie, Orte zum Verweilen, Markttreiben, Veranstaltungen, Kreatives usw. eine grosse Rolle. Als weiterer attraktiver Grünraum soll auch die bestehende Gärtnerei der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden und damit für eine Belebung des Platzes beitragen. Das Verweilen auf dem Platz wird mit dem Einkauf verknüpft und umgekehrt. Dadurch entsteht ein wichtiger Treffpunkt und Identifikationsraum in der Gemeinde Männedorf.

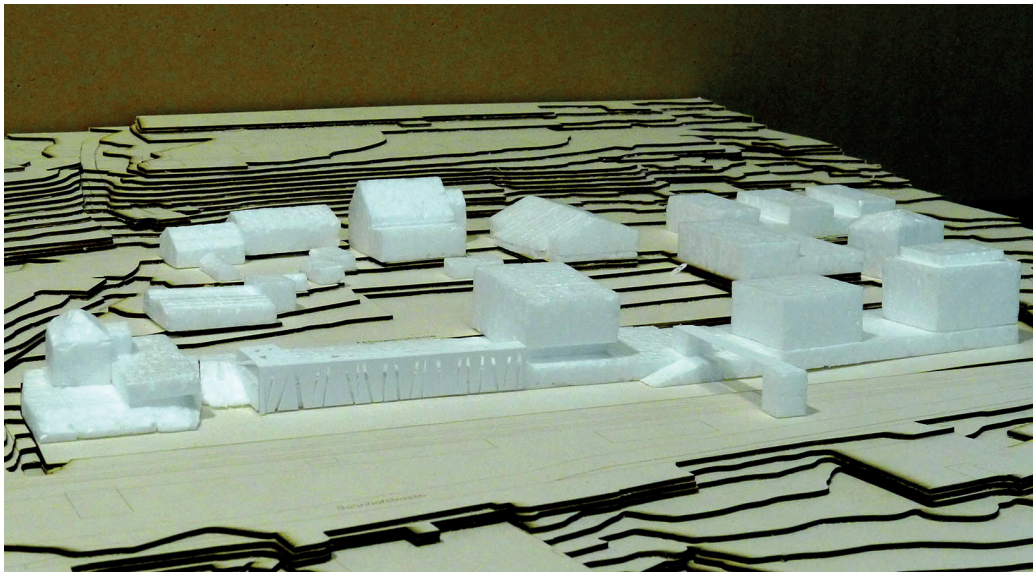
In einem eigens dafür konzipierten Gebäude soll ein Familienzentrum entstehen, in dem die familien- und kinderspezifischen Angebote der Gemeinde Männedorf gebündelt werden. Beispielsweise eine Kita und das «Elki» im Erdgeschoss respektive Sockelgeschoss mit Zugang zum Aussenbereich und ergänzende Angebote («Spielgruppe Plus», Mutterberatung, Administrationsräumlichkeiten usw.) in den Obergeschossen. Die Nutzungen sollen generell so angeordnet werden, dass Synergien optimal genutzt werden können, Begegnungen ermöglicht werden und eine belebende Atmosphäre entsteht.

Die Gemeindeverwaltung kann optional im Ersatzneubau des bestehenden Gebäudes der Firma Männag zum Tragen kommen. Der räumliche Schwerpunkt der verschiedenen Amtsstellen im neuen Zentrum von Männedorf trägt identitätsstiftend zur Bereicherung des Platzes bei.

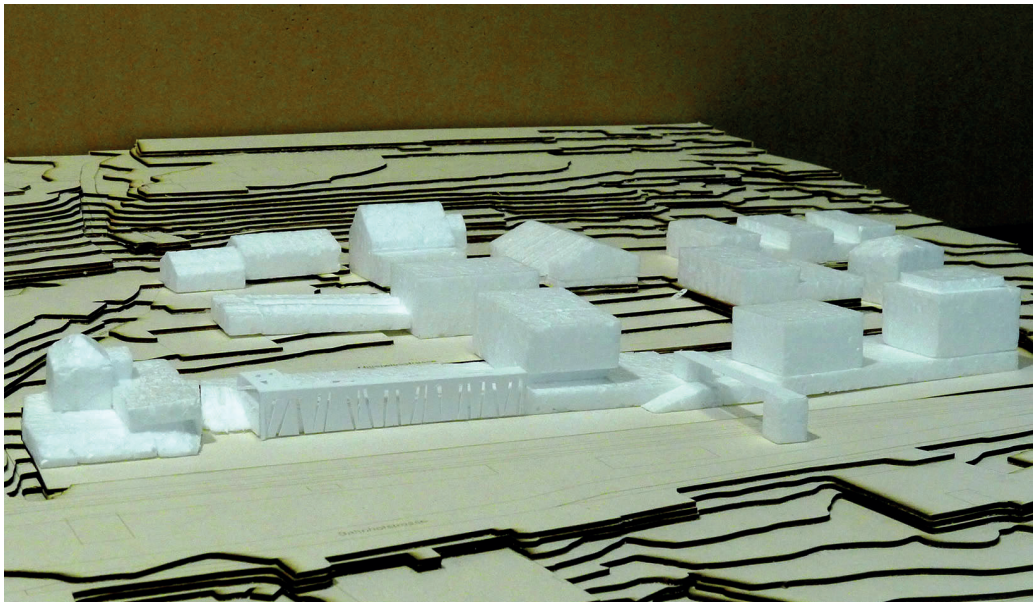


Modellfoto | Heutiger Zustand

Die im Folgenden auf den Plänen und Modellfotos ersichtlichen Rechtecke bzw. Volumen machen keine architektonischen Aussagen sondern versinnbildlichen lediglich die städtebauliche Konzeption. In diesem Sinne wird im Rahmen der Zentrumsentwicklung mit den Bildern eine Idee, ein erster Entwurf dargestellt. Die Bilder zeigen kein Projekt.



Modellfoto | Möglicher erste Entwicklungsschritt: Detailhändler mit Tiefgarage, Park, Gebäude für Dienstleistung/Kleingewerbe /Wohnen, Passarelle

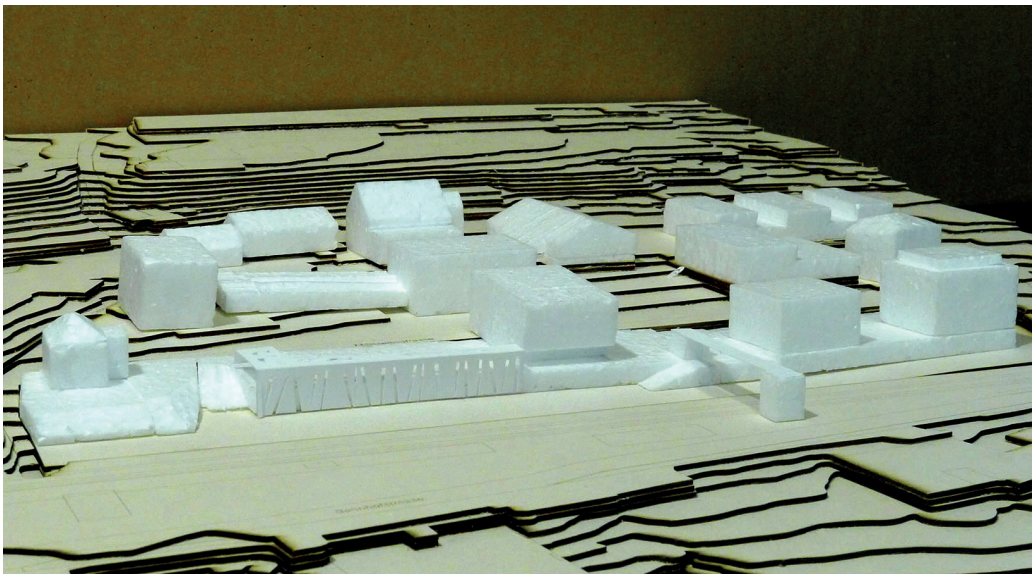


Modellfoto | Möglicher zweiter Entwicklungsschritt: Bau des Gastronomiegebäudes/Wohnen, Gärtnerei

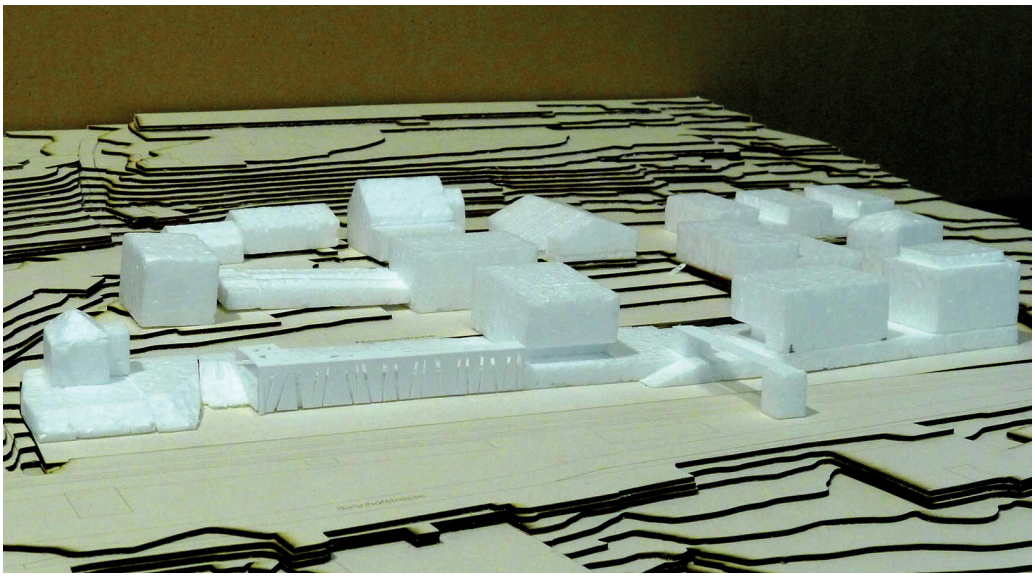
Insgesamt entsteht mit der Konzeption «Zentrum» Mittelwies ein repräsentatives, lebendiges Zentrum, das verschiedene Zielgruppen anspricht und eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität bietet.

Stellenwert der Konzeption

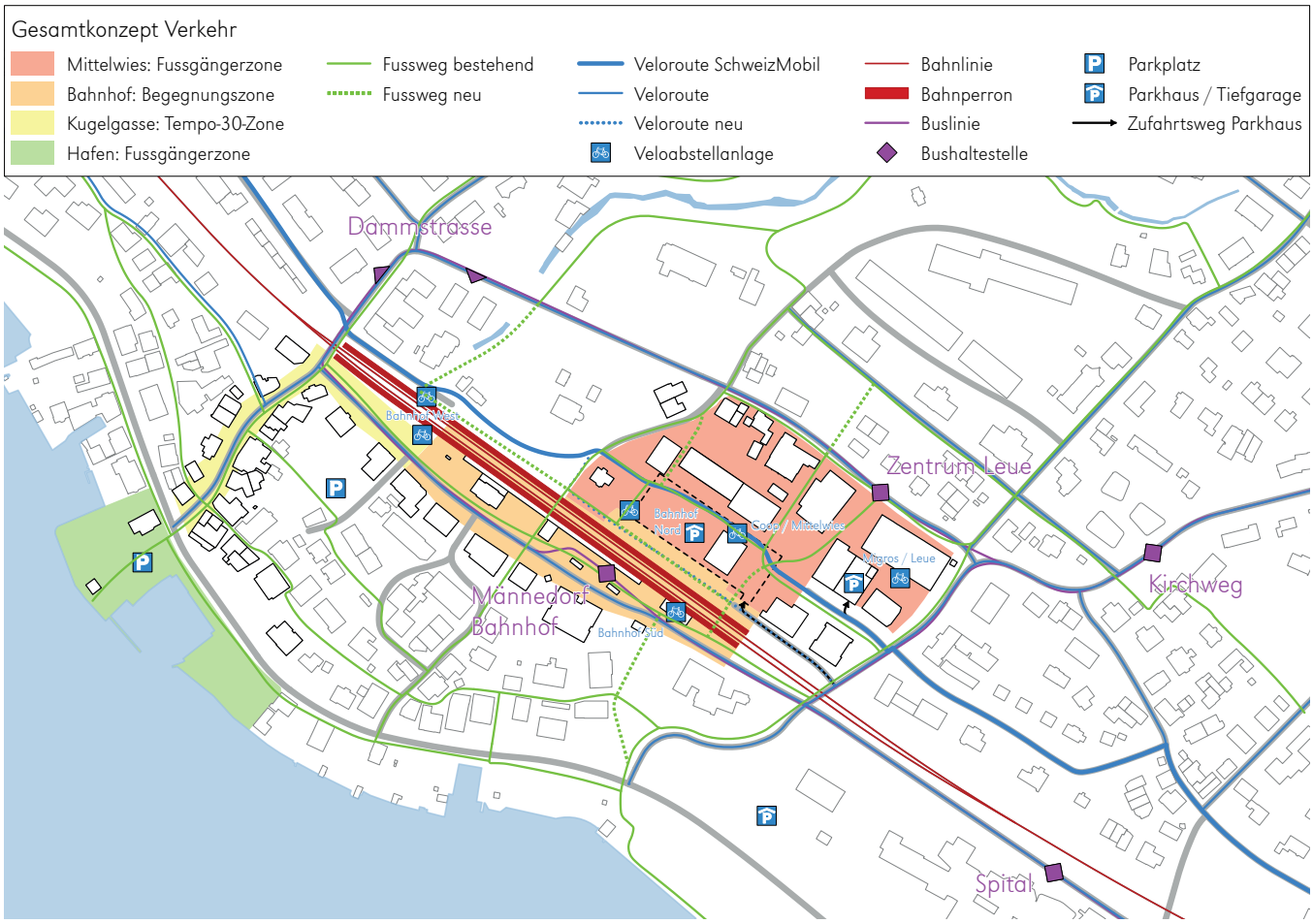
Das im Rahmen des Verfahrens erarbeitete Konzept hat nicht den Anspruch ein fertiges Projekt zu sein. Es bildet primär einen fachlich plausiblen und mehrheitsfähigen Ansatz. Weitere Klärungen zur Nutzungsanordnung, der Einbezug der Gärtnerei, die definitive Lage und Dimension der Freiräume und der Gebäude müssen in der Weiterbearbeitung vertieft studiert und gegebenenfalls angepasst werden.

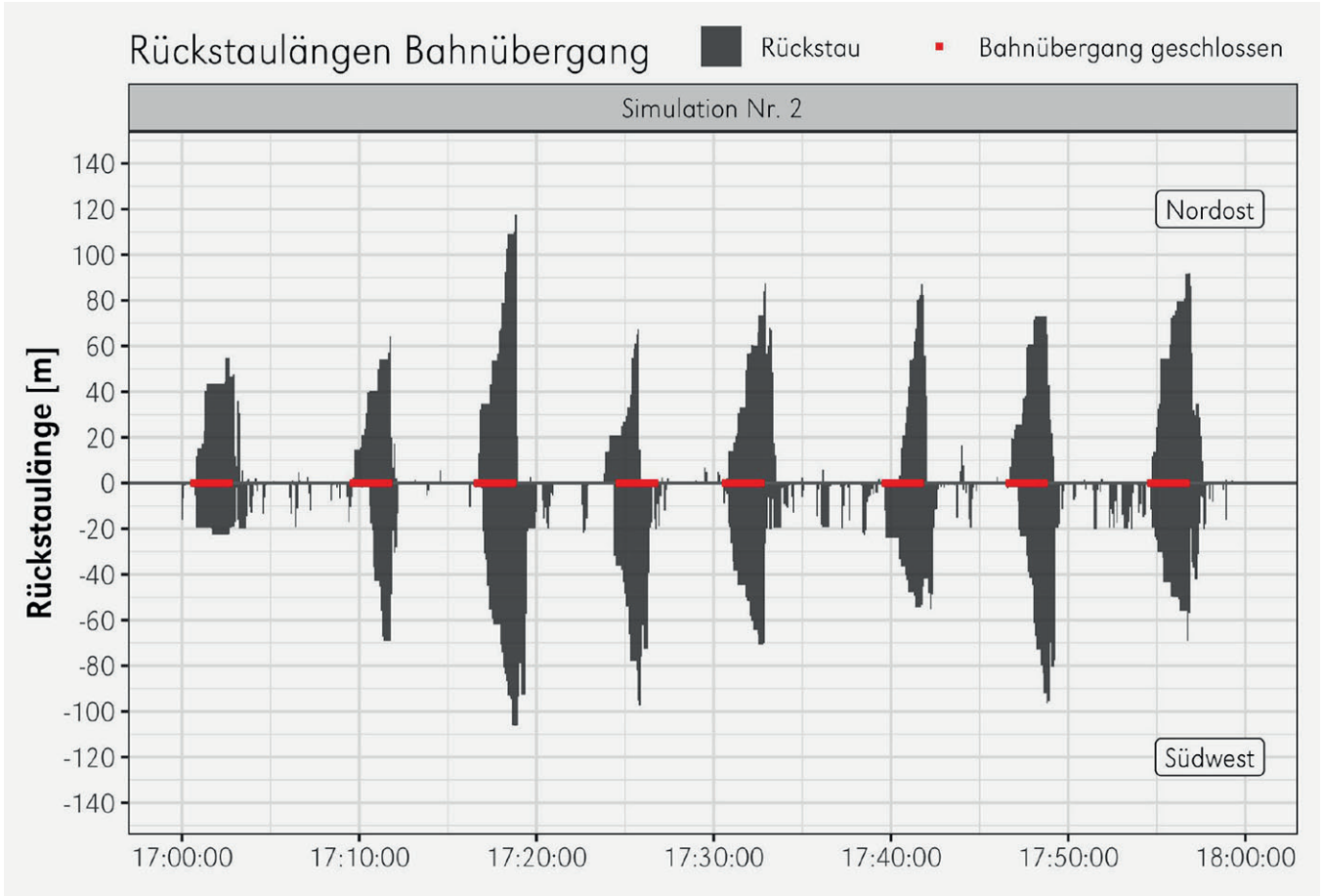


Modellfoto | Möglicher dritter Entwicklungsschritt: Familienzentrum



Modellfoto | Möglicher vierter Entwicklungsschritt: Bürohaus


Gesamtkonzept Verkehr
Mittelwies: Fussgängerzone
Bahnhof: Begegnungszone
Kugelgasse: Tempo-30-Zone
Hafen: Fussgängerzone
Fussweg bestehend
Fussweg neu
Veloroute SchweizMobil
Veloroute
Veloroute neu
Veloabstellanlage
Bahnlinie
Bahnperron
Buslinie
Bushaltestelle
Parkplatz
Parkhaus / Tiefgarage
Zufahrtsweg Parkhaus
Dammstrasse
Zentrum Leue
Männedorf Bahnhof
Kirchweg
Spital


Rückstaulängen Bahnübergang
Rückstau
Bahnübergang geschlossen
Simulation Nr. 2
Rückstaulänge [m]
140
120
100
80
60
40
20
0
-20
-40
-60
-80
-100
-120
-140
Nordost
Südwest
17:00:00
17:10:00
17:20:00
17:30:00
17:40:00
17:50:00
18:00:00

3.4.2 Gesamtkonzept Verkehr

Analyse

Wie aus dem kommunalen Verkehrsplan ersichtlich wird, "umfliesst" das Fusswegnetz die Mittelwies. Besser ist der Ist-Zustand beim Veloverkehr. Diesbezüglich ist das Areal gut erschlossen. Zu beachten ist, dass die regionale Veloroute Nr. 66 über die Mittelwiesstrasse das Gelände durchquert. Bedeutend für die sehr gute Erschliessungsqualität ist die unmittelbare Lage der Mittelwies am Bahnhof. Da der Bahnhof Männedorf nur ein Seitenperron aufweist, hat der Zugang zur S-Bahn aus Sicht des Zentrums Leue und der Mittelwies immer eine Unterquerung der Gleise zur Folge. Zusätzlich gibt es am Bahnhof und auf der Alten Landstrasse auch je eine Haltestelle der beiden Buslinien 925 (Meilen – Stäfa) und 940 (Oetwil am See – Männedorf Bahnhof). Der motorisierte Verkehr zirkuliert primär auf den übergeordneten Strassen Seestrasse, Kugelgasse und Bergstrasse (Tempo-50-Regime). Die Fein-Erschliessung der Mittelwies und die Vorfahrt zum Bahnhof erfolgt über Strassen mit einer Tempo-30 Zone (Mittelwies) oder einer Begegnungszone (Bahnhof).

Konzept

Aufgrund der Lagequalität und des anvisierten Ziel eines lebendigen Zentrums, soll der innere Bereich der Mittelwies (Zentrum Leue, Mittelwiespark, Mittelwiesplatz) eine Fussgängerzone werden (Zufahrt für Anlieferung gewährleistet). Die Begegnungszone wird auf den Bereich nördlich der Gleise ausgeweitet. Dies ermöglicht sowohl die direkte Zufahrt für Velo und zur Anlieferung zum möglichen Detailhandelstandort und zum Bahnhof, als auch die Schaffung eines attraktiven Aussenraums. Falls der geplante Ausbau der Bahn auf Doppelspur erfolgt, soll der Bahnhof auch auf der Seite der Mittelwies ein Seitenperron mit direktem Zustieg auf die S-Bahn erhalten (sogenannter Stadtperron).

Die erforderliche Parkierungsanlage wird unter der Mittelwies angeordnet. Die Zufahrt erfolgt ab der Bergstrasse und unmittelbar neben den Bahngleisen. Im Bereich der Perimetergrenze Mittelwies – Männag hat die Zufahrt in den Sockel zu erfolgen. Damit wird der unmittelbare Bereich des Stadtperrons nicht vom MIV (motorisierten Individualverkehr) tangiert. Ein von der Anlage Zentrum Leue unabhängiger Betrieb wird als vorteilhaft eingeschätzt. Solcherart können die Verkehrsströme entkoppelt werden und die bedeutende Veloachse im Bereich der Mittelwiesstrasse wird nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet.

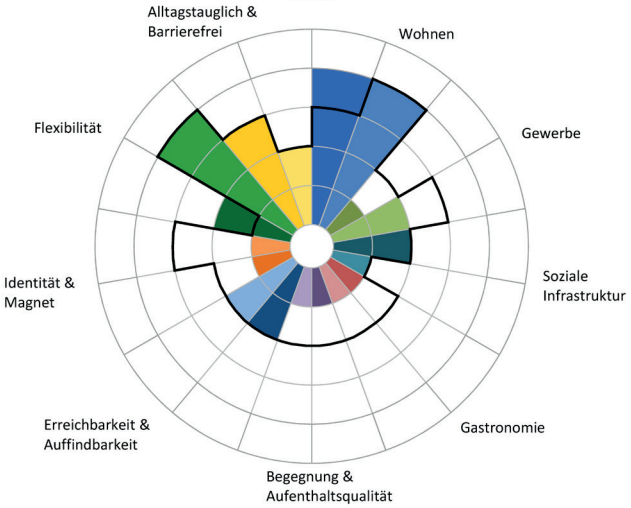
Die Erschliessung wird ergänzt mit ein paar zusätzliche Wegverbindungen, so dass ein durchlässiges und feinmaschiges Wegnetz angeboten werden kann.

Verkehrssimulation Bergstrasse

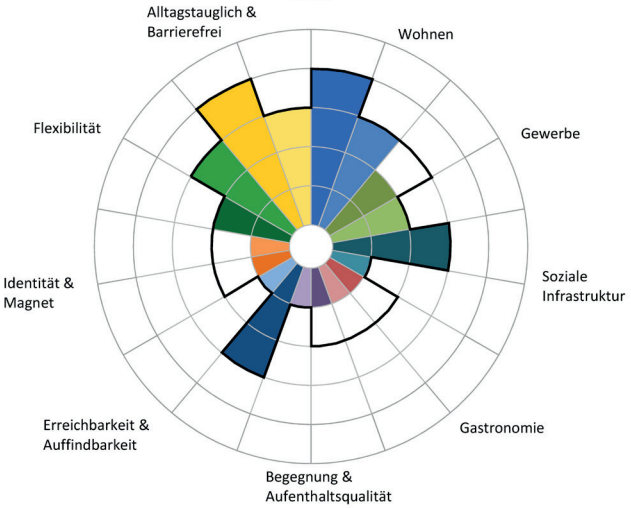
Kritisch beim vorgesehenen Verkehrskonzept könnte die Rückstau-Situation im Bereich des Bahnübergangs der Bergstrasse sein. Um die Funktionalität des Konzeptes zu überprüfen, wurde für den Bahnübergang eine Verkehrssimulation vorgenommen. Als Grundlage für die Simulation dienen Zählungen, die am 17. April 2019 erhoben wurden. Um die zukünftige Situation abzubilden, wurde gegenüber den Zähldaten 50% Mehrverkehr dazugeschlagen (v.a. zur Abbildung der baulichen Entwicklung im Bereich Mittelwies) und der zukünftige Viertelstundentakt der Bahn berücksichtigt.

Die Simulation zeigt klar auf, dass sich der Stau am Bahnübergang immer relativ schnell wieder auflöst und sich keine «Stauschuld» auf die nächste Phase mit geschlossener Bahnschranke überträgt. Die Rückstaus werden zudem auch mit Berücksichtigung des Mehrverkehrs den Knoten an der Seestrasse nicht erreichen. Aufgrund dieser Simulation kann die Funktionalität der MIV-Erschliessung als gegeben angenommen werden.

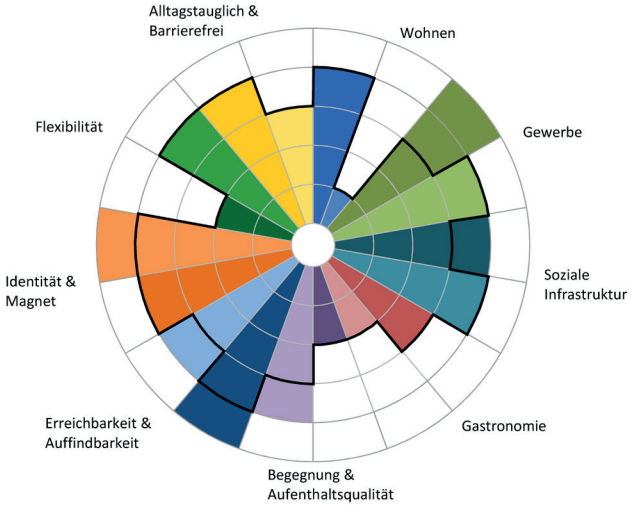
Dammstrasse
Soll



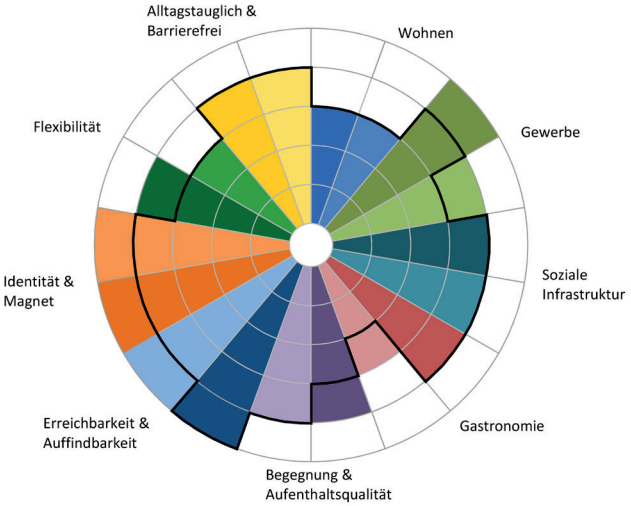
Oberdorf
Soll



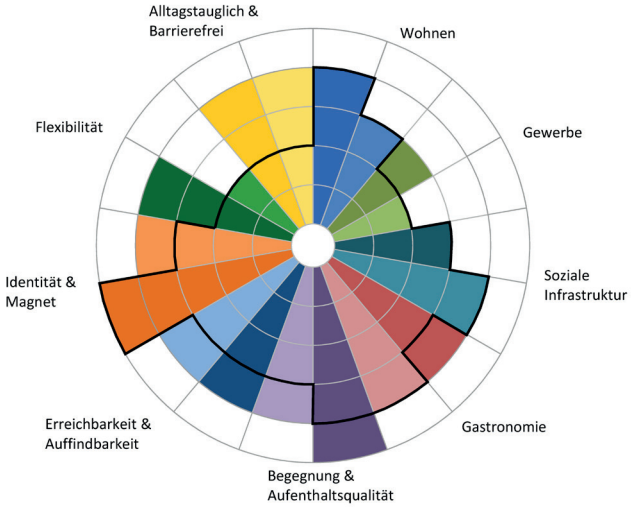
Zentrum Leue
Soll



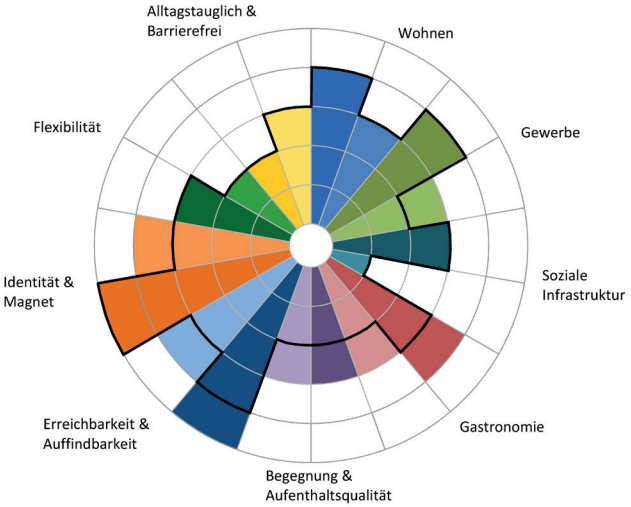
Bahnhofstrasse
Soll



Hafen - Seestrasse
Soll



Kugelgasse
Soll

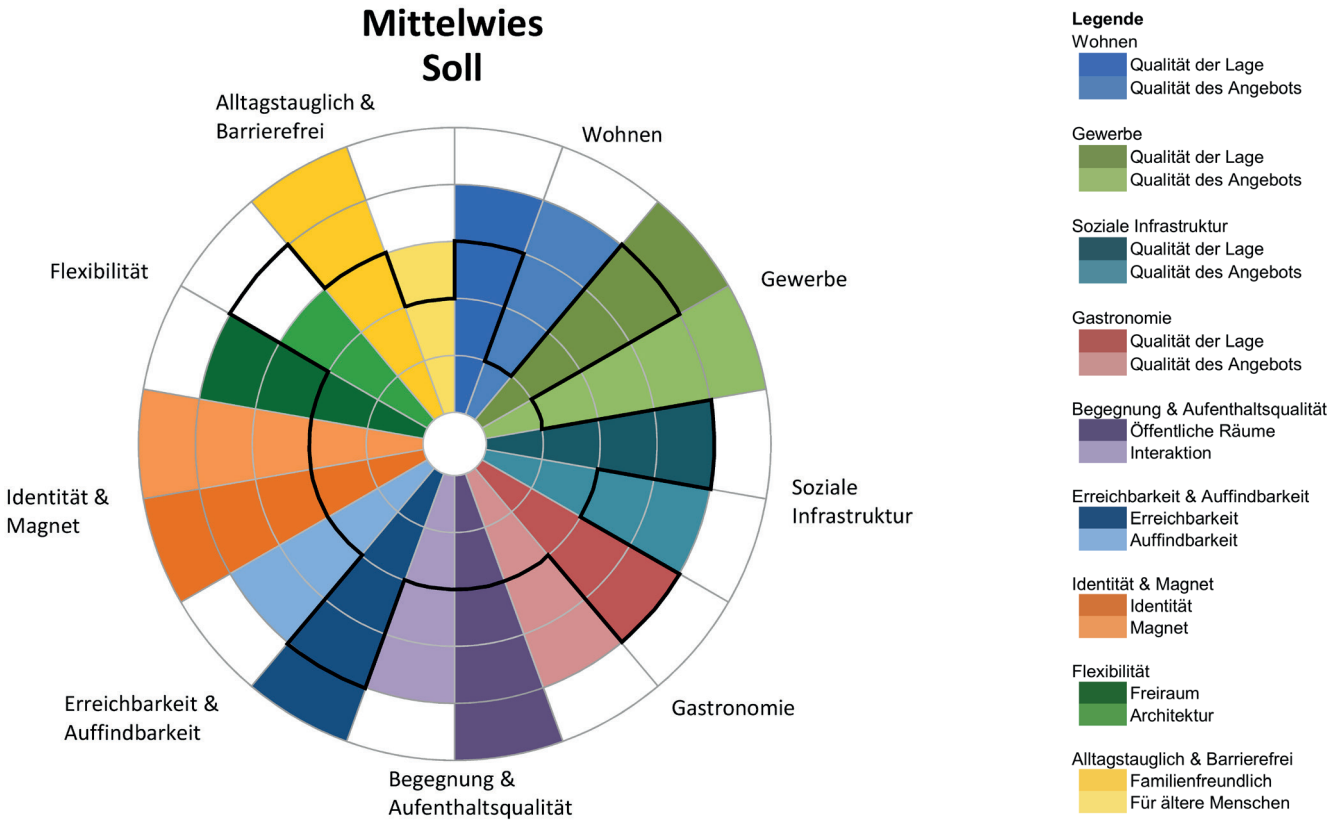


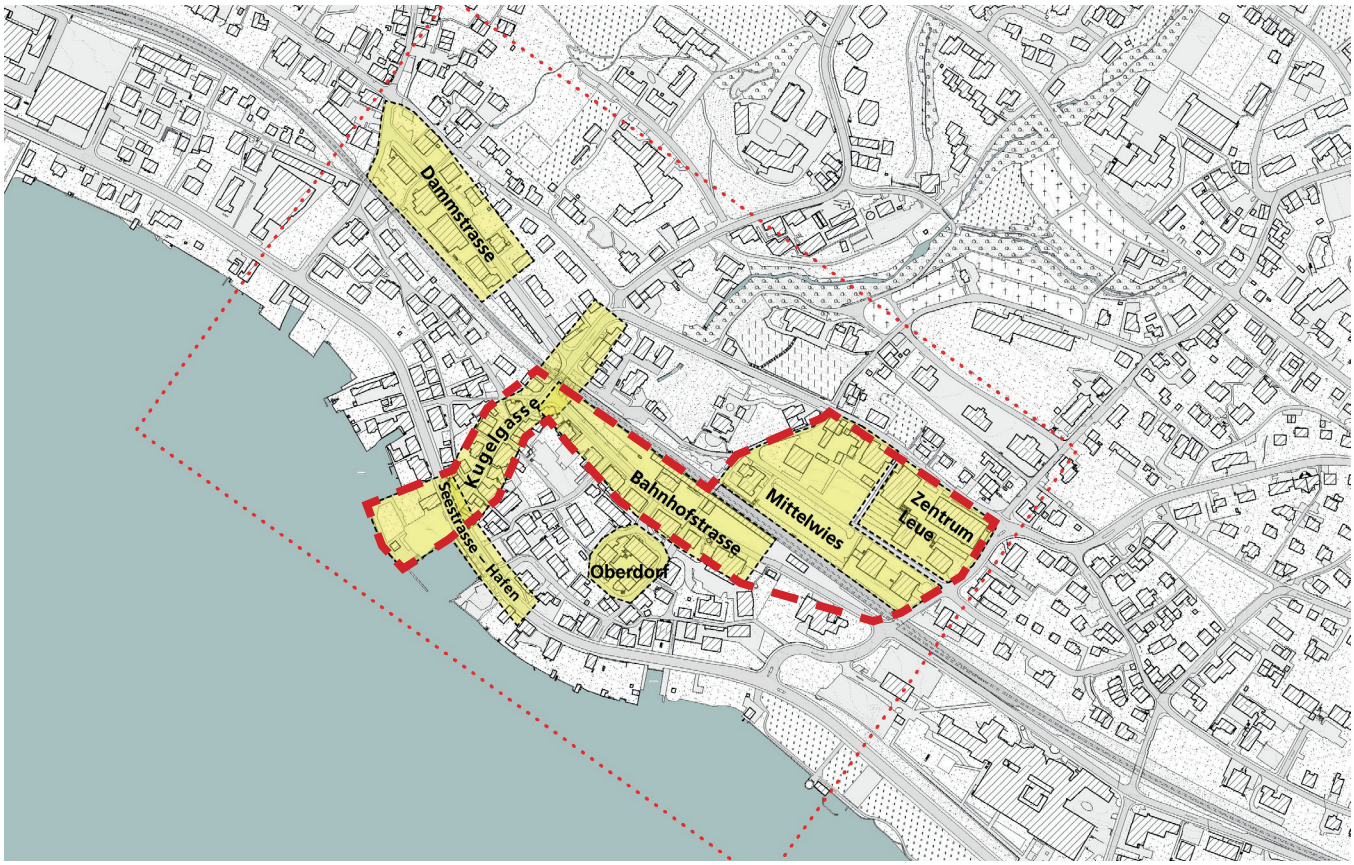
3.4.3 Auswirkungen der Konzeption «Zentrum»

In der Konzeption «Zentrum» bildet die Mittelwies ein repräsentatives, lebendiges Zentrum, das verschiedene Zielgruppen anspricht und eine hohe Aufenthalts- und Nutzungsqualität anbietet. Die Attraktivität der Mittelwies steigt auch für Nutzungs-Anbieter. Aufgrund des begrenzten Nachfragepotenzials und dem wachsenden Druck auf den Detailhandel wird es nicht möglich sein, alle sechs Zentrumsbereiche und das neue Zentrum Mittelwies aufrecht zu erhalten. Publikumsorientierte Gewerbeflächen sollen, werden oder müssen sich auf das «S» mit Passantenfrequenz konzentrieren.

