Gemeinde Fällanden
Fällanden Benglen Pfaffhausen

Zentrumsentwicklung Fällanden

VON DER ERSTEN IDEE ZUM MASTERPLAN WIGARTEN

SUTER
VON KÄNEL
WILD
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

341057 – 16.3.2023

Inhalt

1 AUSGANGSLAGE 3
1.1 Herausforderungen 3
1.2 Planungsprozess und Organisation 4
2 AUFGABENSTELLUNG 5
3 RAHMENBEDINGUNGEN 6
3.1 Bevölkerungsworkshop 1 6
3.2 Bearbeitungsperimeter 9
3.3 Richtplanung 9
3.4 Nutzungsplanung 11
4 KONZEPTE 12
4.1 Erste Grobkonzepte 12
4.2 Verfeinerte Konzepte «Grau», «Grün», «Rot» 15
5 BEVÖLKERUNGSWORKSHOP 2 22
5.1 Ziele 22
5.2 Gestaltungskonzepte «Grau», «Grün», «Rot» 22
5.3 Zukünftiges Verkehrsregime 22
6 ERWEITERTE BETRACHTUNG ZUR PARKIERUNG, ERSCHLIESSUNG 26
6.1 Parkplatzerhebung 26
6.2 PP und Velo-AP im Masterplan 27
6.3 Tiefgaragenkonzept 27
6.4 Verkehrliche Gestaltung Schwerzenbachstrasse 28
6.5 Verkehrliche Gestaltung Wigartenstrasse Klärung Verkehrsregime 30
6.6 Verkehrliche Gestaltung Sunnetalstrasse Klärung Verkehrsrgegime 31
7 MASTERPLAN WIGARTENSTRASSE 32
7.1 Gestaltung Wigartenstrasse 32
7.2 Gestaltung Zwicky-Platz 36
8 GROBKOSTENSCHÄTZUNG +/- 30 % 41
8.1 Abschnitte A, B und C 41
9 ERGEBNISKONFERENZ 42
10 WEITERES VORGEHEN 44
BEILAGEN 45

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD Planer und Architekten AG
Peter von Känel, Zina Lindemann, Antonio Quesada

Titelbild

Masterplan mit Neubauten aus der Vogelperspektive

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Herausforderungen

Neues Zentrum gesucht

Fällanden ist mit 9'450 Einwohnerinnen und Einwohnern (31.12.2022) ein stattliches Dorf. Es besteht aus drei Ortsteilen, die mit dem ÖV gut an die Stadt Zürich angebunden sind. Fällanden profitiert aber auch vom ländlich geprägten Landschaftsraum mit dem Greifensee, dem Fällander Tobel und den sanften Hügelzügen. Fällanden ist ein beliebter Wohnort und verfügt in weiten Teilen über eine zeitgemässe Infrastruktur.

Die allgemeine Siedlungs- und Verkehrsentwicklung hat aber auch in Fällanden ihre Spuren hinterlassen. Das historische Dorfzentrum stöhnt unter der Verkehrslast. Die Verkehrsfrequenzen über den Kreisel in der Dorfmitte sind erheblich und die Aufenthaltsqualität ist dementsprechend gering.

Es gibt Tendenzen, dass sich das Zentrum schleichend in Richtung Wigartenstrasse verschiebt. Mit dem Gemeindehaus, der Post, dem Coop oder dem Gemeinschaftszentrum, das sich im ehemaligen Kindergarten Wigarten hinter der Post befindet, bestehen bereits verschiedene publikumsorientierte Einrichtungen entlang der Wigartenstrasse.

Die Zwicky-Fabrik und das gesamte Areal davor sowie rund um die Wigartenstrasse bieten grosses Potenzial für ein attraktives und belebtes Dorfzentrum abseits der Verkehrsströme. Die Attraktivität der Wigartenstrasse könnte durch eine entsprechende Gestaltung des Strassenraums und einer bewussten Entwicklung der angrenzenden Grundstücke/Areale gesteigert werden.

Beim Gemeindehaus zeigt sich ein grosser Sanierungsbedarf. Umfassende Renovationsmassnahmen sind erforderlich. Dabei stellt sich aus ökologischer und betrieblicher Sicht die Frage, ob ein Neubau einer Totalsanierung vorgezogen werden soll. Parallel zur Erarbeitung der Zentrumsentwicklung wurden zu dieser Fragestellung zwei Machbarkeitsstudien erarbeitet (Sanierung versus Neubau). Die daraus resultierenden Ergebnisse liegen in einem separaten Bericht zum Gemeindehaus vor.

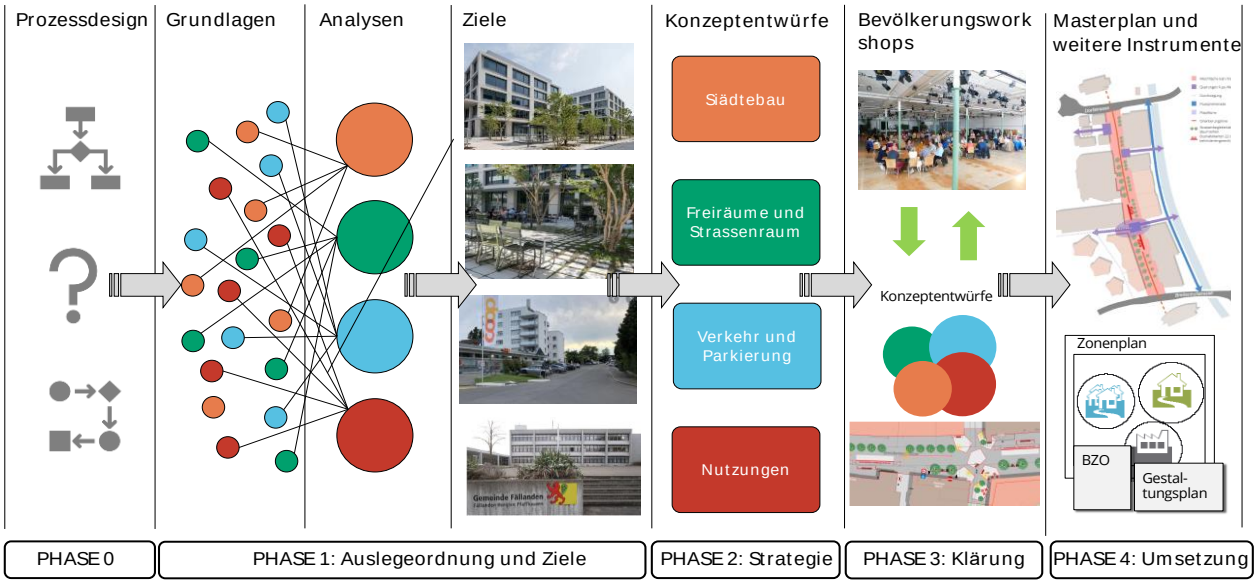
Die Zentrumsentwicklung wurde in zwei Workshops und einer Ergebniskonferenz mit Informationsveranstaltung zusammen mit der Bevölkerung thematisiert. Die behandelten Themenbereiche der Workshops wie auch die resultierenden Ergebnisse werden in diesem Bericht detailliert aufgeführt.

1.2 Planungsprozess und Organisation

Vorgehen Bearbeitung

Der Arbeitsablauf für die Bearbeitung richtet sich nach der folgenden Projektskizze. Dieses Vorgehen kommt einem begleiteten Testplanungsverfahren gleich, bei dem die interessierte Bevölkerung sehr eng in den Entwicklungsprozess eingebunden wird.

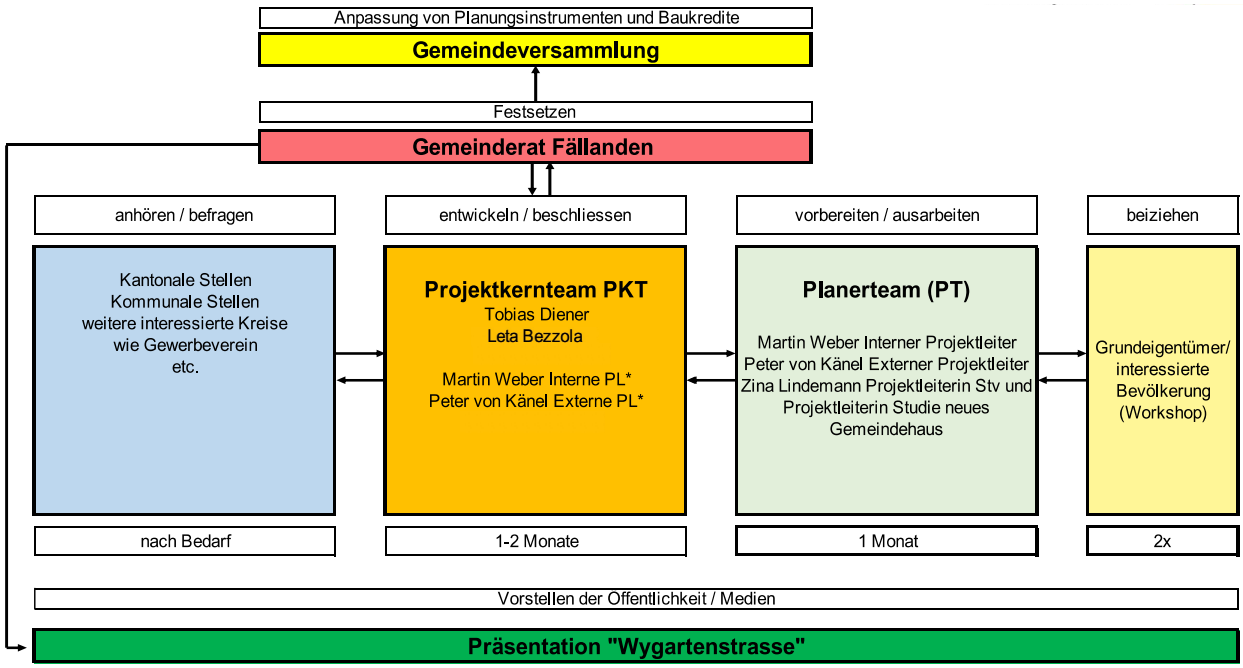
Mit Testplanungen werden Planungs- und Projektgrundlagen sowie Entwicklungs- und Arbeitshypothesen ausgetestet. Bei Testplanungen geht es nicht nur um die Evaluation der besten Lösung, sondern um die Darstellung von Lösungsmöglichkeiten und Strategien.



Projektskizze

Übersicht Projektorganisation

Die Organisation für die Entwicklung des Masterplans Wigartenstrasse wurde im Projekthandbuch detailliert beschrieben und sieht summarisch wie folgt aus:



2 AUFGABENSTELLUNG

Kernfragen für die Bearbeitung

Die Aufgabenstellung sieht für die Festlegung der künftigen Entwicklung des Areals die nachfolgenden Kernfragen vor, gegliedert nach Themenschwerpunkten, die im Rahmen der Bearbeitung thematisiert und beantwortet werden müssen.

Bebauung

Wie ist die bauliche Veränderung auf das Ortsbild von Fällanden und die verlagerten Zentrumsfunktionen abzustimmen? Welche Art von Bebauungsstruktur ist zielführend für den angestrebten Nutzungsmix? Welche Erschliessungsszenarien erfordern welche baulichen Massnahmen? Wie und wo ist die Adressierung vorzusehen und welche gestalterischen Massnahmen sind dafür erforderlich?

