

Die Professur für Architektur und Städtebau der ETH Zürich von Prof. Kees Christiaanse führte im Rahmen ihres Forschungsschwerpunkts Kulturlandschaft zusammen mit der Gemeinde Zumikon einen stakeholderbasierten Planungsprozess durch. Unter Einbezug einer Vielzahl von Stakeholdern und Vertretern aus der Bevölkerung wurde eine breit abgestützte Entwicklungsstrategie für Zumikon erarbeitet.

Das vorliegende Handbuch beinhaltet die Schlussresultate der Entwicklungsstudie mit strategischem Rahmenplan und dokumentiert die zweite Phase der Studie: In Workshops mit Grundeigentümern wurden zunächst Anliegen und Herausforderungen für die Planung präzisiert. Durch Vertiefungsstudien konnten bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für ausgesuchte Perimeter evaluiert werden. Die abschliessende Synthese fasst die Erkenntnisse aus allen Teilphasen der Studie zusammen und enthält den Strategischen Rahmenplan sowie die dazugehörigen planerischen Empfehlungen.

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE

ZUMIKON PHASE II PROJEKTHANDBUCH



Professur für Architektur und Städtebau
Prof. Kees Christiaanse

Kees Christiaanse, Nicolas Kretschmann, Michael Wagner

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE ZUMIKON
PHASE II PROJEKTHANDBUCH

STAKEHOLDERBASIERTER PLANUNGSPROZESS
MÄRZ 2014 - MÄRZ 2015

PROFESSUR FÜR ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
PROF. KEES CHRISTIAANSE
ETH ZÜRICH

Dieses Projekthandbuch ist der Schlussbericht der Phase II der Entwicklungsstudie. Es baut auf dem Zwischenbericht zur ersten Phase vom Oktober 2013, auf den Ergebnissen der Workshops in Zumikon sowie auf einer Vorstudie auf.

Der Planungsprozess wurde begleitet durch Prof. Kees Christiaanse, Nicolas Kretschmann und Michael Wagner.

Eidgenössische Technische Hochschule Zürich
Netzwerk Stadt und Landschaft
Departement Architektur
Institut für Städtebau
Professur für Architektur und Städtebau, Kees Christiaanse

REDAKTION

Adrian Baumberger, Nicolas Kretschmann, Ana Pereira und Michael Wagner

MITARBEIT & LAYOUT

Adrian Baumberger, Ana Pereira

PLANUNGSTEAMS DER VERTIEFUNGSTUDIEN

Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich
yellow z urbanism architecture, Zürich und Berlin

MITWIRKENDE PHASE II

Pierre Angst, Cornelia Barbirotta-Wettstein, Marc Bohnenblust, Brigitte Clénin Hering, Silvia Disler-Prader, Hans Johann Dueblin, Jürg Eberhard, Thomas Epprecht, Alfred Fischer, Robert Giger, Anna Giger-Russi, Ernst Goetschi, Antonia Goetschi, Ueli Hauser, Monika Heinrich-Flügel, Thomas Hering, Martin Hersperger, Karl Hindenlang, Andreas Hugi, Annegret Lautenbach-Koch, Corinne Madlener, Ester Otto, Ulrich Rüegg, Elsbeth Rüegg, Irène Rüegg Castrovinici, Johann Rüttschi, Franz Ryser, Klausdieter Schott, Claudia Schott, Robert Schweizer, Rudolf Schweizer, Doris Staubli-Lang, Jürg Unternährer, Hermann Weber, Lukas Wyss, Hermann Zangger

MITWIRKENDE PHASE I

Pierre Angst, Sedigheh Bastani, Michael Biro, Marc Bohnenblust, Brigitte Coebergh, Monique Cornu, Jürg Eberhard, Thomas Epprecht, Ernst Enzler, Heinz Fankhauser, Renato Favretto, Dr.iur. Conrad Frey, Hanspeter Friedli, Franz Grisiger, Regula Hartmann, Ueli Hauser, Birgit Höntzsch, Roland Horala, Marianne Hostettler, Andreas Hugi, Hanna Jud, Dr.iur. Heinrich Jud, Thomas Kauflin, Urs Keller, Thomas Krauer, Melk Lehner, Jost Müller, Gery Reiser, Ernst Rüegg, Theo Schaub, David Schmid, Hans-Jürg Schweizer, Karl Sittler, Mei Speck, Doris Staubli, Sabina Steiner, Karin Stierli, Peter Thut, Denise Ulrich, Roland Vogel, Rolf Vontobel, Ruedi Widmer, Ruth Winistörfer, Peter Wolfensberger, Lukas Wyss, Hermann Zangger

LEGAL NOTICE

Diese Publikation unterliegt dem Urheberrecht. Alle Rechte betreffend Übersetzung, Reproduktion jeglicher Art, Wiederverwendung einzelner Fotos, Illustrationen oder Textauszüge sind vorbehalten. Die Gemeinde Zumikon hat das Recht, die Inhalte der Studie in Absprache mit dem Team der ETH zu verwenden.

INDEX

VORWORT | **06**

EINLEITUNG | **12**

Ausgangslage | **12**

Stakeholderbasierter Planungsprozess | **20**

RESULTATE

01 MANAGEMENT SUMMARY | **28**

02 STRATEGIE | **34**

Ziele | **34**

Teilstrategien räumliche Entwicklung | **36**

· Siedlungs- und Grünraum | **38**

· Entwicklungsräume | **40**

· Langsamverkehrsnetz | **42**

· Bauliche Entwicklungssperimeter | **44**

Strategischer Rahmenplan | **68**

Strategische Empfehlungen | **70**

DOKUMENTATION PROZESS

03 IDEENWERKSTATT GRUNDEIGENTÜMER | **76**

Thematik | **76**

Synthese | **78**

04 VERTIEFUNGSTUDIEN | **82**

Überblick | **82**

Aufgabenbeschrieb | **84**

Präsentation | **86**

05 VERTIEFUNGSSTUDIE YELLOW Z | **92**

06 VERTIEFUNGSSTUDIE OP-ARCH | **100**

07 MANAGEMENT SUMMARY PHASE I | **110**

08 KARTENSAMMLUNG | **116**

VORWORT

WENN RESSOURCEN KNAPP WERDEN, WIRD PLANUNG PFLICHT

Die Schweiz und mit ihr auch Zumikon sind in den vergangenen Jahren verschwenderisch mit Grund und Boden umgegangen. Bauzonen wurden leichtfertig erweitert und lose bebaut. Der persönliche Raumbedarf ist in den vergangenen Jahren stetig gestiegen; in den letzten 30 Jahren um fast ein Drittel: Brauchte 1980 eine Person in der Schweiz durchschnittlich noch 34 m², so benötigt sie heute 45 m².

Bürgerinnen und Bürger sind sich in der jüngsten Vergangenheit bewusst geworden, dass dieser Entwicklung Einhalt geboten werden muss. Sie haben deshalb im 2013 das neue Raumplanungsgesetz gutgeheissen. Dieses verpflichtet die Gemeinden, ihr künftiges Wachstum fast ausschliesslich innerhalb der bestehenden Siedlungsgrenzen sicherzustellen. Dieses Ziel erreicht man, indem unter- oder ungenützte, mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossene, Flächen in Zentrumsgebieten mobilisiert und, und sie enger zusammen oder höher bebaut

Der neue Kantonale Richtplan trägt dieser Entwicklung Rechnung, indem er festschreibt, dass 80 Prozent des geplanten Wachstums im Kanton Zürich in Städten und urbanen Wohnlandschaften erfolgen soll. Zu letzteren zählt auch Zumikon. Hier verbindet sich städtische Kultur mit ländlichen Grünräumen verbindet, was mithin den besonderen Reiz unseres Dorfes ausmacht.

Der Gemeinderat hat entschieden, sich dieser Herausforderung zu stellen und zu untersuchen, wie und wo sich Zumikon sinnvoll und nachhaltig entwickeln kann.

Begleitet von der Professur für Architektur und Städtebau von Prof. Kees Christiaanse des Instituts für Städtebau der ETH Zürich hat er gemeinsam mit rund 250 Exponenten von Ortsparteien, Schulen, Gewerbe und Vereinen, meinungsführenden Persönlichkeiten, Fachexperten sowie mit Grund- und Wohneigentümerinnen und -eigentümer in den designierten Entwicklungsgebieten in einem partizipativen Prozess die Konturen eines Zukunftsbildes erarbeitet, das in den nächsten 20 Jahren den Rahmen für die Siedlungsentwicklung in unserem Dorf vorgeben soll.

Zentrale Erkenntnisse sind, dass Zumikon aufgrund der planerischen Vorgaben, dem anhaltenden Zuwanderungsdruck, seiner attraktiven Lage und Infrastruktur aber auch aufgrund seiner demografischen Struktur wachsen wird, unabhängig davon, ob wir es wünschen oder nicht. Unsere Aufgabe ist es, sicherzustellen, dass dieses Wachstum in geordneten Bahnen da verläuft, wo es der Gemeinschaft am meisten Nutzen bringt, eine schonungsvolle Erschliessung möglich ist und schädliche Nebenwirkungen wie die Entvölkerung von öffentlichen Plätzen vermieden werden.

Allen an der Entwicklungsstudie beteiligten Damen und Herren, dem Projektleitungsteam der ETH sowie den an der Vertiefungsstudie beteiligten Planungsbüros von Oester Pfenninger und Yellow Z danken wir sehr herzlich für die wertvolle Arbeit und das grosse Engagement, das sie für die Gemeinde Zumikon und ihre heutigen und künftigen Bewohnerinnen und Bewohner geleistet haben.

Marc Bohnenblust
Bauvorstand, Gemeinderat

Lukas Wyss
Leiter Bauamt



VERANTWORTUNG **WAHRNEHMEN**

Das föderalistische System der Schweiz gewährt den Gemeinden grosse Freiheiten in der Nutzungsplanung. Damit obliegt ihnen auch eine grosse Verantwortung. Denn viele Einzelentscheidungen, vor allem auch auf kommunaler Ebene, führen schliesslich zur Gestalt und Struktur der Kulturlandschaften, in denen wir leben. Deshalb freuen wir uns, dass die Gemeinde Zumikon diese Verantwortung wahrnimmt!

Mit dem Einbezug möglichst vieler Akteure und durch die Bündelung von Interessen kann eine breit abgestützte Vorstellung der zukünftigen raumplanerischen und ortsbaulichen Entwicklung entstehen. Deren Umsetzung in eine strategische räumliche und zeitliche Planung kann so langfristig auch eine ökonomisch effiziente und nachhaltige Entwicklung sicherstellen.

Durch die Begleitung des Planungsprozesses in Zumikon konnten wir für unsere Forschung auch weiterführende Erkenntnisse gewinnen, wie durch die zielgerichtete Zusammenarbeit mit verschiedenen Akteuren nicht

nur Synergien vor Ort erkannt, genutzt und für die zukünftige Planung eingesetzt werden können, sondern auch auf andere Gemeinden übertragen werden können.

Die im Rahmen der Entwicklungsstrategie formulierten Ziele, wie beispielsweise die differenzierte Verdichtung nach Innen, der Verzicht auf Erweiterungen des Siedlungsgebiets, die Förderung von Arbeitsplätzen in der urbanen Wohnlandschaft, die Durchmischung der Bevölkerungsschichten, die Versorgung mit erneuerbarer Energie und vor allem auch die Bereitschaft, durch entsprechende gesetzliche Rahmenwerke die Entwicklung in Zukunft dahin steuern zu können, sind aus unserer Sicht wichtige und sinnvolle Schritte in eine nachhaltige Zukunft von Zumikon.

Für die engagierten Diskussionen und Gespräche mit allen Gemeindevertretern, Akteuren und eingeladenen Experten im Rahmen der Workshops in den vergangenen Monaten bedanken wir uns herzlich und wünschen gutes Gelingen bei der Umsetzung der Entwicklungsstrategie.