Die potenziellen sozialräumlichen Auswirkungen der Konzeption «Zentrum» sind mit den bereits in der Analyse-Phase benutzten Polar-Area-Diagrammen für alle sieben Zentren dargestellt worden.

Polar-Area-Diagramme: Die unterschiedlichen Farben stellen unterschiedliche Themen und Unterthemen des Soll-Zustandes dar. Je weiter sich der Balken vom Zentrum entfernt, desto besser ist der Wert. Die Schwarze Linie zeigt den heutigen IST-Zustand.





Konzentration der Zentrumsfunktion auf das «Passanten-S». Die "Zentren" Dammstrasse und Oberdorf liegen ausserhalb

Zentrumsbereiche ausserhalb des «S»: Dammstrasse und Zentrum Oberdorf

Das «Zentrum» Mittelwies hat zur Folge, dass das kleine Versorgungszentrum in der Dammstrasse an Funktion und Bedeutung verliert. Insbesondere wenn der Detailhändler Coop mit seiner Magnetfunktion auf das Areal Mittelwies ziehen sollte, haben die ergänzenden publikumsintensiven Gewerbeflächen wenig Chance zu überleben. Wünschbar im Sinne der Konzeption ist, dass die Läden in das «Zentrum» Mittelwies oder allenfalls in andere Zentren des «S» wie die Kugelgasse umziehen. Für die leerstehenden Flächen sollte im Zuge eines Folgeprojekts eine langfristige Umnutzungsstrategie entwickelt werden.

Auch das Zentrum Oberdorf verliert durch das neue «Zentrum» Mittelwies weiter an Bedeutung. Aufgrund der fehlenden Passantenfrequenz gilt es auch hier die publikumsintensiven Nutzungen an das «S» umzusiedeln und in den leerstehenden Flächen vor allem Nutzungen anzuordnen, die von ihrem Zielpublikum leben.

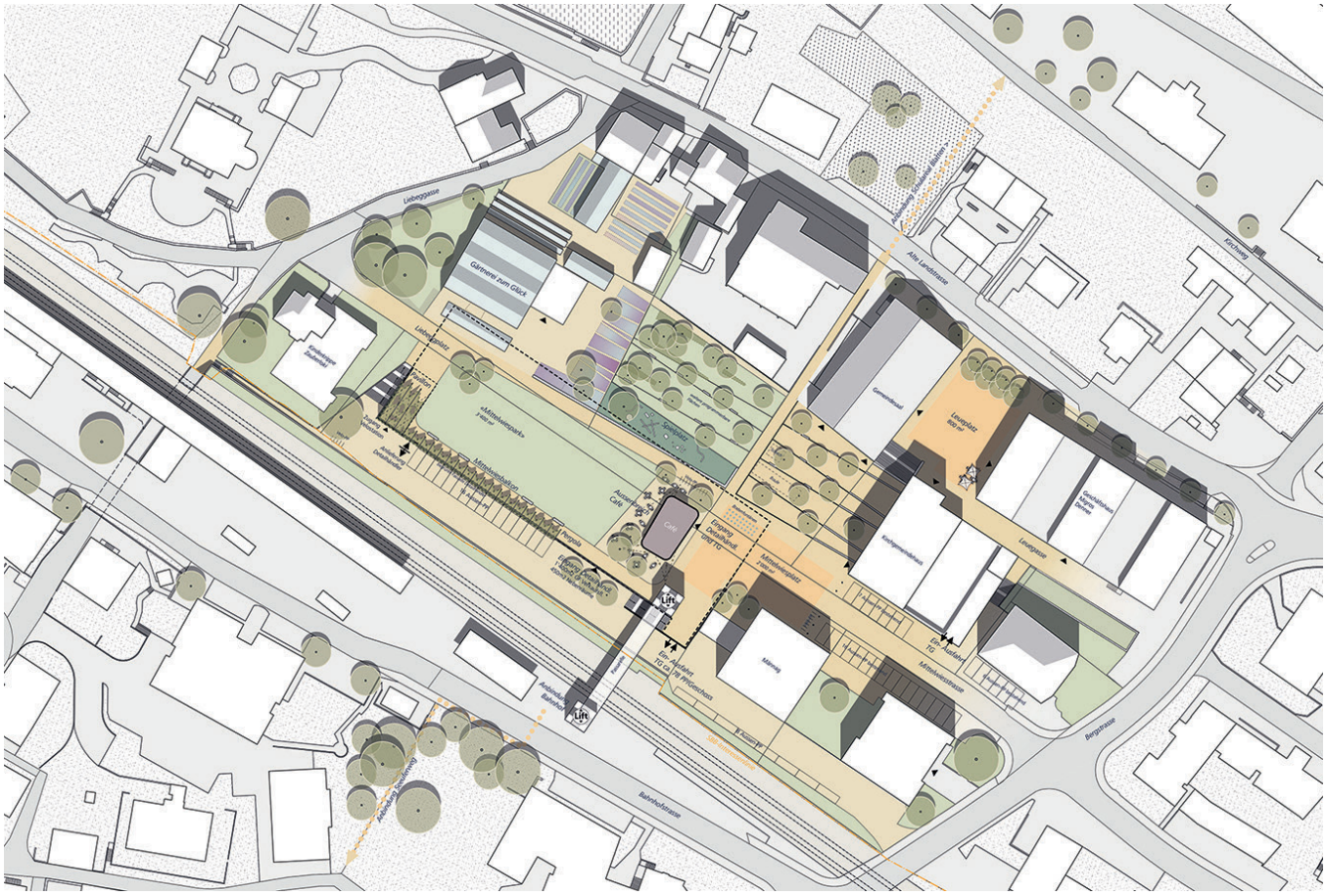
Zentrumsbereiche innerhalb des «S»: Leue, Bahnhofstrasse, Kugelgasse, Seestrasse

Durch den Ansatz «Zentrum» Mittelwies kommen vor allem für die angrenzenden Zentrumsbereiche Zentrum Leue und Bahnhofsstrasse Synergieeffekte zum Tragen. Insbesondere das Zentrum Leue hat durch seine Lage ohne ein existierendes Umfeld an Gewerbeflächen keine Chance Synergien aufzubauen. Durch die Aktivierung respektive Belebung des Areals Mittelwies werden die Nutzungsangebote der zwei Zentren miteinander verknüpft (Grosseinkauf, Kinderspielplatz, Familienzentrum, Gastronomie usw.). Auch die Bahnhofstrasse profitiert von der Belebung des Areals. Mit der Anbindung durch die neue Passarelle wird die Frequenz des Zentrums Mittelwies auf die Bahnhofstrasse geleitet.

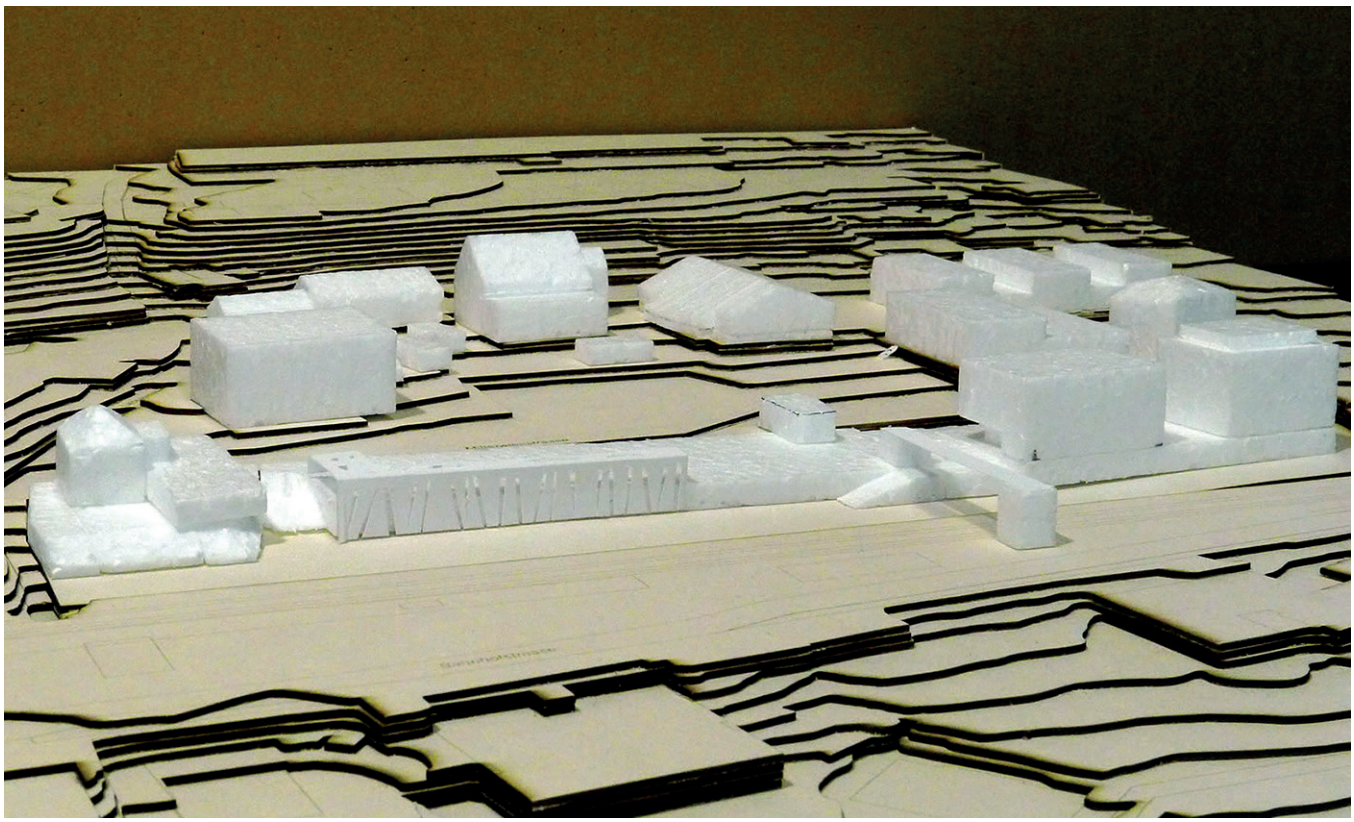
Um den Passantenstrom auf die Kugelgasse weiterzuleiten braucht es möglichst durchgängig, publikumsintensive Nutzungsangebote. Falls die Gemeindeverwaltung auf das Areal Mittelwies ziehen sollte, bietet sich die Chance in den Erdgeschossflächen der zwei Gemeindehäuser (Bahnhofstrasse 6 und 8) innovative Konzepte unterzubringen, die den benötigten Publikumsverkehr generieren können.

Die Kugelgasse ist eine Art Relikt aus früheren Zeiten. Heute weist sie eine nicht zu unterschätzende Leerstandquote auf. Da das Nachfragepotenzial der Gemeinde Männedorf begrenzt ist und es keine weiteren Retailflächen verträgt, wird die Kugelgasse durch das Zentrum «Mittelwies» weiterhin an Bedeutung verlieren. In einem Folgeprojekt müssen die Eigentümer der Liegenschaften, die Mieter/innen und die Gemeinde über einen Dialog die gegenseitigen Handlungsspielräume austauschen um die Kugelgasse als Einkaufs- und Begegnungsort zu erhalten respektive zu stabilisieren.

Die Seestrasse ist vor allem in den Sommermonaten ein hoher Identitätsträger und soll als wichtiger Aufenthalts- und Begegnungsort erhalten und weiterentwickelt werden. Durch die geplante Passerelle und einer weiterführenden Wegverbindung wird das «Zentrum» Mittelwies mit der Seestrasse vernetzt. Als Wechselwirkung profitieren beide Zentrumsbereiche von der Leitung des Passantenstroms. Durch eine Aufwertung des Dorfhaab (mögliches Folgeprojekt) kann die Seestrasse weiter an Aufenthaltsqualität gewinnen.



Situationsplan Mittelwies: Nicht weiter verfolgter Ansatz «Freiraum»



Modellfoto Mittelwies: nicht weiter verfolgter Ansatz «Freiraum»

3.5 Mittelwies – Nicht weiter verfolgter Ansatz «Freiraum»

Das Konzept «Freiraum» Mittelwies sieht eine Freifläche vor. Ergänzend zur bestehenden «Gärtnerei zum Glück» wird in einem kleinen eingeschossigen Baukörper ein kleines gastronomisches Konzept zur Belebung des Freiraums angeboten. Das unter dem Freiraum liegenden Sockelgeschoss beinhaltet eine rund 1'900 m² grosse Retailfläche (inkl. Nebenflächen) für einen grösseren Detailhändler.

Insgesamt entsteht durch den Konzeptansatz ein Freiraum mit einer Grösse von ca. 5'400 m². Dies entspricht mehr als der sechsfachen Fläche des Leueplatzes (800 m²). Ein Platz muss eine gewisse Geborgenheit ausstrahlen. Dies ist durch eine solche Dimensionierung nicht gegeben. Zudem sollte die Grösse des Platzes im Verhältnis der Einwohnerzahl der Gemeinde respektive des daraus resultierenden Nachfragepotenzials dimensioniert sein, um eine Belebung zu erzielen. Hinzu kommt, dass die attraktiven Grün- und Freiflächen an der Seestrasse am Zürichsee vor allem in den Sommermonaten dem Freiraum Mittelwies konkurrierend gegenüberstehen.

Ein lebendiger Freiraum entsteht gleichzeitig durch eine Vielzahl und Vielfalt an Menschen, Angeboten, Tätigkeiten und Interaktionen. Allein durch die Nutzung eines Kinderspielplatzes, eines Detailhändlers und eines kleinen, gastronomischen Konzepts ist eine Belebung eines Freiraumes in solcher Grössenanordnung noch nicht gegeben. Die bestehende Gärtnerei hat keinen hohen Öffentlichkeitsbezug. Der angrenzende Gemeindesaal und die Kirche sind auf den Platz des Zentrum Leue ausgerichtet. Auch sie tragen nicht ausreichend zu einer Belebung des Freiraums bei.

Um unterschiedliche Zielgruppen anzusprechen, braucht es eine vielfältige Mischung an Nutzungen. Das Areal muss mit weiteren öffentlichen Angeboten wie einem attraktiven Gewerbemix weiter gestärkt werden: Neben Wohnraum und Büronutzungen schafft insbesondere ein publikumsorientiertes Erdgeschoss mit einer Angebotsvielfalt und angenehmen Aufenthaltszonen einen starken öffentlichen Auftritt. Identitätsstiftende Nutzungen wie ein Familienzentrum oder eine Gemeindeverwaltung ergänzen das Angebot und bereichern den Platz.

Der Freiraumansatz weist eine Ausnützungsziffer von 0,25 aus. Aus ökonomischer Sicht zieht dies keine hohen Renditeerwartungen mit sich, die für potenzielle Investoren relevant sind. Die Gemeinde Männedorf muss hier entscheiden, ob sie diese finanzielle Last tragen möchte.

Auch werden die Anforderungen und Wünsche aus dem Gemeindeentwicklungsprozess aus dem Jahre 2017 mit dem Konzept «Freiraum» nicht erfüllt: Den Wünschen nach beispielsweise einem gemischten Wohnungsangebot, der Zusammenlegung von kleinen Anbietern und nach Räumen für die Kreativbranche und Start-ups (Auszug aus dem Strategiepapier des Workshop-Verfahrens) werden mit diesem Ansatz nicht entsprochen.

4 Politische Würdigung Prozess und Vorgehen Mittelwies

Als eines der zentralen Anliegen aus dem Projekt Gemeindeentwicklung im Jahr 2017 erarbeiteten rund 60 Stimmbürger und Stimmbürgerinnen - wiederum in einem Mitwirkungsprozess - konkrete Vorstellungen für das Areal Mittelwies im Zentrum von Männedorf. In vier intensiven Workshops diskutierten sie Nutzung und Gestaltung der Mittelwies und befassten sich auch mit den umliegenden Zentren wie Bahnhofstrasse, Oberdorf, Kugelgasse und Dammstrasse.

Der Gemeinderat besprach an zwei Arbeitssitzungen im Februar und im September 2019 die Ergebnisse und das weitere Vorgehen. Die Konzeption «Zentrum» überzeugt durch zwei grosszügige, für verschiedene Nutzungen offene Plätze, kombiniert mit Baukörpern für Ladenflächen in unterschiedlichen Grössen und Wohnungen. Der Gemeinderat ist zum Schluss gekommen, dass die aus den Planunterlagen aufgrund der aktuell bestehenden Nutzung ausgewiesenen Treibhäuser in Form und Dimension bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans Mittelwies kritisch hinterfragt werden müssen. Denkbar ist, im Gestaltungsplan ein offenes Baufeld auszuweisen, um die künftige Nutzung nicht vorab durch die Bezeichnung „Treibhäuser" im Gestaltungsplan einzuschränken.

5 Folgeplanungen

5.1 Offene Fragen aus der Zentrumsentwicklung

Die Konzeption «Zentrum» bildet für die Mittelwies einen fachlich plausiblen und mehrheitsfähigen Ansatz ab. Ein Konzept ist noch kein Projekt aber eine stabile Basis für die Lancierung der Erarbeitung des notwendigen Gestaltungsplans. Das raumplanerische Instrument des Gestaltungsplans ist notwendig, weil eine Mehrheit der Mittelwies von einer sogenannten Gestaltungsplanpflicht betroffen ist. Für die Mittelwies bedeutet diese Pflicht gemäss Art. 12.7.2 und Art. 12.7.8. der Bau- und Zonenordnung insbesonere, dass

— Bauten und Anlagen besonders gut zu gestalten sind;
— eine nachhaltige Energielösung nachzuweisen ist;
— eine Zentrumsüberbauung in hoher baulicher Dichte mit Mischnutzungen realisiert werden muss;
— aufenthaltsfreundliche und nutzungsflexible öffentliche Aussenräume entstehen sollen;
— die Anzahl Pflichtparkplätze reduziert sowie die P+R-Anlage integriert werden muss.

Das Mass der baulichen Dichte ist im Rahmen des Workshopverfahrens ausgelotet worden. Ob die ausgehandelte bauliche Dichte auch eine wirtschaftlich nachhaltiges Verhältnis von Aufwand und Ertrag generiert, soll eine Grobkostenschätzung aufzeigen. Je nach Resultat dieser Schätzung soll oder muss das Raumprogramm (Nutzungsarten, Eigentumsformen etc.) optimiert oder allenfalls sogar die bauliche Dichte angepasst werden. Gegebenenfalls sind auch moderate Anpassungen im Sinen einer Erhöhung der Nutzungsflexibilität sinnvoll.

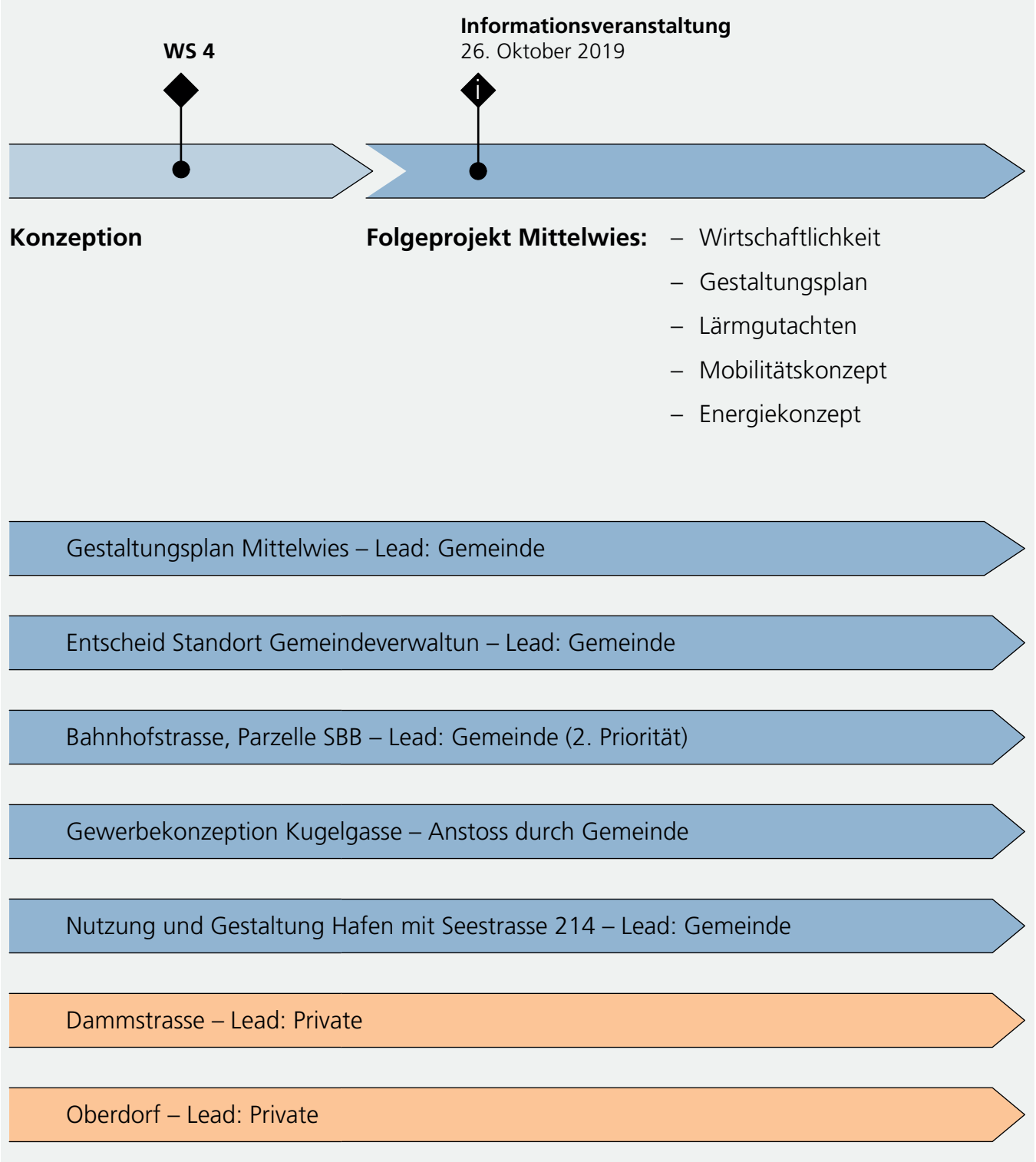
Mit dem Workshopverfahren ist ein erster Schritt hin zur die Erreichung der qualitativen Ziele geleistet worden. In der Regel wird der effektive Nachweis auf die Ebene der Projekterarbeitung delegiert. So wird dazu meist die Durchführung eines qualitätssichernden Verfahrens (Studienauftrag gemäss SIA o.dgl.) in den Bestimmungen des Gestaltunsgplans aufgenommen.

Noch offen ist das Thema der Pflichtparkplätze und der Energielösung. Während des Workshopverfahrens ist in diese Richtung durch Beteiligte der Wunsch platziert worden, dass mit der Entwicklung der Mittelwies einen Beitrag zur Erreichung der 2000-Watt-Gesellschaft geleistet werden soll. Die Themen Parkplätze/Mobilität und Energie sind vorgängig aber inhaltlich eng gekoppelt mit dem Verfahren zur Erarbeitung des Gestaltungsplans anzugehen.

Bestenfalls skizziert sind die Auswirkungen der Konzeption «Zentrum» auf die anderen Zentrumsbereiche. Insbesondere die Kugelgasse ist in ihrer Funktion weiter zu stärken. Auch gilt es die Abhängigkeit mit einer anderen bedeutenden und noch offenen Frage, dem Standort der Gemeindeverwaltung, zu beachten.

5.2 Weiteres Vorgehen

Anlässlich einer Gemeinderatsklausur im September 2019 sind die bisherigen Erkenntnisse gewürdigt und das weitere Vorgehen bestimmt worden. Der Gemeinderat setzt die Prioritäten bei der Erarbeitung des Gestaltungsplanes für die Mittelwies, bei der Entscheidungsfindung zum Standort der Gemeindeverwaltung und bei der Projektentwicklung für das Hafenareal (inkl. Parzelle Seestrasse 214). Zur Weiterentwicklung der Kugelgasse möchte der Gemeinderat aktiv einen Beitrag leisten, damit sich ein von den Privaten getragener Prozess etablieren kann.



Schema zu den möglichen Folgeplanungen für die Mittelwies und die weiteren Zentrumsgebiete sowie eine nicht abschliessende Zuweisung der Zuständigkeiten.

Anhang

Fotoprotokolle Workshops

Fotoprotokoll

Workshop 1 der Zentrumsentwicklung Gemeinde Männedorf

Datum:	24. November 2018
Zeit:	8.45 bis 12.00 Uhr
Ort:	Schule Aula Blatten (Männedorf)
TN:	Die Projektgruppe begrüsste 60 Teilnehmende

Begrüssung

André Thouvenin begrüsst im Namen der Projektgruppe die eingeladenen 60 Personen und bedankt sich für das Interesse am Samstagmorgen. Die Zentrumsentwicklung ist eines der zentralen Themen aus der Gemeindeentwicklung (2016 – 2017). Insbesondere die Mittelwies steht im Fokus der vier geplanten Workshops.

Ziele

Im ersten Workshop wurden alle Zentren von Männedorf besprochen (Ist-Analyse) und mögliche Entwicklungen (Hypothesen) diskutiert. Die in der Gemeindeentwicklung formulierten Vorstellungen für die Mittelweis wurden kritisch reflektiert und bezüglich der räumlichen und ortsbaulichen Ausprägung grob konkretisiert. Die Auswirkungen auf weitere Zentrumsbereiche, sowie die «Markttauglichkeit» waren dabei Bestandteil der Überlegungen.

Ablauf

8.45	Begrüssung	André Thouvenin
8.50	Kreative Vorstellungsrunde nach Wohnort der Teilnehmenden	Roman Dellsperger
9.10	Ziele für Heute und Ablauf	Roman Dellsperger
9.15	Präsentation der Ausgangslage und Ziele der Zentrumsentwicklung sowie Analyse der bestehenden Orte mit Zentrumsfunktion	Christian Blum, Maresa Kuhn
9.45	Arbeit in Gruppen – die direkt Betroffenen arbeiten an den sieben Zentren und informieren sich mit einem Seitenblick nach Stäfa bis Meilen	Alle, Gastgeber*In

	Pause wurde in die Gruppenarbeiten integriert	
11.00	Rückmeldung im Plenum zur Analyse und zum Potential der Zentren sowie Diskussion	Gastgeber*Innen, Moderation Roman Dellsperger
11.45	Fazit für die Konzeptideen für den WS 2	Christian Blum
12.00	Ende und Verabschiedung	André Thouvenin

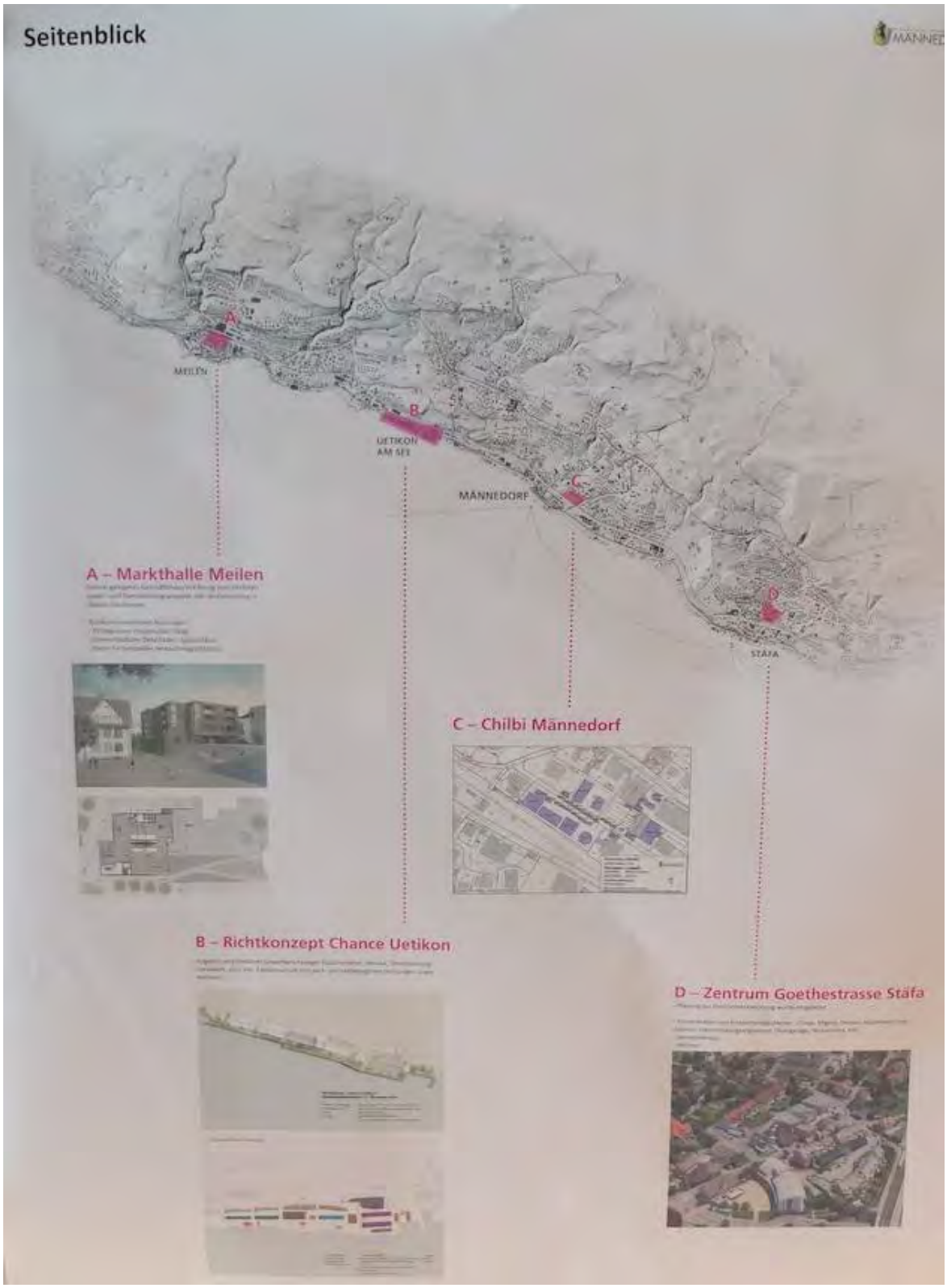
Präsentation

Christian Blum und Maresa Kuhn präsentieren die Ausgangslage sowie die Ziele der Zentrumsentwicklung. Maresa Kuhn geht auf die Analyse der bestehenden Zentren und erste Hypothesen für die Entwicklung resp. deren Potential ein. Die Hypothesen beschreiben, wie sich die sieben Zentren entwickeln könnten und wie sie in einem Zusammenhang stehen (PPP ist online aufgeschaltet). Dabei präsentierte Maresa Kuhn einen Zwischenstand. Der Bericht wird Teil der städtebaulichen Studie für die Mittelwies und wird von Fischer AG weiter bearbeitet.