Verkehr

Wie ist der Anschluss an das übergeordnete Verkehrsnetz sowie die lokale Erschliessung am besten zu organisieren? Welche Auswirkungen hat ein erweitertes Nutzungsspektrum und ein anderes Erschliessungskonzept auf das übergeordnete, angrenzende bzw. lokale Verkehrsnetz? Wie kann ein neues Parkierungskonzept am besten integriert werden, ohne zu viel oberirdische Fläche zu beanspruchen? Welches Betriebsregime soll künftig für die Wigartenstrasse gelten (Tempo-30-Zone wie heute, Begegnungszone, Gegenverkehr, Einbahnverkehr)?

Freiräume

Welche Freiräume und Aussenraumqualitäten (Platz, Park etc.) müssen gesichert werden? Soll sich der Freiraum zur Wigartenstrasse hin öffnen und einen fliessenden Übergang in den öffentlichen Strassenraum bilden oder ist er verkehrsabgewandt zu lösen? Wer soll den Freiraum nutzen? Wird der Freiraum für die Öffentlichkeit und die Anwohner unterschiedlich gestaltet? Können Synergien mit den angrenzenden Grundstücken geschaffen werden? Soll die Wigartenstrasse einen eigenständigen Auftritt mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten?

3 RAHMENBEDINGUNGEN

Vor Arbeitsbeginn der Zentrumsentwicklung durch Suter von Känel Wild wurde bereits ein erster Bevölkerungsworkshop lanciert. Die behandelten Fragen und Ergebnisse sind nachfolgend zusammengefasst.

3.1 Bevölkerungsworkshop 1

Workshop vom 20. Juni 2020

Der Bevölkerungsworkshop Zentrumsentwicklung vom 20. Juni 2020 stiess auf ein grosses Interesse. Die Moderation der zwei Workshopgruppen am Morgen und Nachmittag erfolgte durch Helene Staub, (Staub Beratung & Coaching) und u. a. Gemeindepräsident Tobias Diener, der zu Beginn des Workshops auf die Ist-Situation der Zentrumsentwicklung und des Gemeindehauses mit den vorhandenen Defiziten hinwies.

Workshop in der Zwicky-Fabrik

Zusammen mit der Bevölkerung wurden folgende Themenschwerpunkte diskutiert:

Kernfragen 1. Workshop

- Was gefällt uns an Fällanden? Worauf sind wir stolz?
- Wo sehen wir Entwicklungsbedarf in Fällanden?
- Gibt es Ideen zur Stärkung der Dorfgemeinschaft?
- Welche Wünsche und Erwartungen haben wir an das zukünftige Zentrum? Welche «Zutaten» braucht es, damit das Zentrum als vital und attraktiv empfunden wird?
- Wo sehen wir den zweckmässigsten Standort für das Gemeindehaus? (Bewertung von drei möglichen Szenarien)

Auswertung

Die diversen Fragestellungen wurden in kleineren Arbeitsgruppen in einer lockeren Werkstattatmosphäre behandelt. Mit unterschiedlichen Arbeitsmethoden konnten neben den konkret gestellten Fragen auch

Vorschläge und Wünsche aus der Bevölkerung in die Bearbeitung und Auswertung mit einbezogen werden.

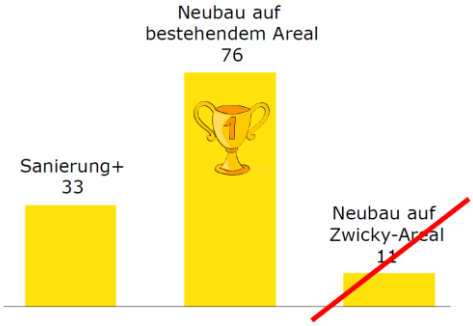
Inputs der Bevölkerung zu den gestellten Kernthemen im Rahmen des Workshops

Wünsche an Zentrumsverlagerung und Zukunft Gemeindehaus

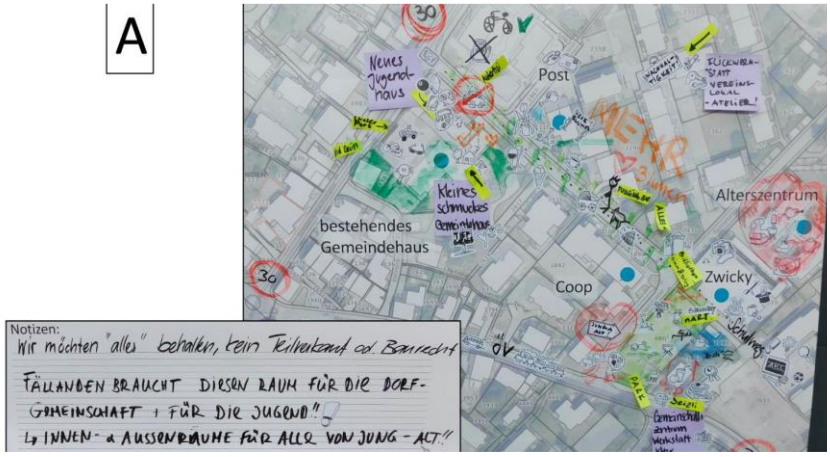
Die Auswertungen des Workshops zeigen, dass bei den Teilnehmenden ein Neubau des Gemeindehauses und eine erweiterte Nutzung des heutigen Gemeindehausstandorts mit Gastronomie, öffentlichen und kommerziellen Einrichtungen sowie mit einem Platz und einem kleinen Park mehrheitsfähig waren. Auch die Idee einer bewussten Gestaltung der Wigartenstrasse mit einer verbesserten Aufenthaltsqualität wurde befürwortet. Schliesslich wurde noch eine Neugestaltung des Geländes vor der Zwicky-Fabrik angeregt.

Es wurden diverse weitere Wünsche bezüglich der Zentrumsverlagerung an die Wigartenstrasse angebracht. Unter anderem wurde angeregt, dass das Kleingewerbe entlang der Wigartenstrasse durch vermehrte Erdgeschossnutzungen gefördert werden soll.

Resultat Sanierung/Neubau und Standort Gemeindehaus, Abstimmungsresultat des 1. Bevölkerungsworkshops



Wünsche und Erwartungen an die Zentrumsentwicklung



Ergebnisse zur Gestaltung Zentrumsentwicklung

Zur Frage «Wo und wie soll das künftige Zentrum gestaltet werden?» resultierten aus den vielen Workshop-Inputs folgende Ergebnisse:

- Areal ab Gemeindehaus/Wigartenstrasse bis und mit Zwicky-Areal
- Aufwertung und attraktive Gestaltung
- Zentrumstypische Nutzungen fördern und entwickeln
- Plätze zum Verweilen erstellen
- Treffpunkt für die Bevölkerung lancieren

Interventionsspielräume

Sämtliche angestrebten Interventionen flossen in drei ersten Gestaltungskonzepten zusammen.

Mitwirkungsprozess

Für die weitere Bearbeitung und Entwicklung des Zentrums waren für die Bevölkerung Transparenz in der Information und Miteinbezug der Bevölkerung weitere zentrale Anliegen.

Wortdiagramm unter Berücksichtigung der Anzahl Nennungen

3.2 Bearbeitungsperimeter

Bearbeitungsperimeter

Der endgültige Bearbeitungsperimeter wurde im Rahmen des zweiten Bevölkerungsworkshops definitiv festgelegt. Dabei ging es um die Frage, ob ein Teil der Schwerzenbachstrasse ebenfalls in die Bearbeitung aufgenommen werden soll, damit die angrenzenden Detaillisten an die angestrebte Zentrumsentwicklung angebunden werden und Teil davon sein können. Die Workshopteilnehmerinnen und Teilnehmer sprachen sich ganz klar dafür aus (siehe Kapitel 5 Bevölkerungsworkshop 2).

3.3 Richtplanung

Kantonaler Richtplan

Gemäss kantonalem Richtplan befindet sich der Bearbeitungsperimeter innerhalb des Siedlungsgebiets. Am westlichen Ende des Bearbeitungsperimeters liegt die Schwerzenbachstrasse. Sie ist als kantonale Hauptverkehrsstrasse klassifiziert.

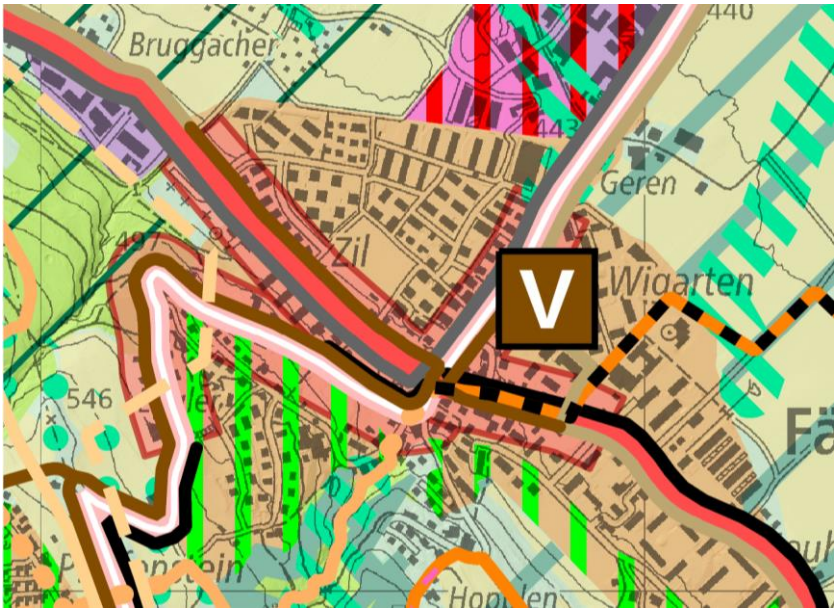
Regionaler Richtplan

Im regionalen Richtplan betreffen folgende Einträge den Bearbeitungsperimeter:

Verkehr

- Für die Bushaltestelle Gemeindehaus ist eine Veloparkierungsanlage für den Alltagsverkehr geplant.
- Für die Wigartenstrasse ist eine regionale Veloroute von/nach Maur bzw. Schwerzenbach eingetragen. An der Einmündung Schwerzenbach-/Wigartenstrasse mündet die Veloroute in die Schwerzenbachstrasse und führt weiter in Richtung Norden. In Richtung Süden soll das Veloroutennetz erweitert werden.
- Für die Schwerzenbachstrasse ist die Umgestaltung des Strassenraums geplant mit dem Schwerpunkt auf die Siedlungsverträglichkeit und Behebung von linearen Schwachstellen bezüglich des Velonetzes.
- Auf der Schwerzenbachstrasse ist eine regionale Busstrasse eingetragen. Für den südlich des Bearbeitungsperimeters gelegenen Knoten (Kreisel) Maur-/Dübendorf-/Schwerzenbach-/Zürichstrasse sind Massnahmen zur Buspriorisierung geplant.
- Der regionale Wanderweg vom und zum Greifensee führt im östlichen Bereich des Bearbeitungsperimeters durch die Wigartenstrasse. Es ist geplant, den Wanderweg um das Siedlungsgebiet herumzuführen und den Richtplaneintrag zum bestehenden Wanderweg aufzuheben.