*Prof. Iur. Kees Christiaanse
Institut für Städtebau, ETH Zürich*







EINLEITUNG

AUSGANGSLAGE

Vor dem Hintergrund der strengeren Raumplanungsvorschriften – Stichworte Kulturlandinitiative, neues Raumplanungsgesetz und neuer kantonaler Richtplan – sowie des prognostizierten anhaltenden Bevölkerungswachstums hat der Gemeinderat beim Institut für Städtebau der ETH Zürich eine Entwicklungsstudie in Auftrag gegeben.

ZIELE

Ziel der Studie ist die Erarbeitung und Etablierung eines in der Gemeinde möglichst breit abgestützten Strategischen Rahmenplans als langfristiges Zukunftsbild für Zumikon. Der Plan soll als Grundlage für zukünftige planungsrechtliche Massnahmen dienen. Er ist rechtlich nicht bindend, soll aber gleichsam kurz- bis langfristig eine zukunftsfähige Gemeindeentwicklung mit sparsamem Einsatz von ökonomischen und ökologischen Ressourcen fördern. Baurechtliche und planerische Instrumente können darauf aufbauend in einem nächsten Schritt ausgearbeitet und optimiert werden.

Die Erarbeitung der Entwicklungsstrategie integriert alle planungsrelevanten Aspekte wie Städtebau,

Demographie, Bildung, Energie, Politik, Verkehr, Gewerbe und Arbeitsplätze (siehe 02 STRATEGIE, S. 32).

STAKEHOLDERBASIERTES VORGEHEN

Einen Schwerpunkt der Studie bildeten Workshops und Ideenwerkstätten mit meinungsführenden BürgerInnen, Unternehmern, Politikern und Grundeigentümern. Die Ideen und Vorstellungen der Stakeholder in den Bereichen Zukunftsbilder, Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft bestimmten zusammen mit einer umfassenden städtebaulichen Analyse Stossrichtung und Ziele der Entwicklungsstudie.

Die Workshops und Ideenwerkstätten wurden geleitet, vor- und nachbearbeitet vom Team der ETH. Resultate wurden laufend in den strategischen Rahmenplan eingearbeitet und dokumentiert.

ABLAUF

Die Bearbeitung der Studie erfolgte - gegliedert in zwei Phasen - zwischen Anfang 2013 und März 2015. In der in diesem Handbuch dokumentierten Phase II



Raumordnungskonzept Region Pfannenstiel 2012

wurden in Ideenwerkstätten mit Grundeigentümern die bis dahin erarbeiteten räumlichen Strategien präzisiert. Anhand von Vertiefungsstudien wurden bauliche Entwicklungsmöglichkeiten für ausgesuchte Perimeter evaluiert und dokumentiert. Die Erkenntnisse des gesamten Prozesses wurden schliesslich synthetisiert und in den strategischen Rahmenplan eingearbeitet. Mit der Präsentation dieses Schlussreports findet die Studie ihren Abschluss. Die Entwicklungsstrategie ist allerdings nicht als abgeschlossenes Wissen zu verstehen. Sie soll im Gegenteil Anstoss und Basis für eine weiterhin engagierte und sich entsprechend neuen Gegebenheiten weiterentwickelnde Ortsplanung sein.

Phase I diente in erster Linie der Erarbeitung eines breiten Stimmungsbilds aller Stakeholder. Sie wurde mit der Vorstellung eines provisorischen strategischen Rahmenplans an die Bevölkerung und an den Gemeinderat Ende 2013 abgeschlossen (siehe PROJEKTHANDBUCH PHASE I).

Im Rahmen der Wahlfacharbeit ‚Wege für Zumikon - eine Entwicklungsstudie‘ hatten Studenten an der ETH Zürich schon vor Beginn dieser Studie fundierte

Analysen und Grundlagen erarbeitet. Sie wurde begleitet von der Professur für Architektur und Städtebau, Prof. Kees Christiaanse, und ist ebenfalls im Handbuch zu Phase I dokumentiert.

WIE ES DAZU KAM...

Auf Initiative von Karl Sittler aus Zumikon entstand der Kontakt zwischen der Gemeinde und dem Institut für Architektur und Städtebau der ETH Zürich. Er setzte sich dafür ein, dass die Gemeinde die raumplanerische Zukunft von Zumikon aktiv in die Hand nimmt. Der Gemeinderat hat die Initiative aufgenommen und sich dafür entschieden, zusammen mit einem Team der ETH Zürich und engagierten Stakeholdern einen Planungsprozess durchzuführen und eine Entwicklungsstrategie auszuarbeiten.

Zusätzlich zum Projekthandbuch gibt es die Möglichkeit, sich online auf der dazu eingerichteten Blogsite zu informieren: www.entwicklungsstudie-zumikon.ch

REGIONALE ANALYSE

Zumikon als Pfannenstielgemeinde profitiert sowohl von der Nähe zu Zürich als auch von der umgebenden Landschaft. Die Gemeinde ist regional sehr gut angebunden: Die Hochleistungsstrasse A52 und die Forchbahn sind die dominanten Verkehrsachsen in der Region. Die Siedlungsstruktur ist durchmischt, aber mit einem klaren Fokus aufs Wohnen. Küsnacht liegt sehr nahe und die Verbindung zum See wird mit dem Zusammenwachsen der beiden Gemeinden augenscheinlich.

INFRASTRUKTUR

S-Bahn Linien mit Station		Tunnel	
Forchbahn mit Station		Tunnel	
Sonstige Eisenbahnlinien		Tram/Bus	
Buslinie mit Haltestelle und Symbol		Geplant	
Tramlinie mit Haltestelle und Symbol			
Autobahn			
Strassen			
Schiffverkehr mit Anlegestelle			

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Öffentliche Gebäude	
Mischnutzung	
Alte Dorfkern	
Wohnen EFH	
Wohnen MFH	
Gewerbe / Handel / Dienstleistung / Industrie	
Erholung und Sport	
Landwirtschaft / ausserhalb Bauzone	

LANDSCHAFT / UMGEBUNG

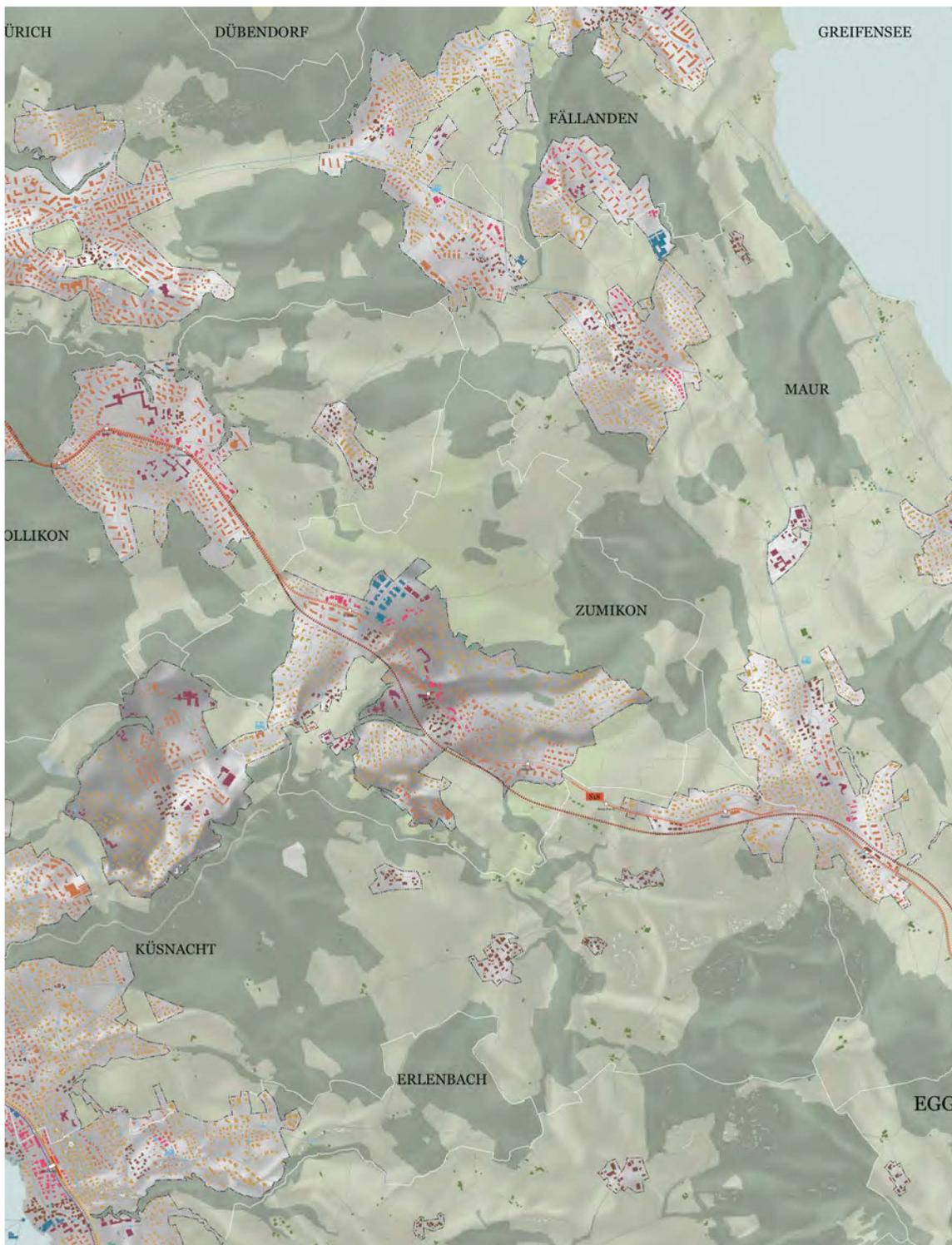
Wald	
Acker, Wiese, Weide, Landwirtschaft	
Gewässer	
Siedlungsfläche	
Erholungsgebiete	

GRENZEN

Kommunale Grenzen Zumikon	
Infrastrukturelle Grenze - Autobahn	
Infrastrukturelle Grenze - Eisenbahn	
Siedlungsgrenzen	
Gewässer	



Regionale Situation heute



LOKALE ANALYSE

Die komplexe Siedlungsform mit wenig dichten Wohngebieten und zwei Konzentrationen von öffentlichen Gebäuden und Gewerbebauten um die Forchbahn-Haltestellen Dorfplatz und Waltikon sind charakteristisch für das Dorf.

INFRASTRUKTUR

Forchbahn mit Haltestelle		
Buslinie mit Haltestelle		
Hochleistungsstrasse		
Hauptstrasse		
Strasse		

SIEDLUNGSSTRUKTUR

Öffentliche Gebäude	
Mischnutzung	
Alte Dorfkern	
Wohnen EFH	
Wohnen MFH	
Gewerbe / Handel / Dienstleistung / Industrie	
Erholung und Sport	
Landwirtschaft / ausserhalb Bauzone	
Projektierte Gebäude	

DIENSTLEISTUNG UND GEWERBE

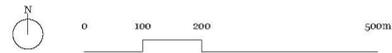
Coop	
Migros	
Volg	
Die Post	
Bancomat	
Mobility Standort	
Park and Ride	
Gemeindeverwaltung	
Recyclingstation	

