

Zentrumsplanung

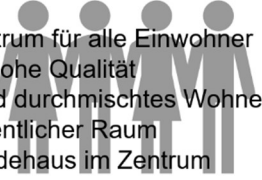
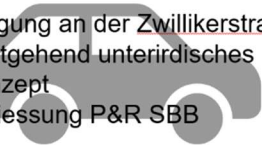
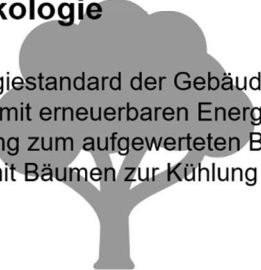
In der letzten Ausgabe orientierte die Gesamtprojektleitung über den dynamischen Planungsprozess der Zentrumsplanung. In der heutigen Ausgabe werden die einzelnen Teilprojekte mit ihren Zielen und Resultaten betrachtet.

Mitwirkung der Bevölkerung und Echoraum

Die Partizipation der Bevölkerung ist und bleibt ein wichtiger Bestandteil bei der Gestaltung und Mitwirkung der Zentrumsentwicklung. Dieser Einbezug ist ein wichtiger Pfeiler zur Projektakzeptanz und der Entwicklungsrichtung. Deren Anliegen und Wünsche sind sich in einem Abwägungsprozess von rechtlichen Vorgaben und wirtschaftlich, sozialen und nachhaltigen Nutzen gegenüberzustellen. Die am 27. August 2024 durchgeführte Echoraum-Veranstaltung zeigte nicht nur den aktuellen Projektstand auf, sondern gab den teilnehmenden Personen einen Einblick der Projektkomplexität und deren Abhängigkeiten. Dies bewirkte weitgehend das Verständnis über die Schwierigkeiten zur Umsetzung von Wünschen aus der Bevölkerung, sowie der Tragweite von verfahrenstechnischen kantonalen und kommunalen Abläufen. Aus dieser Echoraum-Veranstaltung sind gewichtige Aspekte aufgenommen worden. Im Vordergrund stehen die gross- und hochwirkenden Gebäude und deren Fassaden, ein zu kleiner Dorfplatz, eine verkehrsfreie Zone und die Nachhaltigkeit. Die Projektsteuergruppe und die Gesamtprojektleitung haben diese Betrachtungsweise in den städtebaulichen Raum- und Verkehrsplanungsprozess aufgenommen.

In der Zentrumsplanung sind die öffentliche Hand und die privaten Grundeigentümer die wichtigsten Projektpartner. Die Gemeinde hat die Aufgabe und die Kontrolle darüber, dass die Raumentwicklung den gesetzlichen und formalen Vorgaben entspricht. Gleichzeitig ist sie auch im gewissen Sinn Grundeigentümer, da sie die öffentlichen Flächen nutzen wird. Die privaten Grundeigentümer besitzen die Mehrheit der zu überbauenden Flächen und versuchen miteinander ihre Interessen in einer bestmöglichen gemeinsamen Einigung umzusetzen.

Die Zieldefinition der Zentrumsplanung

Gesellschaft  • Attraktives Zentrum für alle Einwohner • Städtebaulich hohe Qualität • Preiswertes und durchmisches Wohnen • Aufwertung öffentlicher Raum • Neues Gemeindehaus im Zentrum • Einbezug der Bevölkerung & Grundeigentümer	Wirtschaft  • Attraktives Zentrum für das Gewerbe • Ermöglichung von nachhaltigem Bauen im Dorfzentrum • Verdichtetes Bauen
Verkehr  • Verkehrsberuhigung an der Zwillikerstrasse • Autoarmes, weitgehend unterirdisches Parkierungskonzept • Bessere Erschliessung P&R SBB	Umwelt / Ökologie  • Hoher Energiestandard der Gebäude und Versorgung mit erneuerbaren Energien • Freier Zugang zum aufgewerteten Bach • Grünraum mit Bäumen zur Kühlung

Qualität und Attraktivität

Die bauliche Qualität des Dorfes zeichnet sich in den Merkmalen der Baubereiche, freihaltenden Zonen wie Grünflächen, der Raumbildung und -gestaltung durch Strassen und Plätzen, einer offenen oder geschlossenen Bauweise, mit Höhenstaffelung aus. Diese Eigenschaften fliessen in ein zukünftiges Zentrum. Es ist attraktiv für alle Einwohner und das Gewerbe, indem preiswertes und durchmisches Wohnen mit altersgerechtem Wohnraum

sowie Einkaufsmöglichkeiten angeboten wird. Ein Platz mit Mehrfachnutzung ergibt eine erhöhte Lebensqualität und wertet das Dorfzentrum auf.