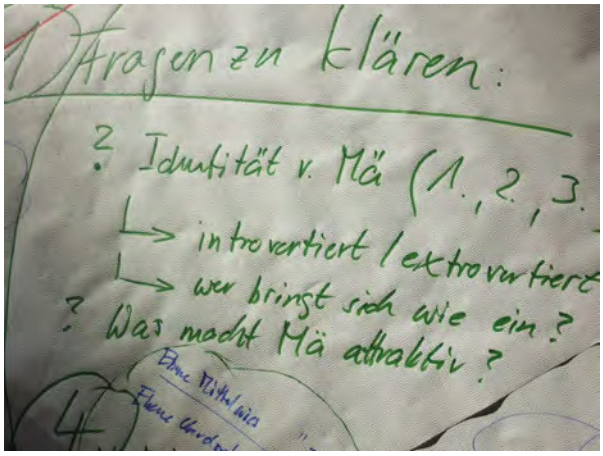
Rückmeldungen zur Analyse und den Hypothesen aus den Tischgesprächen

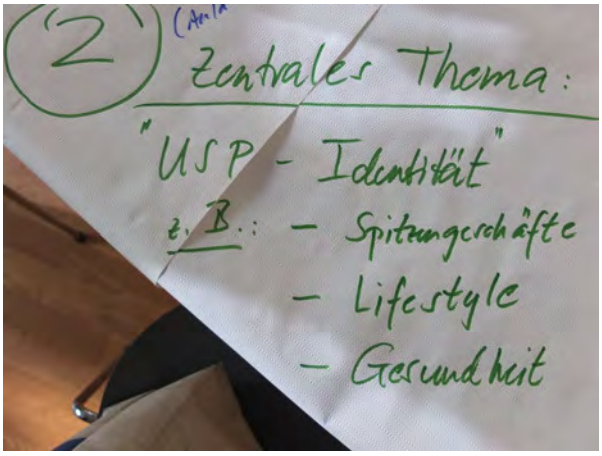
Die 60 Teilnehmenden konnten innerhalb einer Stunde an Total drei von acht Tischen mitarbeiten. Es wurde anhand von Ergebnispostern und Tischnotizen gearbeitet. Die Präsentation aus den Gruppen fasst die Gespräche an den Tischen zusammen und ist Grundlage für die weitere Arbeit von Eckhaus AG sowie der Projektgruppe. Die Ergebnisposter, Tischnotizen und Rückmeldungen im Plenum sind nachfolgend aufgeführt.

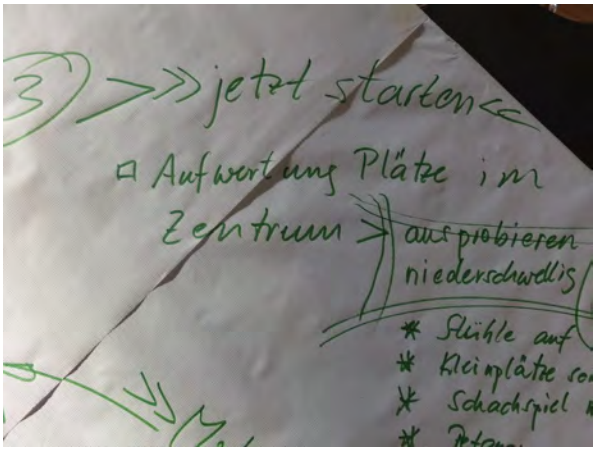
Seitenblick (Meilen, Uetikon CU bis Stäfa)

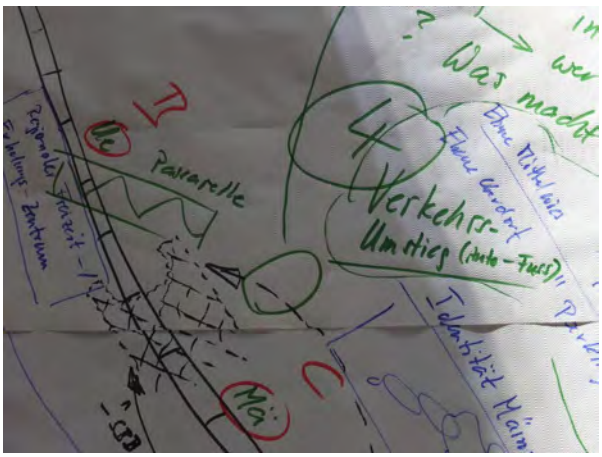


Tischnotizen







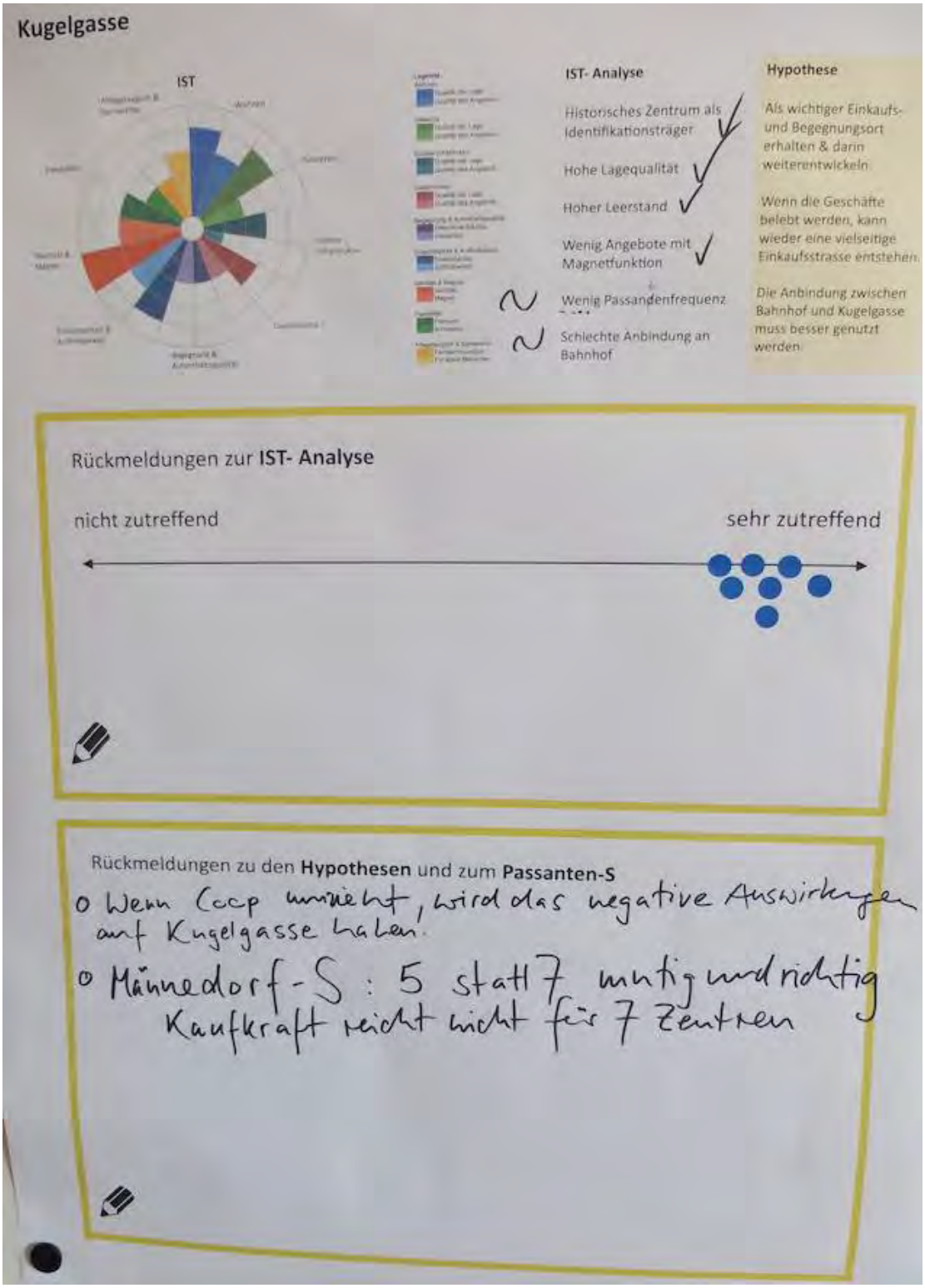


Rückmeldungen im Plenum

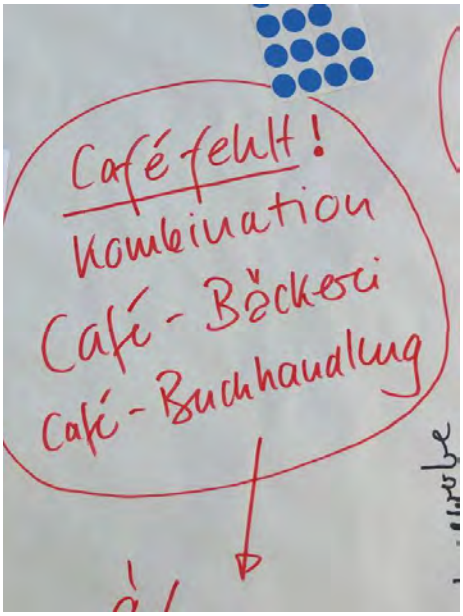
Die Auswirkungen eines 15 Minuten-Taktes müsste berücksichtig werden. Die naheliegenden Zentren in den Nachbargemeinden sind dann noch besser erschlossen und sehr nahe. Welchen Platz, welche Identität soll Männedorf einnehmen? Sollten wir uns auf Spitzengeschäfte konzentrieren? Der Tisch spricht sich für das Motto „klein aber fein“ aus; Platz für Veranstaltungen und etwas Wohlgefühl. Eigentlich könnten wir jetzt schon mittels niederschwelligen Angeboten starten.

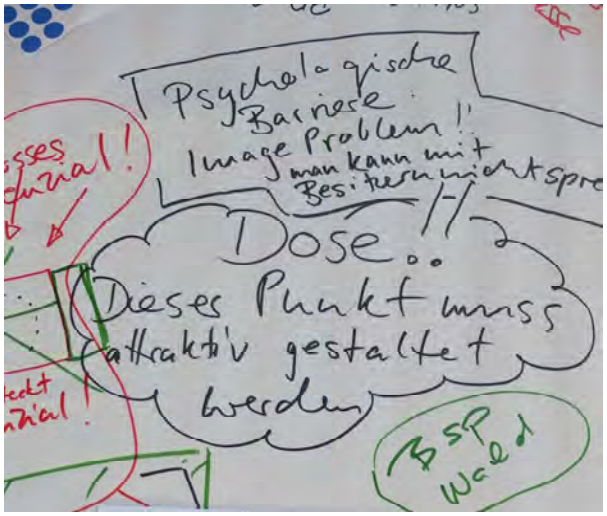
Kugelgasse

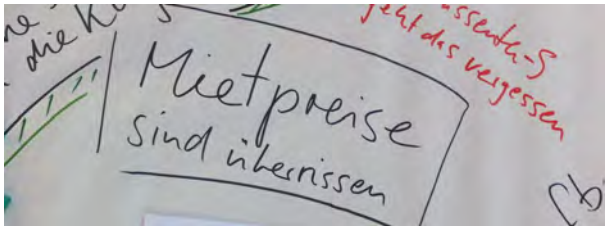
Ergebnisposter



Tischnotizen





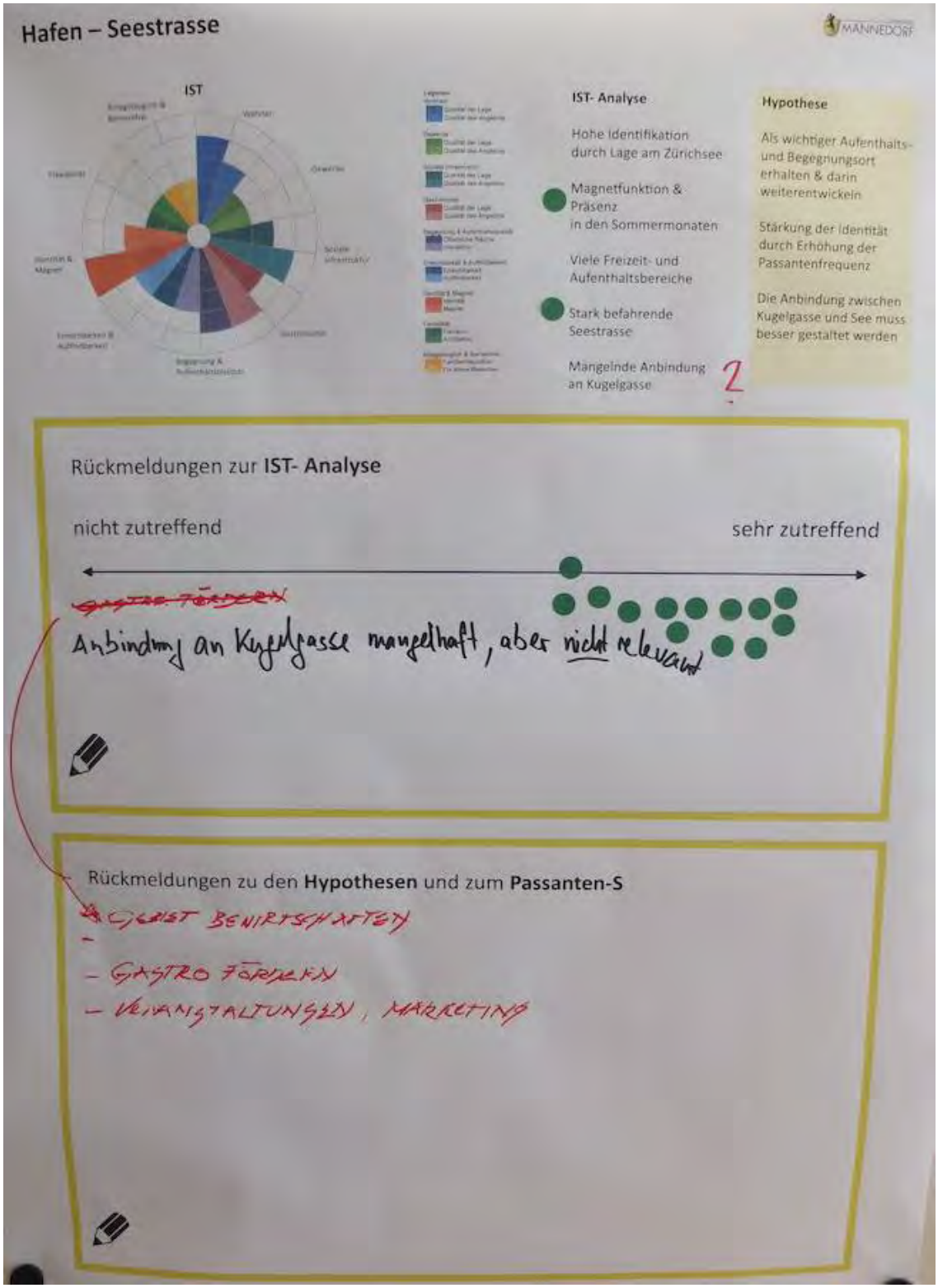


Rückmeldungen im Plenum

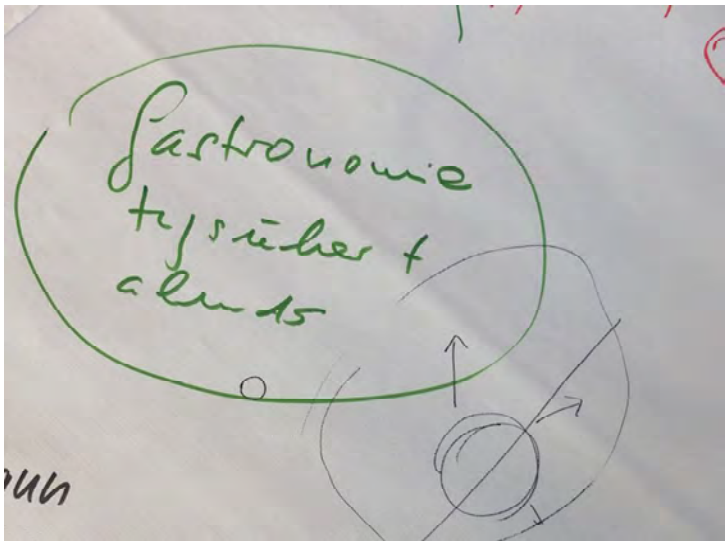
Die Ist-Analyse sei adäquat. Die Passantenlage sei gar nicht so schlecht, aber wenig einsehbar ab dem Bahnhof. Dafür ist sie mit dem Auto gut zu erreichen. Besser wären allerdings weniger Parkplätze (sehr dominant), damit der Platz für die Geschäfte besser genutzt werden könnte. Kurzzeit Parkplätze? Sollte der Coop aus der Dammstrasse weggehen, hätte dies auch Konsequenzen auf die Kugelgasse, und was ist mit dem oberen Teil? Leider hat die Kugelgasse auch ein kleines „Image-Problem" und immer noch zu hohe Mieten. Ein Café mit Magnetfunktion wäre super an dieser Lage …

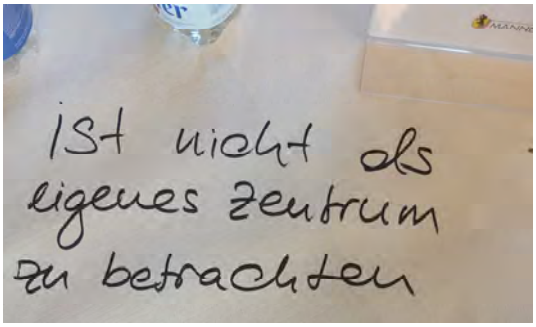
Hafen – Seestrasse

Ergebnisposter



Tischnotizen



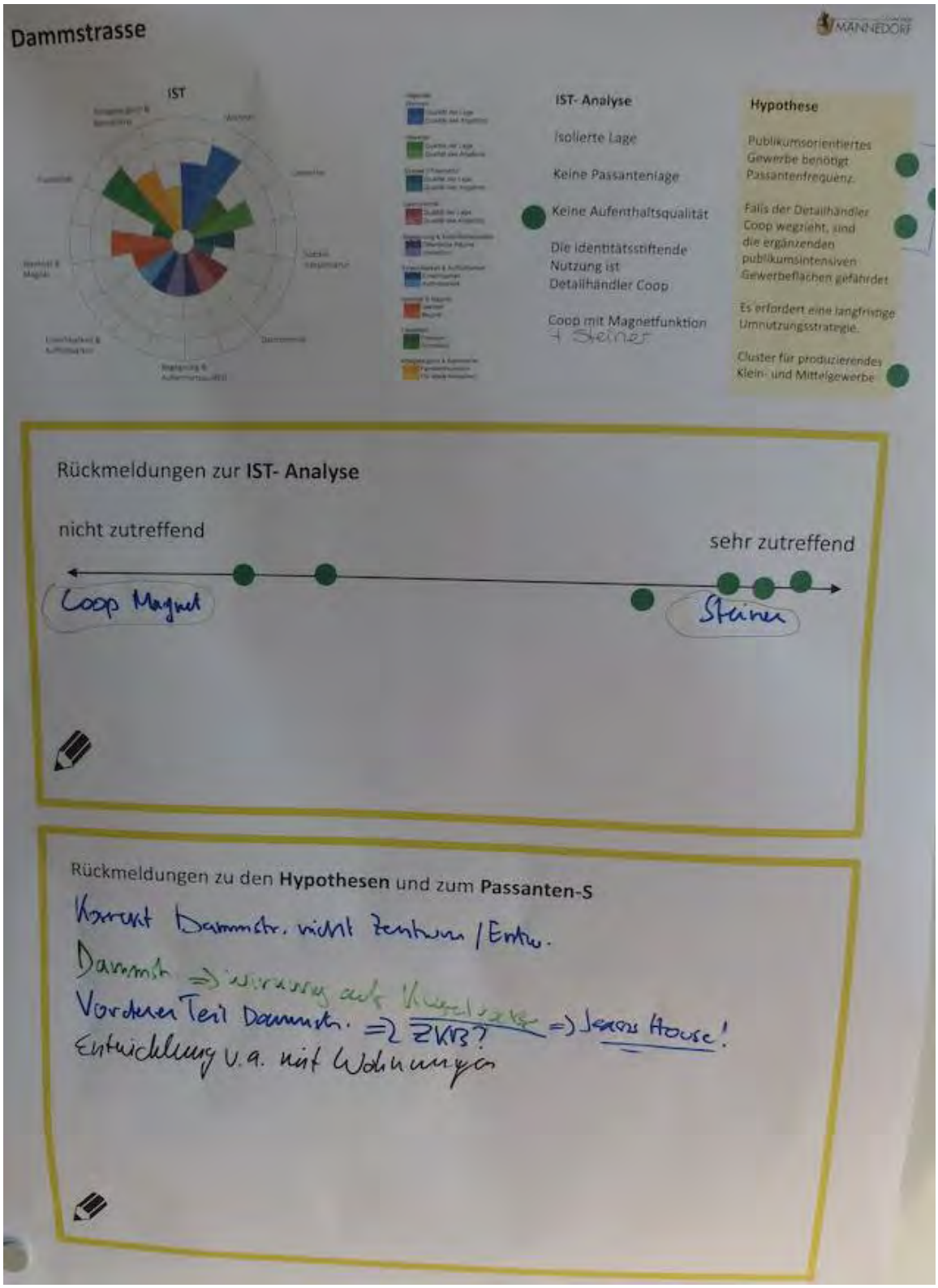


Rückmeldungen im Plenum

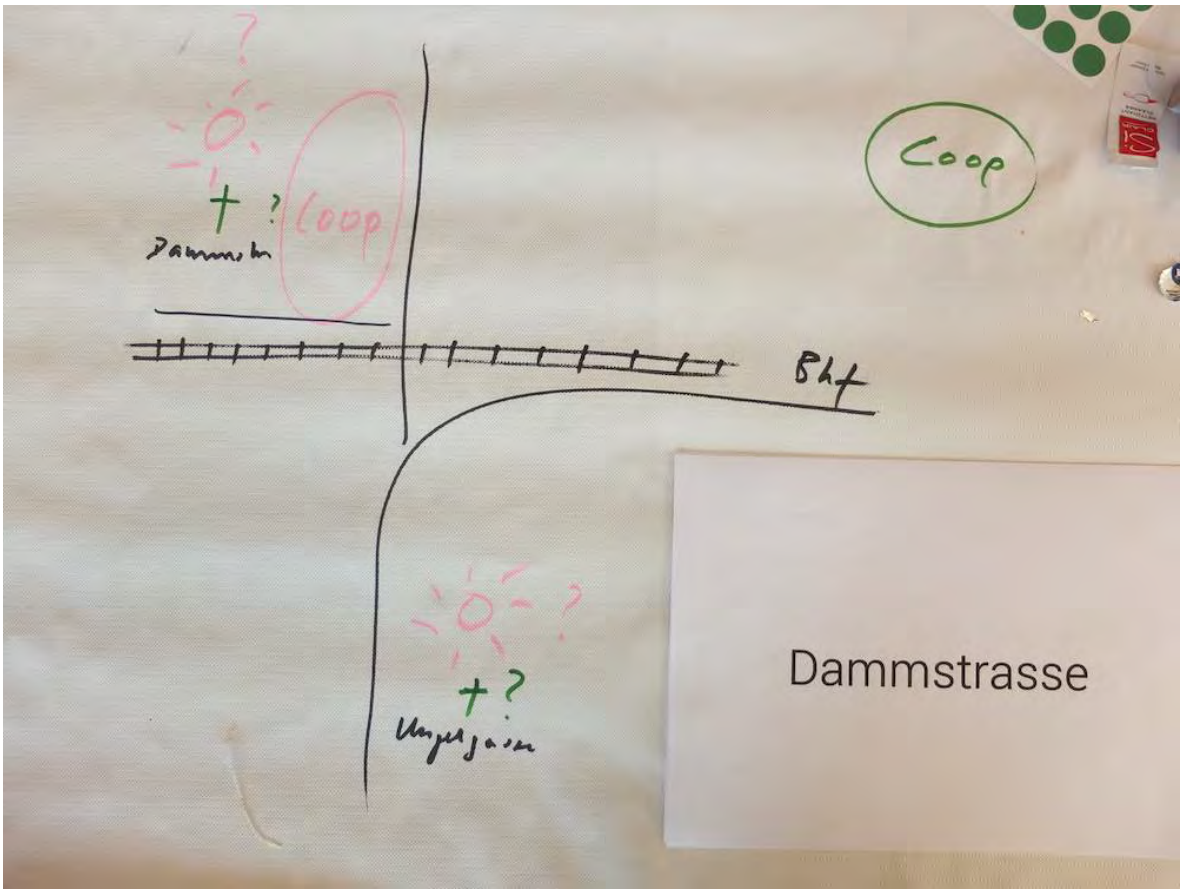
Grosse Übereinstimmung mit der Ist- Analyse. Technisch ist die Seestrasse super erschlossen, die Zone ist attraktiv! Der USP könnte aber noch mehr gestärkt werden und z.B. Gastronomie ausgebaut und der Zugang an den See (noch) attraktiver gemacht werden. [Bemerkung; am Sonntag 25. November 2018 entschieden die Stimmbürger, das Vorkaufsrecht für das Grundstück an der Seestrasse 214 auszuüben.]

Dammstrasse

Ergebnisposter



Tischnotizen

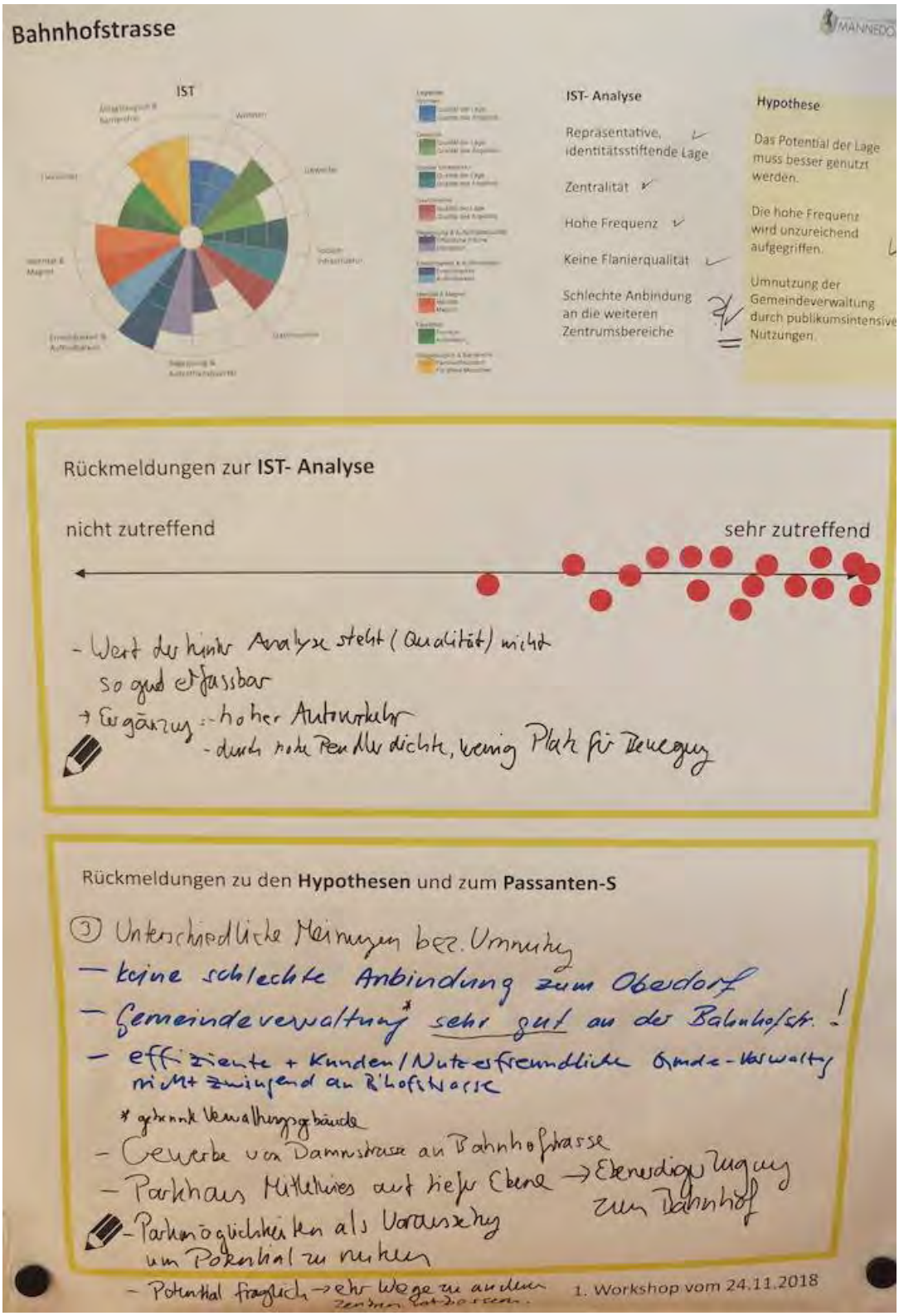


Rückmeldungen im Plenum

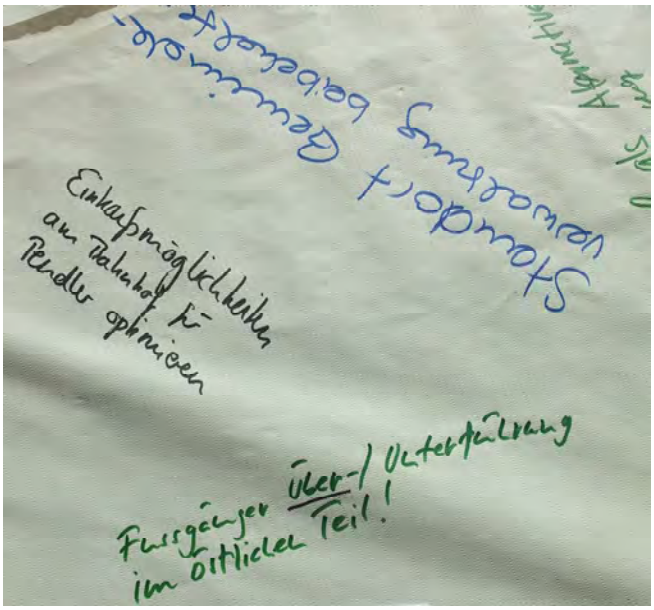
Die Energie soll das „Männedörfler-S" stärken und damit würde die Dammstrasse sicher aus der Passantenlage rausfallen. Einige vom Tisch fanden das nur konsequent; Männedorf könne wohl kaum sieben Zentren attraktiv halten. Eine andere Gruppe würde eher ein „Stern-Modell" begrüssen, dass alle bestehenden Zentren mit deren individuellen Ausprägungen würdigen und gleich behandeln würde – auch die Dammstrasse ohne Coop.