FREIZEIT, KULTUR, SPORT

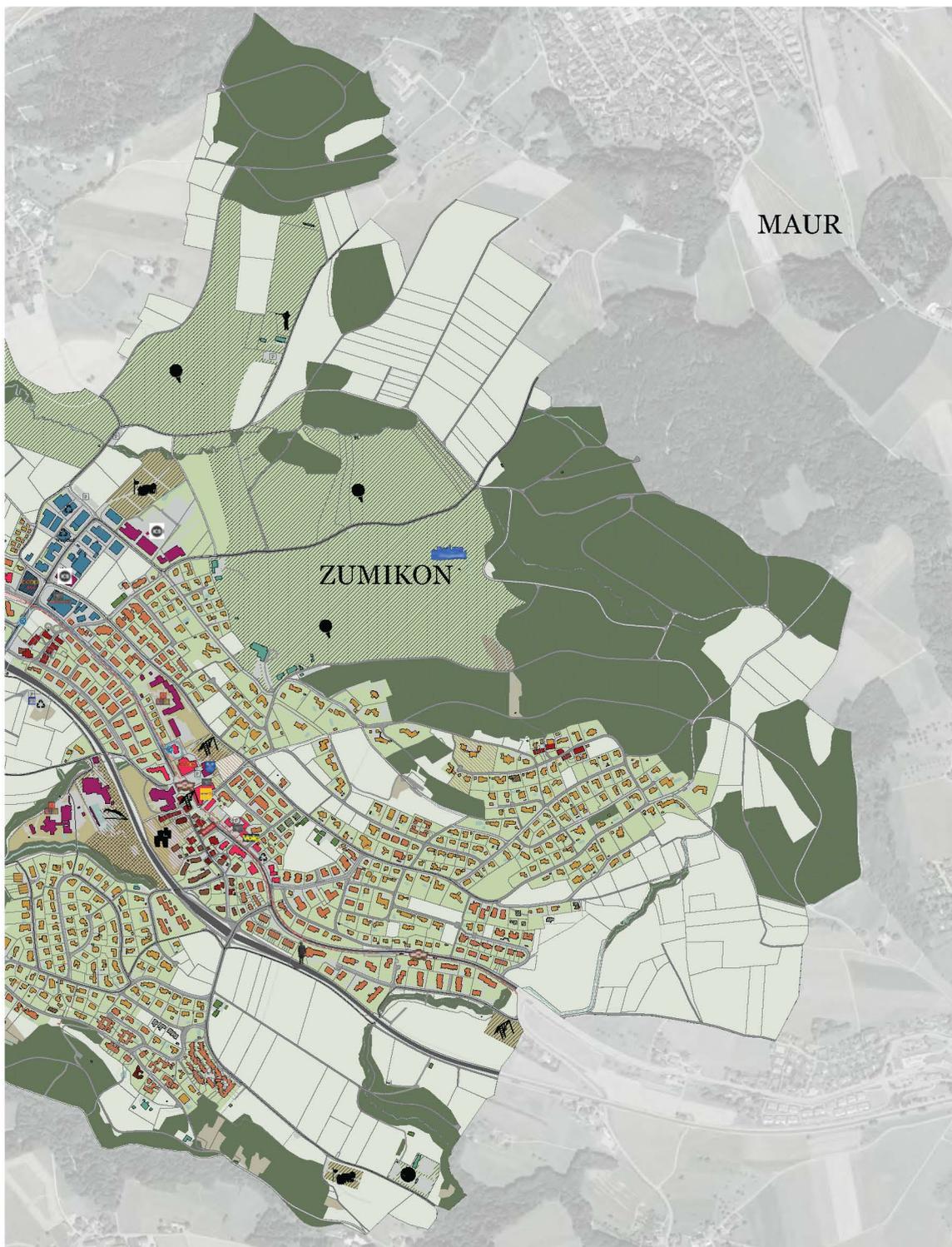
Hallen- und Freibad	
Tennisplätze	
Golfplatz	
Schiessplatz	
Spielplatz / Sportplatz	
Familiengärten	
Schlitteliwiese	

SOZIALES, BILDUNG, HISTORISCHES

Kirche	
Friedhof	
Schule	
Inter Community School	
Alterswohnen	
Historische Gartenanlagen	
Archäologische Zonen	
Historische Ortsbilder / kommunaler Denkmalschutz	
Kantonaler / regionaler Denkmalschutz	



Lokale Situation heute



HERAUSFORDERUNGEN HEUTE

Die Ergebnisse der Workshops mit den Stakeholdern und die städtebauliche Analyse Zumikon offenbaren ein breitgefächertes Spektrum von Herausforderungen an die Planung und Entwicklung der Gemeinde. Sie betreffen vor allem die Felder Raumplanung, Verkehr, Energie und Umwelt, Soziales, Demographie und Bildung, Gewerbe und Arbeitsplätze.

Raumplanung

- Gemeinde besitzt fast kein eigenes Bauland mehr
 - Wenig Steuerungsmöglichkeiten
- Wenig Bauzonen mit der Möglichkeit, verdichtet zu bauen
 - Kulturlandinitiative
 - Revidiertes Raumplanungsgesetz

Verkehr

- Hohes Aufkommen von motorisiertem Individualverkehr (MIV), insbesondere durch Schultransporte und Grossverteiler
- Kurze Strecken im Dorf werden häufig mit MIV zurückgelegt
 - Kein attraktives Langsamverkehrsnetz
- Durchgangsverkehr und Fluglärm (schwierig zu beeinflussen)
 - Forchautobahn zerschneidet das Dorf
- Defizit öffentlicher Verkehr: Anbindung & Frequenz, insbesondere nach Küsnacht und ins Glatttal

Energie und Umwelt

- Neues Konzept für dezentrale Energieversorgung nötig
- Umstellung auf erneuerbare Energien (Abhängigkeit Private)
 - Grosses Optimierungspotenzial bei gemeindeeigenen Liegenschaften

Soziales

- Mangelhafte Durchmischung
- Fehlender Wohnraum für Normal- und Geringverdiener
 - Fehlender Wohnraum für junge Familien
 - Junge ziehen weg

Demographie und Bildung

- Siedlungsstruktur erschwert tägliche Versorgung
- Ungenügende zentrale Wohnangebote für Ältere
 - Bedarf an Krippenplätzen steigt
- Oberstufe fehlt! Wichtiger Baustein der Gesellschaft
 - Dorfschule an mehreren Standorten

Gewerbe und Arbeitsplätze

- Hohes Verkehrsaufkommen aufgrund von Gewerbe (intern & extern)
 - Zu wenig Platz im Dorfzentrum für Grossverteiler
 - Wenige Arbeitsplätze im Dorf
(insbesondere im Dienstleistungsbereich)
 - Waltikon als Konkurrenz für den Dorfplatz

STAKEHOLDERBASIERTER PLANUNGSPROZESS

PROZESSPHASEN

Die Entwicklungsstudie wurde in zwei Planungsphasen durchgeführt. Die vorliegend dokumentierte **PHASE II** dauerte von März 2014 bis März 2015. Sie diente der vertieften Bearbeitung von Teilgebieten sowie darauf aufbauend der Verfeinerung der städtebaulichen Ansätze. Die Erkenntnisse des gesamten Studienprozesses wurden daraufhin synthetisiert. Daraus wurden sowohl der definitive strategische Rahmenplan als auch begleitende planerische Empfehlungen für die Umsetzung erarbeitet. In Phase II wurde der räumliche Fokus vorrangig auf die als Entwicklungsräume definierten Gebiete um die Forchbahnhaltestellen Dorfplatz, Waltikon und Maiacher gelegt.

PHASE I diente der interdisziplinären Erarbeitung von Grundlagen, Anforderungen und Zieldefinitionen für die Entwicklungsstrategie. Sie dauert von Januar bis Oktober 2013. Die Resultate wurden mit dem PROJEKTHANDBUCH PHASE I und dem dazu gehörenden provisorischen strategischen Rahmenplan abgeschlossen.

Eine solche Entwicklungsstrategie ist stets als 'work in progress' zu verstehen und sollte auch nach Abschluss der ihr zugrunde liegenden Studie kontinuierlich überarbeitet und weiterentwickelt werden. Das vorliegende Resultat ist also zugleich auch ein Zwischenresultat, das sich mit der Zeit weiter verändern kann und soll.



VORBEREITUNG		BEARBEITUNG, BEGLEITUNG, ÜBERARBEITUNG				ZWISCHENREPORT	
Dez.	Januar	Februar	März	April	Mai	Juni	Juli - September
2013							

METHODIK

Grundlagenbeschaffung: In insgesamt fünf Workshops (Phasen I + II) wurden Entwicklungsmöglichkeiten für Zumikon aus den Perspektiven unterschiedlicher Stakeholder evaluiert. Laufend wurde so ein Zukunftsbild geschärft, das auf eine breite Unterstützung baut und gleichzeitig die vorhandenen Ressourcen möglichst effektiv nutzt.

Durch die aktive Teilnahme von Vertretern der Gemeinde, Vereinen und Verbänden, Interessensvertretern und meinungsführenden BürgerInnen, Politikern und Unternehmern an den Workshops wurde eine grosse Bandbreite an Wissen, Ortskenntnis und

Erfahrung zusammen getragen. Zugezogene Experten brachten mit Vorträgen zusätzliches nötiges Fachwissen in den Planungsprozess ein und erweiterten den Horizont in bisher weniger bekannten Themengebieten.

INSTRUMENT

Der **Strategische Rahmenplan** ist als Instrument zwar nicht rechtlich bindend, soll aber in Zukunft als Entscheidungshilfe und Bezugspunkt bei gewichtigen Fragen zur räumlichen Entwicklung Zumikons dienen. Auf dieser Grundlage können auch planungsrechtliche Instrumente wie die Bau- und Zonenordnung und das Baugesetz auf eine zukunftsgerichtete Entwicklung ausgerichtet und optimiert werden.



VORBEREITUNG		ÜBERARBEITUNG, BEGLEITUNG, NACHBEARBEITUNG				SCHLUSSREPORT	
März - Juni		Juli	August	September	Oktober	November	Dezember - März
2014					2015		

AUFBAU PHASE I

Startworkshop Vorbereitung

Mittwoch 13. März 2013

TEAM ETH

Vorschlag von Basisszenarien als Diskussionsgrundlage für die Workshops. Diese können durch die Soundingboards anhand von gemeinsam festgelegten Themenfeldern bewertet werden und dienen der Vorbereitung des Rahmenplans und der Entwicklungsstrategie.

Workshop Umwelt

Montag 22. April 2013



EXPERTEN & TEAM ETH

Lorenz Eugster,
Landschaftsarchitektur & Städtebau GmbH
'Landschaftsraumvernetzung
und Siedlungsqualität'

Prof. Dr. Arno Schlüter
Institut Technologie in der Architektur, ETHZ
'Nachhaltige Gebäudetechnik
Urbane Energiekonzepte'

Mark Sieber
Verkehrsplaner, Ernst Basler und Partner
'Brennpunkt Verkehr Zumikon -
Blick von aussen'

STARTWORKSHOP

- A **Basisszenarien und Bewertungsthemen**
Verkehr und Infrastruktur,
- B Verwaltung und Betriebe, Innere Verdichtung und Konsequenzen, Alterswohnungen, Bildungseinrichtungen, Fluglärm, Strassenlärm, Mobilfunkantennen
- C

WORKSHOP I

- Z **Ideales Zukunftsbild**
Energieversorgung
Energietadt Zumikon
Grünräume (LEK)
Individualverkehr und ÖV
Entsorgung und Verwertung,
Umweltschutz
Mobilfunk
Fluglärm
Gestaltung öffentlicher Raum

ENTWURF STRATEGIEPLAN



KERNTEAM

Sedigheh Bastani, Marc Bohnenblust, Jürg Eberhard, Ernst Enzler, Conrad Frey, Roland Horala, Andreas Hugi, Hanna Jud, Heinrich Jud, Thomas Kauflin, Gery Reiser, Theo Schaub, Karl Sittler, Karin Stierli, Ruedi Widmer, Lukas Wyss



STAKEHOLDER & KERNTTEAM

Pierre Angst, Sedigheh Bastani, Marc Bohnenblust, Jürg Eberhard, Ernst Enzler, Renato Favretto, Conrad Frey, Regula Hartmann, Roland Horala, Hanna Jud, Heinrich Jud, Thomas Kauflin, Thomas Krauer, Melk Lehner, Gery Reiser, Ernst Rüegg, Theo Schaub, Karl Sittler, Mei Speck, Sabina Steiner, Karin Stierli, Roland Vogel, Rolf Vontobel, Ruedi Widmer, Lukas Wyss, Hermann Zangger

TEAM ETH

GEMEINDE

START-
SITZUNG
Montag 4. Februar
2013
Team ETH
Gemeindevertreter

*

*

VORBEREITUNGSARBEITEN

TEAM ETH & GEMEINDE

- . Aufgabenpräzisierung und -definition
- . Bestandsaufnahme laufende und abgeschlossene Planungen und Studien
- . Datenbeschaffung und -analyse
- . Themenevaluation und -auswahl
- . Inhaltliche Vorbereitung Workshops
- . Teambildung: Auswahl und Integration Experten ETH und extern
- . Aufbau Projekthandbuch (laufend nachzuführen)
- . Erarbeitung Basisszenarien