Kartenausschnitt Richtplankarte
Regionaler Richtplan Glattal

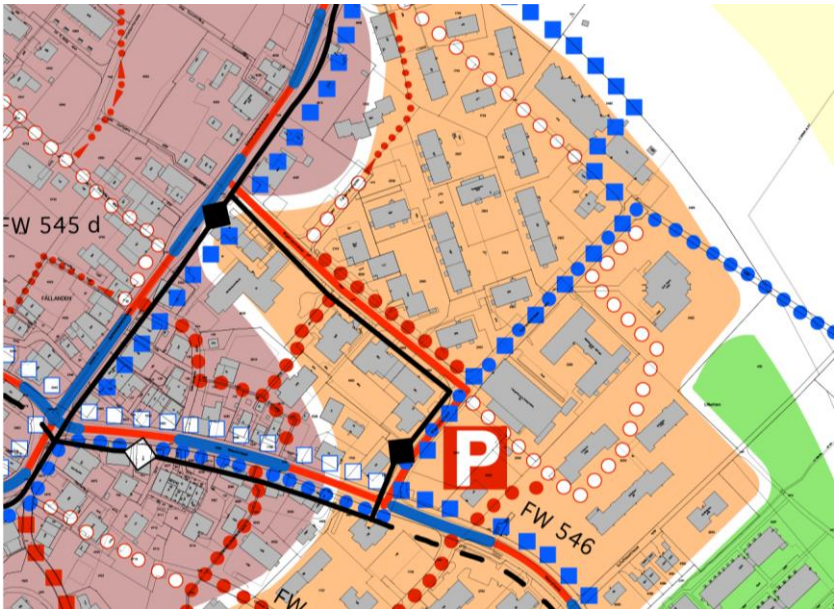


Kommunaler Richtplan

Gemäss kommunalem Gesamtplan Verkehr betreffen folgende Einträge den Bearbeitungsperimeter:

- Die Wigartenstrasse ist als Sammelstrasse klassifiziert.
- Durch die Wigartenstrasse führen regionale Buslinien. Aktuell sind dies die Buslinien 743, 744 und 745.
- Nördlich, südlich und östlich der Wigartenstrasse schliessen bestehende und geplante kommunale Fusswege an.
- Auf dem Zwicky-Platz befindet sich eine Parkierungsanlage von öffentlichem Interesse.

Ausschnitt kommunaler Gesamtplan Verkehr

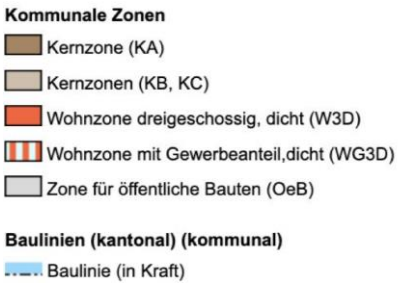


3.4 Nutzungsplanung

Bau- und Zonenordnung

Die direkt an den Bearbeitungsperimeter angrenzenden Wohn- und Geschäftsbauten sind der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil (WG3D) zugewiesen. Das Gemeindehaus und das Zwicky-Areal befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten (OeB).

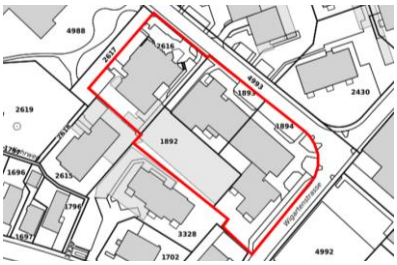
Ausschnitt aktueller Zonenplan



Arealüberbauung und bauliche Ausnützung Nord in der Zone WG3D

Die nördlich der Wigartenstrasse an den Bearbeitungsperimeter angrenzende Bebauung auf den Grundstücken Kat. Nrn. 2118, 2430, 3289 und 3290 wurde in den 1970er- bis 1980er-Jahren unter den Bedingungen einer Arealüberbauung erstellt. Die nördlichen Gebäude mit der Post etc. entlang der Wigartenstrasse sind optisch sehr niedrig und müssten für eine adäquate Zentrumsbebauung besonders in der Höhenabwicklung viel dichter umgesetzt werden. Wie sich aus den Ausnützungsreserven zeigt, sind die Baumassenreserven heute mit rund 3'500 m^3 (Kat. Nrn. 2118, 2430, 3289, 3290) eher gering. Im Zuge der Zentrumsentwicklung wurden unabhängig davon Neubauten als einfache Kuben dargestellt.

Ausnützung Grundstücke Süd in der Zone WG3D



Die Grundstücke Kat. Nrn. 1892, 1893, 1894 und 2616 südlich der Wigartenstrasse sind gemäss Aussagen der Abteilung Hochbau und Liegenschaften der Gemeinde Fällanden vollständig ausgenützt bzw. leicht übernutzt.

Bauliche Ausnützung in der Zone OeB

Die Bestimmung der baulichen Ausnützung ergibt sich aus den kantonalrechtlichen Grundmassen. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Abstände der betreffenden Zone einzuhalten (Art. 20 BZO Fällanden).

Baulinien

Entlang der Wigartenstrasse sind kommunale Baulinien festgesetzt. Im Bereich der Schwerzenbachstrasse ist entlang des Gemeindehauses eine kantonalrechtliche Baulinie festgesetzt.

4 KONZEPTE

4.1 Erste Grobkonzepte

Klären Interventionsspielräume

Erste Konzeptstudien zeigen die möglichen Interventionsspielräume auf.

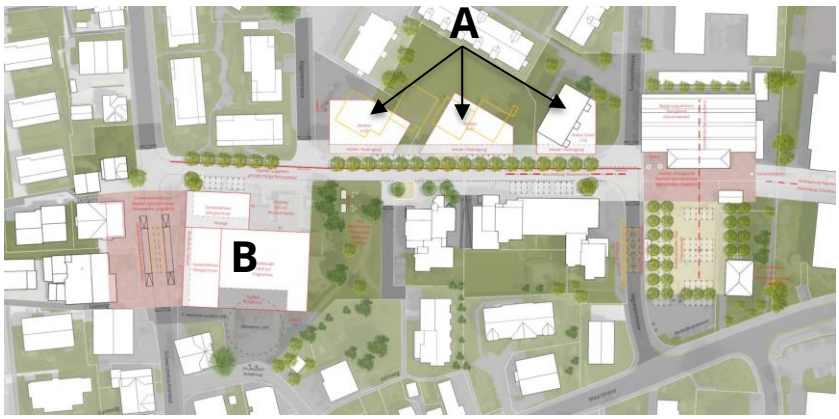
Konzept «Durchgehend»
Baumreihe / Begegnungsraum

Der Interventionsumfang entlang der Wigartenstrasse kann über die ganze Länge erfolgen. Bei diesem ausgedehnten Perimeter könnte eine Begegnungszone als neues Verkehrsregime die Zentrumsfunktion stärken. Es wurden diverse Überlegungen für die Einbindung der Schwerzenbachstrasse, zur Erschliessung eines neuen Gemeindehauses und zur Unterteilung des Zwicky-Platzes gemacht.

Konzept «Durchgehend»

Entlang der Wigartenstrasse wurden Neubauvolumen getestet, die den neuen Strassencharakter unterstützen sollen (A). Auch erste Fussabdrücke für Neubauten des Gemeindehauses wurden im Zusammenhang mit der Strassenraumgestaltung geprüft (B).

Erste Entwurfsüberlegungen zum Konzept «Durchgehend»



Konzept «Platzabfolge lang»
Punktuell eingestreute Baumgruppen

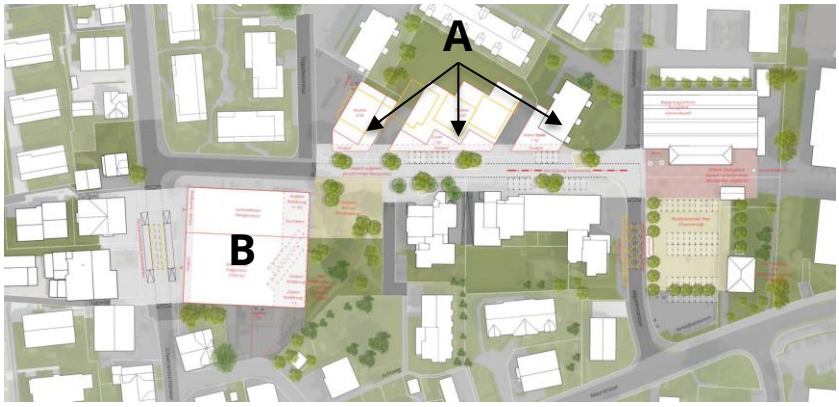
Mit der eher introvertiert ausgerichteten Wohnüberbauung an der Talgartenstrasse vis-à-vis des Gemeindehauses wurde der öffentliche Charakter der Wigartenstrasse besonders durch die Erdgeschossnutzung mit Wohnungen, die tiefer liegen als das Niveau der Wigartenstrasse, stark geschmälert. Dies führte zur Überlegung, dass die Zentrumsfunktion der Wigartenstrasse erst ab der Kreuzung Talgartenstrasse/Wigartenstrasse erfolgt. Das Konzept «Platzabfolge lang» zeigt den resultierenden Bearbeitungsbereich.

Konzept «Platzabfolge lang»

Im Konzept «Platzabfolge lang» wurde nördlich der Wigartenstrasse eine abgewinkelte neue Bebauungsstruktur (A) aufgezeigt, die sich dem Ordnungsprinzip des Areals unterordnet. Es zeigte sich, dass der Bebauungsspielraum gross ist und die Qualität der Wigartenstrasse nicht tangiert wird, auch wenn die Bauten nicht auf die Wigartenstrasse ausgerichtet sind. Die fliessende Oberflächengestaltung einer Begegnungszone vermag unterschiedlichste Anschlussbereiche gut zu übernehmen und zu vereinheitlichen.

Ein neues Gemeindehaus mit seitlicher Erschliessung für den Warenumschlag, der in einem Einbahnsystem über die Wigartenstrasse wegfährt, ist in diesem verkürzten Wigartenstrassen-Konzept ebenfalls gut einzubinden, da der Teilabschnitt der Zentrumszone nicht durch Schwerverkehr tangiert wird.

Erste Entwurfsüberlegungen zum Konzept «Platzabfolge lang»



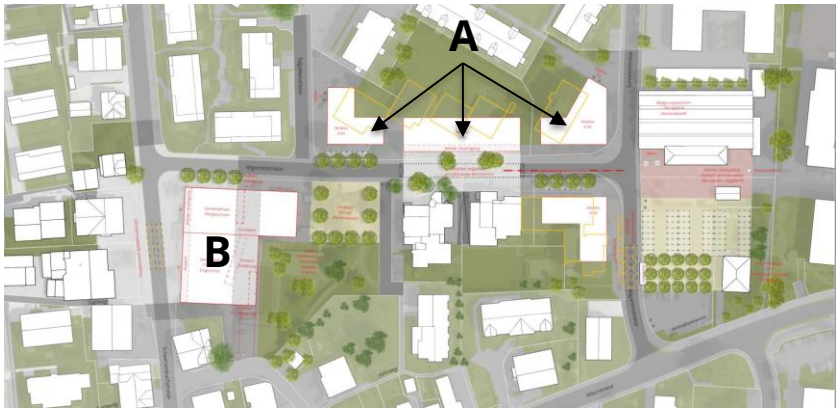
Konzept «Platzabfolge kurz»
Patchwork einzelner Platzbereiche

Das Konzept «Platzabfolge kurz» zeigt viele einzelne Gestaltungsinterventionen auf, die sich nicht auf einen Strassenraum, sondern auf unterschiedliche Flächen bzw. Plätze beziehen. Jeder Platz hat eine eigene Ausrichtung.

Konzept «Platzabfolge kurz»

Die Neubauten entlang der Wigartenstrasse akzentuieren den Platzcharakter in der Mitte der Wigartenstrasse. Entweder wird der Platz vor einem Gebäude aufgespannt wie auf dem Zwickyareal oder er kommt zwischen zwei Gebäudefluchten zu liegen wie an der Schwerzenbach- und der Wigartenstrasse.