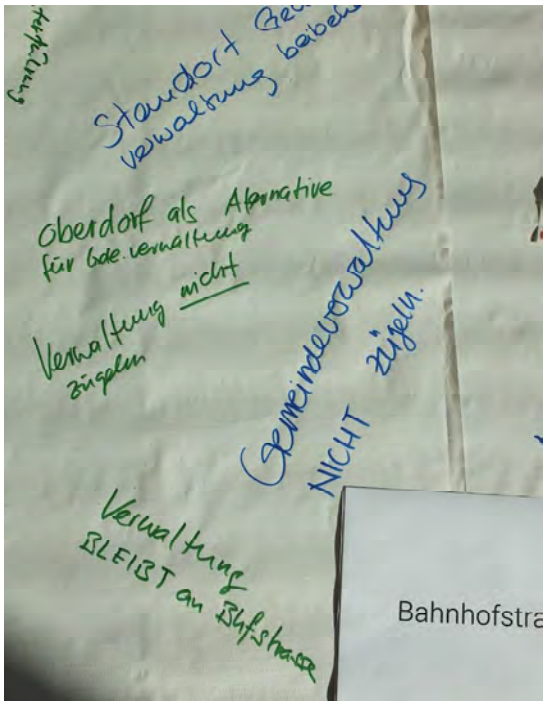
Bahnhofstrasse

Ergebnisposter



Tischnotizen



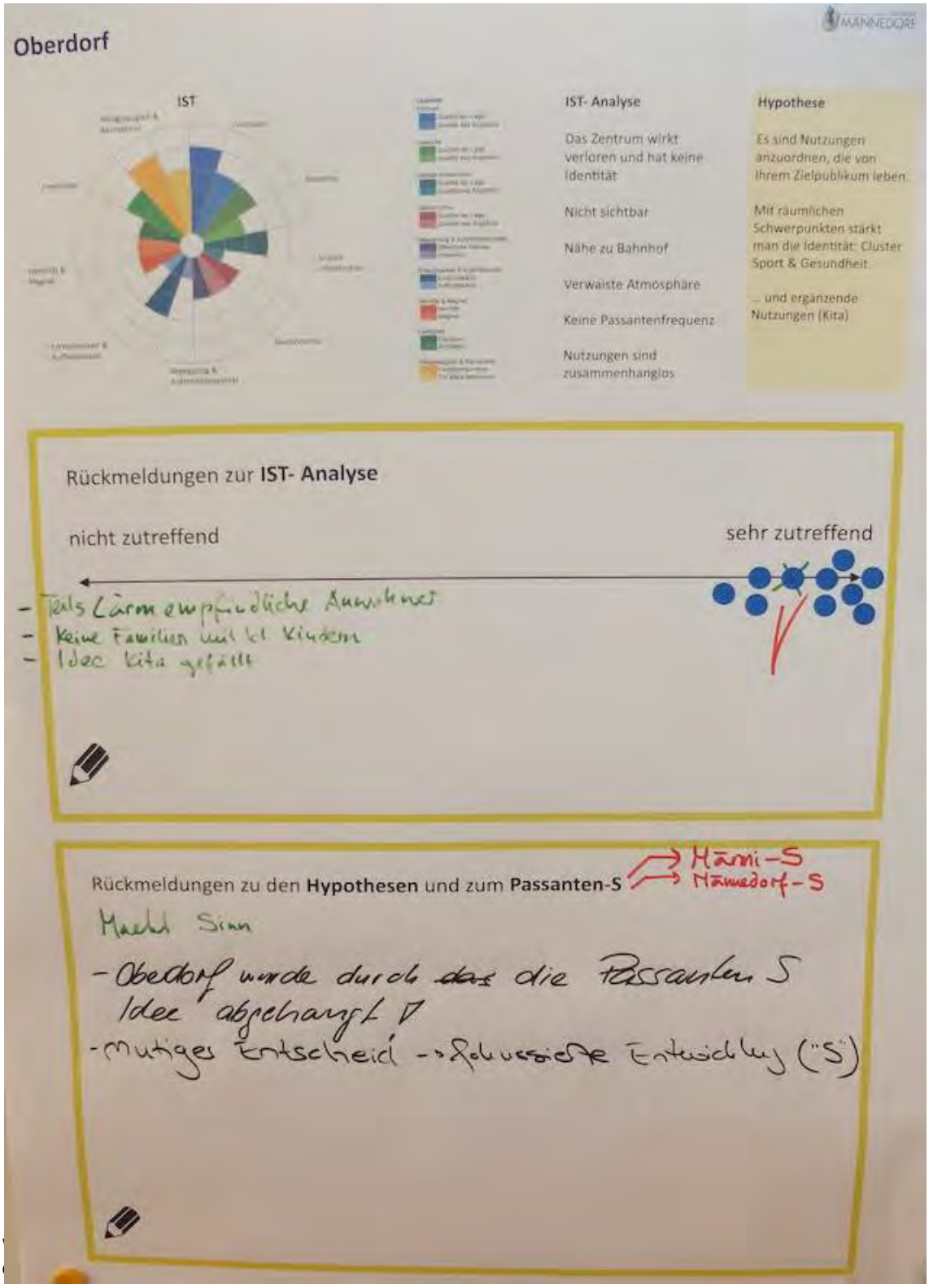


Rückmeldungen im Plenum

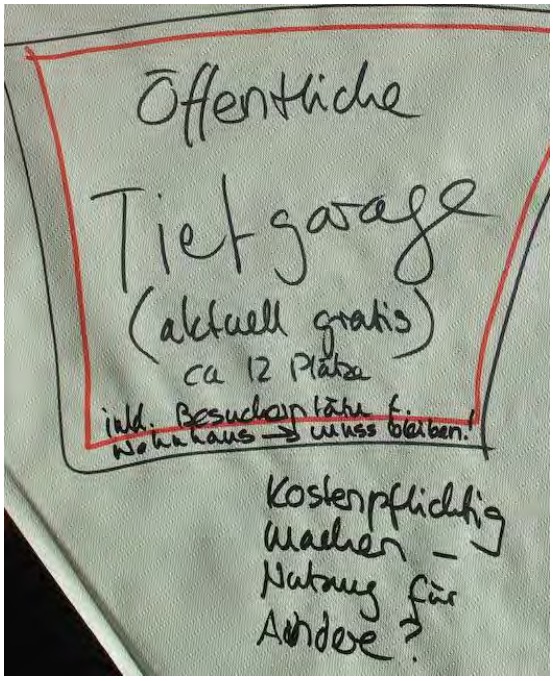
Die Hypothese, dass die Verwaltung auch die Gemeindehäuser verlassen könnte wurde sehr kontrovers diskutiert. Sicher müsste die publikumsorientiere Verwaltung nahe am Zentrum und sicher nahe beim Bahnhof bleiben. Da wäre die Mittelwies für einige Personen durchaus denkbar. Für eine grössere Gruppe ist das „Bündel" der Gemeindehäuser mit der Post und weiteren Dienstleistungen heute sehr gut. Die Frage der Gemeindehäuser soll in den kommenden Workshops offen, aber mit der notwendigen Sorgfalt besprochen werden.

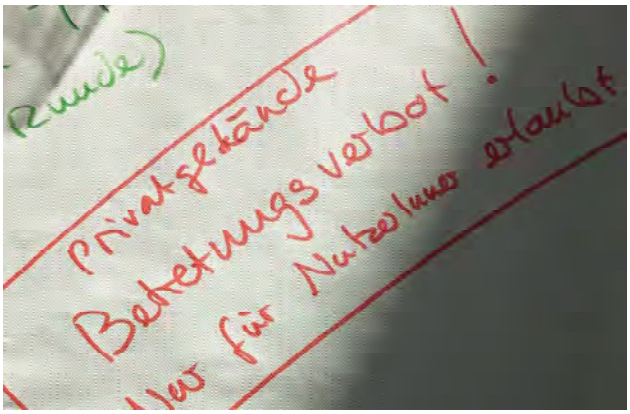
Oberdorf

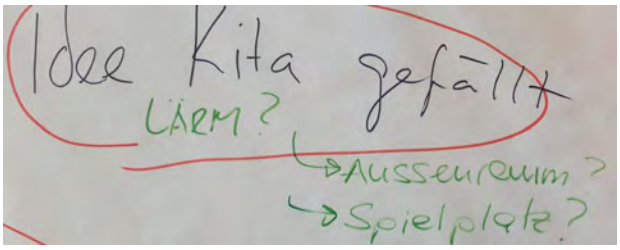
Ergebnisposter

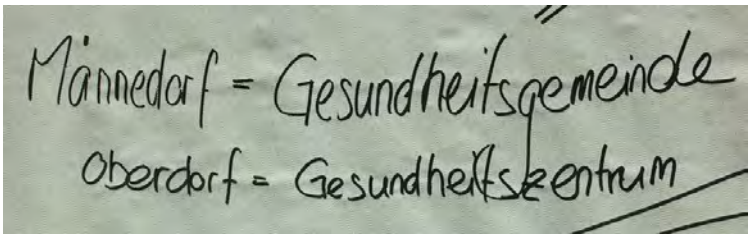


Tischnotizen







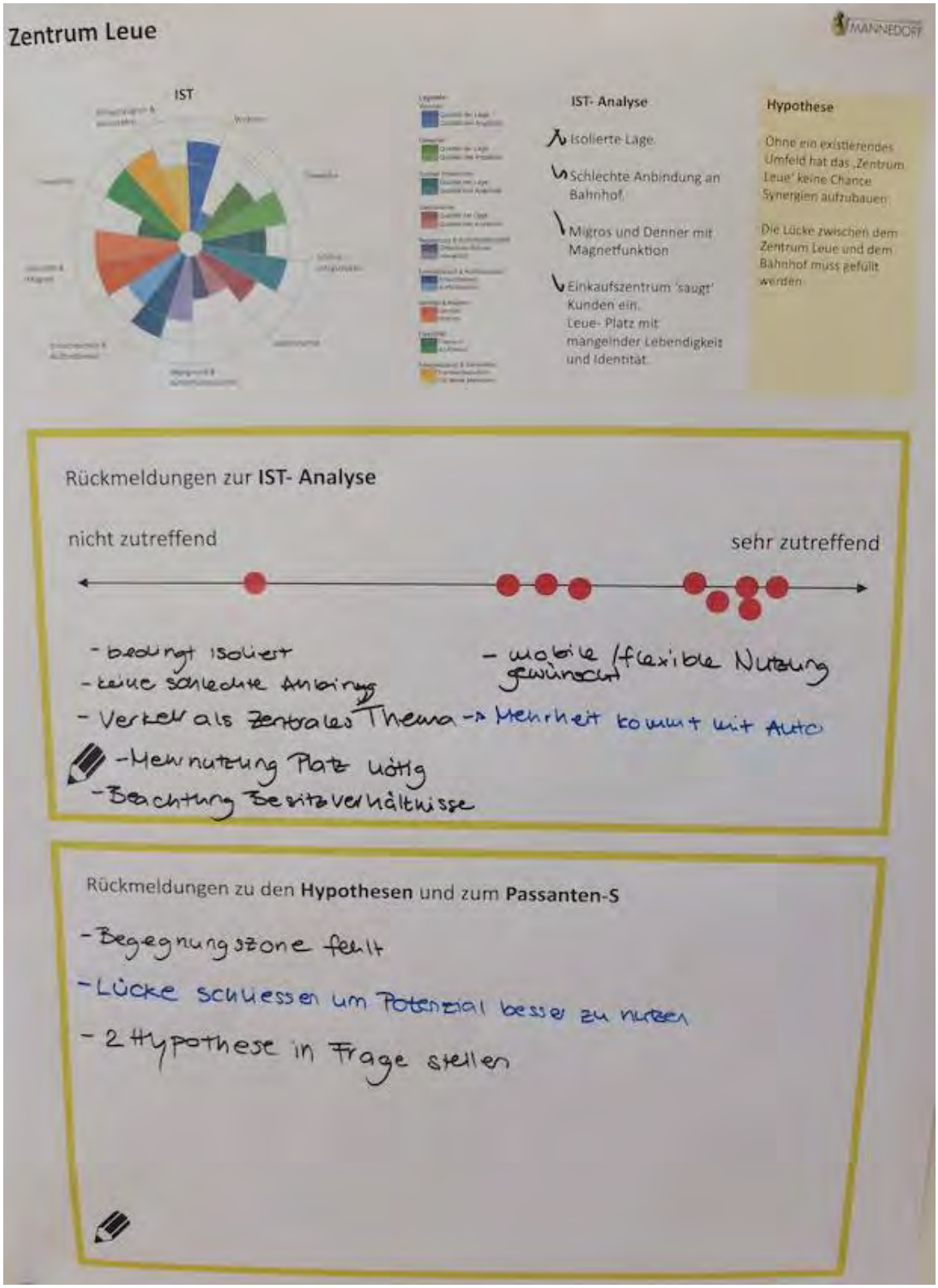


Rückmeldungen im Plenum

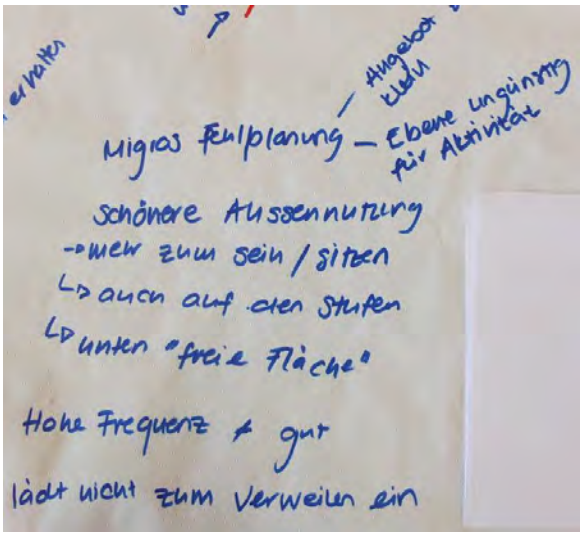
Interessant war, dass in der ersten Runde gerade zwei engagierte Personen an den Tisch kamen und über drei Runden kein/e GastgeberIn gefunden wurde. Die Hypothesen seien aber sehr zutreffend und dort ein „Medizin/Gesundheitscluster“ zu realisieren (welche nicht auf Passanten angewiesen sind), überzeugte. Das Restaurant und auch der neue Lebensmitteladen werden sehr begrüsst, wären aber doch beim Bahnhof oder an der Mittelwies viel besser eingebunden.

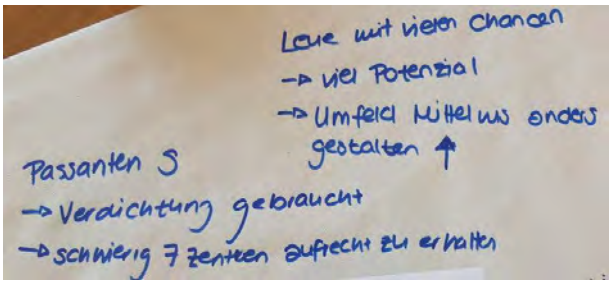
Zentrum Leue

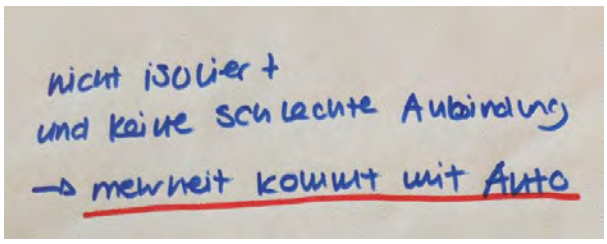
Ergebnisposter

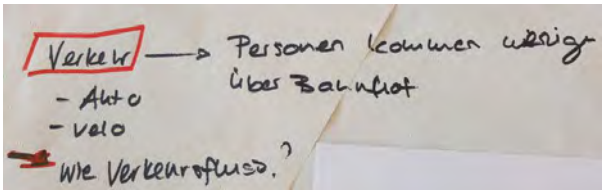


Tischnotizen







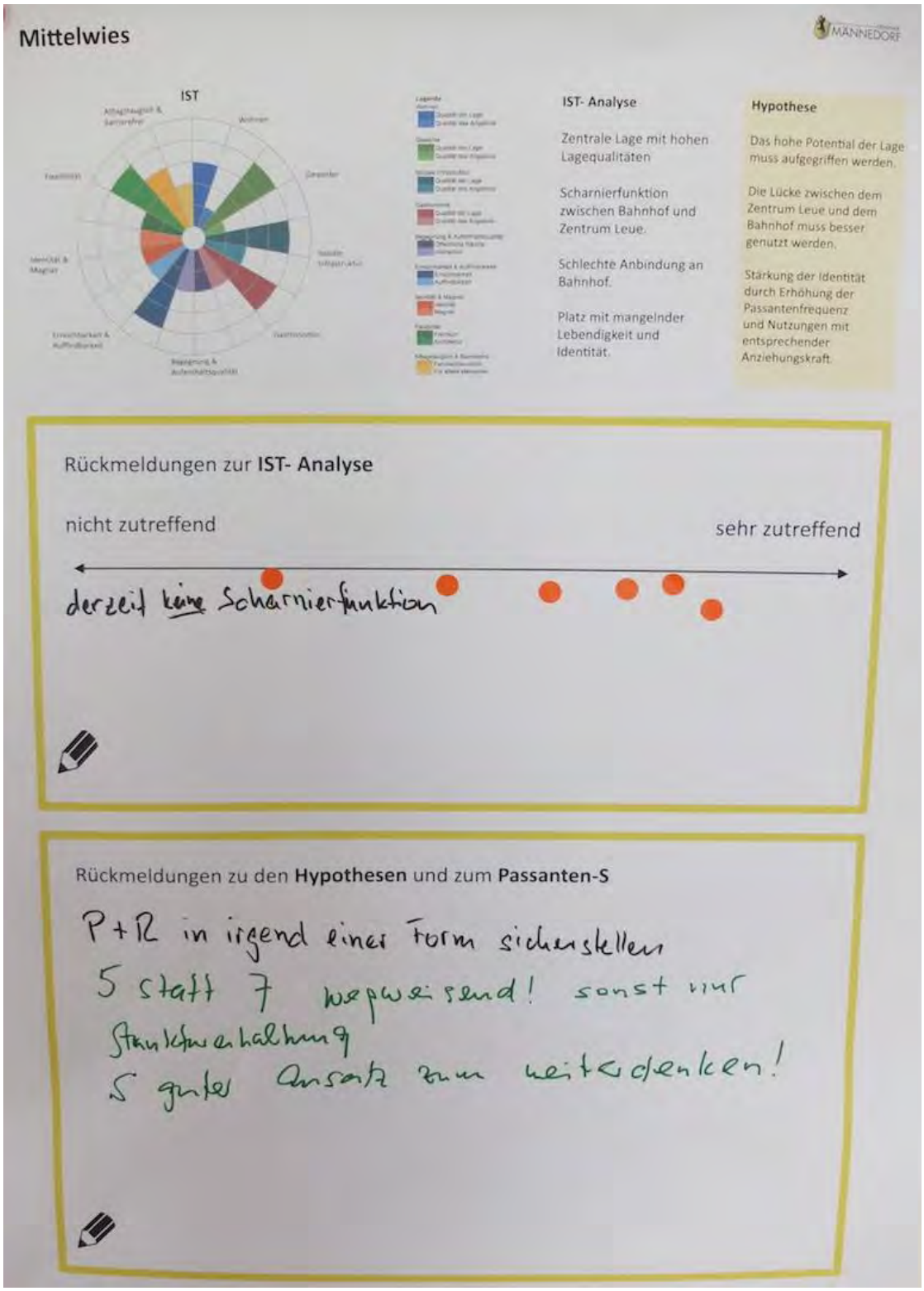


Rückmeldungen im Plenum

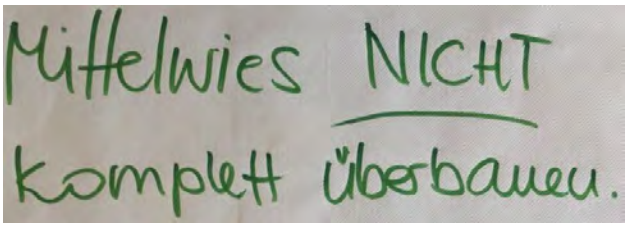
Zur Frage der „isolierte Lage“ kamen sehr wichtige Ergänzungen und Sichtweisen. Im Unterschied zu den externen Büros, kommen die Männedörfler*Innen nicht mit dem Zug von Zürich zum Zentrum Leue, sondern vor allem mit dem Auto oder mit dem Bus. Die Lage ist somit sehr gut und das Zentrum gut angebunden. Grundsätzlich wird die Ist-Analyse als gut befunden. Unterschiedlich wird die Qualität des Angebots beurteilt. Einige hätten gerne eine andere Form von Gastronomie. Sollte an der Mittelwies nicht viel passieren, sei dies für das Zentrum Leue nicht bedrohlich, aber natürlich erhoffen sich viele eine bessere Sichtbarkeit vom Bahnhof und warum nicht mehr Passanten dank dem „Männedörfler-S“ … Die Parkplätze sind wichtig und müssen in der Planung zwingend berücksichtig werden. Insbesondere würde ja der Verkehr zunehmen, sollte der Coop auch an die Mittelwies kommen.

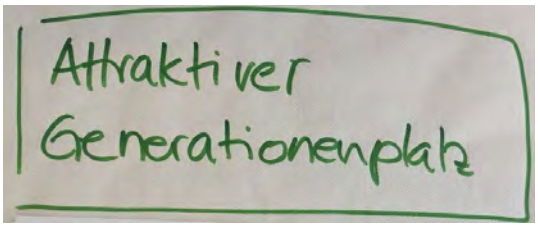
Mittelwies

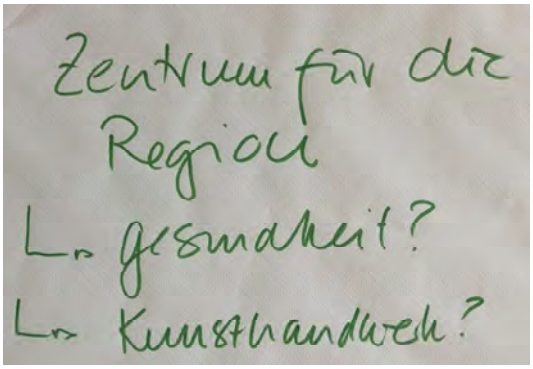
Ergebnisposter

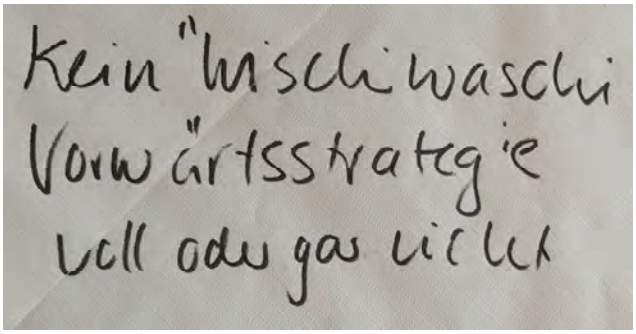


Tischnotizen









Rückmeldungen im Plenum

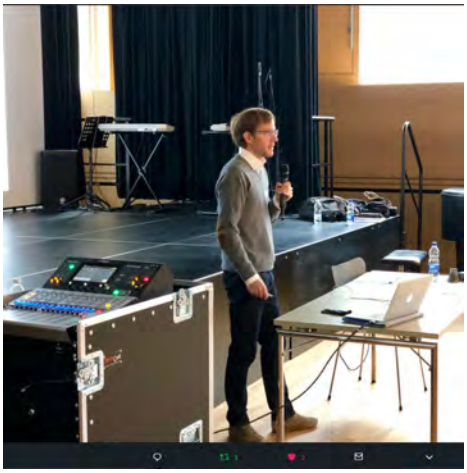
Die Ist-Analyse wurde kontrovers diskutiert. Aktuell ist es ja ein Parkplatz … Begrüssen würden einige Personen, wenn der Coop und/oder Verwaltung den Ort beleben würden, auf der anderen Seite soll aber viel Freiraum und eine Gastronomie den Ort attraktiv machen. Alles komplett zu überbauen, wäre nicht mehrheitsfähig. Es stehe wohl ein strategischer Entscheid an; soll die Mittelwies ein „Motor" werden für Gewerbe und Einkauf (konkurrenzfähig zu anderen Zentren) oder eher ein ruhiges Zentrum mit viel Freiraum und Belebung als lebendiger „Dorftreffpunkt".

Ausblick auf den zweiten Workshop

Erste Lösungsansätze mit Konzeptideen sollen für die Mittelwies im zweiten Workshop vorgestellt werden. Gesucht wird dann eine tragfähige Konzeptidee für die Mittelwies, wobei auch die Auswirkungen auf andere Zentren besprochen werden.

Stimmungsbilder

twitter.com



twitter.com

Fotoprotokoll

Workshop 2 der Zentrumsentwicklung Gemeinde Männedorf

Datum:	24. Januar 2019
Zeit:	19.00 bis 22.00 Uhr
Ort:	Gemeindesaal Männedorf
TN:	Die Projektgruppe begrüsste 60 Teilnehmende

Begrüssung

André Thouvenin begrüsst im Namen der Projektgruppe die eingeladenen 60 Personen und bedankt sich für das Interesse im zweiten Workshop, um die ersten Konzeptansätze gemeinsam zu prüfen.

Ziele

Im zweiten Workshop werden die von der Firma Eckhaus AG entwickelten Lösungsansätze für die Mittelwies besprochen und gemeinsam beurteilt. Dabei ist der Prozess jetzt noch ergebnissoffen. Das Ziel des zweiten Workshops ist es aber, favorisierte Konzeptansätze weiter bearbeiten zu lassen und nicht mehrheitsfähige zu verwerfen.

Die Auswirkungen auf die Umgebung, der weiterer Zentrumsbereiche sowie der «Markttauglichkeit» sind dabei immer noch ein wichtiger Bestandteil. Die unverbindlichen Empfehlungen für die weiteren Zentrumsbereiche aufgrund einer möglichen Bestvariante werden erst im 3. Workshop besprochen.

Ablauf

ab 18.45	Eintreffen	
19.00	Begrüssung	André Thouvenin
19.05	Gemeinsamer Rückblick	Alle
19.20	Ziele für Heute und Ablauf	Roman Dellsperger
19.30	Sichtweise des Gemeinderats zum Auftragsverständnis	André Thouvenin
19.45	Entscheidungswege und Prozessschritte – auch für die anderen Zentren	Roman Dellsperger

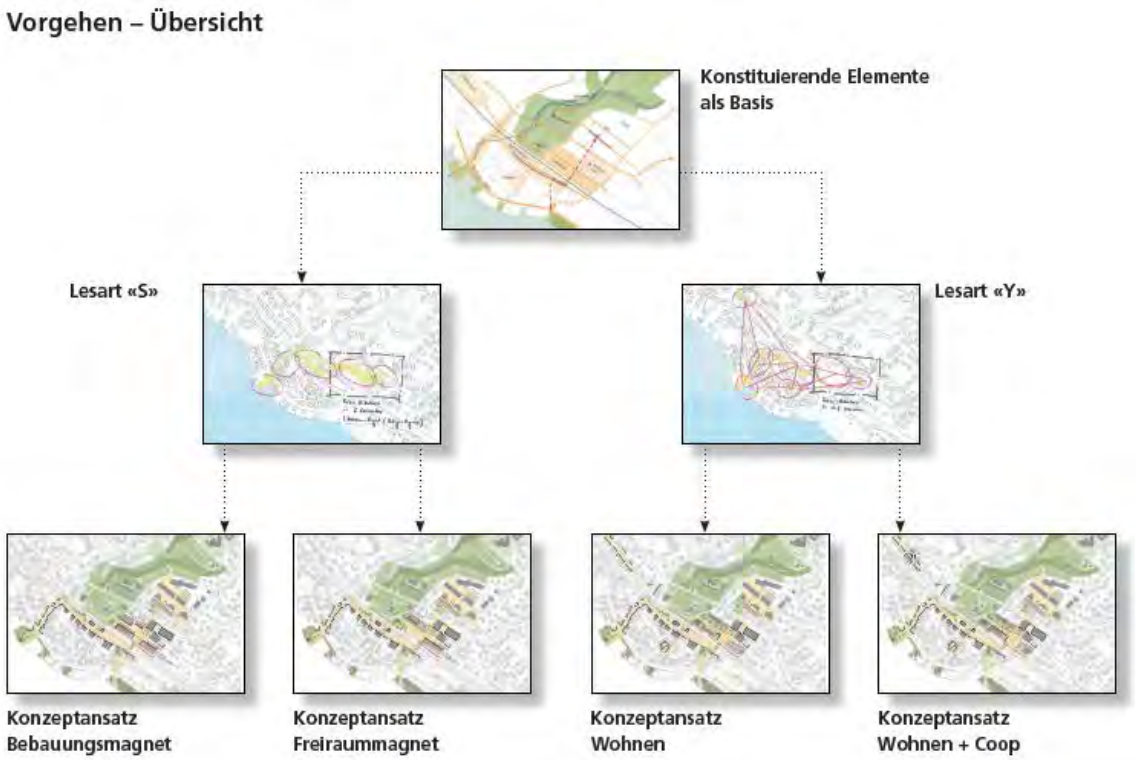
19.50	Mittelwies im Fokus: Lesarten und Konzeptansätze	Christian Blum
20.15	Verständnisfragen im Plenum	Alle, Roman Dellsperger
20.30	Pause und erstes Feedback zu den Konzeptansätzen	Alle
20.45	Diskussion und Vertiefungen in Gruppen	Gruppen
21.15	Rückmeldungen zu den einzelnen Ansätzen werden für die weitere Arbeit erfasst	Alle
21.30	Fazit und Ausblick für den WS 3	Roman Dellsperger und Christian Blum
22.00	Verabschiedung	André Thouvenin

Input André Thouvenin

André Thouvenin informiert über den expliziten Wunsch, auch die Lage und Nutzungen der Gemeindehäuser zu prüfen. Die unterschiedlichen Standorte, die Treppenhäuser und die Raumaufteilung seien alles andere als ideal. Das beauftragte Büro hat explizit den Auftrag den Standort der Gemeindehäuser in ihren Überlegungen miteinzubeziehen. Noch ist der Gemeinderat ergebnisoffen, aber dieses Verfahren soll auch in diesen Fragen zu einer Lösung beitragen.

Präsentation

Christian Blum präsentiert die Herangehensweise an die Fragestellung (vgl. Präsentation). Der Aufbau der Konzeptansätze vgl. nächste Seite.

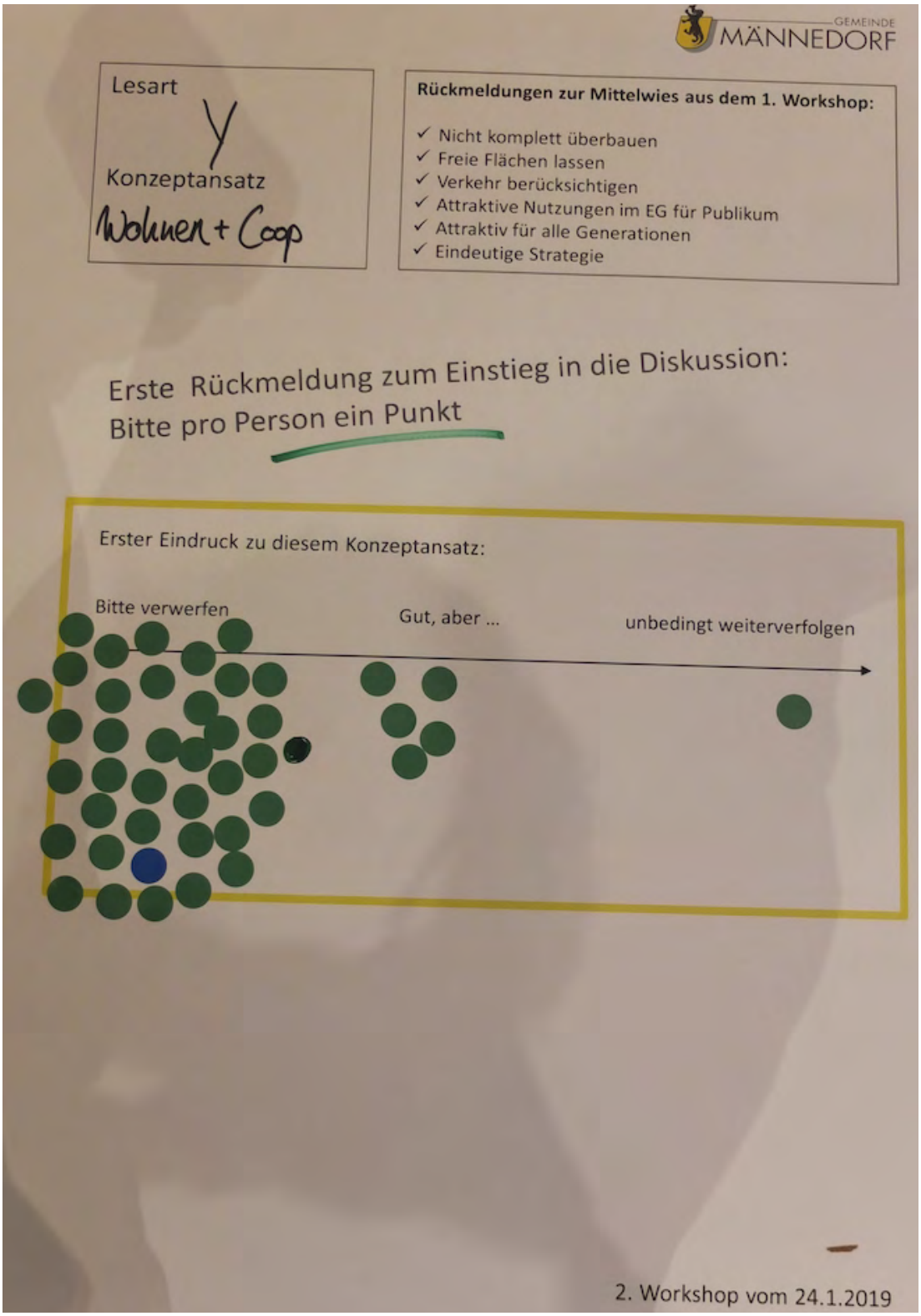


Arbeitsweise

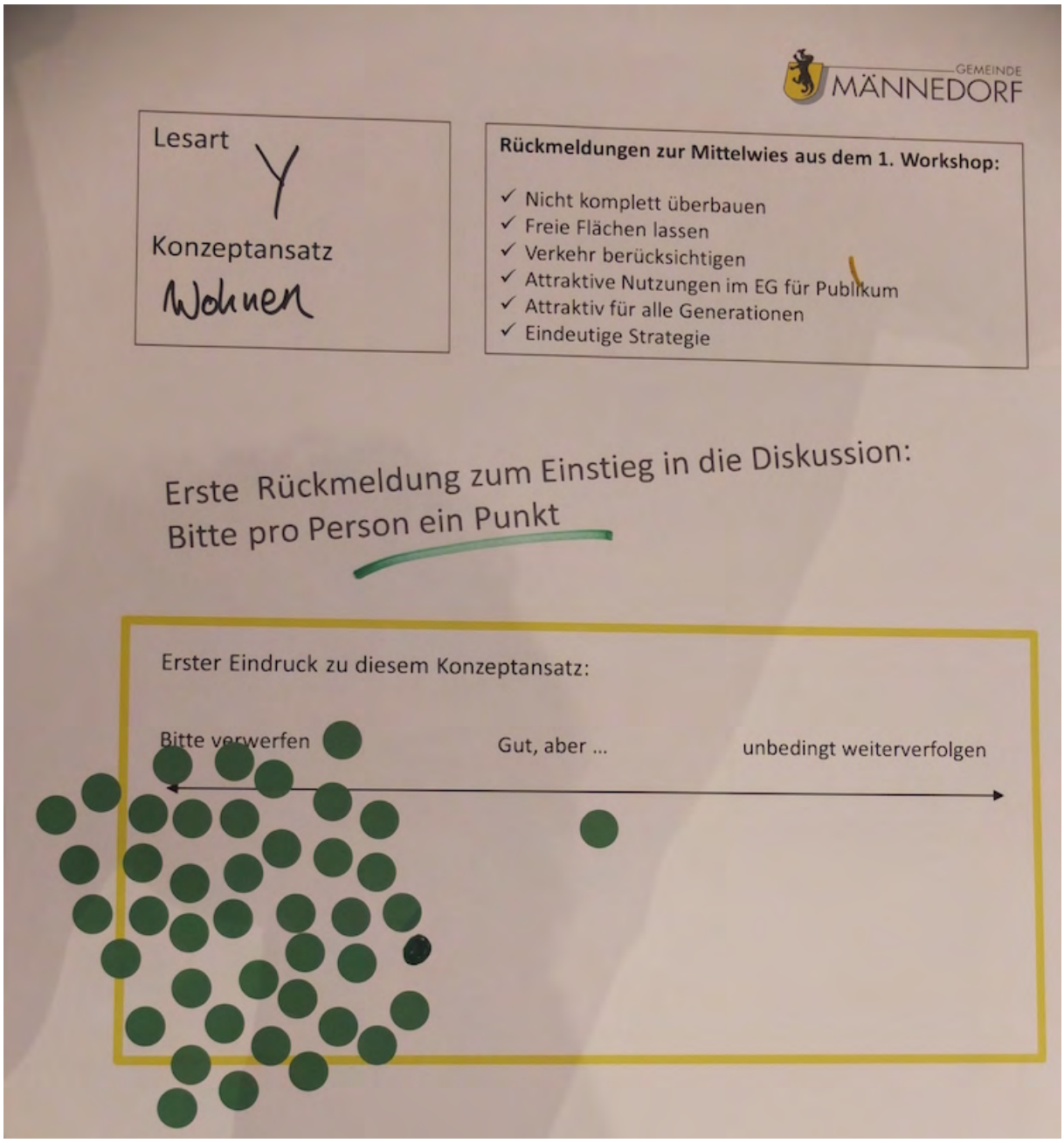
Die 60 Teilnehmenden werden eingeladen in der Pause die Konzeptansätze – mit einem Arbeitsposter pro Konzeptansatz – in der Ausstellung zu besichtigen. In einer ersten Runde werden von allen individuell pro Ansatz grüne Punkte geklebt (für den Anstoss der Diskussion). Danach erfolgen Diskussionen und Detailbesprechungen an acht Tischen. Die Leitung und Moderation obliegen jeweils einer Person aus der Projektgruppe resp. Gemeinderat oder Verwaltung.