* zwischen den Workshops **ARBEIT TEAM ETH:** Vor- & Nachbereitung Workshops, Einarbeitung Workshopergebnisse in Projekthandbuch, kontinuierlicher Entwurf Rahmenplan & Entwicklungsstrategie

Workshop

Gesellschaft

Mittwoch 05. Juni 2013



EXPERTEN & TEAM ETH

Prof. Stefanie Becker

Leiterin Institut für Alter, BFH
 'Demographischer Wandel als integrale Herausforderung für ländliche Gemeinden'

Andreas Hofer

Archipel Planung und Innovation GmbH, ZH
 'Der Wert von gemeinschaftlichen Wohnformen für die langfristige soziale Durchmischung'

WORKSHOP II



Ideales Zukunftsbild

Demographischer Wandel
 Senioren und Jugendliche
 Mischung der sozialen Schichten
 Gemeinschaft
 Bildung
 Wohnen
 Freizeit- und Sportangebot
 Kirchen und Vereine

ÜBERARBEITETER ENTWURF STRATEGIEPLAN



STAKEHOLDER & KERNTTEAM

Pierre Angst, Sedigheh Bastani, Marc Bohnenblust, Michael Biro, Brigitte Coebergh, Monique Cornu, Jürg Eberhard, Ernst Enzler, Conrad Frey, Franz Grisiger, Birgit Höntzsch, Roland Horala, Marianne Hostettler, Hanna Jud, Heinrich Jud, Urs Keller, Dominique Piaz, Gery Reiser, David Schmid, Karl Sittler, Doris Staubli, Karin Stierli, Peter Thut, Ruth Winistörfer, Lukas Wyss, Hermann Zangger

Workshop

Wirtschaft

Mittwoch 03. Juli 2013



EXPERTE & TEAM ETH

Martin Hofer

Partner Wüest & Partner AG, ZH
 'Immobilienstrategien und neue Formen des Arbeitens und Wohnens'

WORKSHOP III



Ideales Zukunftsbild

Dienstleistungsangebot
 Innere Verdichtung
 Zentrumbildung
 Bräulandreserven und Bodenpolitik
 Flügläm
 Immobilienmarkt,
 Infrastrukturangebot
 Öffentliche Liegenschaften,
 Steuerungsmöglichkeiten (Anreize),
 Schlüsselfirmen
 Public Private Partnership
 Partizipationsstrategien

ÜBERARBEITETER ENTWURF STRATEGIEPLAN



STAKEHOLDER & KERNTTEAM

Sedigheh Bastani, Adrian Baumberger, Marc Bohnenblust, Ernst Enzler, Heinz Fankhauser, Conrad Frey, Hanspeter Friedli, Ueli Hauser, Roland Horala, Andreas Hugli, Hanna Jud, Heinrich Jud, Thomas Kauflin, Jost Müller, Gery Reiser, Theo Schaub, Karl Sittler, Mei Speck, Karin Stierli, Hans-Jürg Schweizer, Peter Wolfensberger, Lukas Wyss, Hermann Zangger

Zwischenreport

Präsentation Gemeinderat
 Montag 16. September 2013

Präsentation
 Workshopeteilnehmer
 Dienstag 24. September 2013

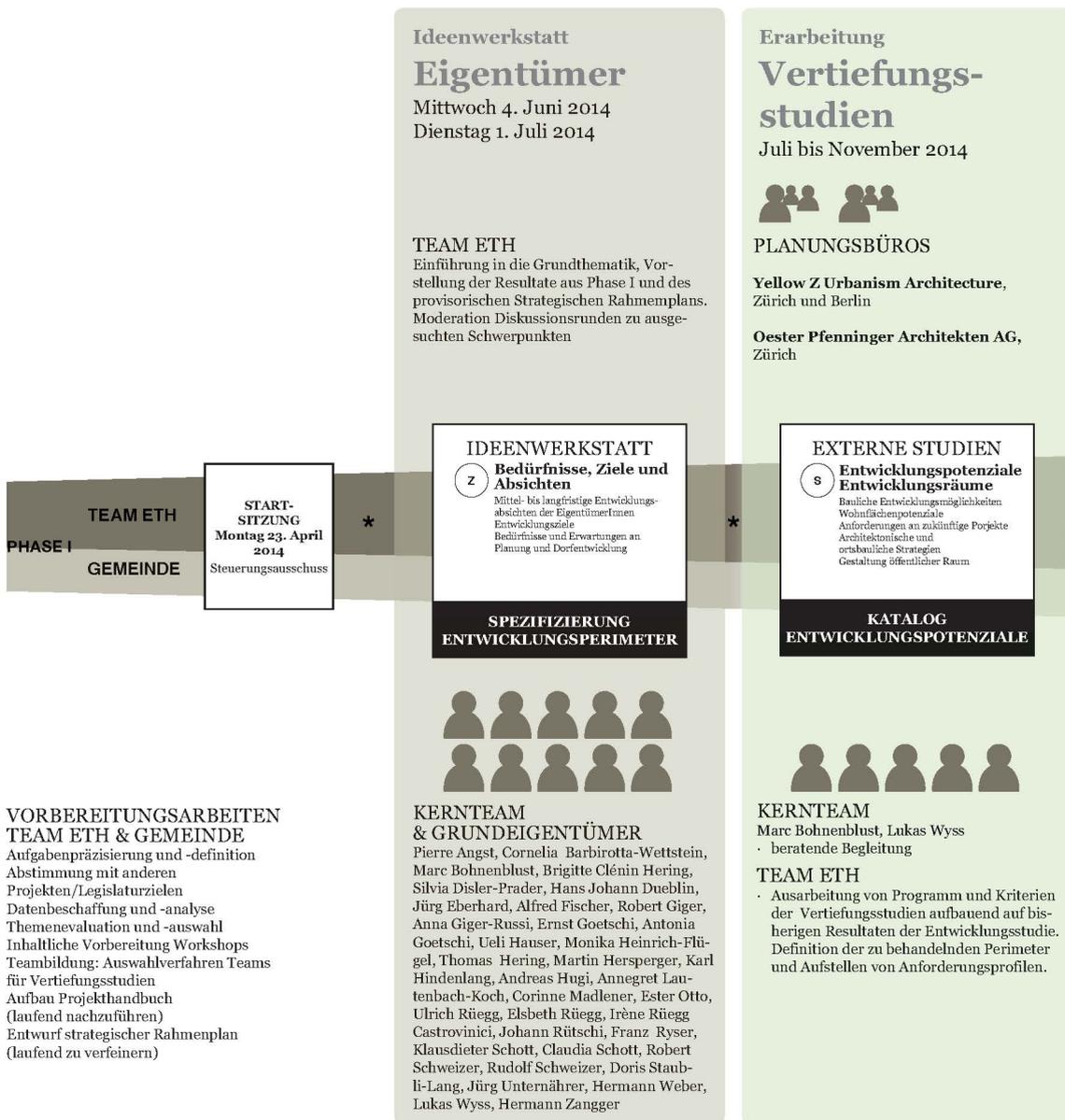
Präsentation Bevölkerung
 Donnerstag 03. Oktober 2013

PHASE II

INHALTE

- . Provisorischer strategischer Rahmenplan 1:10'000 (wird in Phase II durch Praxistests erhärtet)
- . Projekthandbuch mit Dokumentation des Arbeitsprozesses und der Workshopergebnisse
- . Vorschläge Vertiefungsstudien und -themen sowie Aufbau, Inhalte u. Agenda für Phase II

AUFBAU PHASE II



* zwischen den Workshops **ARBEIT TEAM ETH**: Vor- & Nachbereitung Workshops, Einarbeitung Workshopergebnisse in Projekthandbuch, kontinuierlicher Entwurf Rahmenplan & Entwicklungsstrategie

Präsentation & Diskussion

Vertiefungsstudien

Freitag 21. November 2014



PLANUNGSBÜROS
& TEAM ETH

Yellow Z Urbanism Architecture,
Zürich und Berlin

Oester Pfenninger Architekten AG,
Zürich

SCHLUSSWORKSHOP

Synthese

- Beurteilung Vorschläge
- Umsetzungsmöglichkeiten
- Korrelation mit Entwicklungszielen
- Hierarchisierung
- Synthese der Resultate
- Gesamtstudie

**ÜBERARBEITETER
ENTWURF STRATEGIEPLAN**

Schlussreport

Präsentation Gemeinderat
Montag 23. Februar 2015

Präsentation
Workshopteilnehmer
Dienstag 3. März 2015

Präsentation Bevölkerung
Mittwoch 8. April 2015

Implementierung

Massnahmen

Anpassung der Planungsinstrumente
Initialprojekte Gemeinde
Anreizsystem für Private



STEUERUNGSAUSSCHUSS

Pierre Angst, Marc Bohnenblust, Jürg Eberhard, Thomas Epprecht, Andreas Hugi, Lukas Wyss

- Beurteilung und Diskussion der Resultate und Wegleitung für die Synthese der Entwicklungsstudie

INHALTE

- Strategischer Rahmenplan** 1:10'000
- Teilstrategien** der räumlichen Entwicklung
- Strategische Empfehlungen** für die Umsetzung der Entwicklungsziele
- Projekthandbuch** mit Dokumentation der Vertiefungsstudien, des Arbeitsprozesses und der Workshop-Ergebnisse





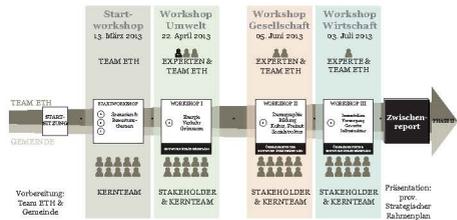


01 MANAGEMENT SUMMARY

STAKEHOLDERBASIERTER PROZESS



THEMATISCHE WORKSHOPS, PHASE 1



TEILNEHMER PHASE 1+2



HANDLUNGSFELDER, Phase 1+2



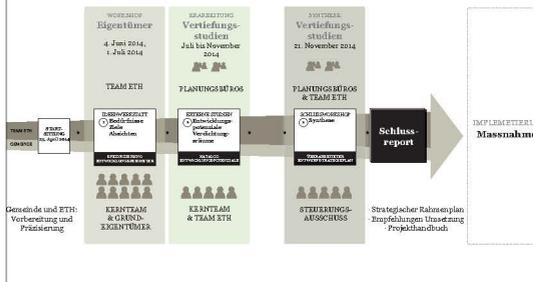
ÜBERBLICK GESAMTPROZESS



STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN, Phase 1



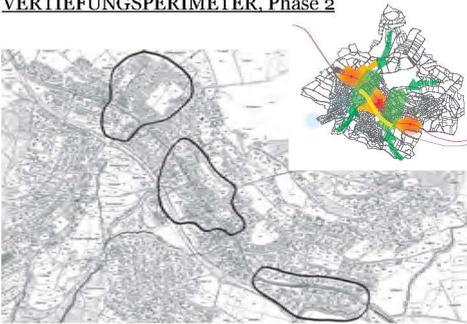
VERTIEFUNG, PHASE II



TEILSTRATEGIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG



VERTIEFUNGSPERIMETER, Phase 2



SIEDLUNGSRAND UND GRÜNRAUM



- Siedlungsfläche bleibt bei heutiger Grösse, Siedlungsränder werden festgelegt
- Durchgrünte Quartiere mit geringer Bebauungsdichte stellen Verbindungen der Grünräume sicher, das ortstypische Streusiedlungsbild soll hier erhalten bleiben
- In diesen Quartieren wird keine Verdichtung angestrebt