Viele Ansprüche im Dorfzentrum befinden sich in einem begrenzten Raum und machen die planerischen Aufgaben für einen **Dorfplatz** anspruchsvoll. Diese Erwartungen sind unterschiedlich und sollen im optimalen Fall möglichst alle Bedürfnisse der Bevölkerung erfüllen. Der Juventusparkplatz käme aufgrund der Lage und seiner Grösse diesen Bedürfnissen am nächsten. Aufgrund der inneren Verdichtung und der Schaffung von Wohnraum ist diese Art von Nutzung als zukünftiger verkehrsfreier Dorfplatz nicht möglich. Der Dorfplatz ist aufgrund der begrenzten Raumverhältnisse an der Zwillikerstrasse eher als Begegnungsplatz zu bezeichnen. In diesem autofreien Begegnungsbereich (Zufahrt für Gewerbebelieferungen und Durchfahrt von Blaulichtorganisationen bleiben möglich) finden öffentliche Aufenthaltsflächen Platz. Trotz der teilweise beschränkten Raumverhältnisse soll eine möglichst grosse und attraktive Fläche geschaffen werden. Dazu werden auch Kompromisse über die Qualität und Quantität von Spiel- und Sitzplatzanlagen oder dem gewünschten **Bachzugang** notwendig werden. Der Kanton Zürich fördert in Unterstützungsprojekten neue Zugänge an Bächen und Flüssen, welche möglichst vielen Menschen Erholungsmöglichkeiten bieten soll. Am Dorfbach steht dem vorerwähnten Erlebniswunsch ein verdecktes Konfliktpotenzial gegenüber. Die tiefliegende Bachsohle, deren seitliche Verbauungsstruktur, der fehlende notwendige Hochwasserschutz und die Gewässerraumfestlegung stellen für eine sichere Zugänglichkeit eine Herausforderung dar.

Der grosse Überbauungsperimeter **Magnoliepark** wird durch die innere Verdichtung, autoarmen und altersgerechten Bauten geprägt werden. Die Angleichung von unterschiedlichen wohnbautechnischen Bedürfnissen und Ansprüchen, deren architektonischer Gestaltung, sowie der Umfang von Freiräumen ist eine Herausforderung und benötigt einen respektvollen Umgang unter den Eigentümern. Der Einklang mit gesetzlichen Vorgaben und den Bedürfnissen der Öffentlichkeit (Schulwege, Langsamverkehr), sowie die Berücksichtigung des heimischen Gewerbes führen zu kontroversen und lebhaften Diskussionen. Die innere Verdichtung wird auch dieses Baufeld prägen und soll die gleichen Ansätze von autoarmen und altersgerechten Bauten aufgrund der hervorragenden Anbindung an öffentlichen Verkehrsanlagen verfolgen. Diese Aspekte widerspiegeln sich in der Haltung und der Absicht der Grundeigentümer und zeichnet sich unter anderem durch die geplanten Bauten der Baugenossenschaft Süd-Ost aus. Die Baugenossenschaft hat in Hedingen bereits mehrere Wohnüberbauungen mit altersgerechtem Wohnraum realisiert. Die zukünftige Parkierung in einer Tiefgarage muss in einer gemeinschaftsorientierten Umsetzung dieser Grundeigentümer erfolgen. Der Entwicklungsprozess im Magnoliepark wird in enger Zusammenarbeit zwischen der Gemeinde und den Grundeigentümern, sowie der Projektsteuergruppe gestaltet. Am Ende liegt die wirtschaftliche Verantwortung zur effektiven Umsetzung bei den privaten Grundeigentümern, die den ermöglichten Spielraum aufgrund der gesetzlichen Vorgaben nutzen wollen. Eine Ausweitung der Kernzone über die Zürcherstrasse hinaus bis zur Kratzstrasse bietet für gewisse Liegenschaften Entwicklungsmöglichkeiten, die bislang durch Baulinien stark eingeschränkt sind.

Verkehr

Wesentliche Kriterien der Zentrumsplanung sind die Teilbereiche öffentliche Verkehr, die Erschliessung der Wohn- und Geschäftsliegenschaften und die Parkierung. Der Verkehr beinhaltet neben der eigentlichen Verkehrsführung und Lenkung auch die Verkehrssicherheit. Die grosse Herausforderung liegt darin, dass eine Loslösung von jahrzehntelangen Bestandessituationen zugunsten einer modernen Zentrumsentwicklung vollzogen wird. Es benötigt von allen Seiten mit ihren priorisierten Vorstellungen einen Konsens zu generationsübergreifenden Lösungen. Eine echte Partizipation kann nur erfolgen, wenn Kompromisse eingegangen werden können. Dieser Prozess benötigt viel Zeit und gegenseitiges Verständnis.

In der Zentrumsplanung darf die neue **Erschliessungsstrasse** als Kernstück bezeichnet werden. Sie übernimmt nicht nur die Funktion der Erschliessung des neuen Quartierteils Juventus, sondern soll auch als punktuelle Entlastung und Lenkung wirken. Für die neue Strasse werden entsprechende Flächen benötigt. Durch den Kauf einer Liegenschaft an der Zwillikerstrasse (bei der Bahnlinie) wurde dieser Schritt eingeleitet. Weitere Entwicklungsabschnitte sind die laufenden Grundeigentümergegespräche über Landabtretungen. In diesen Projektphasen kommen weitere Akteure kantonaler Behörden hinzu, welche bedeutende Vorgaben aus dem Strassenverkehrsrecht (Strassengeometrie, Verkehrsbaulinien, Velowege etc.) einbringen und in den Mittelpunkt stellen. Nicht zuletzt hat auch der Heimatschutz ein gewichtiges Mitsprachemittel, wenn unter Schutz gestellte Gebäude und deren Umschwung mitinvolviert sind. Es liegt in der Sache der Natur, dass bei einer punktuellen Verkehrsentslastung postwendend