Erste Rückmeldung

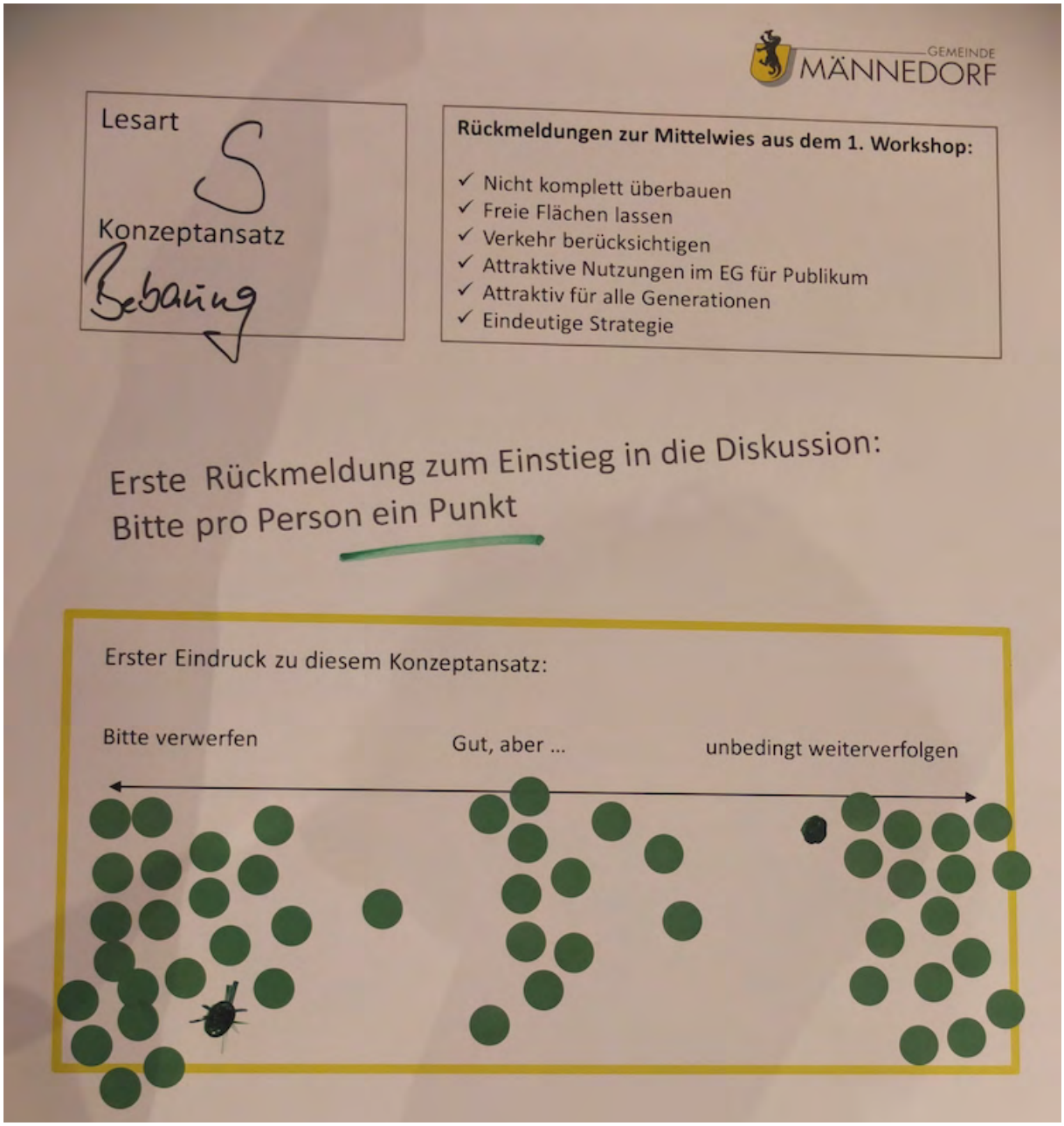
Leseart «Y» – Konzeptansatz «Wohnen + Coop»



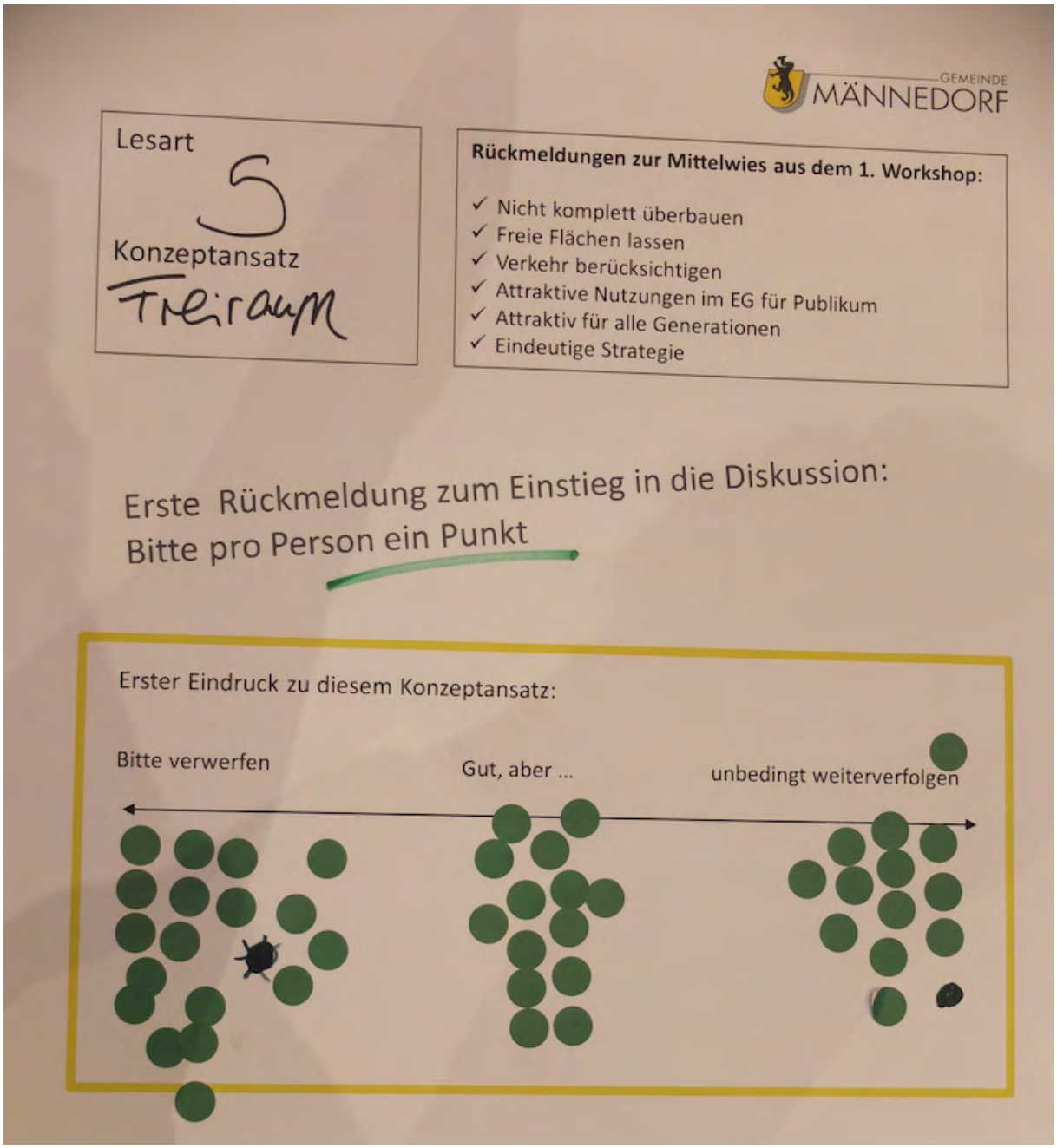
Leseart «Y» – Konzeptansatz «Bebauung Wohnen»



Leseart «S» – Konzeptansatz «Bebauung»



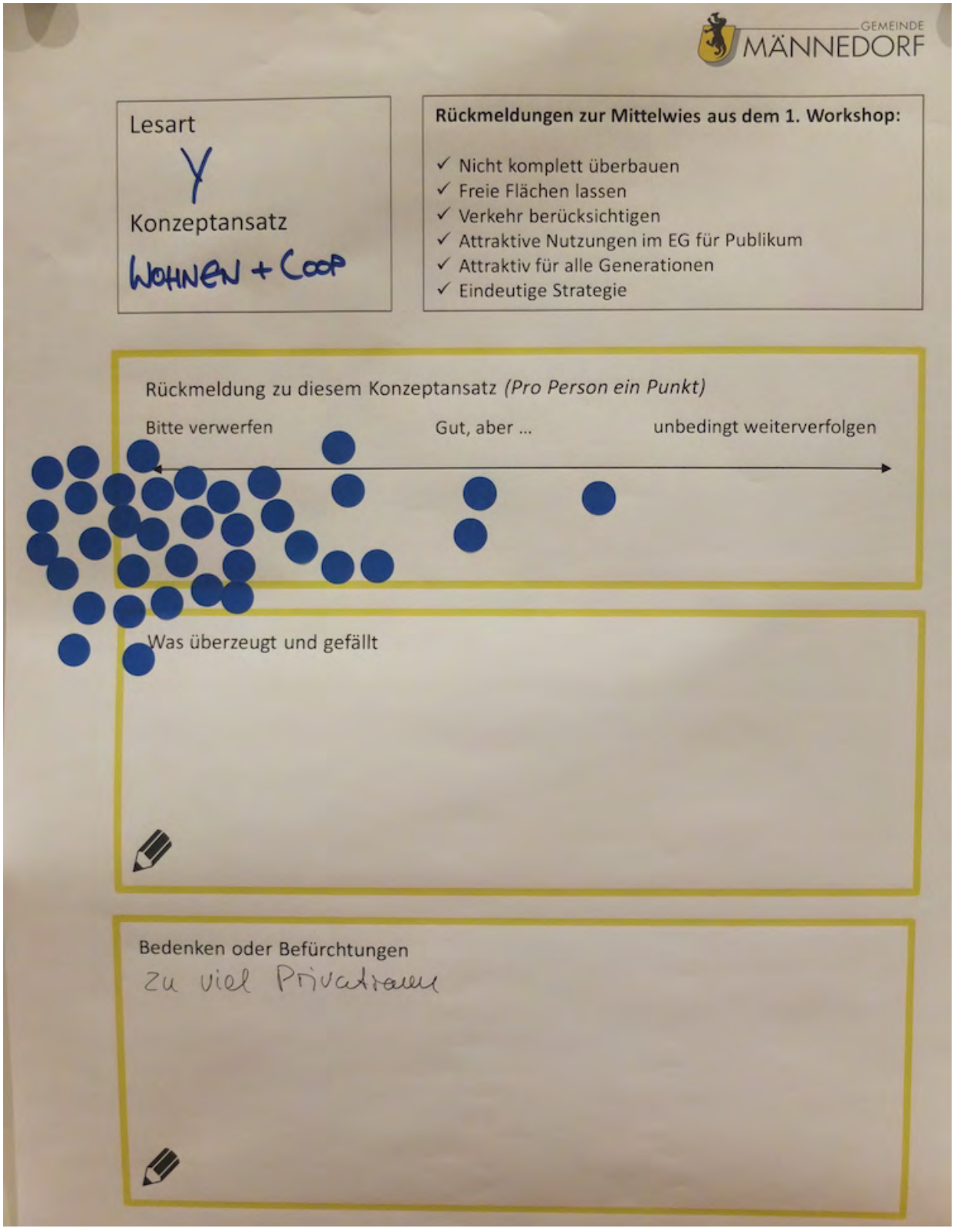
Leseart «S» – Konzeptansatz «Freiraum»



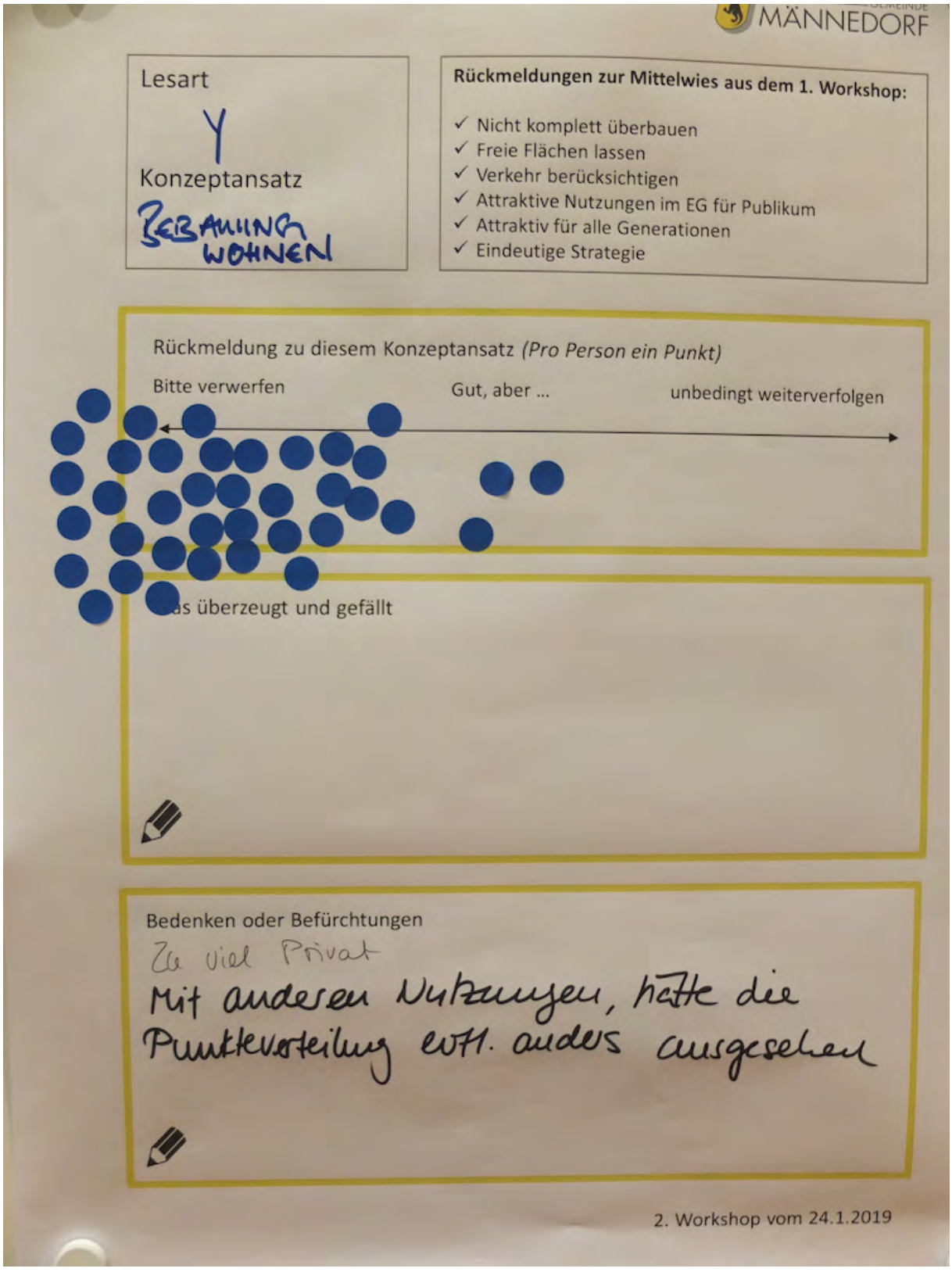
Diskussionen in Gruppen

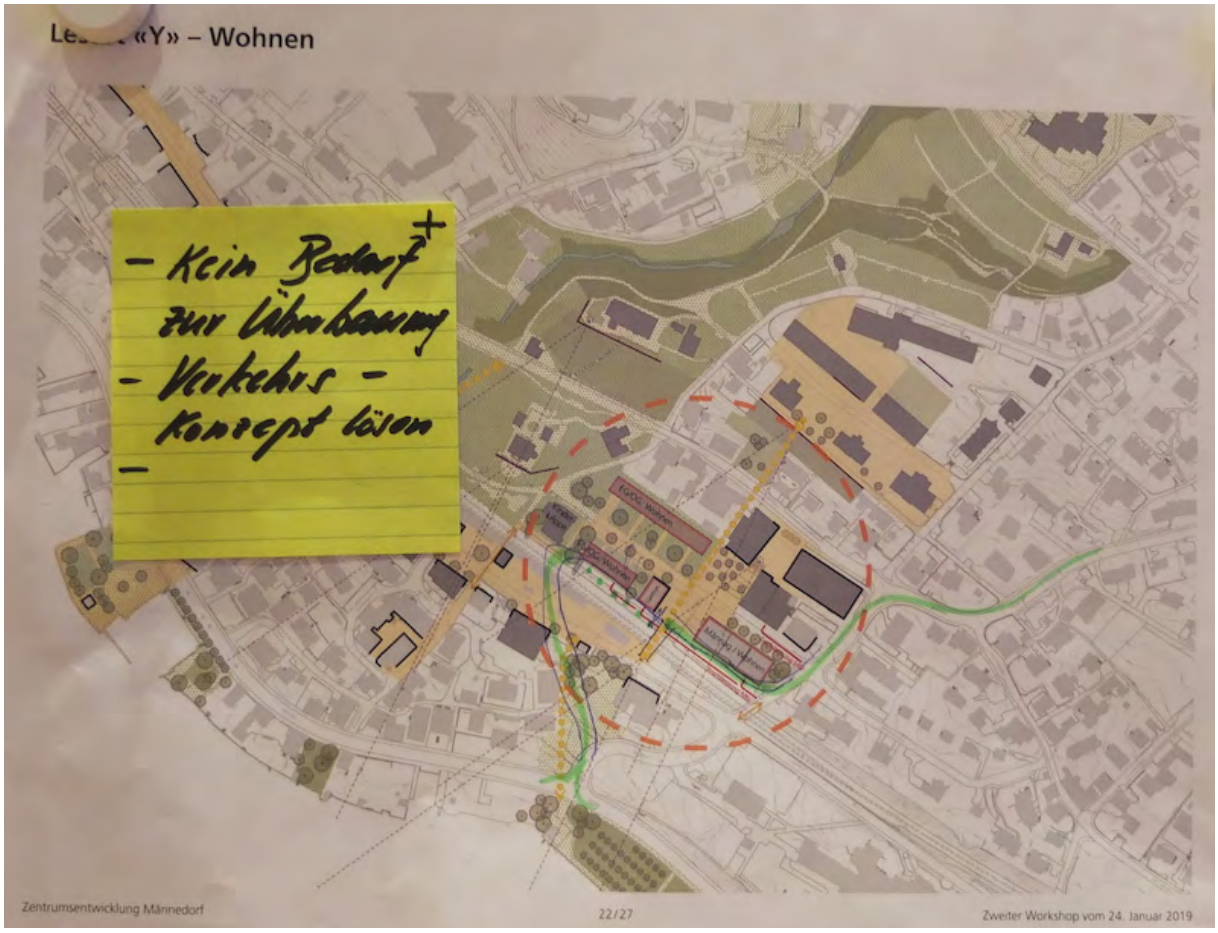
Unter der Leitung von einer Person aus dem Gemeinderat oder aus der Verwaltung erfolgen die Diskussion und Detailbesprechungen an acht Tischen. Anschliessend wurden alle vier Konzeptansätze abschliessend mit blauen Punkten nochmals bewertet.

Lesart «Y» – Konzeptansatz «Wohnen + Coop»

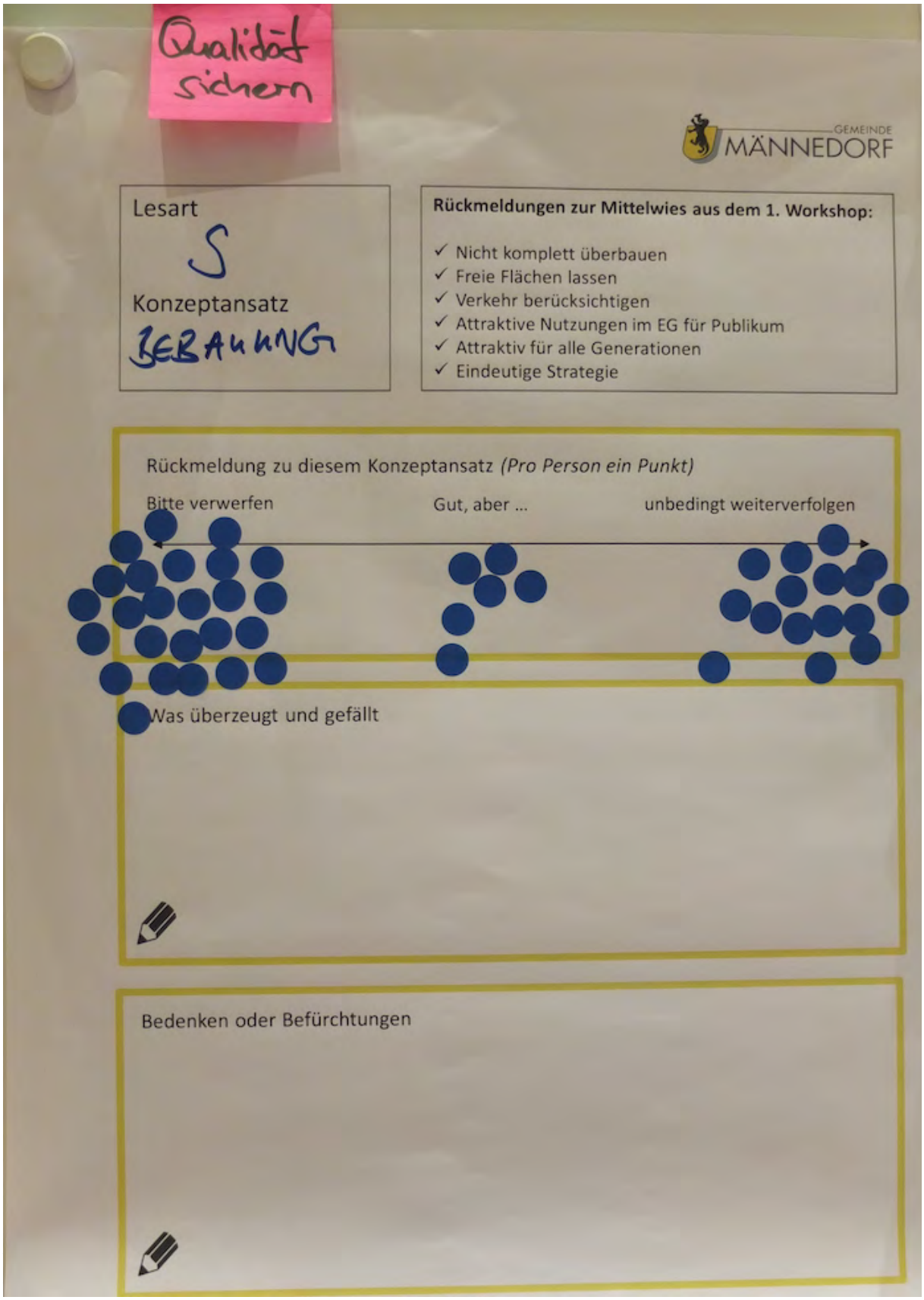


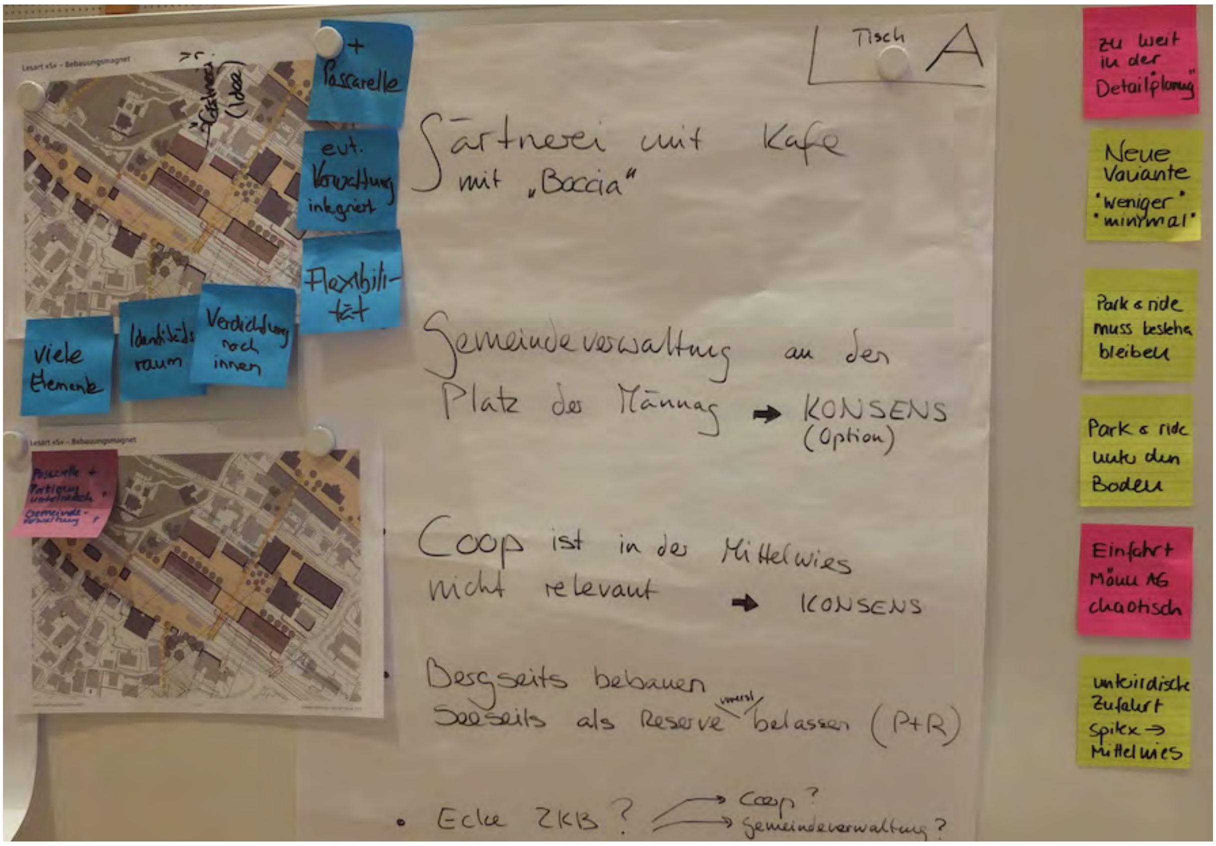
Lesart «Y» – Konzeptansatz «Bebauung Wohnen»




«Y» – Wohnen
– Kein Bedarf zur Überbauung
– Verkehrs – konzept lösen
–
Zentrumsentwicklung Männedorf
22/27
Zweiter Workshop vom 24. Januar 2019

Lesart «S» – Konzeptansatz «Bebauung»

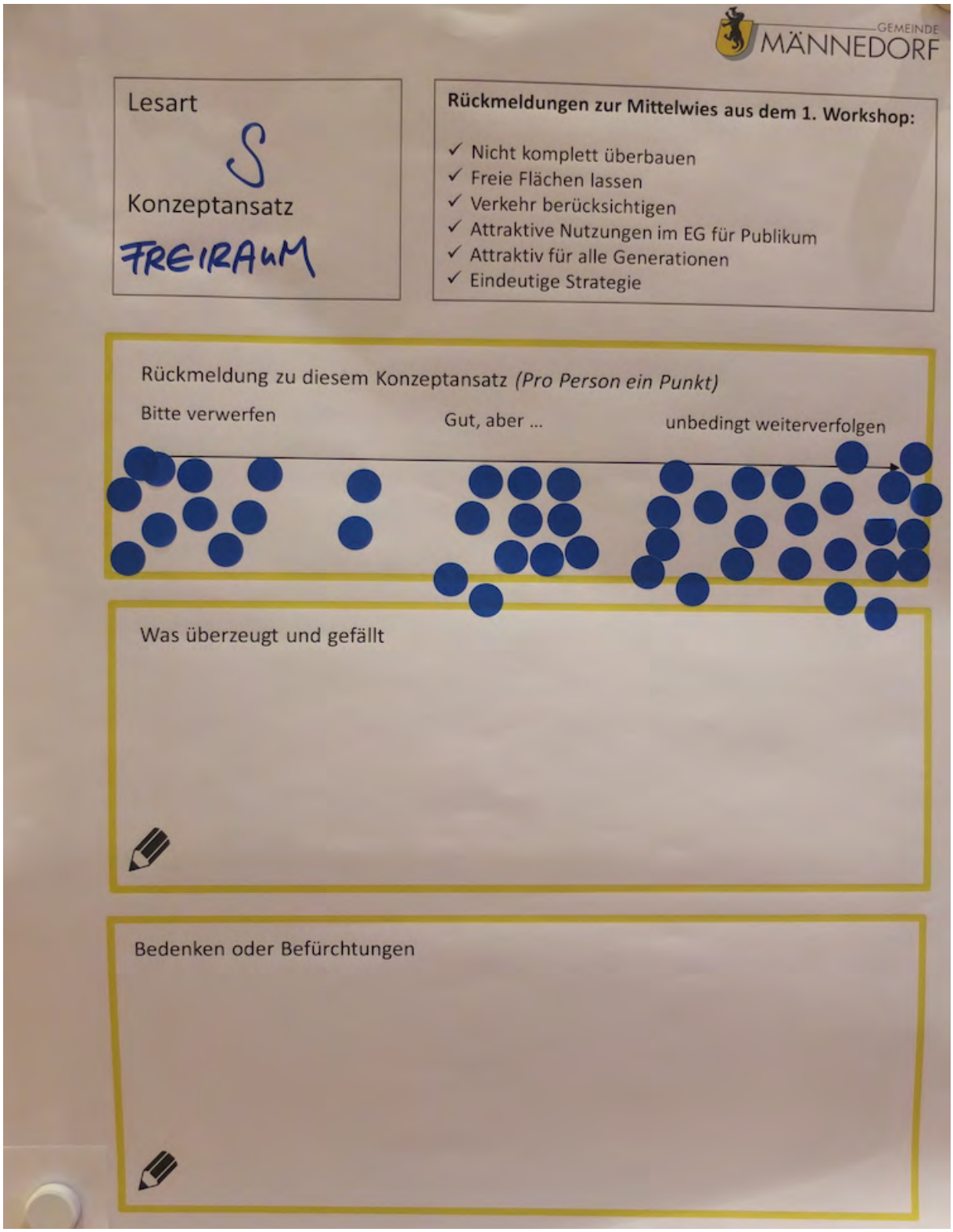



Tisch A
Gärtnerei mit Kafe mit „Boccia"
Gemeindeverwaltung an den Platz der Männag → KONSENS (Option)
Coop ist in der Mittelwies nicht relevant → KONSENS
Bergseits bebauen
Seeseits als Reserve vorerst belassen (P+R)
• Ecke ZKB? → Coop? → Gemeindeverwaltung?
Lesart «S» – Bebauungsmagnet
+ Passarelle
evt. Verdichtung integriert
Flexibilität
Viele Elemente
Identitätsraum
Verdichtung nach innen
zu weit in der Detailplanung
Neue Variante "weniger" "minimal"
Park & ride muss bestehen bleiben
Park & ride unter den Boden
Einfahrt Männ AG chaotisch
unterirdische Zufahrt Spitex → Mittelwies

ganz langfristig Geleise eintunneln
Coop → UG → Bergstrasse
Wohnen ja, aber ohne Reklamationsrecht
S Bebauungsmagnet mit Passerelle nicht Durchblick verbauen
zu voll überbaut
zu wenig freier Platz
Verkehr unterirdisch (See → Berg)
Kugelgasse kein Heimatschutz
Spielplatz fehlt!
nur Mietwohnungen
Parkplatz über Geleise
viele Tiefgaragenplätze
Lesart «S» – Bebauungsmagnet
Bahn überbrücken
wichtig! Ein Platz muss erhalten bleiben! (Chilbi)
Kinderkrippe belassen
Keine Passarelle auf 8m
Barriere muss verhindert werden