ZIELE



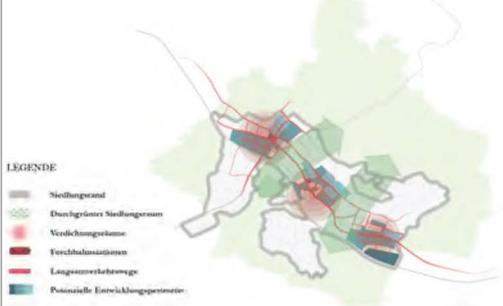
- Dorf für alle Generationen
- Ressourcenschonende Entwicklung
- Demographische Durchmischung
- Lokale Arbeitsplätze
- Zumikon mit Pionierrolle
- Motorisierten Individualverkehr optimieren
- Nutzung lokale erneuerbarer Energie fördern
- Siedlungsnah Grünräume sichern

ENTWICKLUNGSRÄUME



- Fokus der Ortsplanung auf drei Entwicklungsräume um Forchbahnhaltestellen
- Konzentration der baulichen Entwicklung und Zunahme an Wohnfläche
- Räumliche und strategische Differenzierung der drei Entwicklungsräume

ENTWICKLUNGSKONZEPT



ENTWICKLUNGSRaum DORFZENTRUM



GESELLSCHAFTLICHES ZENTRUM FÜR ALLE ALTERSSCHICHTEN

- Belebung Dorfplatz und langfristige Erhaltung der Angebote inkl. Coop und Kleingewerbe und der öffentlichen Nutzungen (Bibliothek, etc.)
- Bauliche Verdichtung und Schaffung eines generationenübergreifenden Wohnungsangebots
- Behandlung des gesamten Gebiets zwischen Volg und altem Gemeindehaus

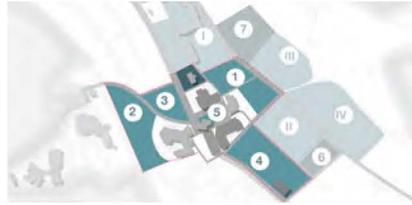
ENTWICKLUNGSRAUM WALTIKON



LEBENDIGES GEWERBLICHES ZENTRUM MIT BESTEHENDEM GROSS-VERTEILER UND ERGÄNZENDEN WOHNNUTZUNGEN

- Aufenthaltsqualität und Belebung der Strassenräume fördern
- Erschwinglichen Wohnungen fördern, v. A. für Jüngere
- Aktive Rolle der Gemeinde zur Steuerung von Quartierverdichtungen, v. a. bei Weiterentwicklung bestehender Areale (z.B. In der Gand)

BSP. TESTENTWURF DORFPLATZ



POTENZIALE

- Belebung und Attraktivierung des gesamten Zentrumsgebiets durch Quartiersverdichtung und Neugestaltung der Ausseräume
- Zwei gemeindeeigene unbebaute Areale mit Entwicklungspotenzialen
- Geeigneter Ort für generationenübergreifende Wohnangebote, insbesondere Seniorenangebote

ENTWICKLUNGSRAUM MAIACHER



VERDICHETER WOHNQUARTIERSMITTELPUNKT MIT ARBEITSPLÄTZEN

- Aktive Rolle der Gemeinde zur Steuerung von Quartierverdichtungen, v. a. bei Weiterentwicklung bestehender Areale (z.B. Thesenacher)
- Langfristige Belebung der Dorfstrasse (bzw. Alten Forchstrasse) durch Klärung des Bezugs von Gebäuden zum Strassenraum und Förderung von Kleindienstleistern bei Forchbahnhaltestelle

DORFPLATZ TESTENTWURF A

Verfasser: Team ETH, Phase I



DURCHLÄSSIGE BLÖCKE UND HÖFE

- An Umgebung angegliederte Volumen formen aufgelöste Höfe
- Integration der heutigen Bauung
- Schematisches räumliches Prinzip, darin flexibler Nutzungsmix/Etappierung

AUFWERTUNG LANGSAMVERKEHRSNETZ



- Aufbau und Attraktivierung des Langsamverkehrs in Hinblick auf Bevölkerungszunahme und Verkehrsengpässe
- Insbesondere Dorfstrasse (und Alte Forchstrasse) sowie Farlifangstrasse als Hauptachsen

DORFPLATZ TESTENTWURF B

Verfasser: OP-Arch



STÄDTISCHE HÖFE

- Städtische Höfe als räumliches Gestaltungsprinzip, darin flexibler Nutzungsmix
- Lärmschutz gegen Autostrasse
- Präzise Zuteilung der Eingänge und Erdgeschossnutzungen beleben Quartier

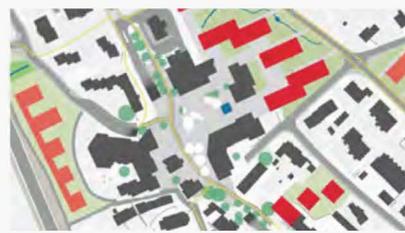
BAULICHE ENTWICKLUNGSPERIMETER



- Definition und Differenzierung für die Dorfentwicklung relevanter Perimeter mit Entwicklungspotenzialen
- Testentwürfe aus Vertiefungsstudien und darausfolgend Anforderungen an zukünftige Bauprojekte anhand von Referenzen und Schemas

DORFPLATZ TESTENTWURF C

Verfasser: Yellow Z



ZEILEN, LÄRMSCHUTZTYPLOGIE UND FREILEGUNG DORFPLATZ

- Offene Bauweise (Zeilen), längs zum Hang, Lärmschutz gegen Autostrasse
- Optionen Dorfplatz: Abriss des Dorfplatzcafés und damit Freilegung eines grossen Platzes, Umbau der Arkaden zu Ladenflächen, Neugestaltung Platz

RESUMÉE & DISKUSSION VERTIEFUNGSTUDIEN

WALTIKON

In der Gand: Verdichtungsvarianten beide sehr spannend

Kombination Dienstleistungen + Wohnen langfristig prüfenswert

Differenzierung Waltikons gegenüber Dorfzentrum anstreben

Autarke Strukturen (z.B. wie Siedlung Morgental) unbedingt vermeiden.

(Mehr-) Verkehr bleibt ein Problem, auch bei Bemühung zur Verlagerung

Verdichtung würde Sinn machen

Unterschiedliche Eigentümer, Gemeinde soll nur Anreize schaffen

Bevölkerung wohl skeptisch bei Grossprojekt

MAIACHER

DORFZENTRUM

Ladensterben und Unbelebt-heit des Dorfplatzes ist das dringende Problem

Verdichtung Dorfzentrum als effektivste planerische Massnahme

Wichtigster Verd.raum: grösster Spielraum, Präsentation Zumikons

Gebiet zusammenhängend betrachten, inkl. Areal Metzgerei Schweizer

Triplette: Farlifang, Dorfplatz, Volg zusammen planen

Dorfstrasse: Durststrecke in Richtung Waltikon, abweisende Vorplätze

Mettlen: 2 Genossenschaftshäuten bald ersetzen/sanieren

Schulhaus Juch: Handlungsoptionen, bessere Anbindung?

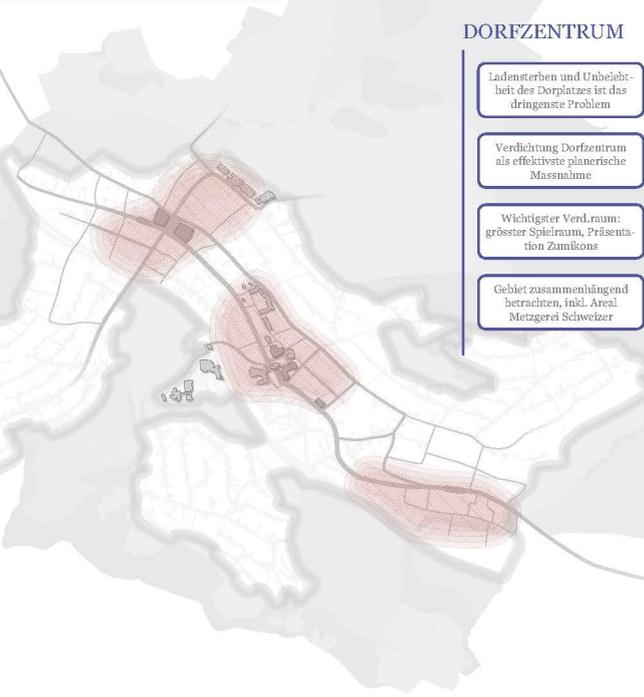
Reserve behalten, später evtl. wieder Oberstufe

Anschluss Dorfplatz verbessern

Potenzial für andere Nutzungen

Problem Erschliessung, Adressbildung, 2. Reihe

FARLIFANG



STRATEGISCHER RAHMENPLAN UND STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN

ENTWICKLUNGS-ANREIZE FÜR PRIVATE

Verdichtungsanreize für Private schaffen

Wohnraum für junge Familien fördern

Anreize für den Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien schaffen

Raum für neue Arbeitsplätze fördern

Dorfplatz als Zentrum aufwerten

INITIALPROJEKTE GEMEINDE

Generationenübergreifende Wohnkonzepte und Gewerbe fördern

Langsamverkehrsnetz zwischen den Entwicklungsräumen ausbauen und aufwerten

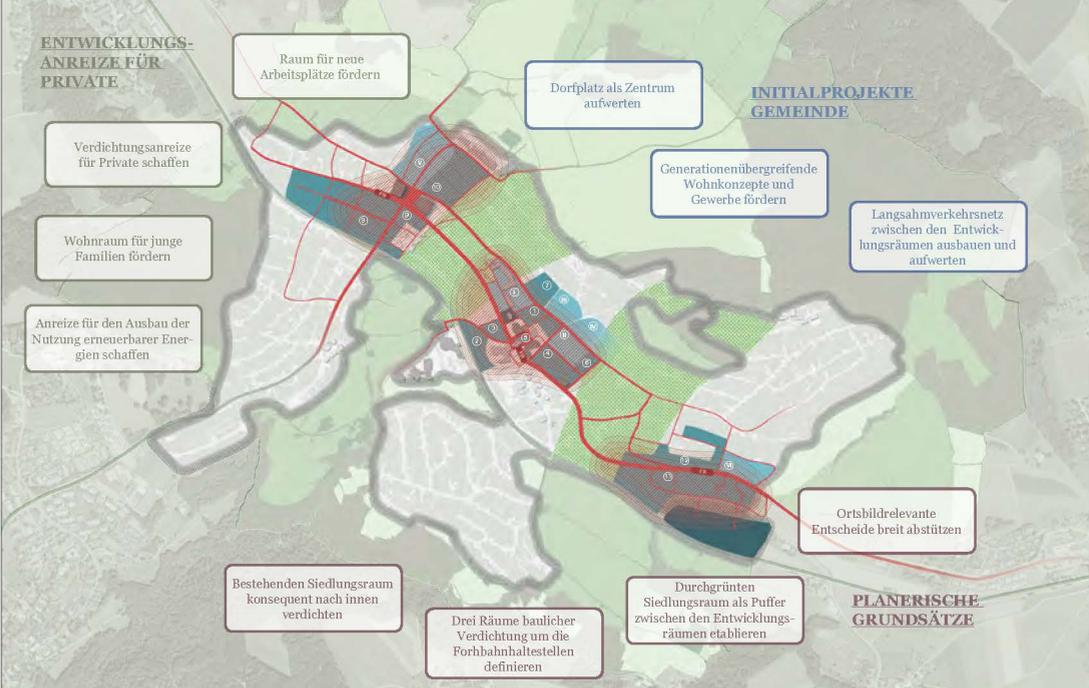
Ortsbildrelevante Entscheide breit abstützen

Bestehenden Siedlungsraum konsequent nach innen verdichten

Drei Räume baulicher Verdichtung um die Forhbnahaltstellen definieren

Durchgrünen Siedlungsraum als Puffer zwischen den Entwicklungsräumen etablieren

PLANERISCHE GRUNDSÄTZE







02 STRATEGIE

ZIELE

Die folgenden Ziele sind richtungsweisend für die Entwicklungsstudie und ermöglichen, auf die Herausforderungen der heutigen und zukünftigen Planung zu reagieren. Sie wurden im Rahmen der Workshops und Ideenwerkstätten beider Phasen der Studie erarbeitet und nehmen Bezug auf die vorgängig identifizierten Handlungsfelder Raumplanung, Verkehr, Energie und Umwelt, Soziales, Demographie und Bildung, Gewerbe und Arbeitsplätze.