Erste Entwurfsüberlegungen zum Konzept «Platzabfolge klein»



4.2 Verfeinerte Konzepte «Grau», «Grün», «Rot»

Parameter für eine erfolgreiche Umsetzung

Die Absicht, einen bestehenden Strassenzug in eine Zentrumsfunktion zu überführen, erfolgt auf einer gestalterischen, verkehrlichen und einer Materialisierungsebene. Wichtig sind natürlich auch die Nutzungen im Erdgeschoss, die den Strassenraum fassen und lebendig machen. Dabei ist in allen drei Bereichen auf eine gute Aufenthaltsqualität zu achten. Diese wird optisch durch eine ansprechende Gestaltung erreicht. Durch ein angepasstes Verkehrsregime kann das Wohlbefinden und die Verkehrssicherheit gestärkt werden, durch das Materialisierungskonzept die Behaglichkeit. Die Behaglichkeit wird weitgehend mit einer Reduktion der Hitzebelastung sichergestellt. Die für eine Hitzeminderung ins Auge gefassten Massnahmen haben oft gleichzeitig auch eine akustische Wirkung.

Im Wesentlichen lassen sich drei Stossrichtungen identifizieren:

- Entsiegelung und Begrünung
- Beschattung
- Erhöhung des Rückstrahlvermögens von Oberflächen (Albedo)

In den folgenden drei Konzepten wurden diese drei Möglichkeiten unterschiedlich, aber konsequent eingesetzt.

Alle drei Gestaltungskonzepte sind sowohl mit der bestehenden Bebauung entlang der Wigartenstrasse und dem bestehenden Gemeindehaus wie auch mit Neubauten als zukünftige Vision dargestellt.

Gestaltungskonzept «Grau»

Das Konzept «Grau» sieht für die Wigartenstrasse eine Oberflächengestaltung in zweifarbig eingefärbten Segmentbereichen vor. Die Abgrenzung der einzelnen Segmente bilden gleichzeitig im Boden eingelassene Entwässerungsrinnen. Locker gesetzte Grüninseln begleiten auf beiden Seiten den Fahrbahnbereich, der durch die Begegnungszone in der Wigartenstrasse als Mischfläche von Fassade zu Fassade erlebbar gemacht wird. Im Bereich der Schwerzenbachstrasse ist der helle Asphalt mit Rampen gekennzeichnet. Der Zwicky-Platz ist ebenfalls im gleichen hellen Asphalt gestaltet mit einem Parkplatz, der zur Hälfte mit und zur anderen Hälfte ohne Bäume durchsetzt ist.

Der Fussabdruck eines neuen Gemeindehauses zeigt auf, dass der gestaltete Aussenraum fliessend in den Bereich des Gemeindehausensembles hineingezogen ist, damit eine durchgehende visuelle Gemeindeidentität entsteht. Der grosszügige Gemeindehausplatz lädt mit dem durchlässigen, offen gestalteten Grünbereich zum kurzen Verweilen ein. Das Wasserspiel, das sich vor der Zwicky-Fabrik wiederholt, wertet den Aussenraum zusätzlich auf.

Die Neuorganisation der Bushaltestellen ist unter Kapitel 5.3 ff. beschrieben.

Die folgenden Situationspläne zeigen die Wigartenstrasse mit dem bestehenden und mit dem neuen Gemeindehaus auf. Die Bebauung entlang der Wigartenstrasse im Norden ist in beiden Plänen mit Neubauten dargestellt.

Situationsplan Konzept «Grau» mit bestehendem Gemeindehaus

Situationsplan Konzept «Grau» mit Vorschlag eines neuen Gemeindehauses

Materialisierungskonzept «Grau»

Das untenstehende Materialisierungskonzept gibt anhand von Referenzbeispielen mögliche Oberflächenmaterialien, Ausstattungselemente und Baumsorten an, die sich in Grösse, Wuchs, Farbe und Klima eignen und das Konzept visuell verdeutlichen und ergänzen.

Bodenbeleuchtung

Sorbus aria ‚Magnifica', Mehlbeere

Materialisierungskonzept «Grau»

Gestaltungskonzept «Grün»

Das Gestaltungskonzept «Grün» thematisiert das «Eingreifen» der Natur auch optisch in der fliessenden Oberflächengestaltung von versiegelten Hartflächen mit einem hohen Anteil an Strassenvegetation. Grünflächen und Hartflächen greifen ineinander über, verwachsen gegenseitig, die Renaturierung ist Programm. Die Durchgrünung entlang der Wigartenstrasse ist im Vergleich zum Konzept «Grau» ausgeprägter. Auf dem Zwicky-Platz bietet ein ausgedehntes Baumdach eine zweckmässige Beschattung für die Parkplätze. Eine multifunktionale Nutzung auf dem Platz wird dadurch eingeschränkt. Die Oberflächenstruktur des grossen Gemeindehausplatzes ist ebenfalls mit Rasengitter- bzw. Rasenlinerstruktur durchsetzt. Für eine ungehinderte Zirkulation sind für Behinderte, Rollstühle, Kinderwagen etc. vereinzelte Verkehrsflächen ohne Grünanteil vorgesehen.

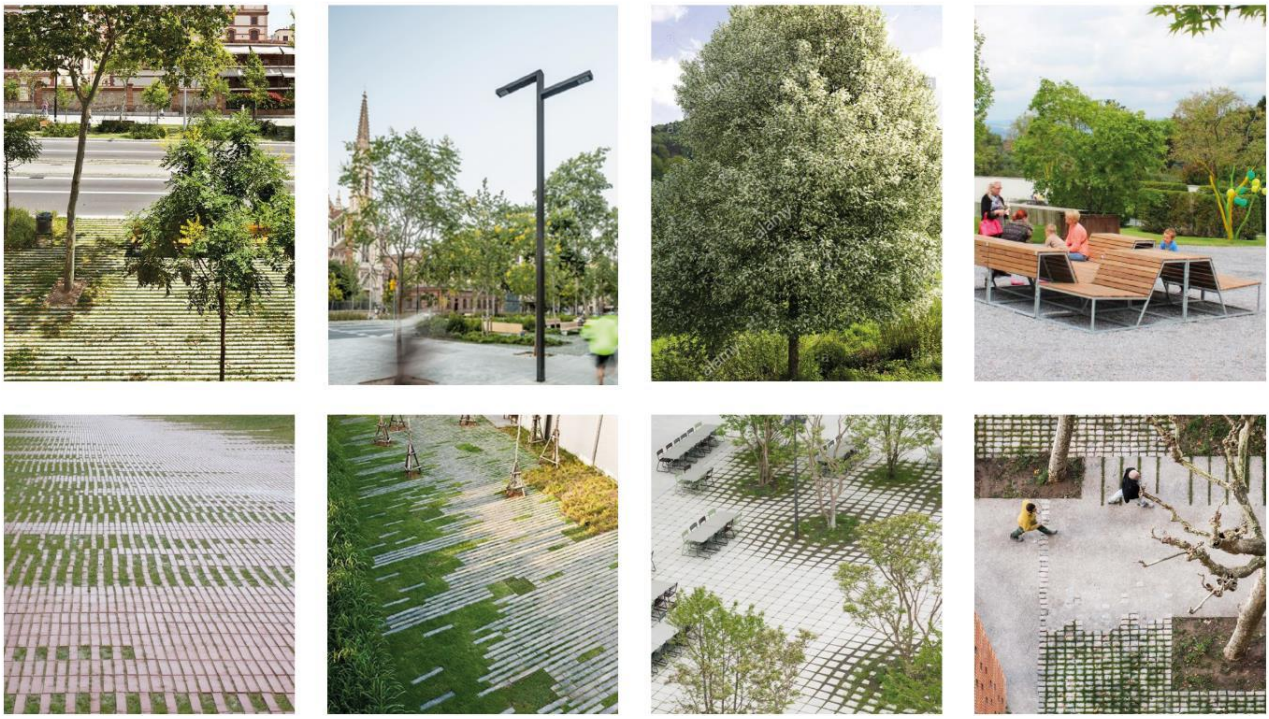
Nachfolgend zwei Situationspläne mit dem Gestaltungskonzept «Grün» mit bestehendem Gemeindehaus und einem Neubau.

Situationsplan Konzept «Grün» mit bestehendem Gemeindehaus

Situationsplan Konzept «Grün» mit Vorschlag eines neuen Gemeindehauses

Materialisierungskonzept «Grün»

Der Gedanke der Zurückeroberung des natürlichen Raums wird über das Materialisierungskonzept in der Verwendung von Rasengitter oder Rasenliner konkret umgesetzt. Gemäss Wegleitung Hitzeminderung bei Strassenprojekten der kantonalen Baudirektion ist die positive Wirkung von Rasengitter- bzw. Rasenliner-Steinen mit der guten Versickerung/Verdunstung und der erhöhten akustischen Qualität und Schallabsorption gegeben.



Materialisierungskonzept «Grün»

Gestaltungskonzept «Rot»

Das Gestaltungskonzept «Rot» markiert einen augenfälligen, identitätsstiftenden Bereich als Zentrum von Fällanden. Durch die farbliche Abhebung vom übrigen Umfeld wird bereits auf der Schwerzenbachstrasse klar, dass man sich an einem speziellen Ort befindet. Ähnlich der Stadtlounge in St. Gallen von Pipilotti Rist und Carlos Martinez wird ein in Rot getauchtes, öffentliches Wohnzimmer geschaffen. Ein Bereich zum Innehalten, Verweilen und Entspannen.

Als Untervariante unterteilen weisse Linien die rote homogene Fläche, lenken optisch von der Schwerzenbach- in die Wigartenstrasse ein und strukturieren die Fläche in Bereiche für das Parken, für die Setzung von Bäumen, für Aussencafés etc..

Die folgenden Situationspläne zeigen das Gestaltungskonzept «Rot» mit einer Linienstruktur und dem bestehenden Gemeindehaus, mit der Linienstruktur mit dem Neubau des Gemeindehauses und nur mit roter Fläche ohne Linien.

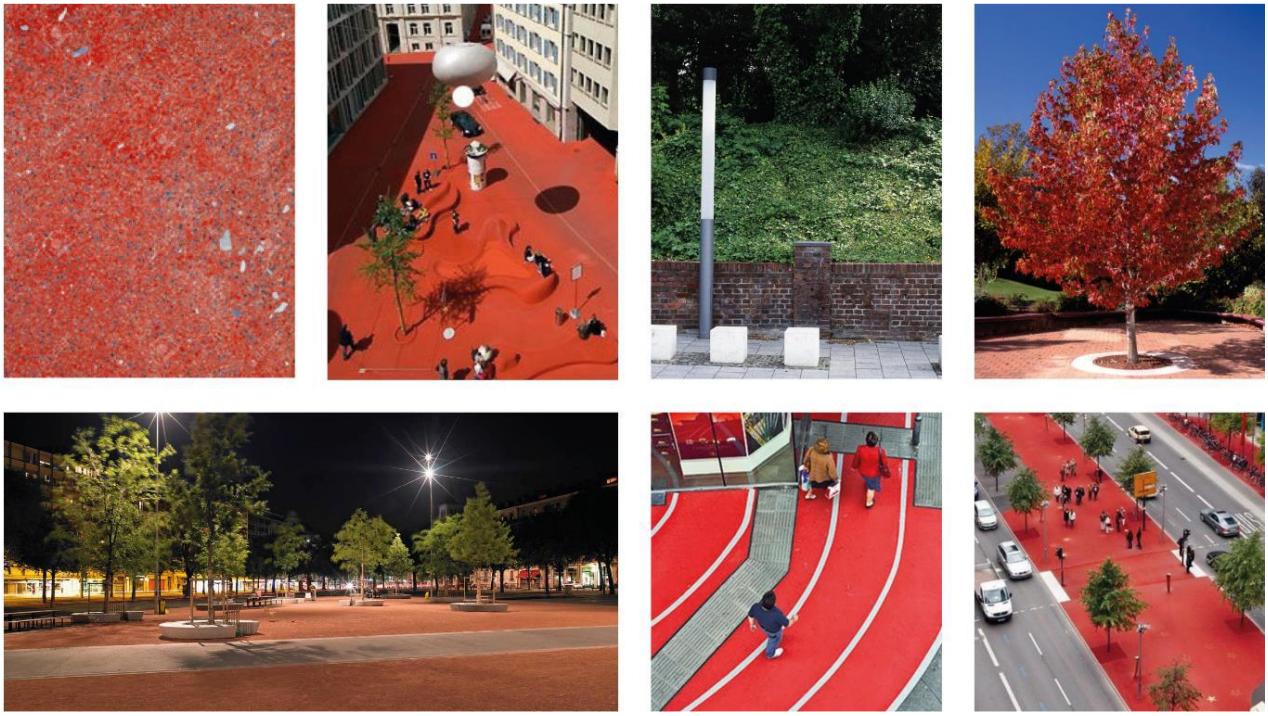
Situationsplan Konzept «Rot» mit bestehendem Gemeindehaus