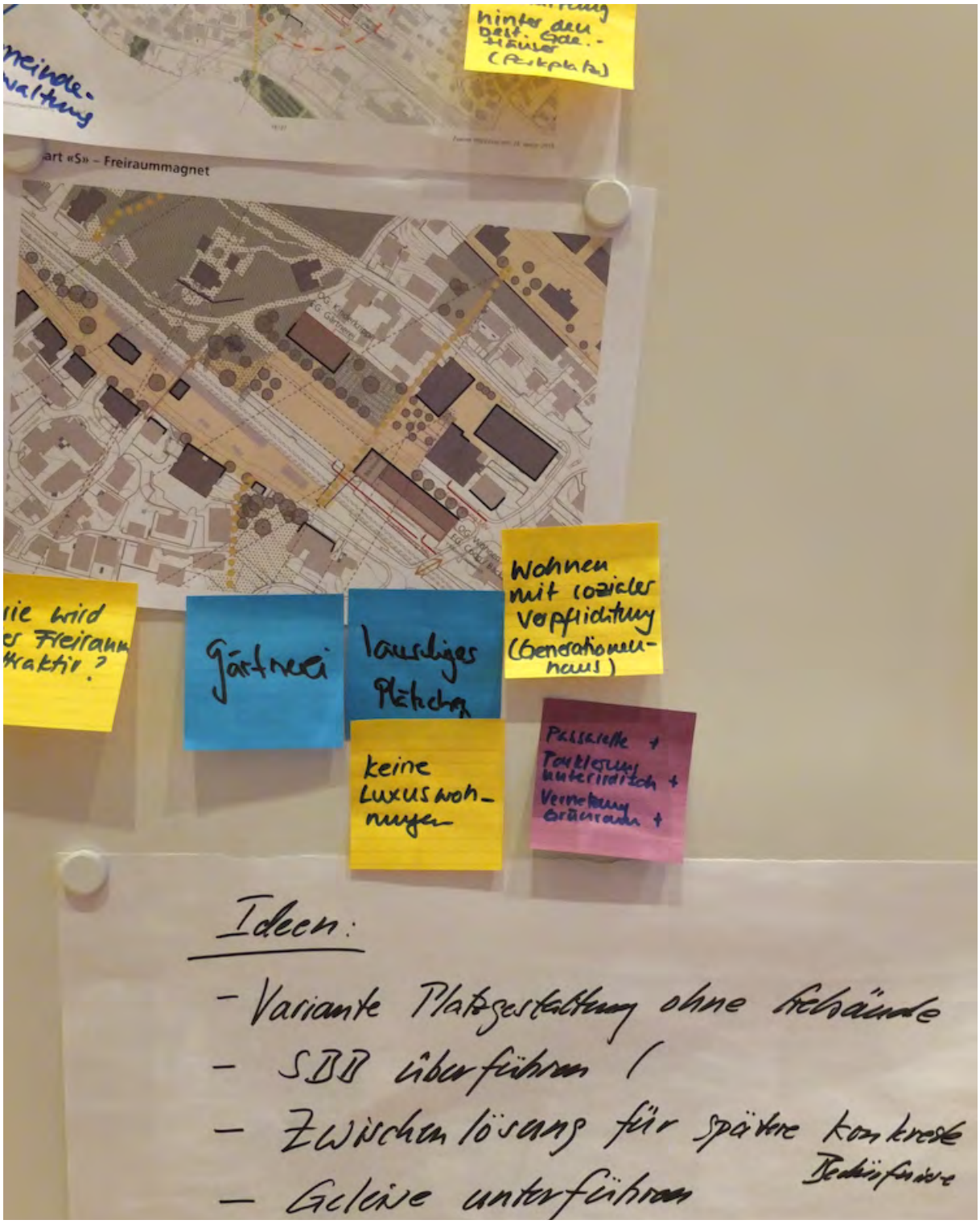
esart «S» – Bebauungsmagnet
Zentrumsentwicklung Männedorf
16/27
option gde

Lesart «S» – Konzeptansatz «Freiraum»



Tanner Susan (FID)
Tanner Susan (FID)
Tanner Susan (FID)

S» – Freiraummagnet
Gemeinde-
verwaltung
hinter dem
Dorf. Gde.-
Häuser
(Parkplatz)
Gemeinde-
verwaltung
18/27



→ Im Plenum wurde hier eine zusätzliche und neue Variante angeregt: eine Aufwertung des Platzes mit unterirdischen Parkplätzen ohne Gebäude. Dieses Vorgehen schliesst eine mögliche Etappierung mit einer späteren Bebauung nicht aus.

Gärtnerei aufwerten → Café etc.
Freier Platz → Events → Zukunft
P+R unbedingt unterirdisch
S Freiraum
Konflikt Wohnen/Gewerbe
positiv: Freifläche
Krippen-Standort i.O.
Autos → UG
P+R → Platz
Platz hat Schlauchform !
Gemeinde-haus Standort gut
Gemeinde-haus erweitern Anbau
Gärtnerei belassen & Café
Chance Migros AG → Coop

Ausblick auf den dritten Workshop

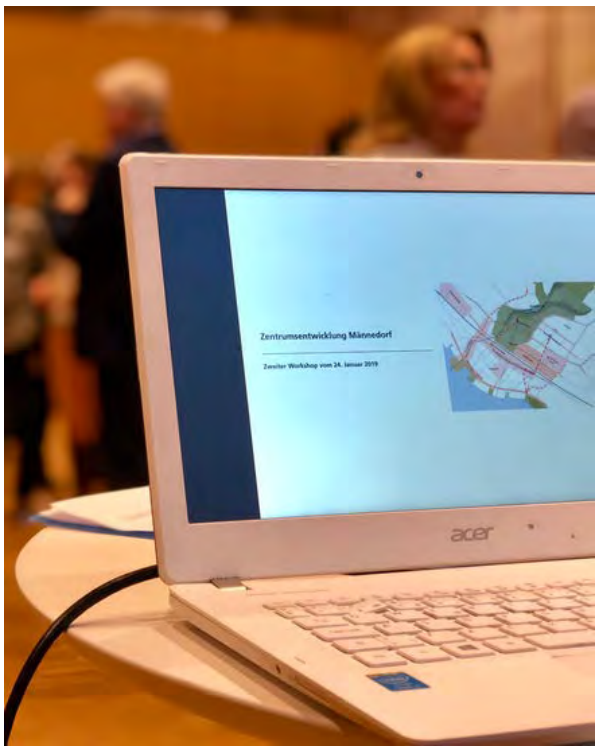
Die Ergebnisse des zweiten Workshops werden ausgewertet und mit einem Fotoprotokoll festgehalten. Dieses wird allen Teilnehmenden zur Verfügung gestellt und auch online gestellt. Die zwei mehrheitsfähigen Konzeptansätze «Bebauung» und «Freiraum» sowie die neue Variante ohne oberirdische Baukörper werden von Eckhaus bis zum dritten Workshop weiter vertieft. Gleichzeitig werden die Nutzungsvarianten hinsichtlich des öffentlichen Bezugs, der Art und Menge sowie des „Markterfolgs" der anzusiedelnden Gewerbeflächen durch die Fischer AG eingeschätzt. Auf der Basis der mehrheitsfähigen Varianten werden auch die möglichen Auswirkungen auf die weiteren Zentrumsbereiche vorbereitet und im 3. Workshop aufgezeigt.

Am Ende bedankt sich Christian Blum für die wertvollen Hinweise und Grundlagen für die weitere Arbeit. Die beiden Konzeptansätze der Lesart „S" werden weiterverfolgt und vertieft bearbeitet. Insbesondere was dies für den gewünschten Erhalt von Freiräumen bedeuten würde. Die neue zusätzliche Variante, die auch eine Etappierung einschliessen kann, sieht Christian Blum als Bereicherung im Prozess. Auch diese Variante wird bearbeitet und im Workshop 3 gezeigt.

Danke

André Thouvenin bedankt sich für Engagement bei allen Beteiligten. Die Offenheit im Prozess ist ganz wichtig. Er freut sich über erste mehrheitsfähige Entscheidungen und ist gespannt auf den weiteren Dialog.

Stimmungsbilder



Quelle: twitter.com @8708Maennedorf

Fotoprotokoll

Workshop 3 der Zentrumsentwicklung Gemeinde Männedorf

Datum:	9. März 2019
Zeit:	8.45 bis 12.00 Uhr
Ort:	Aula Schule Blatten (Schulstrasse15, Männedorf)
TN:	Die Projektgruppe begrüsste 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 Themengruppen	Roman Dellsperger

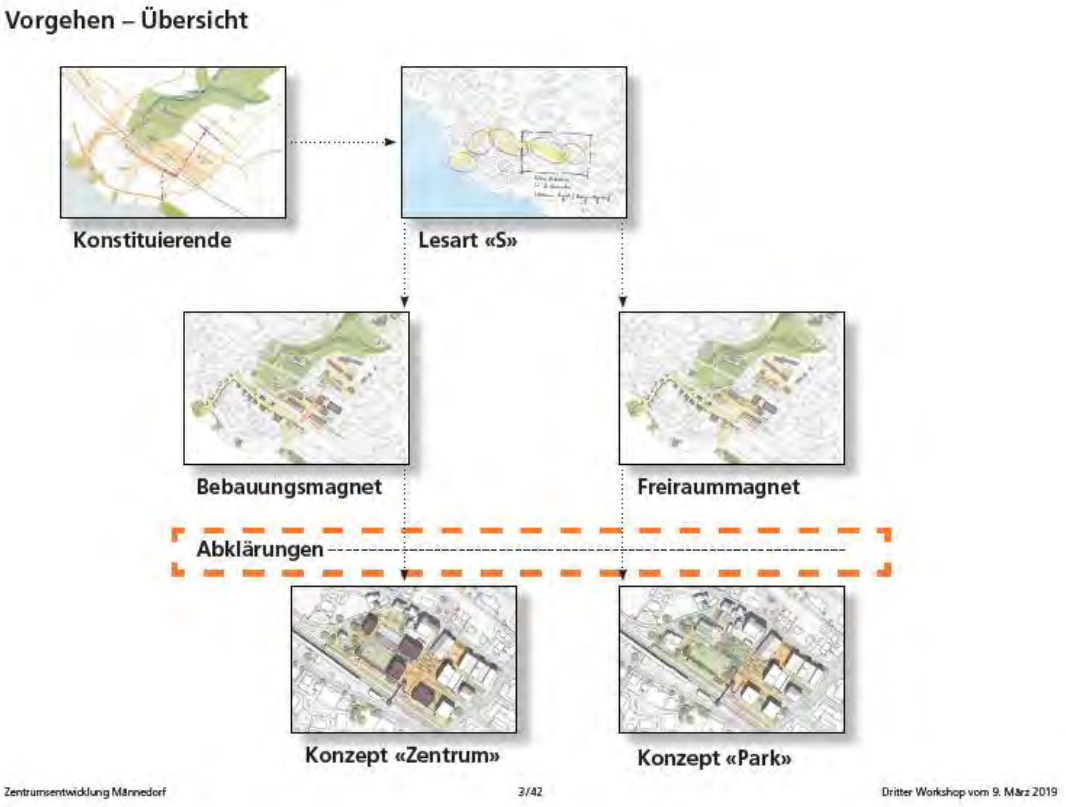
10.00	Besichtigungen des Modells und kurze Pause	Alle
10.15	Diskussion und Vertiefungen in Themengruppen in zwei Runden à 30‘	Alle, mit Tischmoderation
11.15	Feedback aus den Gruppen	Tischmoderation
11.45	Fazit und Ausblick auf WS 4	Christian Blum und Roman Dellsperger
12.00	Ende WS 3 und Verabschiedung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



Arbeitsweise

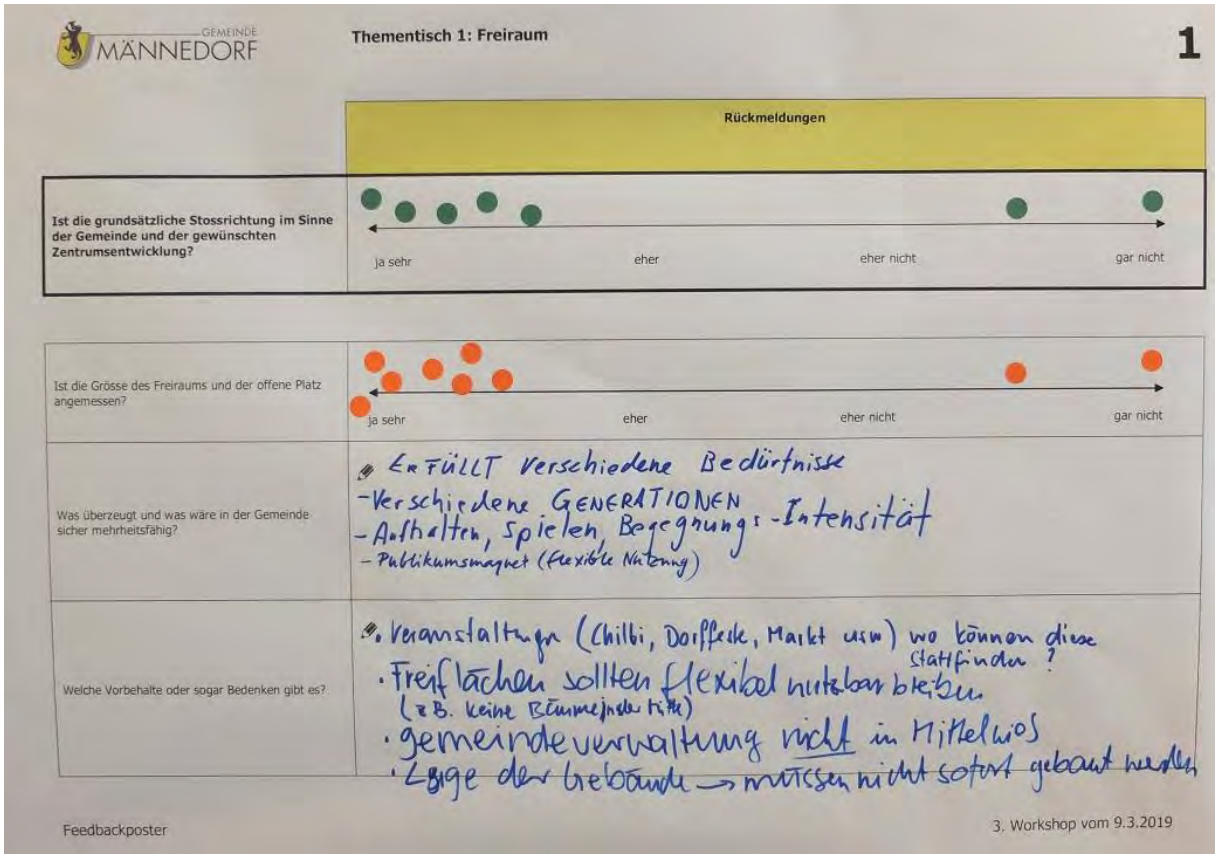
Nach der Pause werden die Teilnehmenden eingeladen, sich nach freier Wahl in zwei von acht Schlüsselthemen zu vertiefen (in zwei Runden à je rund 30 min.):

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

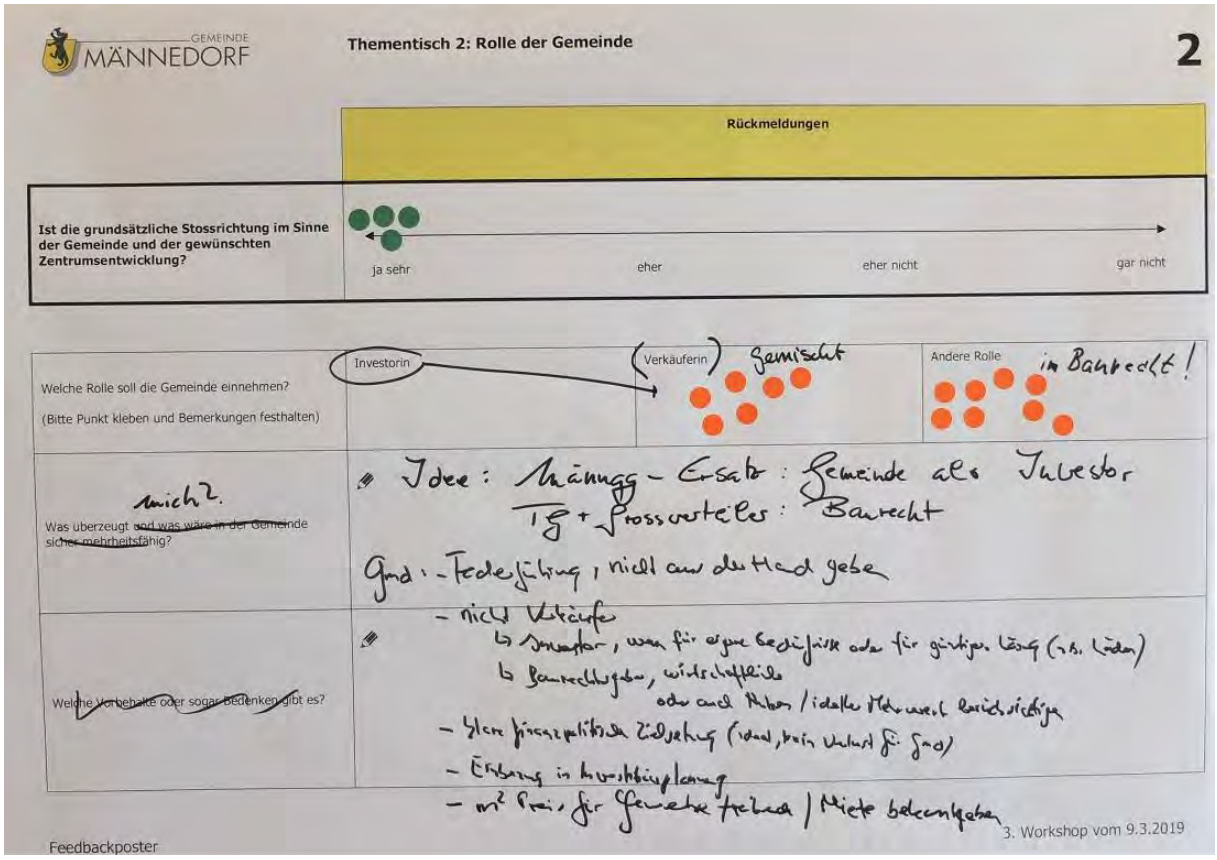


Rückmeldung aus der Gruppe:

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 ausreichten würde.

Tisch 2: Rolle der Gemeinde

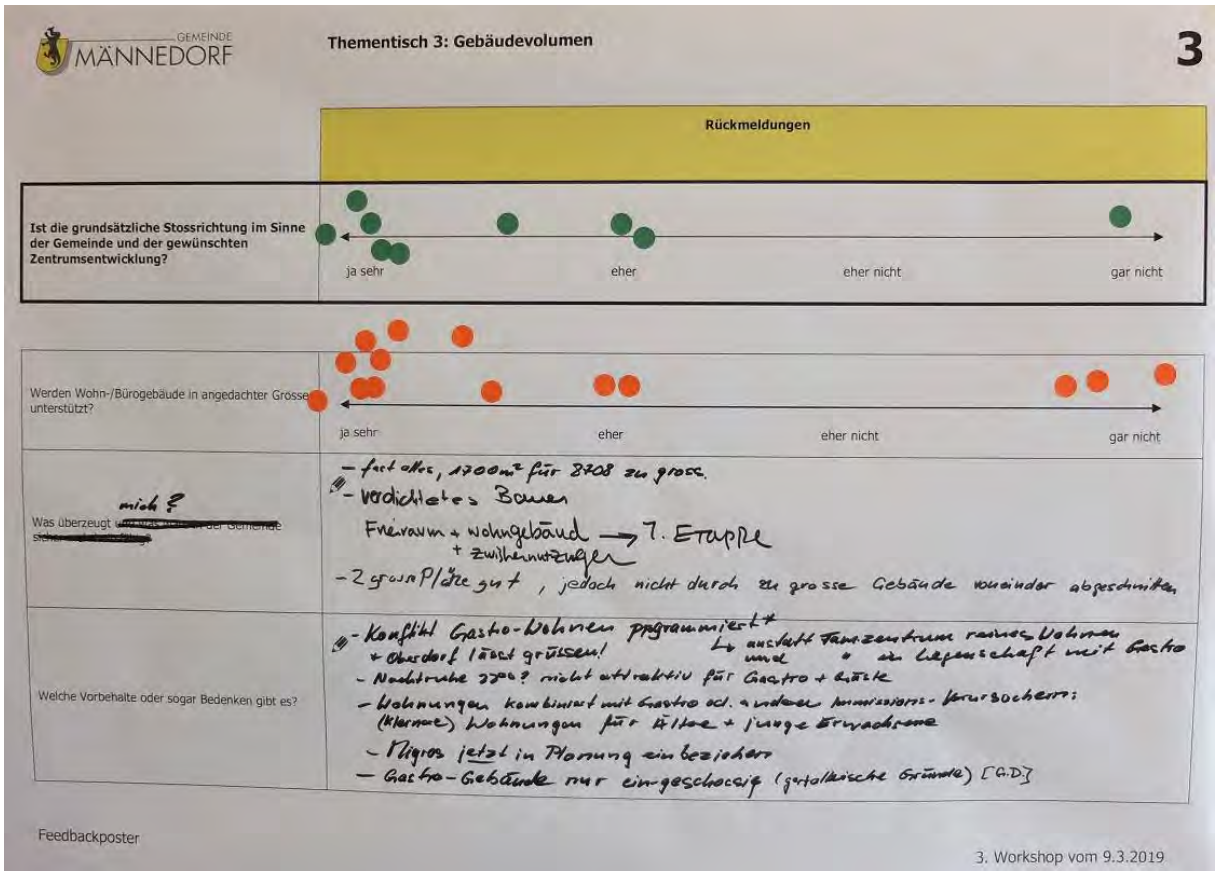


Rückmeldung aus der Gruppe:

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 Stockwerten (z.B. Zahnärzte) und grössere Läden/Ketten im Erdgeschoss (z.B. Steiner) die Marktmieten bezahlen.

Tisch 3: Gebäudevolumen

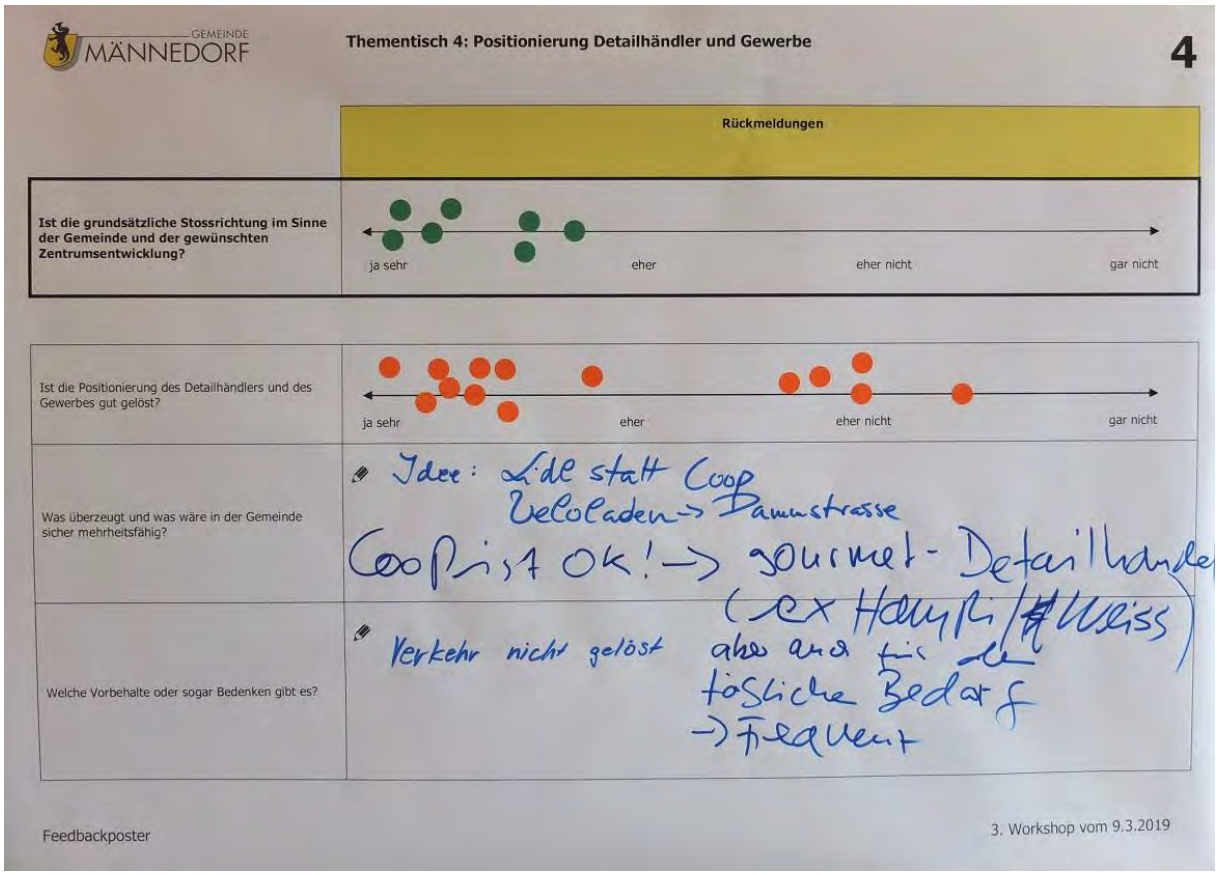


Rückmeldung aus der Gruppe:

Die Gruppe sieht einen Nutzungskonflikt zwischen der Gastronomie und der Wohnnutzung. Die Nachtruhe um 22 Uhr ist weder für den Wirt noch für die Gäste attraktiv. Es wird vorgeschlagen, das «Familienzentrum» ins «Gastrogebäude» zu verschieben und anstelle des Familienzentrums reine Wohnnutzung vorzusehen. Auf der Mittelwies sollen auch kleinere Wohnungen für ein jüngeres und älteres Publikum geplant werden. Hier darf es auch urbaner und wirklich lebendiger sein, im Sommer an den Wochenenden auch nach 22 Uhr.

Die Gruppe weist auch darauf hin, jetzt die Migros in den Prozess miteinzubeziehen. Die Gebäudehöhen sollen nochmals überprüft werden (nicht zwingend alle Gebäude gleich hoch).

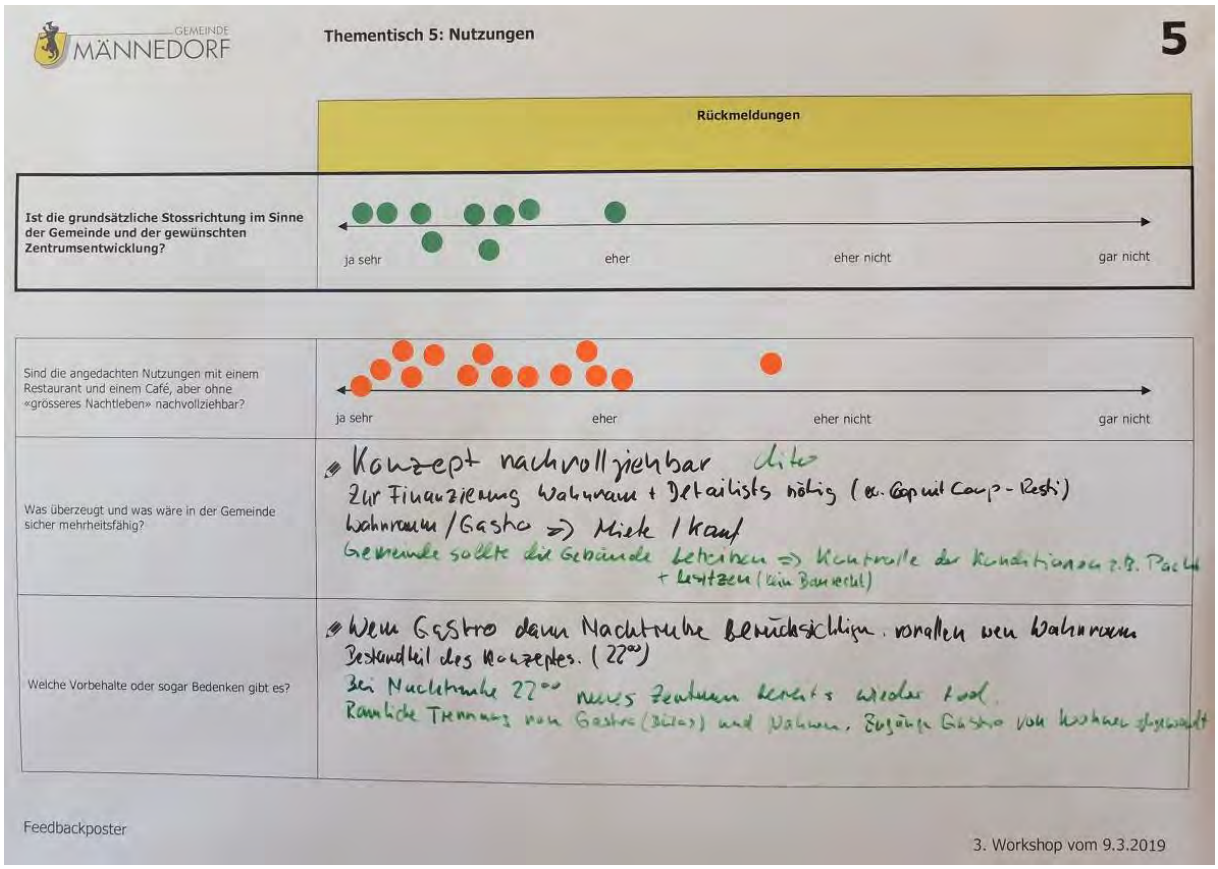
Tisch 4: Positionierung Detailhändler und Gewerbe



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

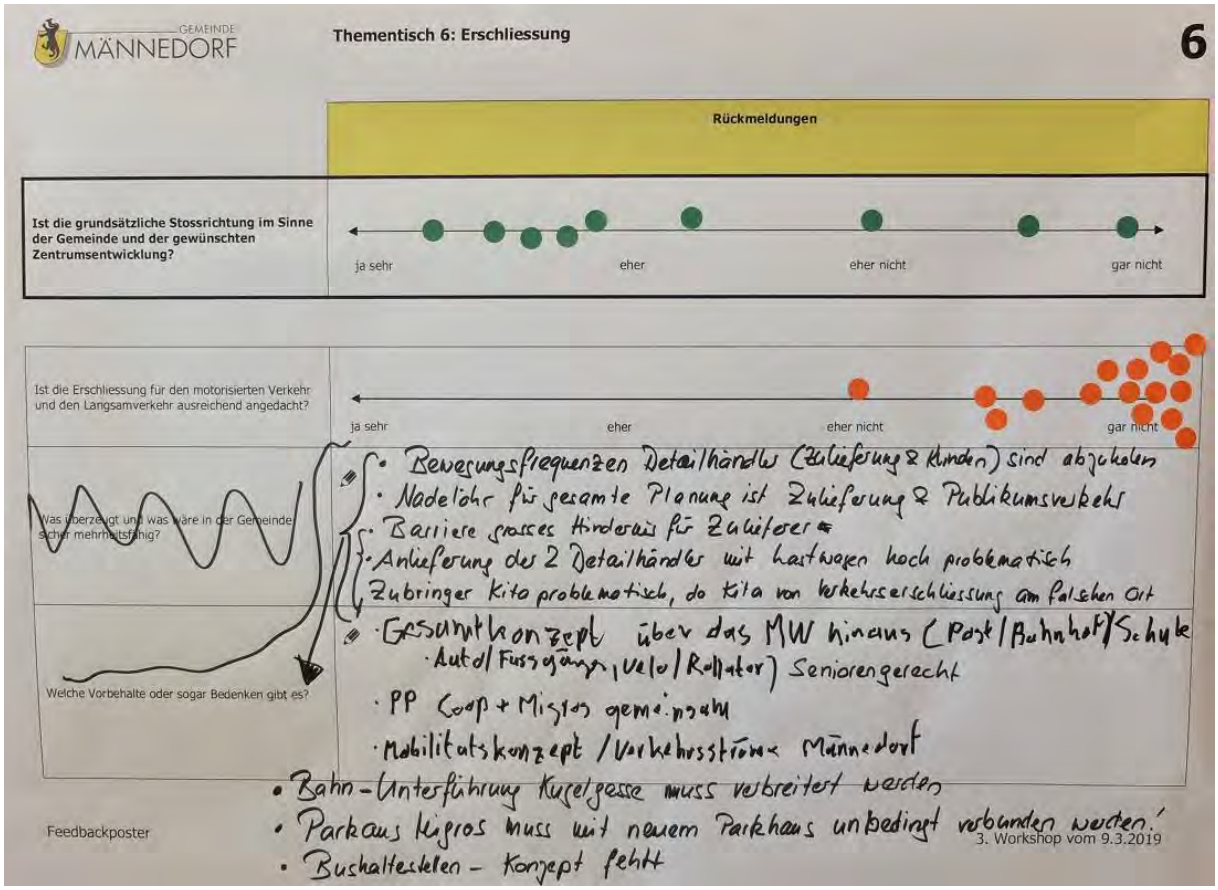


Rückmeldung aus der Gruppe:

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.