Leitgedanken

- *Dorf für alle Generationen*
- *Ressourcenschonende Entwicklung*
- *Demographische Durchmischung*
- *Lokale Arbeitsplätze*
- *Zumikon mit Pionierrolle*
- *Motorisierten Individualverkehr optimieren*
- *Nutzung lokaler erneuerbarer Energie fördern*
- *Siedlungsnaher Grünräume sichern*

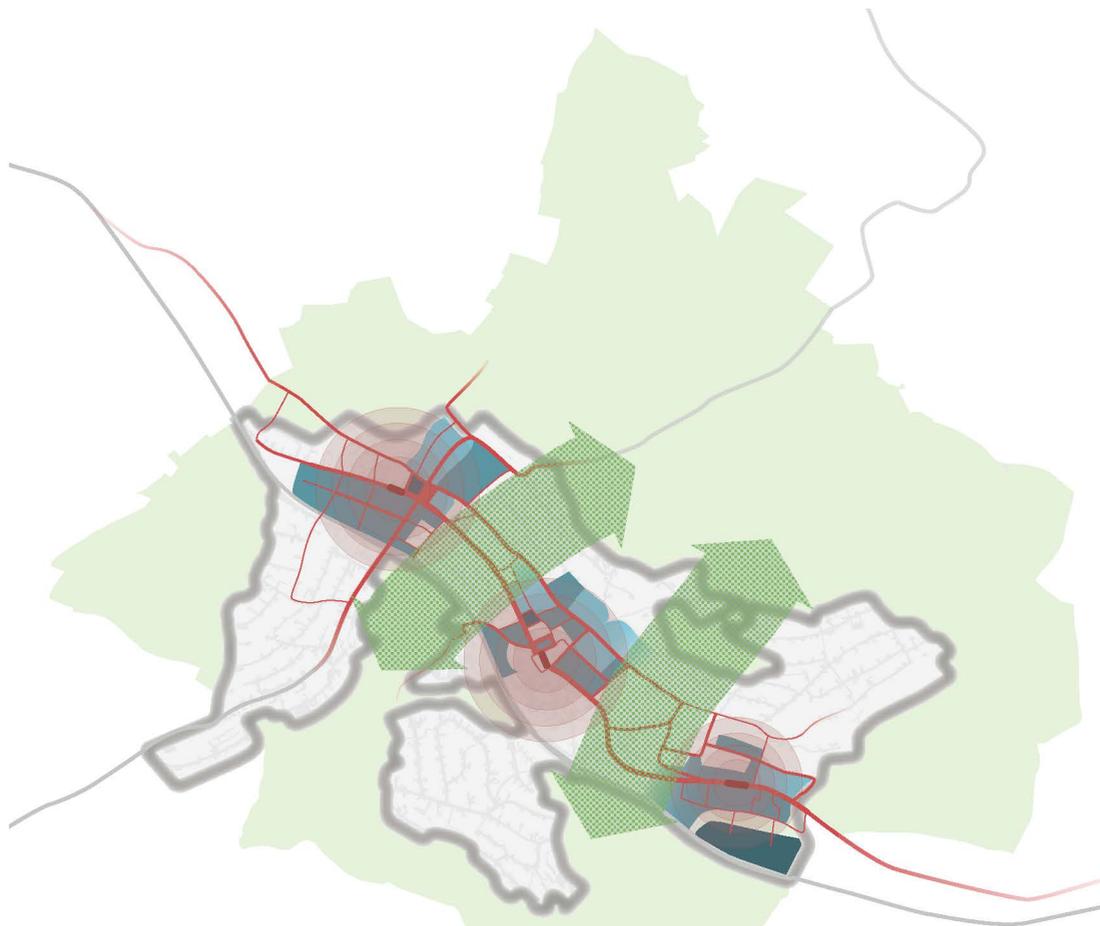


Dorf für alle Generationen und Schichten



Umgebender Grünraum

TEILSTRATEGIEN RÄUMLICHE ENTWICKLUNG



LEGENDE

- Siedlungsrand
- Durchgrünter Siedlungsraum
- Entwicklungsräume
- Forchbahnstationen
- Langsamverkehrswege
- Potenzielle Entwicklungsperimeter

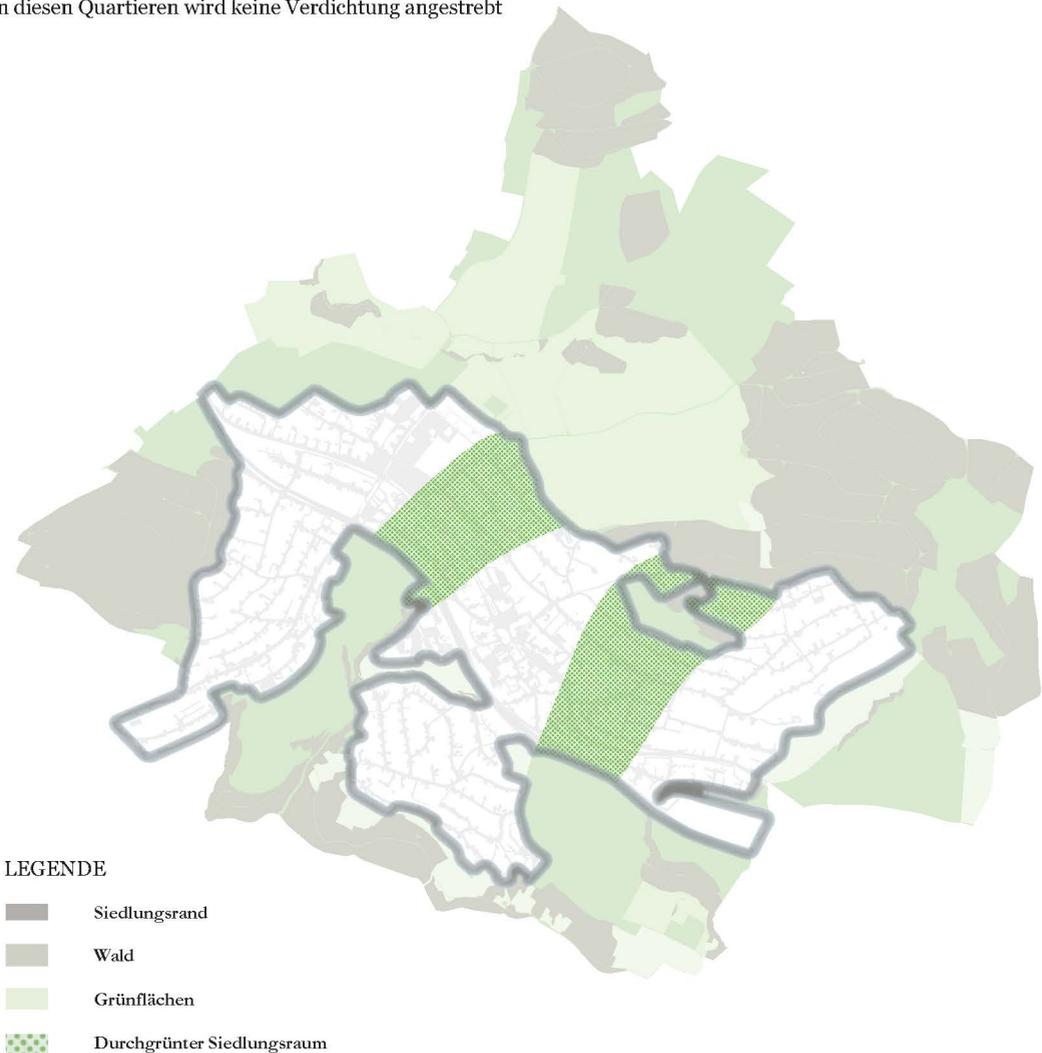
4 Teilstrategien für die räumliche Entwicklung

- 1. Weiterentwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsraums
- 2. Entwicklungsfokus auf ausgewiesene Zentrumsgebiete
- 3. Aufwertung des Wegnetzes für den Langsamverkehr
- 4. Evaluierung von Fokusperimetern für die bauliche Entwicklung

SIEDLUNGSRAND UND GRÜNRAUM

ZIELE

- Siedlungsfläche bleibt bei heutiger Grösse, Siedlungsränder werden festgelegt
- Durchgrünte Quartiere mit geringer Bebauungsdichte stellen Verbindungen der Grünräume durch den Siedlungskörper hindurch sicher und sorgen für Kontraste in der Dorfstruktur - das ortstypische Streusiedlungsbild soll hier erhalten bleiben
- In diesen Quartieren wird keine Verdichtung angestrebt





Durchgrünte Siedlungsstrukturen als Kontraste im Siedlungskörper und als Verbindung der das Dorf umgebenden Grünräume

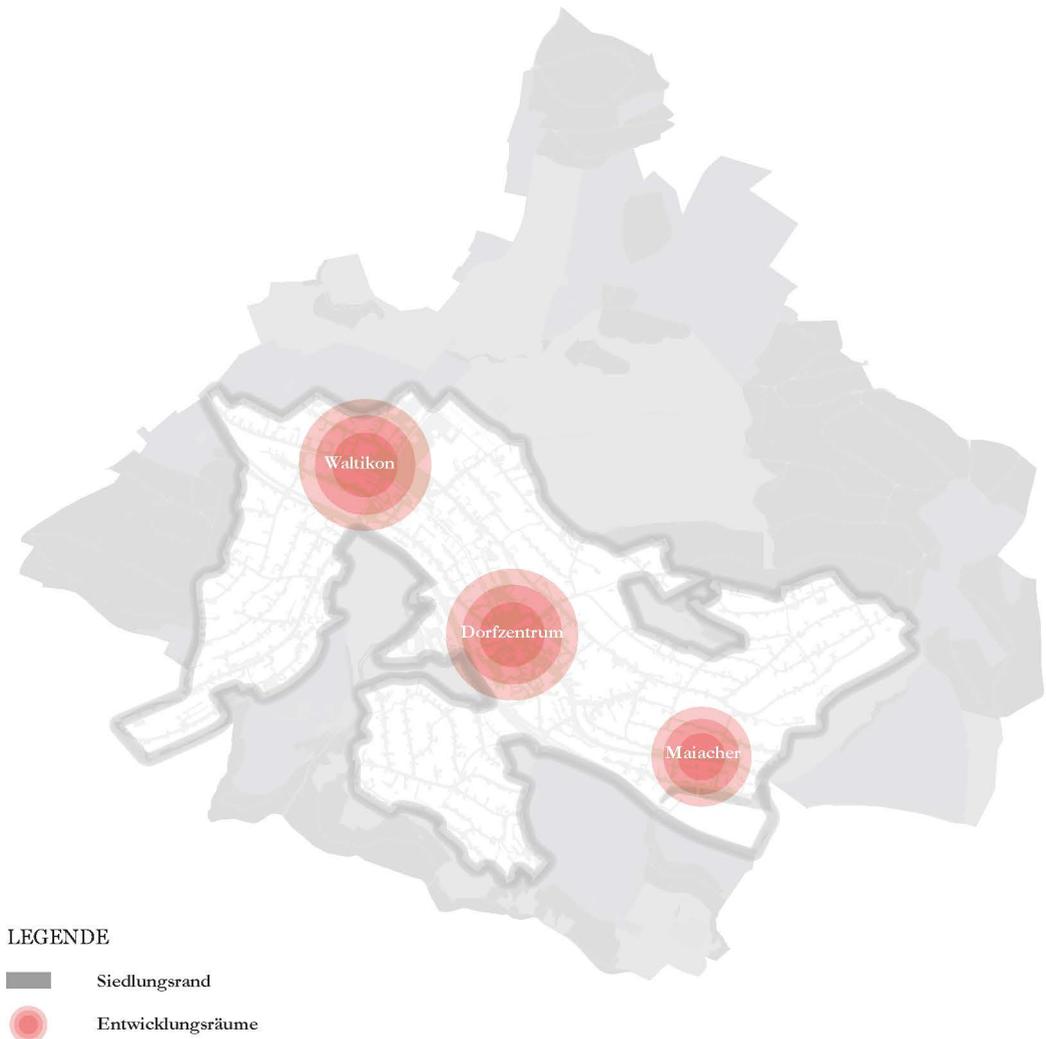


Umgebender Grünraum: Sicht vom Panoramaweg

ENTWICKLUNGSRÄUME

ZIELE

- Fokus der Ortsplanung auf drei Entwicklungsräume: die Gebiete um die Forchbahnhaltestellen Dorfzentrum, Waltikon und Maiacher
- Bauliche Entwicklung und Zunahme an Wohnfläche sollten vorwiegend innerhalb dieser Verdichtungs-räume stattfinden
- Räumliche und strategische Differenzierung der drei Entwicklungsräume (siehe Profile rechts)