Situationsplan Konzept «Rot» mit Vorschlag eines neuen Gemeindehauses

Situationsplan Konzept «Rot» ohne Streifen mit Vorschlag eines neuen Gemeindehauses

Materialisierungskonzept «Rot»

Nicht wie am Beispiel von St. Gallen, wo sämtliche Oberflächen inklusive der Sitzgelegenheiten mit Gummigranulat bezogen wurden, soll die Umsetzung in Fällanden über einen eingefärbten oder gestrichenen Belag erfolgen. Mittlerweile gibt es unzählige Anwendungen im Umgang von grossflächig eingefärbten Aussenanlagen. Die gewählte Farbe müsste noch genau bestimmt werden. Auch abgetönte rotbraune Nuancen sind durchaus denkbar. Unterstützt werden soll das Farbkonzept mit rotlaubigen Gehölzen. Gezielt eingesetzte Beleuchtungskörper können auch in der Nacht ein attraktives Stimmungsbild der roten Fläche erzeugen.



Materialisierungskonzept «Rot»

5 BEVÖLKERUNGSWORKSHOP 2

5.1 Ziele

Vier Ziele im Fokus

Im zweiten Bevölkerungsworkshop vom 2. Oktober 2021 standen für die Veranstaltung folgende vier Ziele im Fokus, die man zusammen mit der Bevölkerung diskutieren und bewerten wollte:

Kernthemen 2. Workshop

- Klärung Gestaltungsansätze/-konzepte
- Verkehrsregime (Begegnungszone/Tempo-30-Zone)
- Bearbeitungsperimeter
- Nutzung Freifläche Vorzone Zwicky-Areal
  Nutzung Freiflächen ums Gemeindehaus

Zu klärende Fragen

Im Zusammenhang mit den drei Gestaltungskonzepten gab es noch weitere Fragen zu beantworten: die Grösse des Bearbeitungsperimeters, das Temporegime der Wigartenstrasse und die Nutzungsvielfalt bestehender Freiflächen.

5.2 Gestaltungskonzepte «Grau», «Grün», «Rot»

Reaktionen auf die Gestaltungskonzepte

Die Gestaltungskonzepte «Grau», «Grün» und «Rot» gemäss Kapitel 4.2 wurden im Rahmen des Bevölkerungsworkshops 2 den Anwesenden vorgestellt. In kleinen Diskussionsgruppen wurden diverse Punkte der einzelnen Konzepte eingehend diskutiert und bewertet.

5.3 Zukünftiges Verkehrsregime

Verkehrsregime

Die zwei infrage kommenden Verkehrsregime wurden anhand von Referenzbeispielen mit unterschiedlichen Temporegimen im Detail erläutert.

Begegnungszone
Referenz Richterswil

Begegnungszone
Referenz Wald

Begegnungszone
Referenz Horgen

Tempo-30-Zone
Referenz Niederhasli

Änderung des Verkehrsregimes

Eine Temporeduktion von Tempo 30 auf Tempo 20 (Begegnungszone) bzw. alternativ die Ausweitung von Tempo 30 wird aufgrund folgender Umstände als gerechtfertigt eingestuft:

- Attraktiv gestalteter öffentlicher Strassenraum, der zum Kommen und Verweilen einlädt
- Verkehrssicherheit für alle Benutzerinnen und Benutzer (Koexistenzprinzip)
- Sicherstellung der Zufahrts- und Parkierungsmöglichkeiten
- Steigerung der Aufenthalts- und Lebensqualität durch weniger Lärm und Abgase
- Verbesserung der Voraussetzungen für wirtschaftliche Attraktivität des Orts

Vor- und Nachteile neuer Verkehrsregime

Die Vor- und Nachteile der zwei Verkehrsregime «Begegnungszone» und «Tempo 30» wurden einander gegenübergestellt. Die angestrebten Zielsetzungen konnten aufgezeigt werden.

Was macht eine Begegnungszone aus?
Was macht eine Tempo-30-Zone aus?

Begegnungszone

- Tempo 20 km/h
- Fussgängervortritt
- Mischfläche, keine Trottoirs
- Parkierung nur in Parkfeldern
- Gestaltung notwendig
- Unfallschwere nimmt ab
- Lärm reduziert sich
- Rechtsvortritt
- Akzeptanz +/-
- Buschauffeure
- Keine Fussgängerstreifen

Tempo-30-Zone

- Tempo 30 km/h
- Trottoirs möglich
- Parkierung ausserhalb Parkfeldern
- Punktuelle bauliche Massnahmen
- Unfallschwere nimmt ab
- Lärm reduziert sich
- Rechtsvortritt
- Akzeptanz +
- Buschauffeure
- i.d.R. keine Fussgängerstreifen

Entscheid zugunsten Begegnungszone

Die Bevölkerung hat sich am 2. Workshop mehrheitlich für eine Begegnungszone innerhalb der Wigartenstrasse entschieden. Die genaue Abgrenzung bzw. Ausdehnung der Begegnungszone ist noch nicht festgelegt.

Für die Schwerzenbachstrasse wird als Kantonsstrasse die Tempolimite 50 km/h beibehalten. Im Bereich der Wigartenstrasse wird die Geschwindigkeit durch die Anhebung des Strassenbelags leicht reduziert. Im Zusammenhang mit der Verbesserung der Lärmsituation kann im Platzbereich der Schwerzenbachstrasse oder bis zum Kreisel im Zentrum die Einführung einer Tempo-30-Zone oder die Signalisation Höchstgeschwindigkeit Tempo 30 geprüft werden.

Festlegung Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter wird wie folgt festgelegt:

Freiflächenkonzepte für Gemeindehaus und Zwicky-Platz

Eine weitere Fragestellung an die Bevölkerung befasste sich mit den gestalterischen Angeboten der vorhandenen Freiflächen.

Nutzung Freifläche um das Gemeindehaus

Die Bevölkerung hat folgende Vorschläge zu möglichen Nutzungen innerhalb der Freiflächengestaltung rund um das Gemeindehaus genannt.
(Nach der Anzahl Nennung geordnet. Vorschläge, die nur 1 x genannt wurden, sind in diesem Bericht nicht erfasst.)

Nutzungsvorschläge für Gemeindehaus-Freifläche aus der Bevölkerung

- Sitz- und Begegnungsflächen mit «ruhigen» Nutzungen wie Schach, Boule (7 x genannt)
- Marktplatz (6 x)
- Parkmässige Gestaltung mit viel Grün und Pflanzenkübel (5 x)
- Wasser und Wasserspiele (5 x)
- Café, Gastro, Pop-Up (4 x)
- Kultur und Kunst (2 x)
- Öffentliches WC (2 x)
- Multifunktionale Nutzung (2 x)
- Naturgerechter Park (2 x)
- Erhöhte Rabatten, Kunstobjekte als Sitzgelegenheiten (2 x)

Nutzung Freifläche vor Zwicky Areal

Die Bevölkerung hat sich mehrheitlich für eine multifunktionale Nutzung des Zwicky-Vorplatzes ausgesprochen. Weitere Nutzungsvorschläge aus der Bevölkerung zum Zwicky-Platz:

Nutzungsvorschläge für den Zwicky-Platz aus der Bevölkerung

- Multifunktionaler Platz (8 x)
- Bistro, Biergarten, Café, offener Pavillon (5 x)
- Markt (4 x)
- Wasserspiel (3 x)
- Bänkli, Sitzgelegenheit (3 x)
- Begrünung (3 x)
- Skatepark (2 x)
- Spielplatz, Jugendbegegnung (2 x)
- Botanischer Garten, grüner Naturpark (2 x)
- Kulturelle Veranstaltungen (2 x)
- Street-Food-Angebot, evtl. im Trafohäuschen (2 x)
- Chilbi (2 x)

5.4 Resultate Workshop 2

Ergebnisse für die weitere Bearbeitung

Die Auswertung des Workshops 2 hat ergeben, dass aus den vorgelegten Gestaltungskonzepten «Grau», «Grün» und «Rot» das Konzept «Grau» mit Anpassungen aus Teilen des Konzepts «Grün» die besten Chancen für die weitere Bearbeitung aufweist. Man sprach sich mehrheitlich für die Begegnungszone als neues Temporegime, den Perimeter mit Einbezug der Schwerzenbachstrasse und ein ausgewogenes Parkplatzangebot aus. Zu den Fragen der Nutzungen der Freiräume Zwicky-Platz und Gemeindehauspark kamen sehr viele detaillierte Nutzungsvorschläge, die in die weitere Bearbeitung des folgenden Masterplans aufgenommen wurden.

6 ERWEITERTE BETRACHTUNG ZUR PARKIERUNG, ERSCHLIESSUNG

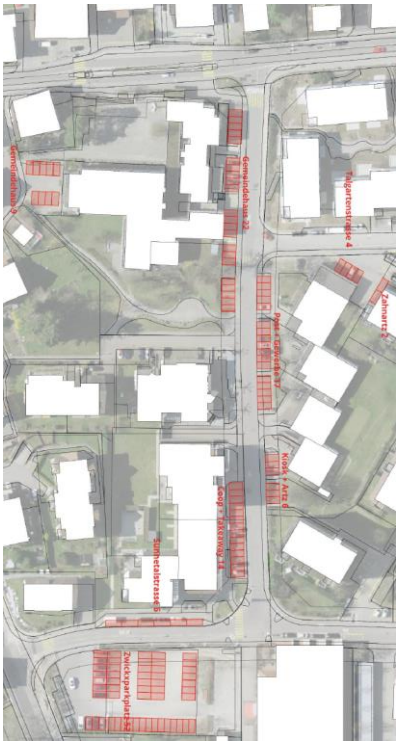
6.1 Parkplatzerhebung

Erhebung Ist-Zustand

Damit ein ausgewogenes Parkplatzangebot geschaffen werden kann, wurden weitere Betrachtungen zu diesem Themenbereich angestellt.

Die Erhebung berücksichtigt alle Parkplätze, die direkt an der Wigartenstrasse liegen. Anwohner-Parkplätze sind in der Erhebung nicht berücksichtigt. Insgesamt befinden sich aktuell 132 PP oberirdisch und 24 PP in der Tiefgarage des Gemeindehauses.