Tisch 6: Erschliessung



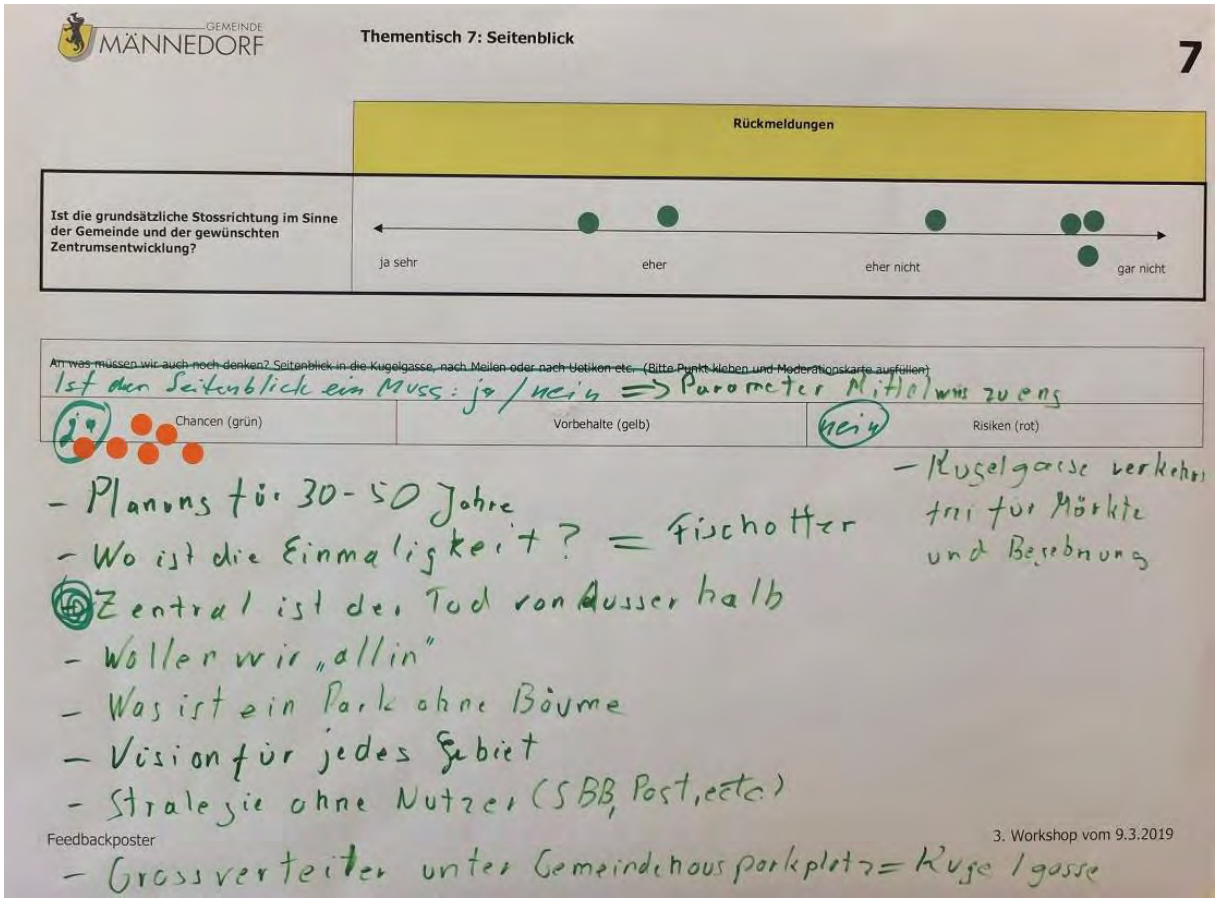
Rückmeldung aus der Gruppe :

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 Parkplätzt von Migros und Coop zusammenzulegen resp. zu verbinden. Im Weiteren verweist der Thementisch «Erschliessung» noch auf die fehlende Behindertengerechtigkeit (Treppen).

Tisch 7: Seitenblick

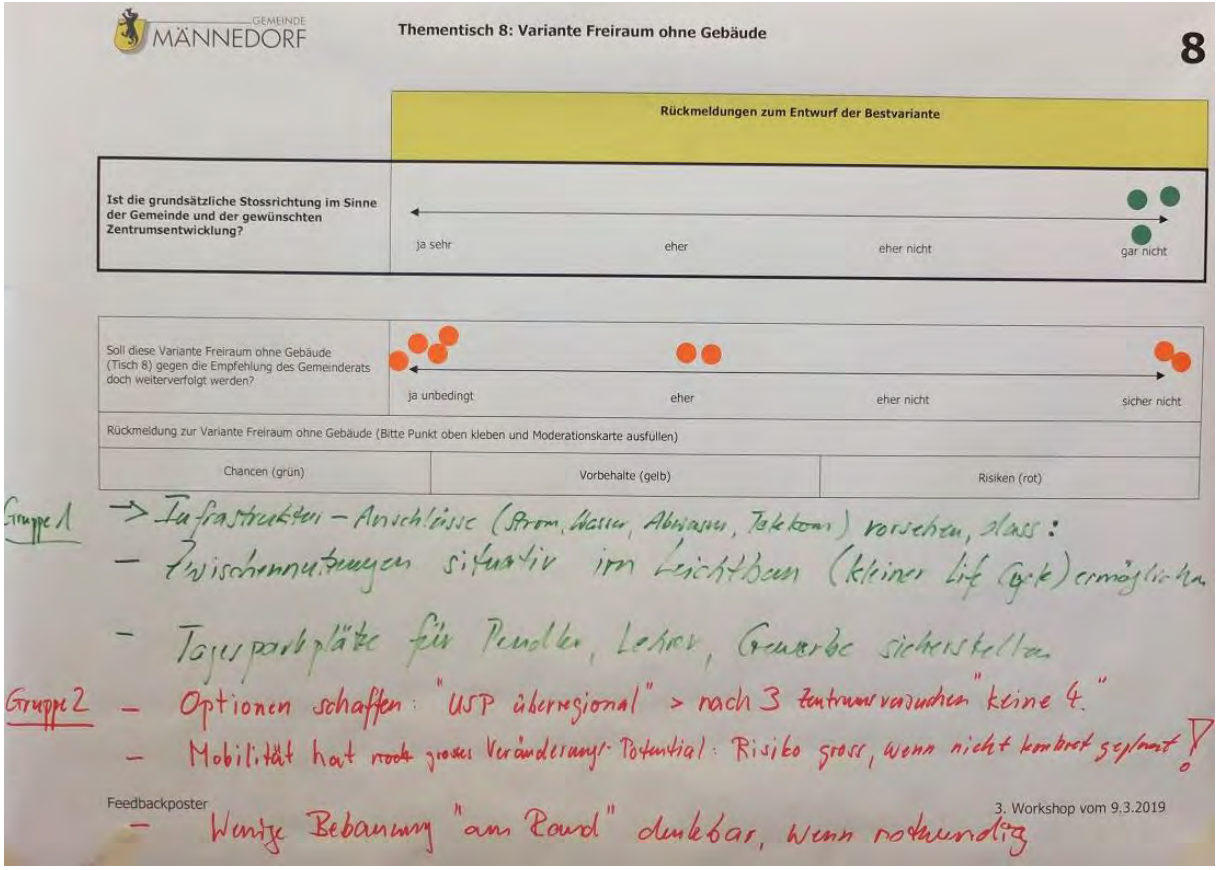


Rückmeldung aus der Gruppe:

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



GEMEINDE MÄNNEDORF

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

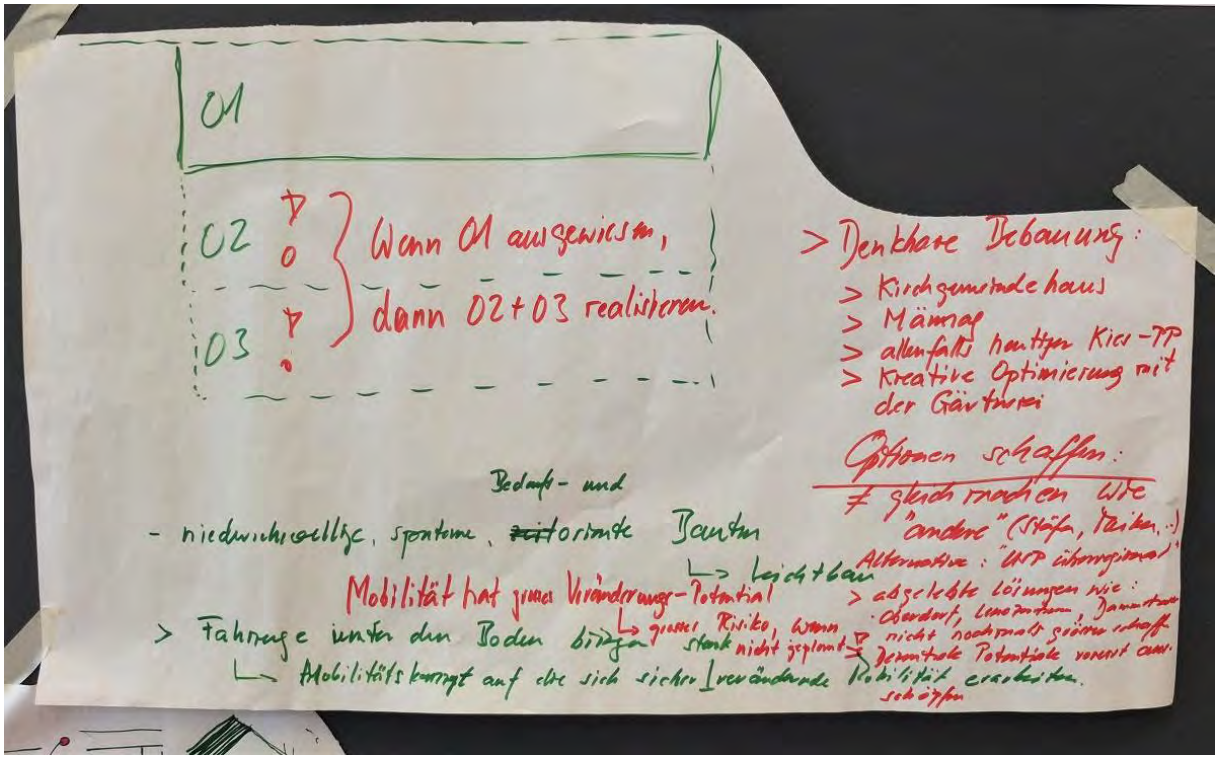
Rückmeldung zur Variante Freiraum ohne Gebäude (Bitte Punkt oben kleben und Moderationskarte ausfüllen)

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

Gruppe 1
→ Infrastrukturen – Anschlüsse (Strom, Wasser, Abwasser, Telekom) vorsehen, dass:
– Zwischennutzungen situativ im Leichtbau (kleiner Lift (Gyk) ermöglichen
– Tagespark-plätze für Pendler, Lehrer, Gewerbe sicherstellen

Gruppe 2
– Optionen schaffen: "USP übersional" > nach 3 Zentrumsversuchen "keine 4."
– Mobilität hat noch grosses Veränderungs-Potential: Risiko gross, wenn nicht konkret geplant

Feedbackposter
3. Workshop vom 9.3.2019
– Wenige Bebauung "am Rand" denkbar, wenn notwendig



01

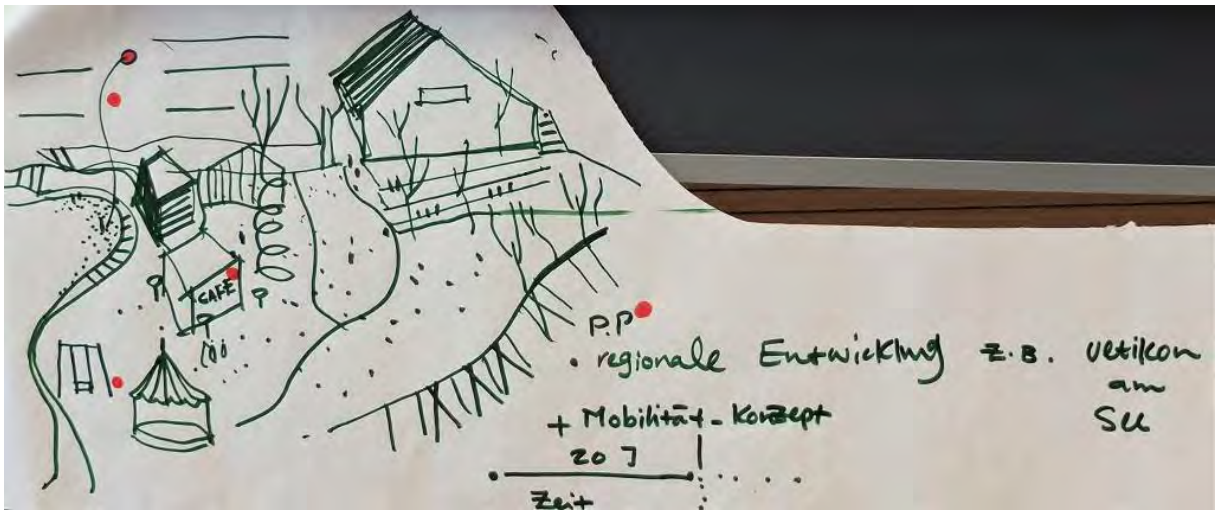
02 ▽ 0
03 ▽ 0
} Wenn 01 ausgewiesen, dann 02+03 realisieren.

> Denkbare Bebauung:
> Kirchgemeindehaus
> Mämaap
> allenfalls Neubau Kiga-TP
> Kreative Optimierung mit der Gärtnerei

Optionen schaffen:
≠ gleich machen wie "andere" (Stäfa, Meilen, ...)
Alternative: "USP übersional"
> abgeklärte Lösungen wie: Oberdorf, Lunnerstrasse, Zentrum nicht nochmal gleiche schaffen
> Zentrale Potentiale vorerst ausschöpfen

Bedarfs- und
– niederschwellige, spontane, ~~zeit~~orientierte Bauten
↳ Leicht+bau

Mobilität hat grosses Veränderungs-Potential
↳ grosses Risiko, wenn stark nicht geplant ▽
> Fahrzeuge unter den Boden bringen
↳ Mobilitäts konzept auf eine sich verändernde Mobilität ausrichten.

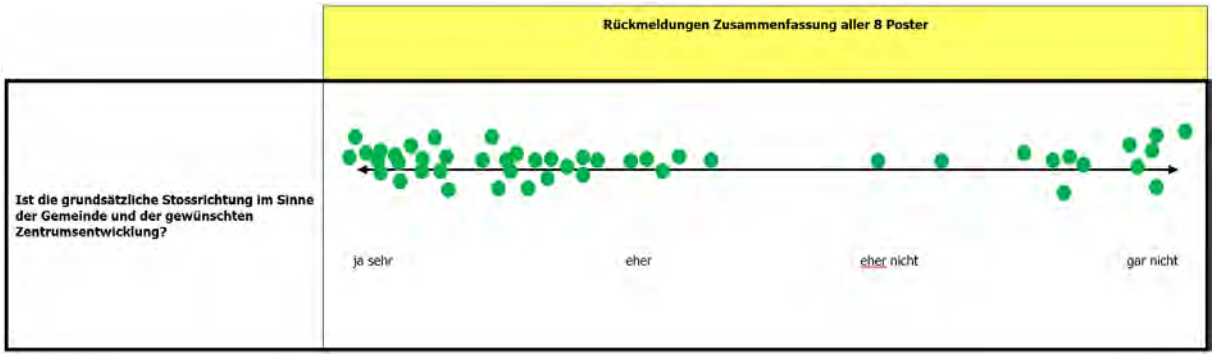


Rückmeldung aus der Gruppe:

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 Zustimmenden Voten 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.

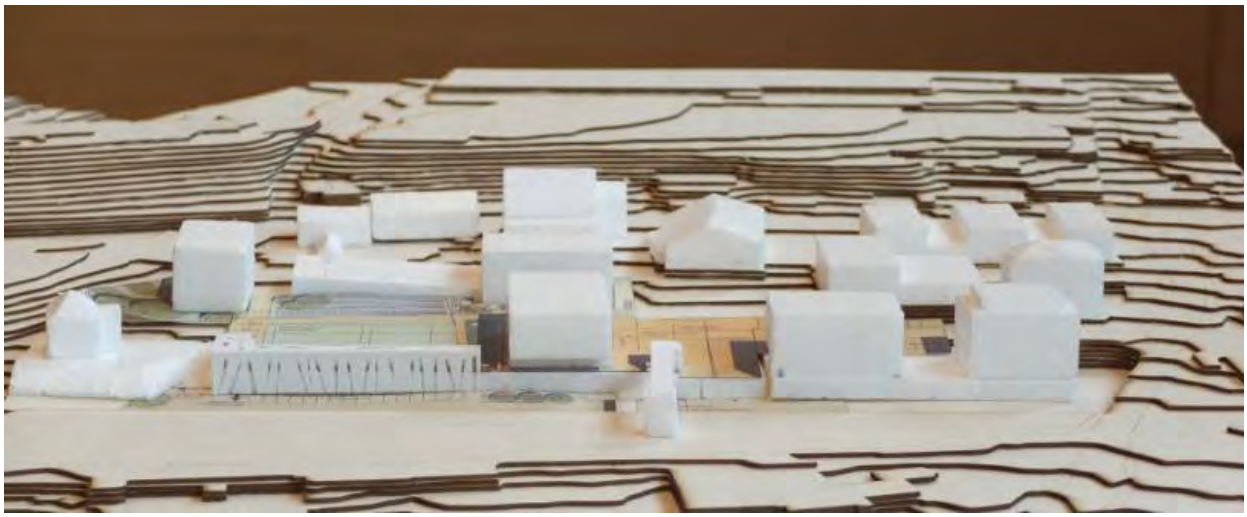
Am Ende bedankt sich Christian Blum für alle Rückmeldungen. Obwohl noch gewichtige Fragen offen sind (u.a. Mobilität), haben sich für ihn im Vergleich zum ersten Workshop schon sehr viel geklärt.

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

Fotoprotokoll

Workshop 4 der Zentrumsentwicklung Gemeinde Männedorf

Datum:	Dienstagabend 7. Mai 2019
Zeit:	19.00 bis 22.15 Uhr plus Apéro
Ort:	Gemeindesaal
TN:	Die Projektgruppe begrüsst die 60 Teilnehmenden inkl. Gemeinderat

Begrüssung

André Thouvenin begrüsst im Namen der Projektgruppe die eingeladenen 60 Personen und bedankt sich für das Interesse am vierten Workshop. Er erläutert, dass sich der Gemeinderat entschieden hat, aufgrund der grossen Zustimmung zur «lockeren Bebauung» der Mittelwies in den vorangehenden Workshops, die «Variante Freiraum» nicht mehr weiter zu verfolgen. Vielmehr möchte der Gemeinderat mit den Resultaten des vierten Workshops weiterarbeiten.

Nach den Sommerferien findet eine öffentliche Informationsveranstaltung statt, wo auch die weiteren Schritte für die Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen dargestellt werden. André Thouvenin erklärt, dass gerade für die planungsrechtlichen Grundlagen, aber auch bezgl. Finanzen die Bevölkerung von Männedorf an der Gemeindeversammlung die Gelegenheit erhält, sich zum Projekt zu äussern. Er betont, dass neben der Mittelwies auch weitere Folgeprojekte für die anderen Zentren erarbeitet werden müssen. Der Gemeinderat unterstützt diese Folgeprojekte. Auch diese werden heute besprochen.

Ziele

Mit dem vierten und letzten Workshop soll eine mehrheitsfähige «Bestvariante» für die Mittelwies in Form des angepassten Konzepts «Passanten-S / Zentrum» vorliegen. Das Konzept wird im Anschluss an den Workshop in einem Bericht der beauftragten Planer beschrieben. Diese «Bestvariante» muss dann auf verschiedene Aspekte nochmals vertieft geprüft und auch einer Wirtschaftlichkeitsberechnung unterzogen werden. Mit der Besprechung der möglichen Auswirkungen auf alle weiteren Zentrumsbereiche und ersten Empfehlungen, sind Grundlagen vorhanden, um frühzeitig entsprechende Massnahmen oder Projekte zu initiieren.

Ablauf

19.00	Begrüssung	André Thouvenin
19.15	Ziele für Heute und Ablauf in zwei Teilen	Roman Dellsperger
19.20	Eine «Bestvariante» für die Mittelwies und Nutzungen	Christian Blum
19.35	Erschliessung und Verkehr	Oscar Merlo
19.50	Besichtigungen der Pläne und Feedback an der Station Mittelwies	Alle
20.15	Offene Fragen und Diskussion im Plenum	Roman Dellsperger
20.30	Fazit zur Stossrichtung Mittelwies // Pause	Alle
20.45	Auswirkungen und Empfehlungen für die anderen Zentren	Maresa Kuhn
21.00	Diskussion und Feedback an den Stationen mit Empfehlungen für alle weiteren Zentren	Alle
21.30	Fazit für mögliche Folgeprojekte	Roman Dellsperger
21.50	Auswertung mit menti.com	Alle
22.00	Ausblick und Danke für die Mitarbeit	André Thouvenin
22.15	Einladung zum Apéro	Alle

Arbeitsweise

Roman Dellsperger erläutert die Arbeit in zwei Teilen. Der erste Teil beleuchtet die Mittelwies und im zweiten Teil liegt der Fokus auf den anderen Zentren. Es wird darauf hingewiesen, dass die anderen Zentren nicht in der gleichen Bearbeitungstiefe wie die Mittelwies präsentiert werden können. Für diese Zentren sind Folgeprojekte notwendig.

Präsentation Bestvariante Mittelwies

Christian Blum vom Büro Eckhaus präsentiert die überarbeitete Konzeption für die Mittelwies. Ein neuer Bestandteil der Konzeption bildet der «Stadtperron» auf der Nordseite des Bahnhofes mit einem Aussenraum zwischen den Gleisen und dem Mittelwiespark / Mittelwiesbalkon der jetzt eine gute Aufenthaltsqualität aufweist (keine Parkierung). Dies konnte dank der Rückmeldung aus dem 3. Workshop zum Thema Erschliessung vertieft geprüft und auch verändert werden.

Christian Blum zeigt auf, dass auch mit der Bebauung der Mittelwies, im Vergleich zum heutigen Zustand, grosse öffentliche Freiräume für den Aufenthalt gewonnen werden. Die Verkehrs- und Erschliessungsflächen werden auf die Hälfte reduziert und der öffentlich nutzbare Freiraum erhöht sich um den Faktor 4 bis 4,5 (heute: 1'700 m^2, Konzeption Mittelwies: ca. 7'800 m^2). Weiter führt Christian Blum aus, dass die Chilbi nach wie vor in Männedorf Platz hat. Dazu müsste die Chilbi allerdings auf den Bahnhofsbereich ausgeweitet werden. Idealerweise wird aber das ganze «Männedorfer-S» als Chilbi-Standort genutzt. Dies sei auch eine Chance für die Zentrumsaktivierung. Für das Planungsbüro schliesst sich nach wie vor eine Wohnnutzung über der Gastronomie nicht aus. Am Mittelwiesplatz wird eine eher «urbanere Wohnform» und auch eine passende Mieterschaft gesehen. Die eigentliche Nutzung durch Gastronomie ist zudem nicht im Detail bestimmt. Eine dahingehende Kritik, den Wunsch einer deutlich getrennten Nutzung aus einem Teil des Plenums nicht umfassend berücksichtigt zu haben, musste so stehen gelassen werden.

Christian Blum weist darauf hin, dass es sich nicht um ein «fertiges Projekt», wie aus der Architektur bekannt, handelt. Die städtebauliche Konzeption bildet einen fachlich plausiblen und mehrheitsfähigen Ansatz ab. Weitere Klärungen müssen und werden im Rahmen einer Folgeplanung für die Mittelwies erfolgen. Sicher die Nutzungsanordnungen, der Einbezug der Gärtnerei, die definitive Lage und Dimension der Freiräume sowie der Gebäude müssen nochmals geprüft werden. Ein wichtiger Schritt vom dritten zum vierten Workshop stelle aber die Einbettung der Konzeption für die Mittelwies in das System des «Männedorfer-S» dar. Wichtig dazu ist «das Aufspannen» eines attraktiven Freiraumes mit entsprechenden Erdgeschossnutzungen vom Zentrum Leuen, über die Mittelwies, zum Bahnhof und Kugelgasse und bis zum See. Eine Aufwertung der Dorfhaab (mögliches Folgeprojekt) kann ein weiteres wichtiges Projekt sein.

Präsentation Mobilität

Oscar Merlo vom Verkehrsplanungsbüro TEAMverkehr präsentiert die Ergebnisse der Erschliessungs- und Verkehrsuntersuchungen. Der Auftrag wurde (auch auf Wunsch der Teilnehmenden) nach dem 3. Workshop vergeben und stütze sich im Wesentlichen auf den Fragen aus dem 3. Workshop ab.

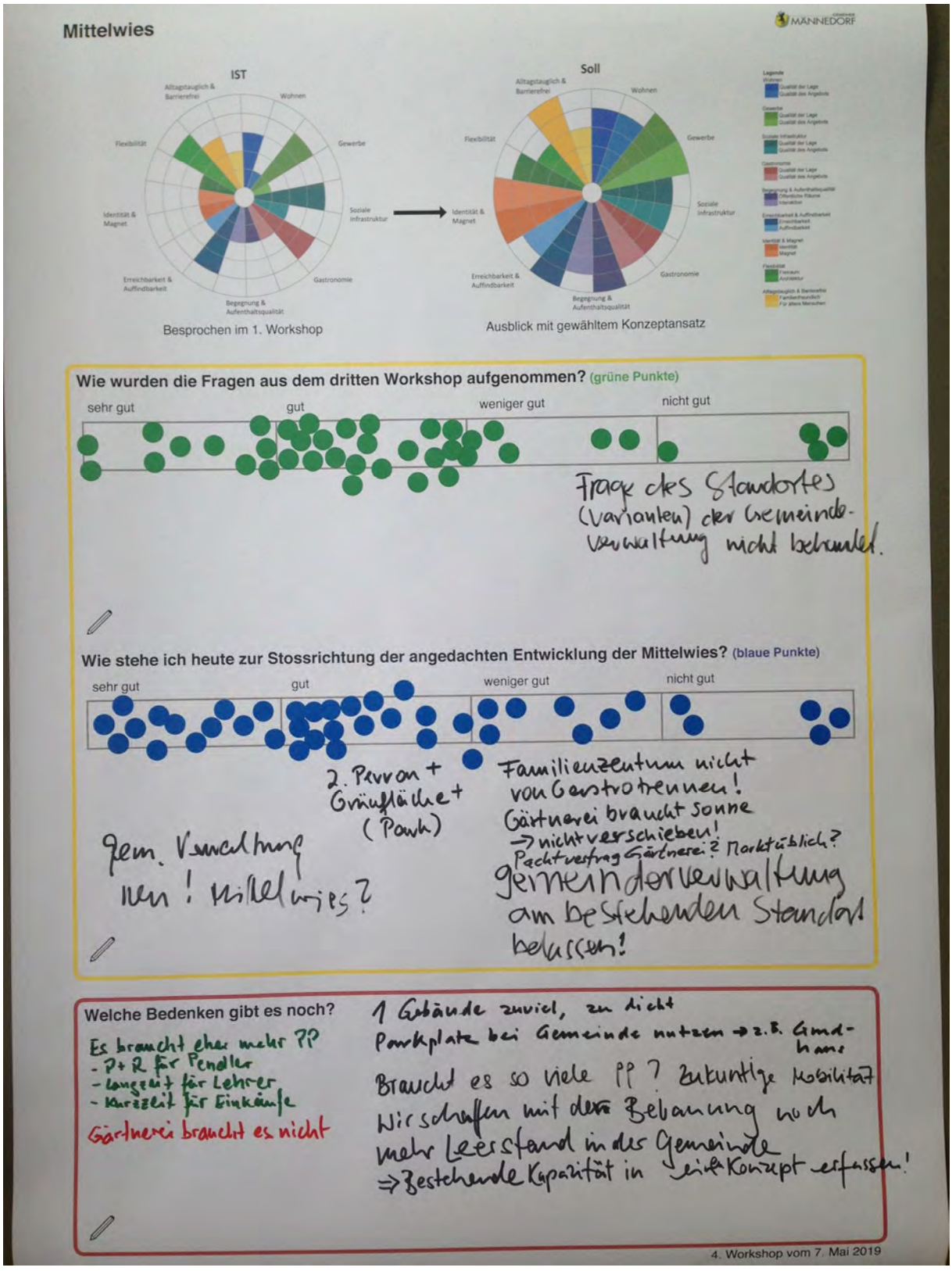
Wie aus dem kommunalen Verkehrsplan ersichtlich, werde heute die Mittelwies vom Fusswegnetz «umflossen». Mit der Bebauung der Mittelwies kann ein feingliedrigeres Fusswegnetz angeboten werden. Mit dem Fahrrad ist die Mittelwies schon heute gut erschlossen (die regionale Veloroute Nr. 66 quert die Mittelwies sogar). Für Oscar Merlo ist die künftige Mittelwies eine fussgängerfreundliche Zone. Die Begegnungszone mit Tempo 20 soll von der Bahnhofstrasse «über das Stadtperron» bis zur Fassade des

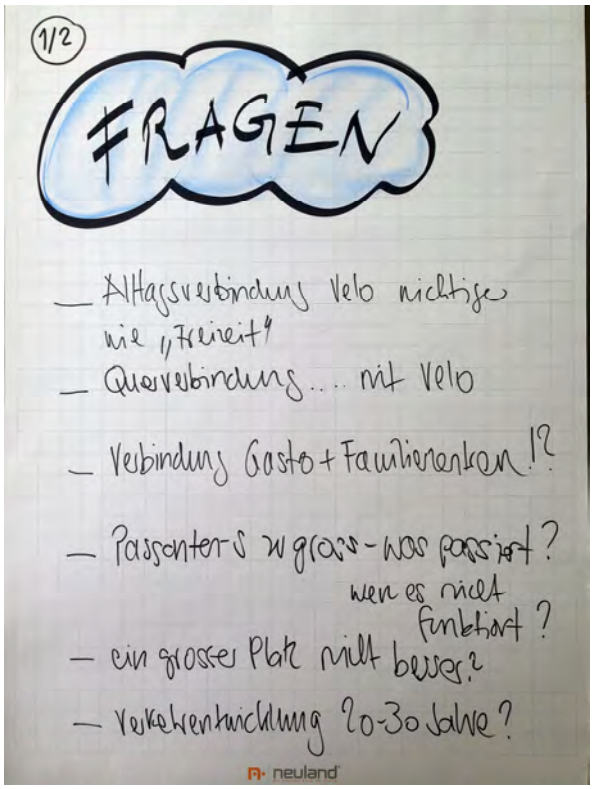
Detailhändlers ausgeweitet werden. Das ergibt eine attraktive Zentrumszone. Ein Tempo 30-Regime soll den ganzen Perimeter einfassen. Auch die Kugelgasse sollte mit Tempo 30 signalisiert werden.

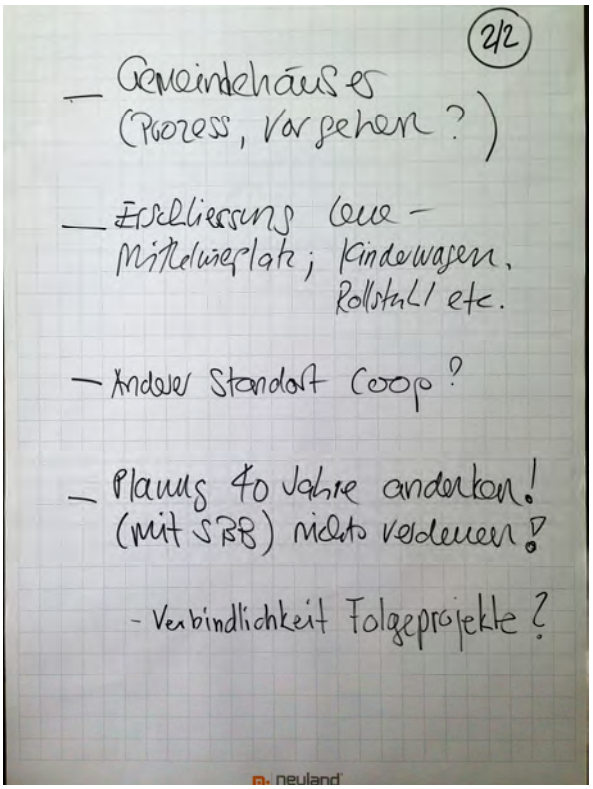
Oscar Merlo präsentiert für die künftige Situation mit der Bebauung der Mittelwies eine Verkehrssimulation für die Abendspitzenstunde (17.00 bis 18.00) beim Bahnübergang Bergstrasse. Als Grundlage für die Verkehrssimulation dienen Zähldaten, die TEAMverkehr am Mi. 17. April 2019 erhoben hat. Um die künftige Situation abzubilden, wurde gegenüber den Zähldaten 50% Mehrverkehr (Zunahme Osterferien bei der Erhebung und Annahmen einer Zunahme durch die Mittelwies und weitere Entwicklungen) sowie einen Viertelstundentakt der Bahn berücksichtigt. Die Simulation zeigt klar, dass sich der Stau am Bahnübergang immer relativ schnell wieder auflöst und sich keine «Stauschuld» auf die nächste geschlossene Barriere überträgt. Die Rückstaus werden mit Berücksichtigung von 50 % Mehrverkehr die Seestrasse nicht erreichen. Es bleibe ein ausreichender Puffer.