ENTWICKLUNGSRAUM DORFZENTRUM

GESELLSCHAFTLICHES ZENTRUM
FÜR ALLE ALTERSSCHICHTEN

- Belebung des Dorfplatzes und langfristige Erhaltung der Angebote inklusive Coop und Kleingewerbe
- Publikumsintensive öffentliche Nutzungen (Bibliothek, Krippe etc.) langfristig erhalten bzw. ausbauen
- Bauliche Verdichtung zur Schaffung eines generationenübergreifenden Wohnungsangebots
- Behandlung des gesamten Gebiets zwischen Volg und Milchhütte als räumlich und planerisch zusammenhängendes Dorfzentrum
- Langsamverkehrsverbindung zum Schulhaus Juch und Anschlüsse an Dorfstrasse verbessern
- Umsteigemöglichkeiten zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln verbessern



ENTWICKLUNGSRAUM WALTIKON

LEBENDIGES GEWERBLICHES ZENTRUM
MIT BESTEHENDEM GROSSVERTEILER
UND ERGÄNZENDEN WOHNUNGEN

- Aufenthaltsqualität, Belebung und Attraktivierung der Strassenräume fördern (z.B. Gewerbeflächen im Erdgeschoss, räumlicher Bezug der Gebäude zur Strasse)
- Förderung von erschwinglichen Wohnungen, vor allem für Jüngere
- Kombination von Wohnen und Dienstleistungen (entlang Strasse Schwäntenmos) überprüfen
- Aktive Rolle der Gemeinde zur Steuerung von Quartierverdichtungen, vor allem bei Weiterentwicklung bestehender Areale (z.B. In der Gand)
- Erarbeitung eines umfassenden Verkehrskonzepts



ENTWICKLUNGSRAUM MAIACHER

VERDICTETER WOHNQUARTIERSMITTELPUNKT
MIT ARBEITSPLÄTZEN

- Aktive Rolle der Gemeinde zur Steuerung von Quartierverdichtungen, vor allem bei Weiterentwicklung bestehender Areale (z.B. Thesenacher)
- Langfristige Belebung der Dorfstrasse (bzw. Alten Forchstrasse) durch Klärung des Bezugs von Gebäuden zum Strassenraum
- Förderung von Kleindienstleistern bei Forchbahnhaltestelle durch die Gemeinde

AUFWERTUNG LANGSAMVERKEHRSNETZ

ZIELE

- Hohe Gewichtung der Attraktivität des Langsamverkehrs in Hinblick auf Bevölkerungszunahme und Verkehrsgpässe
- Wegnetz mit Qualitäten für Fussgänger und Velofahrer aufbauen und verbessern
- Dorfstrasse (und Alte Forchstrasse) sowie Farlifangstrasse als Hauptachsen für Langsamverkehr attraktiv ausgestalten
- Querverbindungen für eine möglichst hohe Quartierdurchlässigkeit entlang der Hauptachsen stärken



LEGENDE

-  Forchbahnstationen
-  Langsamverkehrswege



Dorfstrasse (Visualisierung Yellow Z, Überarbeitung durch Team ETH)



Alte Dorfstrasse



Weg durchs Farlifangareal



Dorfstrasse

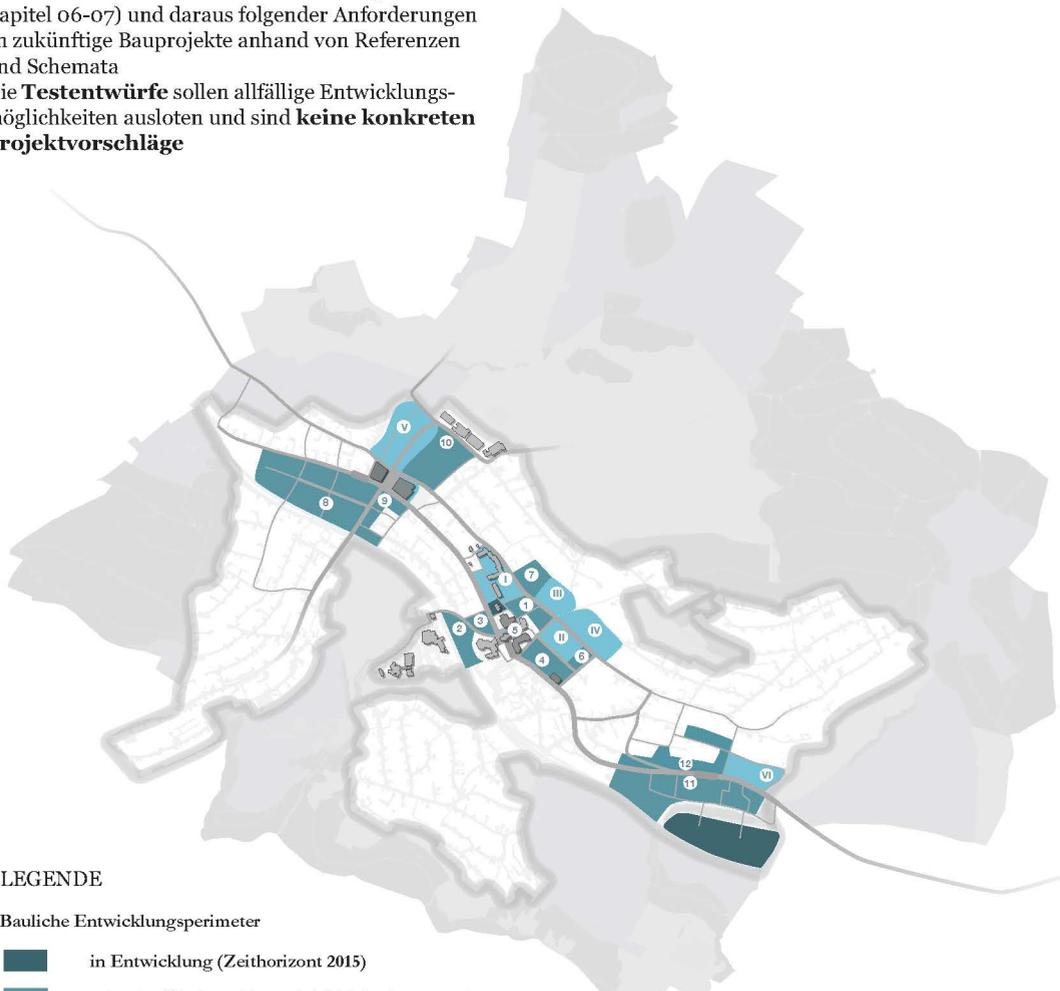


Farlifangstrasse

BAULICHE ENTWICKLUNGSPERIMETER

ZIELE

- Definition und Differenzierung für die Dorfentwicklung relevanter Perimeter mit kurz- bis langfristigen Entwicklungspotenzialen
- Aufbau auf den Erkenntnissen aus allen Workshops und Stakeholdergesprächen im Verlauf der Entwicklungsstudie (räumliche Vorstellungen, strategische Überlegungen, Präferenzen der Beteiligten etc.)
- Illustration der Testentwürfe aus den Vertiefungsstudien der Büros Yellow Z und OP-Arch (siehe Kapitel 06-07) und daraus folgender Anforderungen an zukünftige Bauprojekte anhand von Referenzen und Schemata
- Die **Testentwürfe** sollen allfällige Entwicklungsmöglichkeiten auslösen und sind **keine konkreten Projektvorschläge**



PERIMETER IN ENTWICKLUNG

- Projekte mit abgeschlossener Planung oder in Ausführung
- Dazu gehören der Neubau des Dienstleistungsgebäudes in Waltikon, die Sanierung des alten Gemeindehauses sowie die Überbauung Ankenbüel
- In dieser Studie wird nicht näher darauf eingegangen

PERIMETER MIT MITTELFRISTIGEM POTENZIAL (1-12)

- Areale mit kurz- bis mittelfristigem Handlungsbedarf und Entwicklungspotenzial
- Es werden Entwicklungsmöglichkeiten aufgezeigt und Anforderungen an mögliche Projekte definiert

PERIMETER MIT LANGFRISTIGEM POTENZIAL (I-VI)

- Areale mit langfristigen Entwicklungsmöglichkeiten
- Es werden Entwicklungsoptionen skizziert



In der Gand: Perimeter 8



Kreisell Waltikon: Perimeter 9



Hang oberhalb Dorfplatz: Perimeter 1



Siedlung Thesenacher: Perimeter 11

AUSGANGSLAGE

SITUATION

- Traditionelles Dorfzentrum mit Forchbahnhaltestelle, öffentlichen Angeboten und Einkaufsmöglichkeiten
- In letzter Zeit Verlagerung der Dynamik in Richtung Zentrum Waltikon, Abwanderungsgefahr Coop sowie Kleinläden
- Aktuelle Bauzonen: ÖBA, Z, F, E

POTENZIALE

- Belebung und Attraktivierung des gesamten Zentrumsgebiets zwischen Volg und altem Gemeindehaus durch Quartiersverdichtung und Neugestaltung der Aussenräume
- Zwei gemeindeeigene, unbebaute und gut erschlossene Areale mit Entwicklungspotenzialen (P 1, 2)
- Angrenzende Bebauungen mit Potenzialen für Verdichtung beziehungsweise Erneuerung (P 3, 4)
- Geeigneter Ort für generationenübergreifende Wohnangebote, insbesondere Seniorenangebote

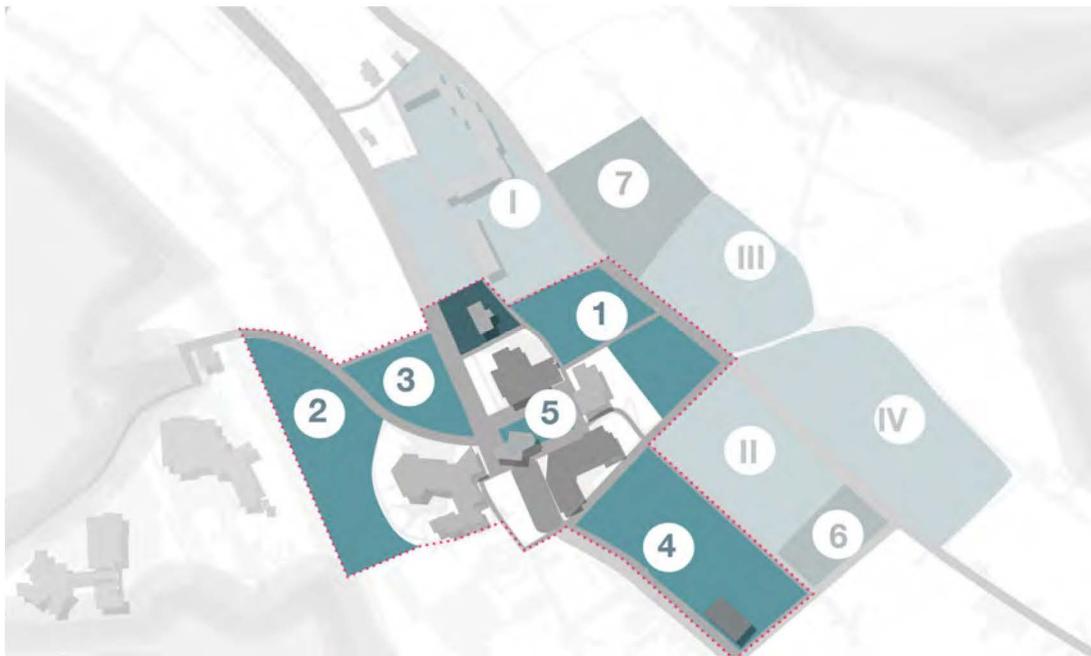
BEURTEILUNG

TESTENTWÜRFE A + B

- Attraktive Grunddisposition: aufgewerteter Dorfplatz und angrenzende Wohnbauten um grosszügige Höfe
- Darauf aufbauend sind verschiedene Volumetrien und Etappierungen möglich
- Höfe schaffen qualitätsvolle Aussenräume und können unterschiedlich ausgestaltet werden: zum Beispiel als Parks für Alterswohnungen / Spielplatz für durchmischtes Wohnen
- Bedingt relativ hohe Gebäude entlang der Strassen