Parkplatzerhebung Wigartenstrasse



Ort	Anzahl	Benutzer
Zwicky-Parkplatz	52 PP	10 PP Sammelstelle 14 PP Mitarbeitende Alterszentrum
gegenüber Zwicky-Parkplatz	6 PP	6 PP privat, markante Behinderung für Busverkehr
Coop und Kebab-Takeaway	14 PP	
Kiosk und Arzt	6 PP	
Post, Gewerbe und Zahnarzt	17 PP 6 PP	an der Wigartenstrasse an der Talgartenstrasse bei Post und Zahnarzt
Gemeindehaus EG	22 PP	davon 4 PP Kapo, 1 PP Mitarbeitende Gemeinde
Gemeindehaus rückwärtig	9 PP	9 PP Mitarbeitende Gemeinde
Gemeindehaus TG	24 PP	24 PP Mitarbeitende Gemeinde
Total Parkplätze	156 PP	oberirdisch oberirdisch mit TG Gemeindehaus 132 PP

Parkplatzerhebung Sunnetalstrasse

Sunnetalstrasse in Richtung Alterszentrum	18 PP	18 PP öffentlich
Alterszentrum	24 PP	24 PP (orange) für Mitarbeitende, keine Besucher-PP
Total Parkplätze	198 PP	121 PP für Verwaltung, Alterszentrum, Schule 108 PP für übrige Benutzende Anwohner-PP sind nicht berücksichtigt

6.2 PP und Velo-AP im Masterplan

Annahme PP und Velo-AP

Der Masterplan weist aktuell folgende Anzahl Parkplätze auf. Die Anzahl der jeweiligen Parkplätze bzw. Velo-Abstellplätze können sich nach dem verkehrstechnischen Gutachten zur Begegnungszone und der Stellungnahme der Kapo und des Gemeinderats noch ändern.

Anzahl Parkplätze und Velo-Abstellplätze im Masterplan

Anzahl PP Zwicky-Parkplatz	34 PP
Anzahl PP Wigartenstrasse	15 PP
Anzahl PP auf Gemeindehausparzelle (davon 4 für Polizei und 2 IV-PP)	13 PP
Total Parkplätze	62 PP
Anzahl Velo-Abstellplätze Wigartenstrasse	64 Velo-AP

6.3 Tiefgaragenkonzept

Parkplatzangebot Zwicky-Platz

Aus dem Bevölkerungsworkshop ging klar hervor, dass die Parkplätze entlang der Wigartenstrasse reduziert werden sollen. Einfluss auf das örtliche Parkplatzangebot haben das Gemeindehaus mit einem Neubaukonzept, die Gestaltung des Zwicky-Vorplatzes und eine Einstellhalle unter dem Zwicky-Platz. Sollte eine massive Reduktion des oberirdischen Angebots angestrebt werden, ist eine Einstellhalle unter dem Zwicky-Platz zu prüfen. Bereits im Herbst 2017 wurden konzeptionelle Überlegungen einer Einstellhalle als eigenständige oder als Ergänzung zur Einstellhalle des Projekts Neubau Kindergarten und Tagesstrukturen Schule vorgenommen. Die favorisierten Varianten ergaben 59 unterirdische Parkplätze für die Variante A und 81 unterirdische Parkplätze für die Variante B.

Die Kostenschätzung +/- 15 % ergab für die Variante A (linkes Bild) Erstellungskosten von rund CHF 4.3 Mio. und für die Variante B (rechtes Bild) Erstellungskosten von CHF 5.8 Mio.

Favorisierte Varianten A und B für Einstellhallen,
(Kostenplaner BGS & Partner Architekten AG, Rapperswil)

Variante A

Variante B

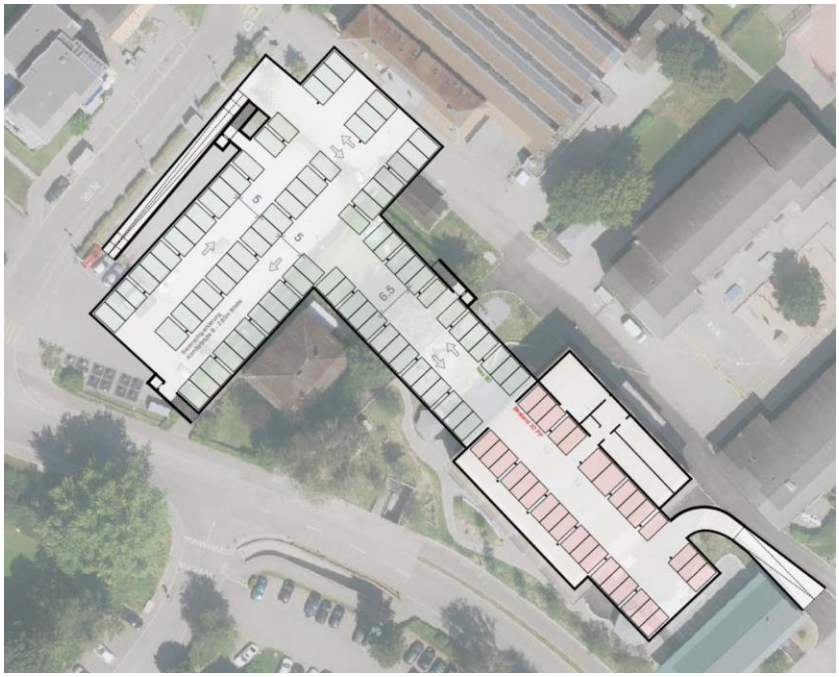
Überprüfung der Einstellhallenvarianten im Rahmen der Zentrumsentwicklung

Die Einstellhallenkonzepte A und B wurden im Rahmen der Zentrumsentwicklung der Wigartenstrasse nochmals überprüft, damit keine Chancen verbaut werden. Die Variante A sieht oberirdisch ein durch die Verschiebung der Entsorgungsstelle eingeschränktes Parkplatzangebot vor. Die Variante B weist eine einspurige Rampenanlage direkt vor dem ehemaligen Lehrerhaus auf. Es liegt eine Empfehlung für eine Unterschutzstellung dieses Gebäudes vor. Beide Konzeptvorschläge weisen grössere Mängel auf, weshalb ein neues Konzept ausgearbeitet wurde.

Einstellhallenvorschlag unter Berücksichtigung Masterplan Wigartenstrasse

Die Einstellhalle mit rund 80 Parkplätzen ist in Ergänzung zur bestehenden Einstellhalle konzipiert. Das Einbahnsystem lässt eine Ein- bzw. Ausfahrt in beide Fahrtrichtungen zu. Die Lage der Rampenabfahrt beeinträchtigt weder die Nutzung noch die Vorzone der Zwicky-Fabrik und des ehemaligen Lehrerhauses noch reduziert sie wesentlich die Multifunktionalität auf dem Platz.

Konzept Einstellhalle



6.4 Verkehrliche Gestaltung Schwerzenbachstrasse

Rampen und Belagserhöhung

Markus Hegglin vom kantonalen Tiefbauamt beurteilt die beabsichtigte Erhöhung des Strassenbereichs der Schwerzenbachstrasse in einer ersten Einschätzung als machbar. Auch gegenüber einer Einfärbung des Asphalts wurden keine Einwände angebracht. Gegenüber anderen Oberflächenstrukturen bzw. Materialwechseln im Fahrbereich der Kantonsstrasse ist er skeptisch.

Rückstaugefahr

Ulrich Pfister von der Kantonspolizei Zürich weist darauf hin, dass die Fahrbahnhaltestellen an der Schwerzenbachstrasse keinen Rückstau in den Kreisel verursachen dürfen. Dies müsste noch geklärt werden.

Fahrbahnhaltestellen (VBZ)

Die Rampen auf der Schwerzenbachstrasse dürfen gemäss Stellungnahme der VBZ maximal 3 % Längsgefälle haben. Empfohlen wird eine Markierung mit einem Schachbrettmuster gemäss den TED-Normen der Stadt Zürich. Zudem dürfen die Rampen nicht zu nahe an hohen Haltekanten liegen. Das vorgeschlagene Konzept berücksichtigt diese Vorgaben.

Auf der Höhe des Gemeindehauses gibt es heute eine Fahrbahnhaltestelle und eine Busnische auf der Schwerzenbachstrasse. Das Konzept sieht vor, dass zukünftig zwei Fahrbahnhaltestellen mit behindertengerechten Anschlagskanten und einem Mittelstreifen geplant werden. Die VBZ begrüsst dies, weil dadurch der Bus nicht vom MIV überholt werden kann und bei Stausituationen somit als Pulkführer funktionieren kann. Es lassen sich Verspätungen reduzieren und während des Fahrgastwechsels lässt sich der Stau vor dem Kreisel abbauen.

Fahrbahnhaltestellen mit Mittelstreifen an der Schwerzenbachstrasse

6.5 Verkehrliche Gestaltung Wigartenstrasse Klärung Verkehrsregime

Klärung Greifenseerundweg

Durch die geplante Begegnungszone führt der Velo-Greifenseerundweg. Der Übergang vom Greifenseerundweg in die Wigartenstrasse ist heute nicht optimal gelöst. Es kommt dort immer wieder zu Konflikten zwischen Personen auf dem Fahrrad, zu Fuss und auf dem Skateboard. Diese Situation muss laut Kantonspolizei gelöst werden. Grundsätzlich steht die Kantonspolizei einer Begegnungszone positiv gegenüber. Sie weist darauf hin, dass die Parkierung in der Begegnungszone nur an explizit gekennzeichneten Stellen erlaubt ist. Die Fussgängerfrequenzen und die damit verbundenen Querungen sollten einen normalen Busbetrieb ermöglichen.

Begegnungszone

Einer Begegnungszone in der Wigartenstrasse steht die VBZ kritisch gegenüber und lehnt diese ab. Die Begründung liegt in der Verunsicherung der Zufussgehenden und der Nähe der Schule. Kinder lernen, nicht auf der Strasse zu gehen und nur bei Fussgängerstreifen die Strasse zu überqueren. Auch muss mit zusätzlichen Zeitverlusten gerechnet werden.

Anmerkung Planer

Weil Zufussgehende in einer Begegnungszone vortrittsberechtigt sind, bedingt dies eine erhöhte Aufmerksamkeit der Buschauffeure. Die gefahrene Gesamtgeschwindigkeit der Busse dürfte schon heute aufgrund der Geometrie der Wigartenstrasse nicht viel mehr als 20 km/h betragen. Die Faustregel trifft ebenfalls zu: falls 84 % der Verkehrsteilnehmer < 30 km/h fahren, sind keine Zeitverluste aufgrund Tempo 30 zu erwarten. Das Argument des Fussgängerstreifens trifft schon heute innerhalb der Tempo-30-Zone nicht zu, weil solche i. d. R. nicht zulässig sind.

Stellungnahme VBZ Wigartenstrasse ohne Busverkehr

Das Thema einer Wigartenstrasse ohne Busverkehr ist gemäss Ramon Rey, VBZ nicht neu und wurde deswegen auch in der Vergangenheit bereits angeschaut und beurteilt. Hier die wichtigsten Punkte, die gegen dieses Vorhaben sprechen:

- Die Umsteigebeziehungen verschlechtern sich, weil nicht mehr alle Linien die Haltestelle Gemeindehaus anfahren können. Gerade für die Verbindung Ebmatingen–Stettbach und zurück wird mit der Aufhebung der Linie 744 die Umsteigebedeutung stark zunehmen.
- Die Linie 745 muss an den Dorfrand verlängert werden, ohne dass dafür eine begründete Nachfrage besteht. Dies löst ein zusätzliches Fahrzeug und entsprechende Mehrkosten aus.
- Die Busbevorzugung am Kreisel wird noch schwieriger, da dann die Busse aus allen vier Richtungen auf den Kreisel zufahren.

Anmerkung Planer

Daraus kann geschlossen werden, dass die Busbeziehungen wie heute auch in Zukunft Bestand haben werden.

6.6 Verkehrliche Gestaltung Sunnetalstrasse Klärung Verkehrsrgegime

Wahrung Greifenseerundweg

In Bezug auf die Kapphaltestelle im Bereich der Sunnetalstrasse vor der Wigartenstrasse muss gemäss Stellungnahme der Kantonspolizei die relativ hohe Frequenz von Velofahrenden berücksichtigt werden. Zudem weist die Kapo darauf hin, dass bei stehendem Bus der Greifenseerundweg für Personen auf dem Velo sowie auf dem Skateboard blockiert wird.