Auf die Frage aus dem Publikum, ob auch die Morgenspitze angeschaut wurde, erläutert Oscar Merlo, dass bei Verkehrsbetrachtungen in der Regel die Abendspitze ausschlaggebend sei. Aufgrund der Berücksichtigung von 50 % Mehrverkehr sei die Simulation sowieso «auf der sicheren Seite».

Rückmeldungen zur Mittelwies







Der Konzeptansatz für die Mittelwies kommt mehrheitlich gut (13) bis sehr gut (17) an. Verschiedene Personen äussern sich positiv zur neu aufgenommenen Idee des autofreien Stadtperrons auf der Nordseite des Bahnhofs. Die sehr kritischen Haltungen (5) betreffen insbesondere die Abkehr vom Konzept «Freiraum». Sieben Personen (7) finden das Konzept weniger gut. Verschiedene Themen wie die Gemeindehäuser, der Platzbedarf der Gärtnerei oder die Fragen der Gastronomie (z.B. auch im Familienzentrum möglich) seien noch nicht gelöst.

In der Diskussion im Plenum nach der «Ausstellung Mittelwies» werden noch verschiedene Themen angeschnitten. Bedenken bestehen dahingehend, dass nicht bekannt ist, wer die Mittelwies bebauen wird und wie viel Steuerungsmöglichkeiten für die Gemeinde überhaupt noch verbleiben. Roman Dellsperger verweist diesbezüglich auf den weiteren Planungsprozess. Mit zunehmendem Fortschritt der Erarbeitung der planungsrechtlichen Grundlagen kann auch diesbezüglich mehr Sicherheit erlangt werden. Ein Teilnehmer des Workshops fragt nochmals nach, was in den Freiräumen am Hafen und in der Mittelwies geschehen soll. Für Christian Blum besteht am Hafen ein regionaler (und auch saisonaler) Anspruch mit Fokus eher auf Freizeit- und Wochenend-Nutzungen. Im Vergleich zum Hafen sind die Freiräume der Mittelwies stärker in den Alltag und auch lebendiger eingebunden. Auch die brachliegenden Parzellen unterhalb der Gemeindeverwaltung werden angesprochen. Ob diese Parzellen denn nicht in die vorliegende Konzeption aufgenommen werden müssten?

Christian Blum erklärt, dass man die Parzellen bewusst ausgeklammert hat, da man sich zuerst der Frage widmen wollte, inwiefern das «Passanten-S» mit Kugelgasse und Bahnhofstrasse funktionieren kann. Die Empfehlung ist, in Übereinstimmung mit einer Stimme aus dem Plenum, die Parkplätze unter den Gemeindehäusern mit in die Folgeprojekte zu nehmen (vgl. auch die Empfehlung auf dem Poster Bahnhostrasse).

Eine Teilnehmerin regt an, dass das Thema Nachhaltigkeit unbedingt von Beginn an mitgenommen werden muss. Für Christian Blum ist diesbezüglich noch alles offen, da man bei der Mittelwies sich erst auf der Stufe Konzept befinde. Verschiedentlich wird bemängelt, dass noch nicht klar ist, was mit der Gemeindeverwaltung oder auch der MÄNNAG passiert. Da es sich bei der MÄNNAG um einen privaten Eigentümer handelt (im Workshop anwesend), müssen (wie auch mit anderen Parteien) über den Sommer noch Gespräche stattfinden. Ohne vertragliches Wegrecht sei die vorliegende Konzeption gar nicht umsetzbar. Die Rückmeldung auf dem Flipchart (vgl. S. 6) wie auch eine ergänzende Stimme aus dem Plenum verweist auf die Frage der Gemeindehäuser. Gewünscht werden ein klarer Fahrplan sowie auch ein transparenter Entscheidungsprozess. André Thouvenin weist darauf hin, dass es nicht Aufgabe des Planungsteams war, die Gemeindehäuser zu entwickeln. Im vorliegenden Konzeptansatz wäre zwar der Raum auf der Mittelwies vorerst vorhanden. Aber die die Frage der Gemeindehäuser muss in einem Folgeprojekt planerisch weiter untersucht werden. Zudem braucht es einen Entscheidungsprozess bezgl. der Grundsatzfrage des richtigen Standortes und den besten Voraussetzungen für eine effiziente und moderne Verwaltung.

Präsentation weitere Zentren

Maresa Kuhn (Fischer AG) zeigt auf, wie sich die Bebauung der Mittelwies auf die anderen Zentren auswirken könnte. Für die anderen Zentren werden erste Ideen für Massnahmen und Empfehlungen präsentiert. Das Oberdorf und die Dammstrasse verlieren mit der Bebauung der Mittelwies und der Stärkung des «Passanten-S» an Bedeutung. Die heute noch vorhandenen publikumsintensiven Nutzungen sollten in die Mittelwies (oder allenfalls in die anderen Zentren z.B. Kugelgasse) transferiert werden. Für das Zentrum Leue sind keine Massnahmen vorgesehen. Eine höhere Frequenz sei durch die Mittelwies gegeben.

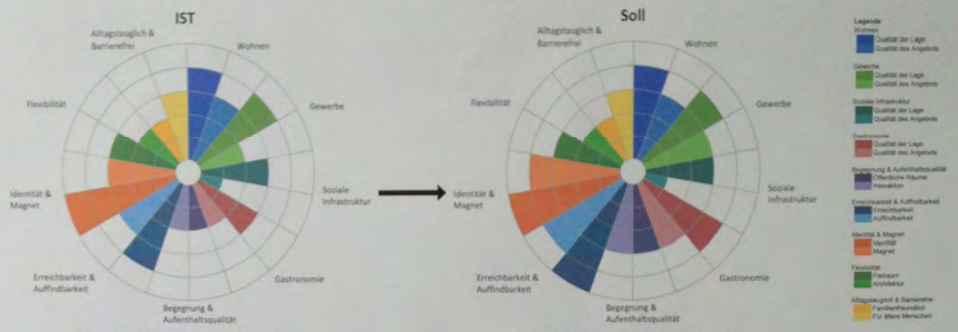
Für mögliche Folgeprojekte benennt Maresa Kuhn die Verantwortlichkeiten. Für die Mittelwies, die Bahnhofstrasse und Dorfhaab liege der Lead bei der Gemeinde. Bei der Kugelgasse sind auch die Eigentümer der Liegenschaften, die Ladenbesitzer und Private angesprochen. Auch bei der Dammstrasse und im Oberdorf seine Private in der Pflicht. Grundsätzlich sind Prozesse mit Eigentümern, Ladenbesitzern und der

Gemeinde anzustreben, damit im Sinne eines lebendigen Dorfzentrums abgestimmt gehandelt werden kann.

Rückmeldungen und mögliche Folgeprojekte

Alle Anregungen auf den Postern werden als Grundlage für Folgeprojekte aufgenommen. Die Rolle der Gemeinde und die Priorisierung der Folgeprojekte werden über den Sommer geklärt. GrundeigentümerInnen und Interessengruppen werden direkt von der Gemeinde angesprochen oder können sich auch gerne melden. Eine öffentliche Informationsveranstaltung informiert noch im 2019 über den Konzeptansatz der Mittelwies, das weitere Vorgehen sowie über die Folgeprojekte.

Kugelgasse



Besprochen im 1. Workshop

Ausblick: Sollte die Mittelwies wie angedacht bebaut werden ...

Massnahmen und Empfehlungen für die Kugelgasse

Auswirkung:
- Zusätzlicher Funktions- und Identitätsverlust

Empfehlung:
- Anbindung an Bahnhofstrasse
- Variable und günstige Mietkonditionen
- Zwischennutzungen ermöglichen
- Kleine Flächen (Wohnen im rückwärtigen Bereich)
- Einladende, innovative Geschäfte
- Stärkung der Aufenthalts- und Flanierqualität
- Kurzparkplätze ergänzen
- Umzug der Geschäfte Dammstrasse
- Prozess mit Eigentümer, Ladenbesitzer und Gemeinde

Ziel:
- Schaffung höherer Frequenz und Identität

Was muss ein Folgeprojekt beinhalten?

- Kreuzung Leesh.-Kugelgasse aufwerten → Eingangstor der Gmd
- inkl. Entwicklung Gmd-Platz
  ↳ Prioritär behandeln → Sterben der Kugelgasse verhindern
- historischer Bestand gezielt nutzen → Dorfbild
  ↳ Café, etc
- historischer Plan (~1900) als Ausgangslage
- Verkehrsregime überdenken (Einbahn, Tempolimit) - Parkierungsmöglichkeiten (*)

Wer würde sich dafür engagieren?

- Gemeinde als Türöffner, Moderator* zw. Eigentümer u. Interessenten
- Gemeinde aktiv bezüglich Gmd-Platz
- *professionelle Betreuung, gemeindefinanziert
  ↳ Konzeption von Ideen

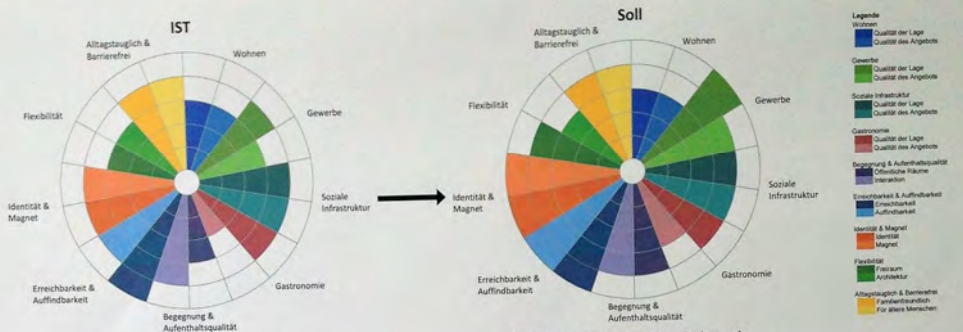
(*) z.B. Parkhaus unter Gmd-Platz

Ich wünsche mir etwas ganz anderes (Alternativen)

- alle Coiffeur-Geschäfte an der Kugelgasse zentralisieren
- Wochenmarkt an der Kugelgasse → Attraktivität

4. Workshop vom 7. Mai 2019

Bahnhofstrasse



Besprochen im 1. Workshop

Ausblick: Sollte die Mittelwies wie angedacht bebaut werden ...

Massnahmen und Empfehlungen für die Bahnhofstrasse

Auswirkung:
- Stärkung der Frequenz
- Identitätsverlust (Wegfall Gemeindeverwaltung)

Empfehlung:
- SBB-Reserve als attraktiver, öffentlicher Platz
- Publikumsintensive Nutzungen in Gemeindeliegenschaften
- Bessere Nutzung des Parkplatzes

Ziel:
- Bessere Anbindung an Kugelgasse
- Schaffung höherer Frequenz und Identität

Was muss ein Folgeprojekt beinhalten?

Anbindung Bahnhofstrasse zu Überführung (soweit)

* Identitätsverlust im BHF-Gebäude: Rio-Laden stirbt, wenn Coop vis à vis einzieht NICHT EINVERSTANDEN!!!

- Bahnhofcafé
- Planung eines 3. Gemeindeverw.-Gebäudes!
- Bewirtschaftung des Untervogthauses!

Wer würde sich dafür engagieren?

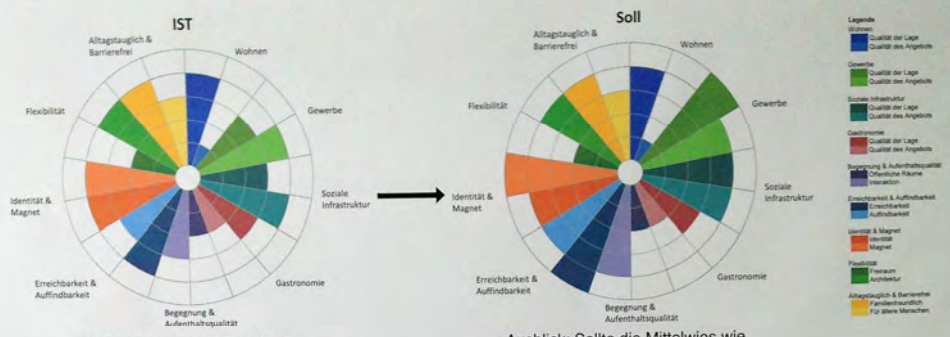
Kugelgasse & Bahnhofstr. : „Netzwerk Altstadt"

Läden unter Bahndamm

Ich wünsche mir etwas ganz anderes (Alternativen)

4. Workshop vom 7. Mai 2019

Zentrum Leue



Besprochen im 1. Workshop

Ausblick: Sollte die Mittelwies wie angedacht bebaut werden ...

Auswirkungen auf das Zentrum Leue

- Anschluss isolierter Lage
- Synergieeffekt
  - Stärkung der Frequenz
  - Bessere Erreichbarkeit / Auffindbarkeit
  - Stärkung der Funktion und Identität

Was muss ein Folgeprojekt beinhalten?

Familienzentrum ~~weiter rechts~~ zum Gastrogebäude / Bereich (als separates Gebäude)

1. Wie genau erfolgt der Synergieeffekt? Die Lage bleibt trotzdem isoliert.
2. Frage der Proportion Kub. Gebäude

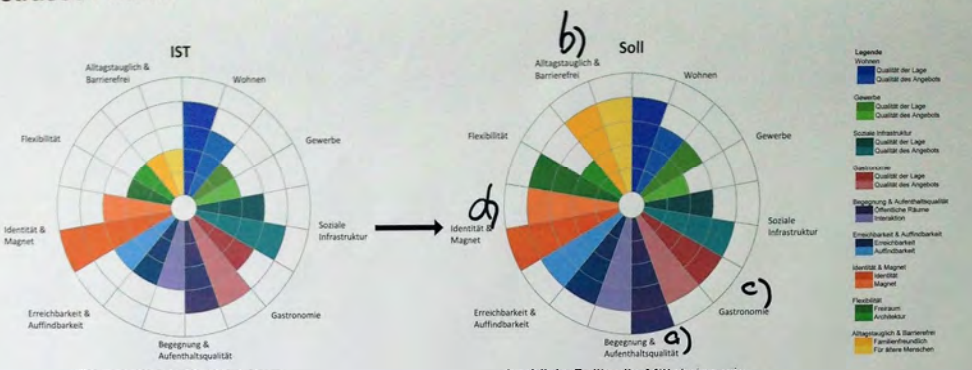
Wer würde sich dafür engagieren?

Ich wünsche mir etwas ganz anderes (Alternativen)

Anbindung von beiden Parkplätzen
Nutzungsverteilung überprüfen → Migros "oben"

4. Workshop vom 7. Mai 2019

Seestrasse / Hafen



Besprochen im 1. Workshop

Ausblick: Sollte die Mittelwies wie angedacht bebaut werden ...

Massnahmen und Empfehlungen für Seestrasse / Hafen

Auswirkung:
- Bessere Anbindung an Mittelwies und Zentrum Leue

Empfehlung:
- Reduktion Parkplätze Haabplatz
- Sanierung / Erweiterung Schiffsliegeplätze
- Förderung Aufenthaltsqualität und Seezugang
- Ergänzung Freiraum mit Aufenthaltsqualität

Ziel:
- Schaffung höherer Frequenz und Identität

Was muss ein Folgeprojekt beinhalten?

d) · Abriss der Liegenschaft Seestr. 214 ⇒ Park mit See-Einstieg ⇒ Fischerhütte-Anlage

d) · Teilbereich des Gartens Seestr. 214 öffentlich zugänglich

d) · Seeseitige Hafenmole breiter ausgestalten > Aufenthalts-platz

d)/b) · Brücke zwischen den beiden Hafen (nur Motorboote im Hafen)

a) · Gedeckter Warte-Unterstand

Wer würde sich dafür engagieren?

· Gemeinde als Türöffner
· Private
· (Peclard)

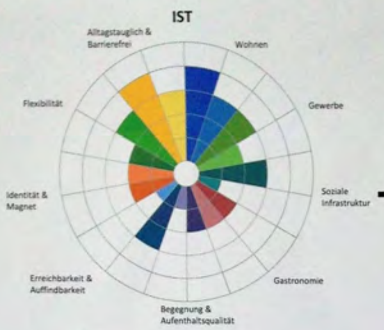
· Befestigter Platz (nutzbar) anstelle Rasen (feucht, etc.) a)/d)
↳ fördert individuelle Anlässe d)
(beim Mosaik)
N
· Neuer Standort Oktoberfest a)/d)

Ich wünsche mir etwas ganz anderes (Alternativen)

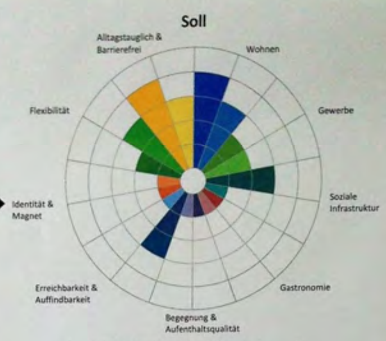
Keine Reduktion der Parkplatz.

GEMEINDE MÄNNEDORF

Oberdorf



Besprochen im 1. Workshop



Ausblick: Sollte die Mittelwies wie angedacht bebaut werden ...

Massnahmen und Empfehlungen für das Oberdorf

Auswirkung:
- Zusätzlicher Funktions- und (~~Identitäts~~)verlust

Empfehlung:
- ~~Umzug~~ Wegzug publikumsorientierter Geschäfte an [illegible]
- (*) Nutzungen, die von ihrem Zielpublikum leben
- (**) Räumliche Schwerpunkte (Cluster)
- Prozess mit Eigentümern und Ladenbesitzer

Ziel:
- Cluster für Nutzergruppe, die von Zielpublikum lebt

Was muss ein Folgeprojekt beinhalten?

(*) Anpreisung als italienisches Spezialitäten-Zentrum mit Personen-stopper & grosse "Gemeinde"-Tafeln.
(*) • "Italian Night"
(**) • Gesundheitszentrum & Fitness
• Ballett-Zentrum

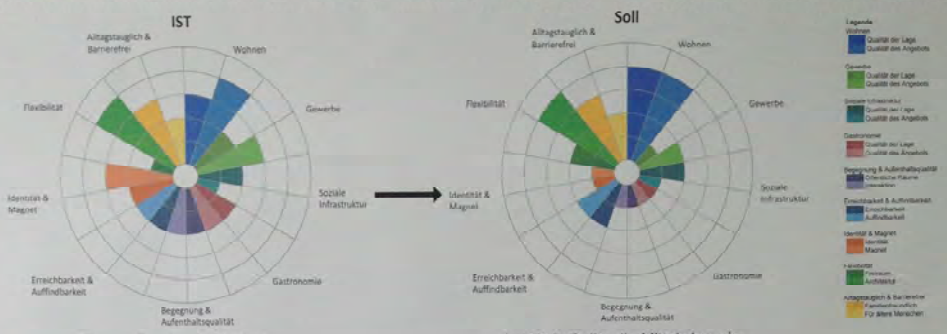
Wer würde sich dafür engagieren?

Eigentümer

Ich wünsche mir etwas ganz anderes (Alternativen)

4. Workshop vom 7. Mai ...19

Dammstrasse



Besprochen im 1. Workshop

Ausblick: Sollte die Mittelwies wie angedacht bebaut werden ...

Massnahmen und Empfehlungen für die Dammstrasse

Auswirkung:
- Nutzungen mit Magnet-funktionen fallen weg
- Funktions- und Identitätsverlust

Empfehlung:
- Umzug der übrigen Geschäfte
- Entwicklung einer neuen Nutzungskonzeption
- Prozess mit Eigentümern, Ladenbesitzer und Gemeinde

Ziel:
- Schaffung neuer Funktion und Identität

Startergut

Was muss ein Folgeprojekt beinhalten?

- Einbezug Seniorenzentrum: rd. 100 Bewohner/200 Mitarbeitende/ öffentl. Restaurant
- Dauerparkierer abschaffen
- Gewerbezone
- Potenzialbeurteilung ~~durch~~ im Rahmen BZO → Gmd Lead
- Einbindung ~~durch~~ mit neuen Gebäuden südlich

Wer würde sich dafür engagieren?

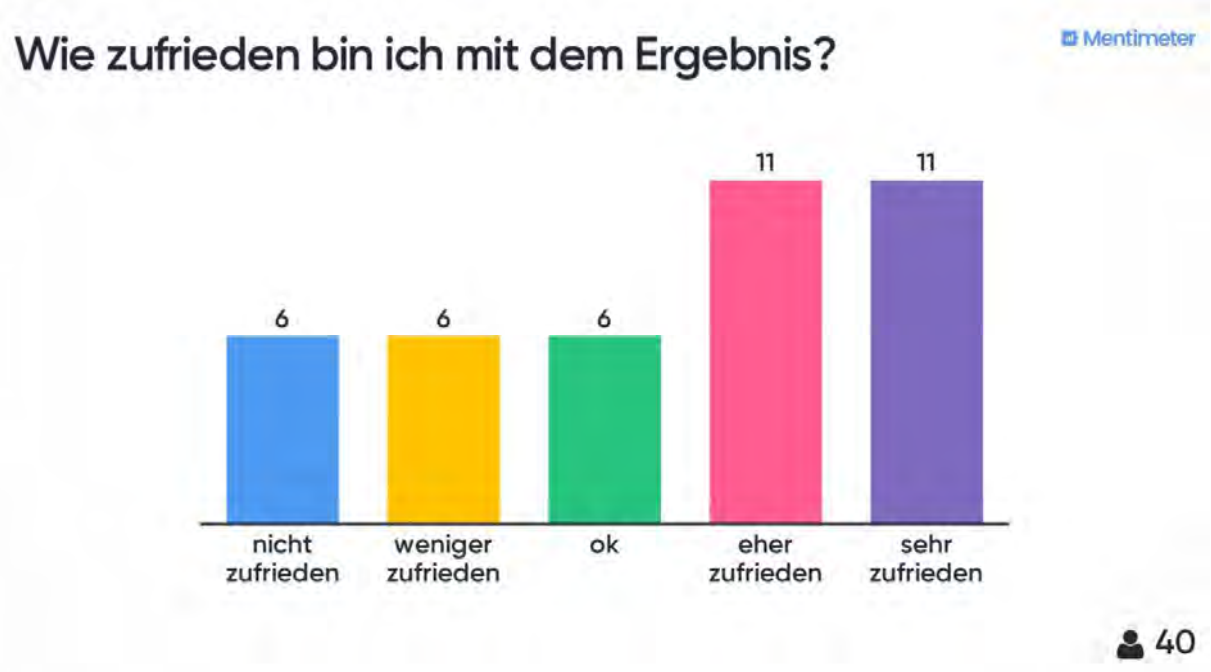
- Freiraumaufwertung (Allee), Sammelstelle 'verschönern', Weg der Kunst (K-Ue ↔ K-Mühle)

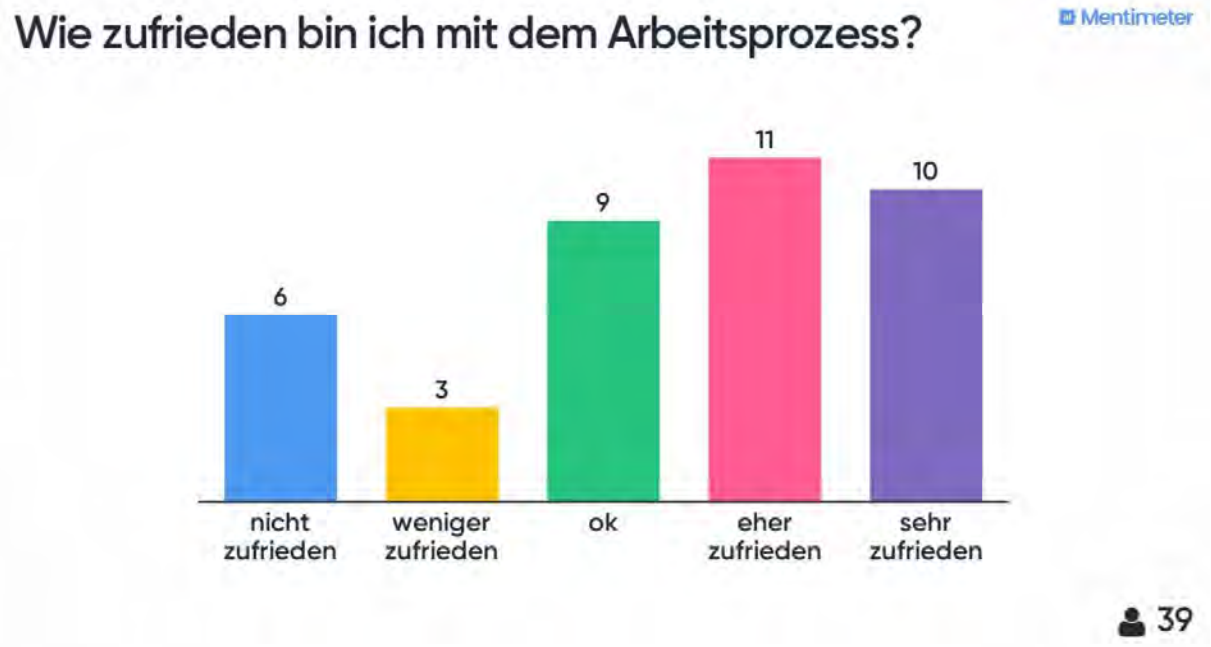
Ich wünsche mir etwas ganz anderes (Alternativen)

4. Workshop vom 7. Mai 2019

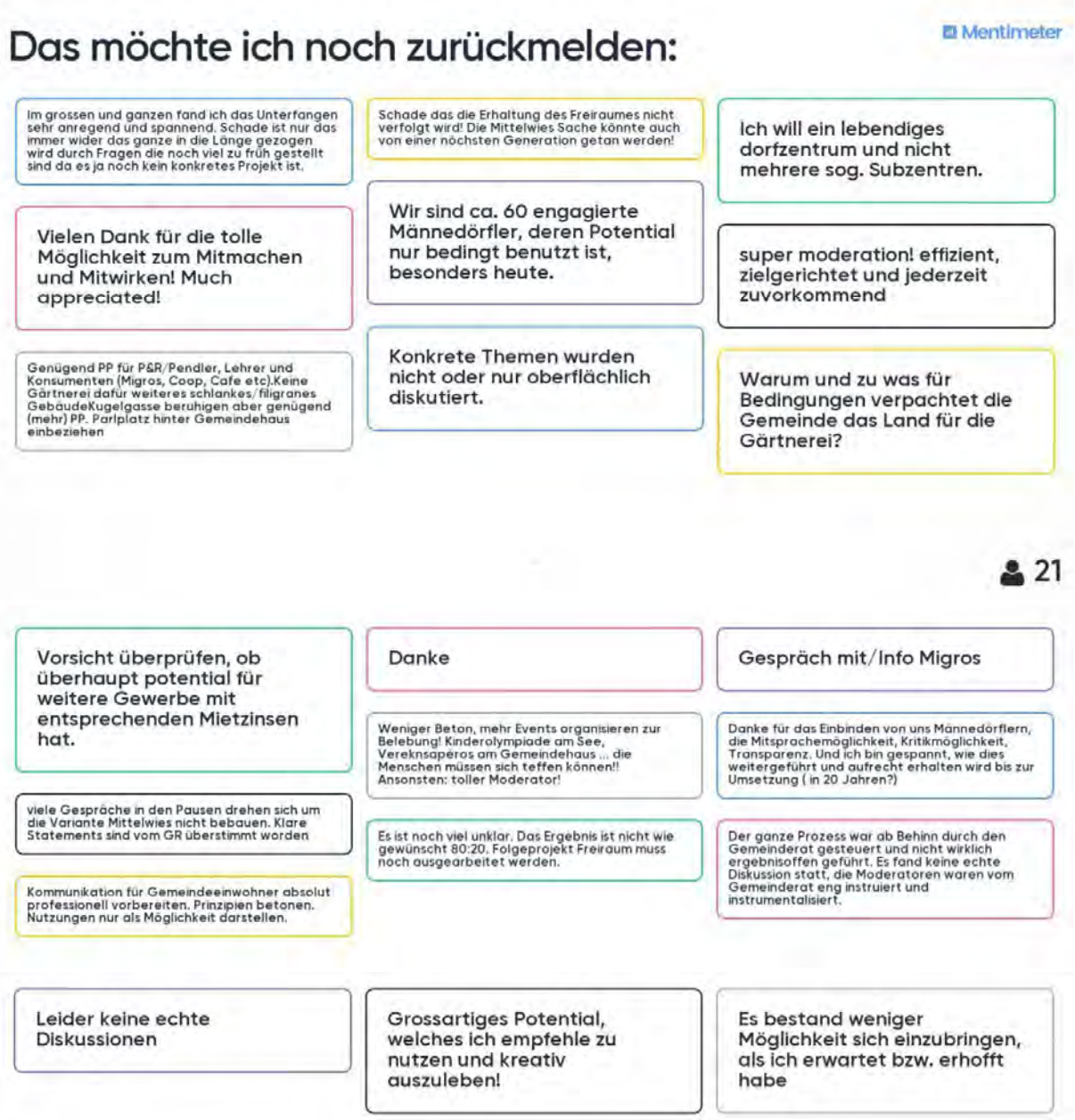
Umfrage mit Mentimeter

Rund 40 Personen haben sich an der online Umfrage (www.mentimeter.com) zum Ergebnis der vier Workshops sowie und zum Arbeitsprozess geäussert. Die Rückmeldungen wurden im Plenum offen gelegt und auch kurz besprochen.





21 Personen haben die Gelegenheit für letzte Rückmeldungen genutzt. Im Plenum wurde nochmals betont, dass mit dem Beschluss die «Variante Freiraum» *nicht* weiter zu verfolgen, doch einige Personen enttäuscht wurden. Die Bitte, die Frage der Gemeindehäuser aktiv und transparent anzugehen, wurde nochmals hevorgehoben. André Thouvenin bestätigt, dass die Aufgabe beim Gemeinderat sei.

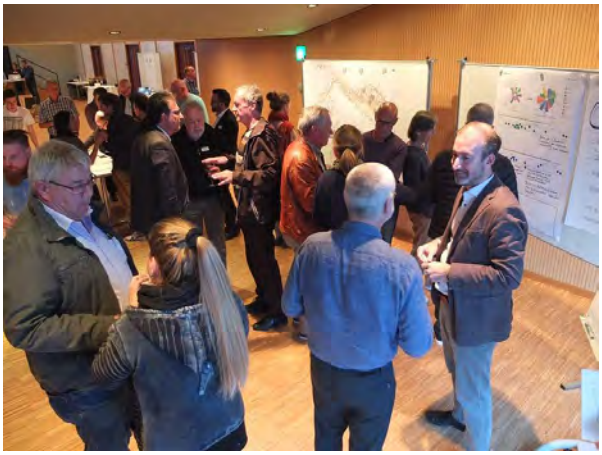


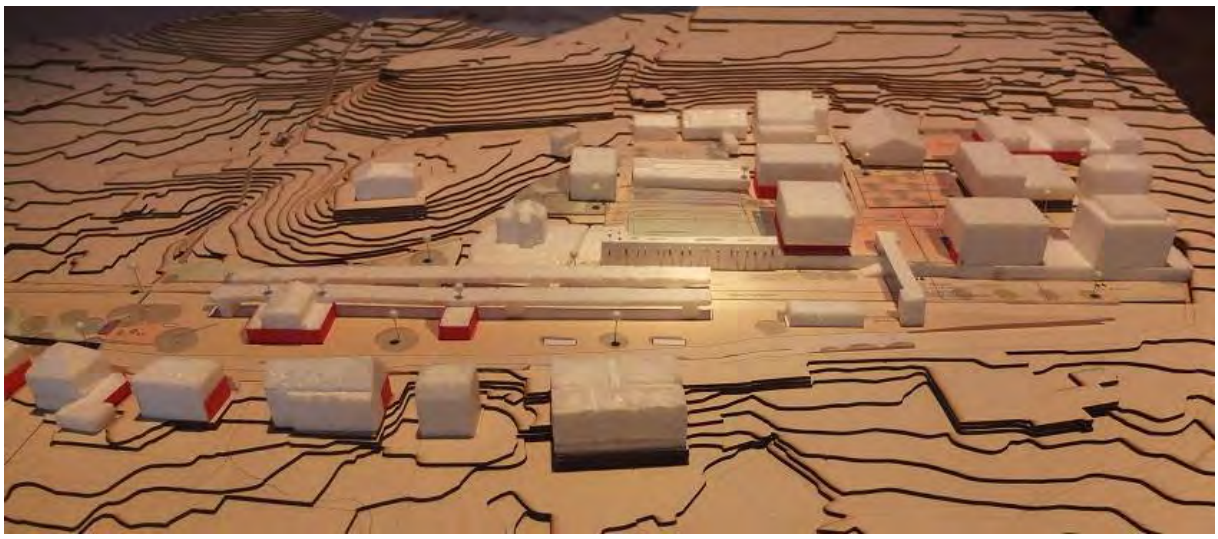
Zum Abschluss der Umfrage mit Mentimeter konnte in Stichworten festgehalten werden, was «in Erinnerung» bleibt.

Dank

André Thouvenin bedankt sich bei allen Beteiligten für die Mitarbeit und überreicht im Namen des Gemeinderates ein persönliches Geschenk.

Stimmungsbilder





Bilder: moderat GmbH