neue Ansprüche geltend gemacht werden. Der Strassenabschnitt ab der Vorderen Zwillikerstrasse bis zur Bahnschranke wird autofrei gestaltet. Dies lässt eine zukünftige Mehrfachnutzung durch diverse Nutzungsgruppen zu. Die gute Zugänglichkeit zum Gewerbe mit Fahrzeugen muss integrierbar bleiben. Der Fuss- und Veloverkehr soll stärker gefördert und dem Fussverkehr grösstmögliche Bewegungsfreiheit zwischen der Einkaufsmöglichkeit bis zum danebenliegenden Erholungs- und Aufenthaltsraum geboten werden. Idealerweise soll im Aufenthaltsbereich ein ungehinderter Bachzugang vorhanden sein. Für eine Entflechtung von Motorfahrzeugen benötigt es eine klare Haltung. Für eine autoarme Umgebung müssen alternative, räumliche Möglichkeiten in Betracht gezogen werden. Diesbezüglich muss zwischen Realität und Wunschdenken unterschieden werden können. Die heute existente, oberirdische **Parkierungsanlage auf dem Juventusparkplatz** wird mit der Zentrumsplanung aufgehoben. Durch die unmittelbare Nähe zu den öffentlichen Verkehrsmitteln von Bahn und Bus sollen die neuen Bauten auf dem Juventusplatz autoarm ausgerichtet werden. Dies bedeutet nicht ein Verzicht von privaten Pflichtparkplätzen gemäss dem Baugesetz. Im Rahmen der Ausnahmemöglichkeiten soll ein Minimum an Parkfeldern angestrebt werden. Oberirdische Parkmöglichkeiten sollen höchstens für Besucher und Gewerbe zur Verfügung gestellt werden. Alle anderen Abstellflächen sind unterirdisch in einer **Tiefgarage** zu realisieren. Die grösste Herausforderung stellt sich mit den öffentlich nutzbaren Parkflächen, welche vorher als Kurz- und Langzeitparkflächen zur Verfügung standen. Aufgrund der Platzverhältnisse und der noch unbekannten geologischen Untergrundstruktur ist die Anzahl von privaten und öffentlichen Parkebenen der Tiefgarage noch offen. Das Ausweisen eines öffentlichen Bedürfnisses und deren Realisierung hängt auch von einer Zustimmung durch die Bevölkerung ab. Es ist vorgesehen, dass im Perimeter Juventus das neue Gemeindehaus Platz finden soll. Dazugehörige Abklärungen finden statt.

Wirtschaft und Umwelt

Der Einbezug von fachlicher und professioneller Begleitung ist und bleibt ein wichtiges Kriterium im Projektmanagement, um den städtebaulichen Anforderungen und den raumplanerischen Aspekten gerecht zu werden. Mit der vorliegenden Komplexität und dem Einklang der verschiedenen Nutzeransprüchen ist eine zeitaufwendige Fachbegleitung notwendig. Neben den vorerwähnten Ansprüchen ist eine wirtschaftliche, soziale und nachhaltige Betrachtungsweise und Risikoanalyse miteinzubeziehen. Die kostenintensiven Aufwendungen belasten die öffentliche Hand wie auch die privaten Grundeigentümer. Die Planungs- und Projektierungskosten der Zentrumsentwicklung werden anteilmässig (Verteilschlüssel) von den privaten Grundeigentümern mitgetragen. Das vom Kanton Zürich an Hedingen verordnete «Verdichtete Bauen» (Innere Verdichtung) kann auch als Chance der dorfintakten Weiterentwicklung betrachtet werden. Das nachhaltige Bauen im Planungs- und Bauausführungsprozess weist auf das Bewusstsein der Bevölkerung hin. Für die Bewahrung des Ökosystems und der Umwelt, auf deren Nutzung für Mensch und Gesellschaft und auf eine Optimierung und Steigerung der ökonomischen Potenziale bei Bauten ist der **Nachhaltigkeitsgedanke** weiter zu verfolgen. Dies umfasst Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft und manifestiert sich beispielsweise in der Auswahl von Baumaterialien, einem Energiebewirtschaftungskonzept oder der regionalen Wertschöpfung. Auch die Mittel von Wärmelieferanten durch **erneuerbare Energiequellen**, industrielle Abwärme oder Fernwärmenetze sollen betrachtet werden. Es ist bereits heute erkennbar, dass ein hoher Energiestandard nachhaltigen Nutzen erweist und das gesellschaftliche stattfindende Umdenken womöglich Vorschriften und Zwang entfallen lassen. Es ist wichtig, dass in der Zentrumsentwicklung die Gemeinde und die mitinvolvierten Grundeigentümer eine Vorbildfunktion einnehmen und von der Bevölkerung unterstützt werden.

Hedingen, November 2024

Gesamtprojektleitung der Zentrumsplanung