Verschiebung Haltestelle

Die Verschiebung der Haltestelle Wigarten in Richtung Maur in die Sunnetalstrasse wird begrüsst. Der neue Standort ist gut erreichbar und liegt mittiger zu den benachbarten Haltestellen, was die Verteilung der Haltestellenabstände betrifft.

Stellungnahme VBZ Haltestelle Wigarten

Die Haltestelle Wigarten ist die Endhaltestelle der Linie 745, wenn auch nur mit kurzer Wartezeit. Die Haltestelle muss deshalb für einen anderen Bus überholbar sein. Laut Fahrplan sollte es zwar nicht vorkommen, dass hier ein 745er von einem 743er überholt wird, aber bei einer Verspätung der Linie 743 könnte es ausnahmsweise dazu kommen. Die Flexibilität der Überholbarkeit ist also notwendig. Eine Busbucht ist nicht zwingend, ein stehender Gelenkbus muss aber von einem anderen Gelenkbus überholt werden können, inklusive des unmittelbar darauffolgenden Abbiegemanövers nach links.

Anmerkung Planer

Das Konzept beinhaltet die Empfehlungen und sieht eine Überholspur zwischen den Fahrbahnhaltestellen vor, die auch von Velofahrenden, dem MIV und Notfallfahrzeugen genutzt werden kann.

Haltestellen mit mittlerem Fahrbahnbereich Sunnetalstrasse

7 MASTERPLAN WIGARTENSTRASSE

7.1 Gestaltung Wigartenstrasse

Situation Masterplan

Das Gestaltungskonzept «Grau» wurde nach dem 2. Bevölkerungsworkshop und nach den Hearings mit Vertretern des TBA, der KAPO und der VZO überarbeitet und liegt nun als Masterplan Wigartenstrasse vor. Die beigen Bereiche sind in der Farbgebung verstärkt und deren Einteilung nochmals auf die bestehenden Bauten angepasst worden. Die Begrünungselemente sind intensiver eingesetzt und unter verschiedenen Bauminseln gibt es nun Veloabstellplätze. Die zwei folgenden Bilder zeigen die Situation in den Masterplänen einmal mit der bestehenden Bebauung und einmal als Zukunftsszenario mit denkbaren Neubauten und einem neuen Gemeindehaus.

Masterplan mit bestehenden Bauten

Masterplan mit möglichen zukünftigen Neubauten entlang der Wigartenstrasse und dem neuen Gemeindehaus

Die beiden nachstehenden Modellausschnitte zeigen das Gestaltungskonzept einmal mit dem bestehenden Gemeindehaus und einmal mit neuem Gemeindezentrum mit Blickrichtung in die Wigartenstrasse.

Modell 1:200 des Masterplans mit bestehendem Gemeindehaus

Modell 1:200 des Masterplans mit neuem Gemeindehaus

Flexibles Gestaltungskonzept

Die Darstellungen zeigen klar auf, dass das gewählte und nun verfeinerte Gestaltungskonzept sowohl mit dem bestehenden Gemeindehaus als auch mit einem neuen Gemeindezentrum funktioniert.

Das Gleiche gilt auch für die Bestandesbauten und allfällige Neubauten entlang der Wigartenstrasse.

Visualisierung Masterplan

Die Visualisierung auf Augenhöhe entlang der Wigartenstrasse zeigt mit einem Vor- und Nachherbild deutlich die vorgeschlagenen gestalterischen Interventionen auf.

Situation heute

Situation zukünftig
(Bildquelle: Raumgleiter AG, Schlieren)

Nachtbild Masterplan

Das Nachtbild des Masterplans zeigt punktuelle Beleuchtungen in den Arkaden der nördlichen Neubauten, grossflächige Lichtkegel der Kandelaber und eine spezielle Parkplatzbeleuchtung innerhalb des Zwicky-Platzes auf. Durch diese verschieden eingesetzten Lichtmittel präsentiert sich die Wigartenstrasse auch in der Nacht in einer abwechslungsreichen, stimmungsvollen Szenerie, die Sicherheit vermittelt und zum Verweilen einlädt.

Nachtbild Wigartenstrasse

Entwässerung Masterplan

Das Entwässerungskonzept zeigt auf, dass die bestehenden, mittig verlaufenden Entwässerungsleitungen zu einem grossen Teil übernommen werden können.

Entwässerungskonzept Wigartenstrasse

7.2 Gestaltung Zwicky-Platz

Multifunktionalität

Die Schaffung eines multifunktionalen Zwicky-Platzes ist das Ergebnis des 2. Bevölkerungsworkshops. Um die Machbarkeit darzulegen, sind nachfolgend drei unterschiedliche Nutzungskonzepte aufgeführt. Bedingung für die grosse Nutzungsvielfalt ist, dass eine feste Begrünung nur in den Randbereichen vorgesehen wird, um dadurch eine möglichst grosse multifunktionale Fläche zu erhalten. Die Parkplatzeinteilung mit Lichtbändern ergibt in der Nacht ein stimmungsvolles Ambiente, das die Nutzungsvielfalt nicht einschränkt.

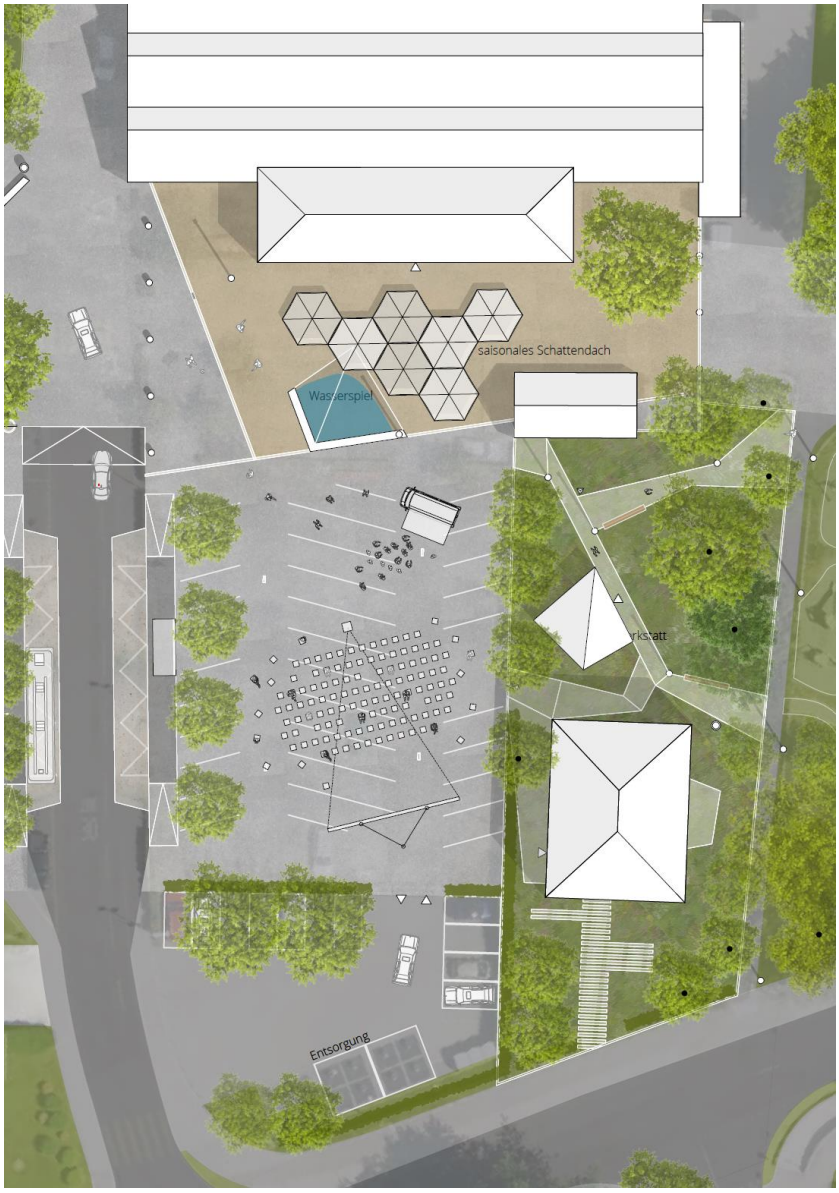
Drei Nutzungskonzepte

Die Multifunktionalität wird durch die drei Nutzungskonzepte Sommerkino, Wochenmarkt und mobiles Erholungs- und Entspannungskonzept visualisiert, ergänzt mit der Grundnutzung der Parkierung.

Sommerkino

Ein Platz für Unterhaltung
Sommerkino und Beschattungsfläche vor Zwicky-Fabrik

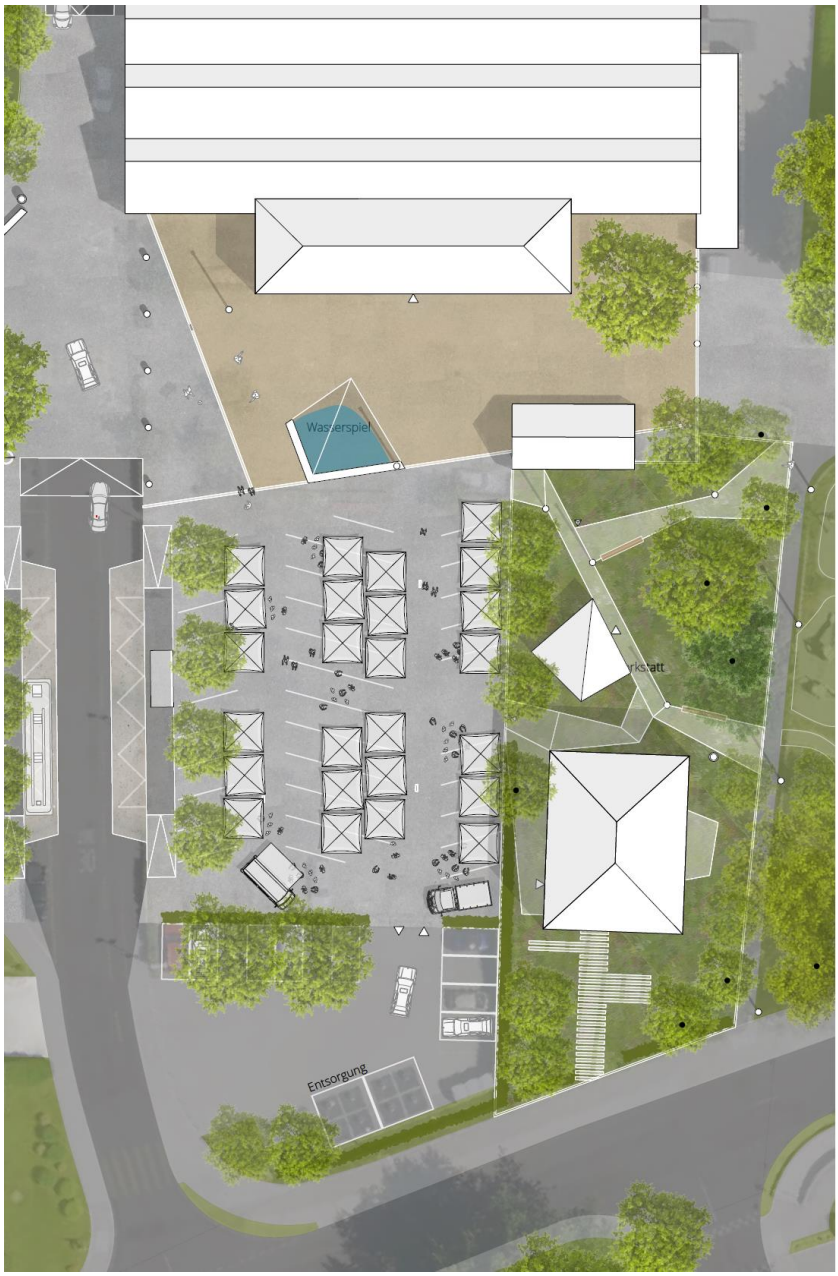
Darstellung einer möglichen Nutzung eines Sommerkinos.



Wochenmarkt

Ein Platz für Shopping
Markstände auf dem Zwicky-Platz

Darstellung einer möglichen Nutzung eines Wochenmarkts mit Ständen.

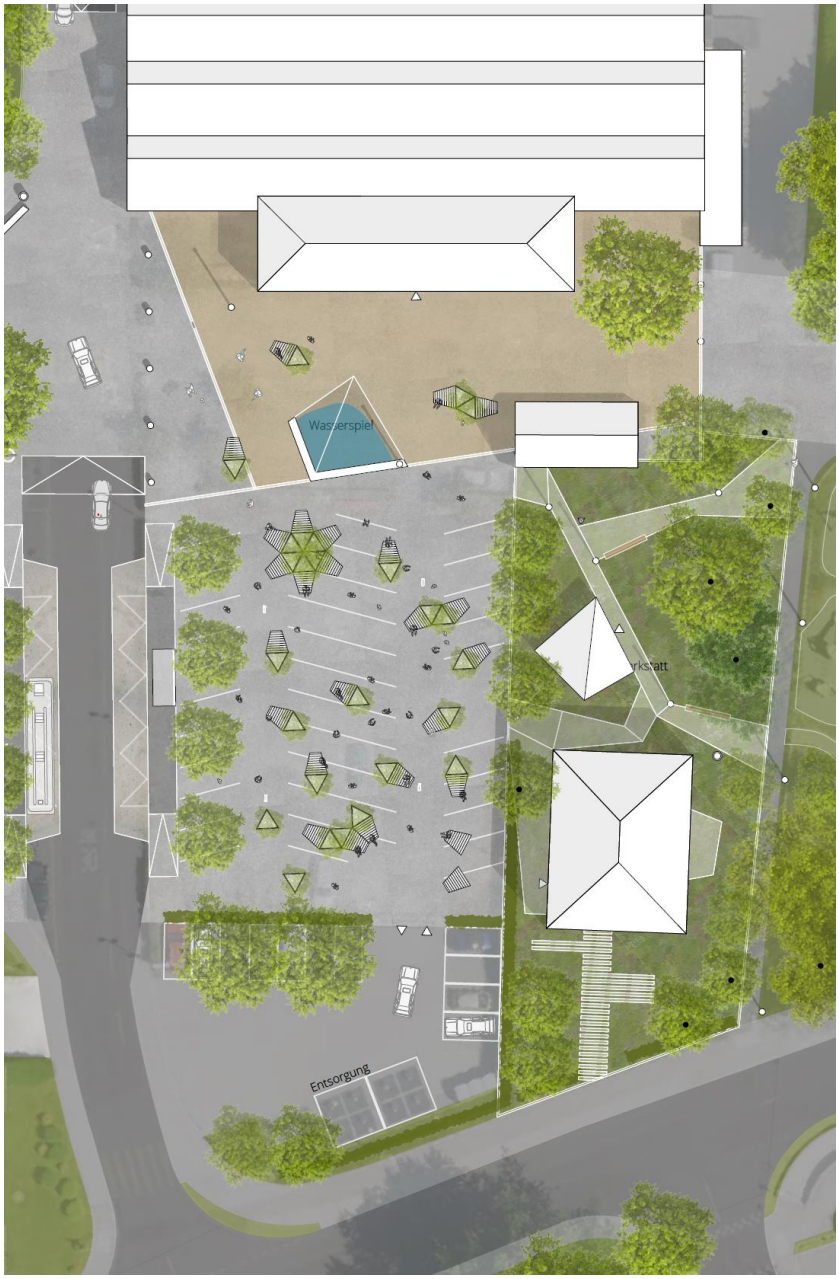


Mobile Entspannung

Darstellung eines mobilen Erholungs- und Entspannungskonzepts. Hölzerne Liege- und Sitzinseln können auf Rollen frei über den Platz verteilt werden. Entweder werden diese in Kombination mit einem Anlass wie Sommerkino, Konzerte und Ausstellung aufgestellt oder auch ohne zusätzliche Nutzung zum Beispiel während der Sommerferien.

Ein Platz für Erholung und Entspannung

Mobile Sitzinseln, die auf die Seite geschoben werden können, um den Parkplatz freizugeben.



Es besteht viel Aufwertungspotenzial

Die nachstehenden Visualisierungen mit jeweils einem Vor- und Nachherbild vermitteln die vorgeschlagenen gestalterischen Ideen.

Zwicky-Platz heute

Zwicky-Platz zukünftig
(Bildquelle: Raumgleiter AG, Schlieren)

Zwicky-Platz heute

Zwicky-Platz zukünftig
(Bildquelle: Raumgleiter AG, Schlieren)

8 GROBKOSTENSCHÄTZUNG +/- 30 %

8.1 Abschnitte A, B und C

Baukosten

Die Baukosten in den drei Bereichen A, B und C belaufen sich total auf rund CHF 3.3 Mio. inkl. MWST. Der Bereich Schwerzenbachstrasse mit der Bushaltestelle kostet rund CHF 550'000.-, die Baukosten für die Umsetzung der Wigartenstrasse betragen rund CHF 1.8 Mio. und der Bereich beim Zwicky-Platz mit der Neugestaltung des Umschwungs beim Lehrerhaus kostet rund CHF 950'000.- (Beträge inkl. MWST.).

Diese grobe Kostenschätzung vermittelt eine erste Grössenordnung der notwendigen Investitionen für die Aufwertung des öffentlichen Raums. Dies Kosten müssen zusammen mit den ohnehin notwendigen Werkleitungssanierungen überprüft und im Planungsfortschritt genauer ermittelt werden.

Die deklarierten Abschnitte A, B und C stellen gleichzeitig auch mögliche Etappierungseinheiten dar.

Mögliche Etappierungsabschnitte des Masterplans

Übersicht Baukosten von drei Teilabschnitten

Abschnitt	Baukosten inkl. MwSt. CHF	Bemerkungen
Schwerzenbachstrasse	550'000	
Wigartenstrasse	1'800'000	zusätzlich ca. CHF 400'000 Sanierungskosten Belag
Zwickyplatz	950'000	
Gesamttotal	**3'300'000**	

9 ERGEBNISKONFERENZ

Ergebniskonferenz und Informationsveranstaltung 2. Juli 2022

Knapp 100 Personen haben an der Ergebniskonferenz und Informationsveranstaltung zur Zentrumsentwicklung, dem dritten und letzten Bevölkerungsworkshop, teilgenommen. An der Veranstaltung wurde nach einem kurzen Rückblick auf die Inhalte aus den beiden vorhergehenden Bevölkerungsworkshops das Resultat des Masterplans Wigartenstrasse vorgestellt. Der Inhalt entspricht dem im Kapitel 7 beschriebenen Masterplan.

Die Präsentation erfolgte mit einer kleinen Filmsequenz aus der Helikopterperspektive, mit Situationsplänen, mit Modellbildern und perspektivischen Bildern, die den Ist-Zustand und den künftigen Zustand abbildeten. Anhand dieser verschiedenen Präsentationsbeiträge konnte der neu gestaltete Raum für die Bevölkerung erlebbar gemacht werden.

Die aufgezeigten Massnahmen und das Gestaltungskonzept, die nun in einem Masterplan als Zukunftsvision zusammengefasst wurden, stiessen auf grosses Interesse und grossmehrheitliches Wohlwollen.

Visualisierung Masterplan

Diskussion zum Masterplan

Der vorgestellte Masterplan wurde anschliessend in verschiedenen Tischgruppen besprochen. Dabei wurden folgende Fragen diskutiert und Antworten miteinander erarbeitet:

- Welche Fragen haben wir zum Masterplan?
- Was müsste man ebenfalls noch berücksichtigen?

Engagierte und anregende Resultate

Die Inhalte des Masterplans wurden intensiv in den Tischgruppen diskutiert. Erfreulich war auch, dass eine Jugendgruppe teilgenommen und coole Ideen eingebracht hat.

Nachstehend sind die Resultate aus dem Fotoprotokoll abgebildet. Die orangen Post-its sind Fragen, die gelben Post-its sind zusätzliche Ideen oder Hinweise für die Weiterbearbeitung.

Details können den Fotoprotokollen bzw. den jeweiligen Auswertungen entnommen werden.

Den Masterplan erlebbar machen

Nach der Vorstellung des Masterplans konnten die Teilnehmerinnen und Teilnehmer einen Apéro geniessen und sich am Modell 1:200 als Planende betätigen. Die Teilnehmenden hatten die Möglichkeit, selber die Gebäude auszuwechseln und konnten so das vorgeschlagene ortsbauliche Konzept selber verifizieren. Die städtebauliche Einbettung von neuen Gebäuden wurde lebhaft von den Teilnehmenden diskutiert.

Modell mit Massnahmen des Masterplans 1:200

10 WEITERES VORGEHEN

Weitere Arbeitsschritte

Der vorliegende Masterplan bildet eine robuste Grundlage für die weitere Bearbeitung. Es zeichnen sich folgende weitere Planungs- bzw. Projektschritte ab:

1 Inhaltliche, zeitliche und finanzielle Abstimmung der beiden Projekte Gestaltung öffentlicher Strassenraum und neues Gemeindezentrum
2 Aufgabenbeschrieb erstellen für die Submission der weiteren Projektarbeiten für den öffentlichen Strassenraum und den notwendigen Werkleitungssanierungen im Einzugsbereich der Wigartenstrasse. In dieser Phase ist auch zu entscheiden, ob alle Etappen gleichzeitig zumindets auf Stufe Bauprojekt bearbeitet werden sollen.
3 Auftragserteilung für die Ausarbeitung des Bauprojekts durch den Gemeinderat
4 Ausarbeitung verkehrstechnisches Gutachten zur Klärung des künftigen Verkehrsregimes auf der Wigartenstrasse und der Schwerzenbachstrasse zwischen Wigartenstrasse und Kreisel Zentrum. Auf der Wigartenstrasse wird eine Begegnungszone angestrebt und auf der Schwerzenbachstrasse ein Regime mit Tempo 30.
5 Bauprojekt für die Gestaltung des öffentlichen Raums und die Sanierung der Werkleitungen in Abstimmung mit den Planungs- und Projektarbeiten zum neuen Gemeindezentrum
6 Kreditantrag an die Gemeindeversammlung/Urne für die bauliche Realisierung der Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums
7 Ausarbeitung Ausführungsprojekt und Submission Bauunternehmungen
8 Umsetzung der baulichen Massnahmen zur Aufwertung des öffentlichen Raums und der Sanierung der Werkleitungen
9 Inbetriebnahme des neu gestalteten öffentlichen Raums und Einweihungsfest

Zeitbudget

Es zeichnen sich folgende Meilensteine ab:

2023:	Vorbereitungsarbeiten (Punkte 1–3)
2024:	Gutachten, Bauprojekt und Kreditantrag: (Punkte 4–6)
2025/2026:	Ausführungsprojekt und Bau der Massnahmen (Punkte 7 und 8)
2026:	Inbetriebnahme und Einweihungsfest (Punkt 9)

BEILAGEN

- Fotoprotokoll zu Workshop 1
- Präsentation und Fotoprotokoll zu Workshop 2
- Präsentation und Fotoprotokoll zu Ergebnisprotokoll
- Plandossier Zentrumsentwicklung
- Arbeitsmodell 1:200