TESTENTWURF C

- Verschiedene Bebauungsmuster für die Perimeter: Typologien müssen weiter geprüft & verfeinert werden
- Dorfplatz: Umnutzung der Arkaden in zusätzliche Ladenfläche ist prüfenswert, Freilegung des Dorfplatz durch Abbruch/Verschieben des Cafés wäre langfristig denkbar, Platz müsste indes bespielt werden
- Aufwertung Anschlüsse an Dorfplatz sinnvoll



TESTENTWURF A

Verfasser: Team ETH, Phase I

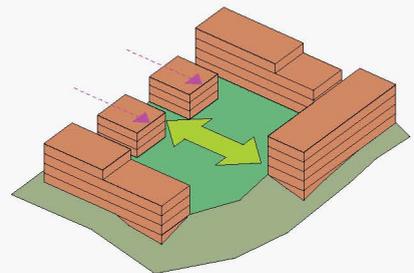


Grundschemata Neubauten, Team ETH, Phase I

DURCHLÄSSIGE BLÖCKE UND HÖFE

PERIMETER 1 - 5

- An Umgebung angegliederte Volumen formen Höfe nördlich, westlich und östlich des Dorfplatzes
- Integration der heutigen Bebauung
- Höfe und Kammern als räumliches Gestaltungsprinzip, darin flexibler Nutzungsmix
- Langfristige Option Autostrassenüberdachung, bzw. verbesserte Passiermöglichkeiten



Prinzip: aufgelöste Blöcke mit gemeinschaftlichem Zwischenraum

TESTENTWURF B



Schema mit Neubauten, OP-Arch

STÄDTISCHE HÖFE

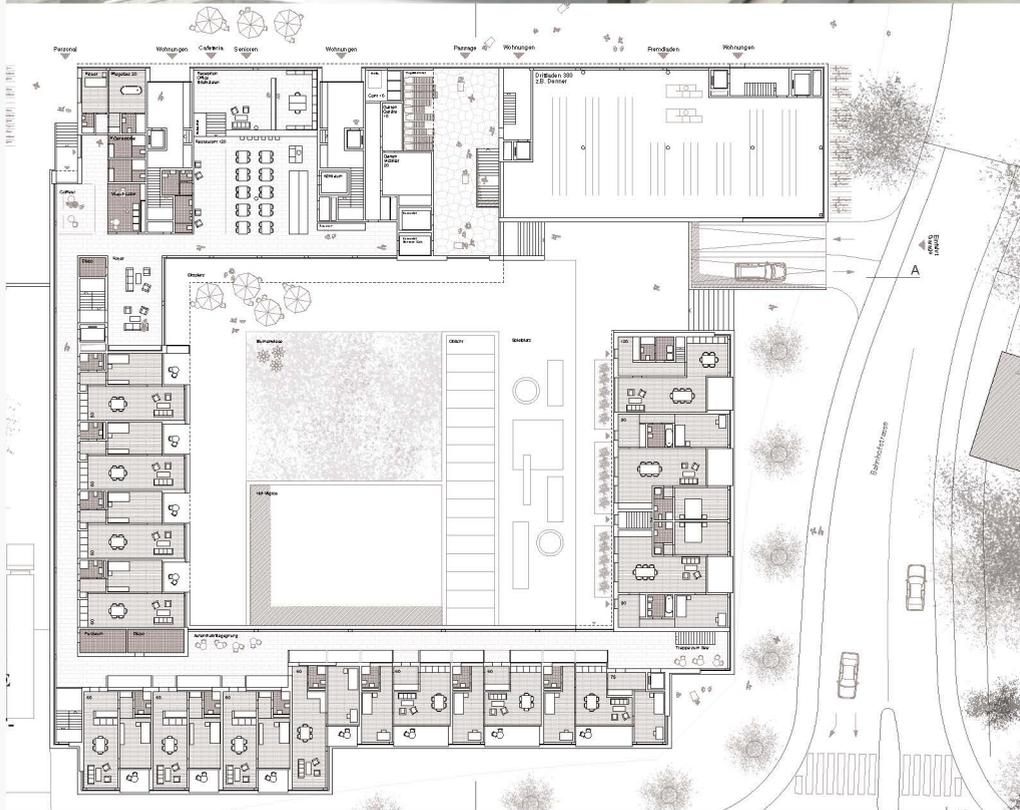
PERIMETER 1, 2, 5

- Höfe und Kammern als räumliches Gestaltungsprinzip, darin flexibler Nutzungsmix
- Integration der heutigen Bebauung
- Lärmschutz gegen Autostrasse
- Präzise Zuteilung der Eingänge und Erdgeschossnutzungen beleben Quartier
- Erweiterung des Bauungsprinzips auf Perimeter 3 und 4 denkbar



Referenzbeispiel - Architekt H. Hertzberger, Almere, 1984

Verfasser: OP-Arch



Referenzbeispiel - Projekt Wohnüberbauung Freihof, Erlenbach, OP-Arch

TESTENTWURF C



Schema mit Neubauten und Platzgestaltung, Yellow Z

ZEILEN, LÄRMSCHUTZTYPLOGIE UND FREILEGUNG DORFPLATZ

PERIMETER 1, 2, 4, 5

- Offene Bauweise: Zeilenbebauung nordöstlich des Dorfplatzes längs zum Hang
- Lärmschutztypologie gegen Autostrasse (Referenzbeispiel: Spühler Partner Architekten)
- Optionen Dorfplatz: Umbau der Arkaden zu

Ladenflächen, Abriss des Dorfplatzcafés und damit Freilegung eines zusammenhängenden Platzes, Neugestaltung dieses neuen grossen Platzes

- Aufwertung des Wegnetzes bis zum Volg sowie der Quartieranschlüsse
- Miteinbezug von Perimeter 3 vorstellbar

Verfasser: Yellow Z



Referenzbeispiel - ATP Architekten, Zürich, 2000



Referenzbeispiel - Spühler Partner Architekten, Zürich, 1995



Visualisierung mögliche Umgestaltung Dorfplatz, Yellow Z

AUSGANGSLAGE

SITUATION

- Locker bebautes Quartier in Dorfplatz-Nähe
- Bestand vorwiegend aus den 1980er Jahren, teilweise kürzlich saniert, teilweise sanierungsbedürftig (Perimeter 6)
- Wohnqualität dank durchgehender und vernetzter Grünstruktur im Inselinnern
- Undefinierter Bezug der Gebäude zur Strasse
- Aktuelle Bauzone: W2/60

POTENZIALE

- Verdichtungspotenzial bei Sanierungen oder Neubauprojekten
- Erschwinglichkeit der Wohnungen für Familien sowie Quartiersdurchmischung sollte dabei beibehalten, beziehungsweise weiter verbessert werden



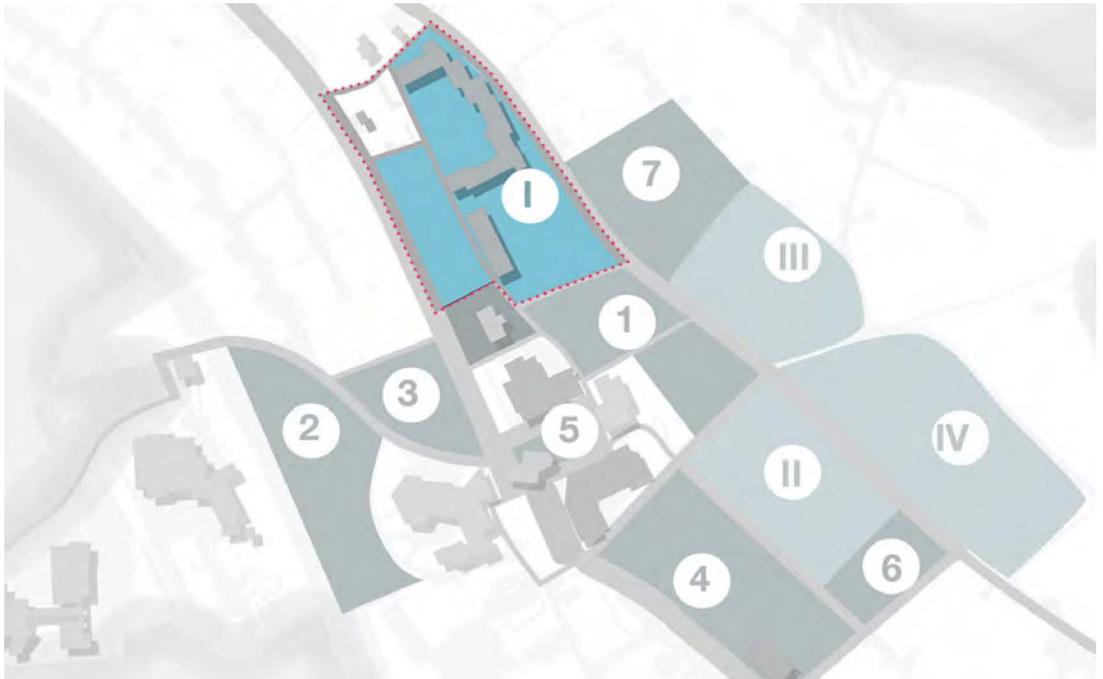
DORFZENTRUM: PERIMETER I

FARLIFANGempfohlener
ZEITHORIZONT
für Bearbeitung
2045**AUSGANGSLAGE****SITUATION**

- Zentral gelegenes Schulhausareal mit teilweise neuer und gut erhaltener Bausubstanz
- Langfristige strategische Ausrichtung (u.a. in Zusammenhang mit Schulkonzept Gemeinde) noch offen
- Aktuelle Bauzone: ÖBa

POTENZIALE

- Bauliche Verdichtung möglich
- Nutzungserweiterung oder Neuausrichtung auf andere Nutzung möglich
- Bei Entwicklung: Fokus auf Anbindung an Dorfplatz und Dorfstrasse sowie auf die dorthin ausgerichtete Adressbildung der Gebäude bzw. Nutzungen legen



AUSGANGSLAGE

SITUATION

- Gut erschlossene und topografisch attraktive Lage (Südwesthang)
- Aktuelle Bauzonen W2/35, W2/25
- Sensibler Umgang mit Aussichtssituation erforderlich (Spazierwege)

POTENZIAL

- Verdichtungspotenzial durch Auffüllen der Baulücken und Entwicklung der noch unbebauten Areale
- Gewinn für Farlifang- und Chapfstrasse, wenn Vorplätze und Zufahrten attraktiv ausgestaltet werden

BEURTEILUNG

TESTENTWURF A

- Zeilen als Bebauungsmuster denkbar
- Baukonzept muss bezüglich Aussichtssituation, Adressierung, Durchlässigkeit und Bezug zur Farlifangstrasse verfeinert, beziehungsweise noch erarbeitet werden



TESTENTWURF A

Verfasser: Yellow Z



Schema mit Neubauten, Yellow Z

DURCHGRÜNTE ZEILENBAUTEN

- Lockere Zeilenbebauung quer zum Hang, Grundmuster analog Vorschlag für Perimeter 5
- Sichtbezüge durch Bebauung hindurch (sensible Aussichtssituation)

AUSGANGSLAGE

SITUATION

- Ideal erschlossenes Quartier nahe Forchbahnstation
- Bausubstanz aus den 1970er Jahren, teilweise kürzlich saniert
- Breite der Strassen und Zwischenräume tragen zu eher anonymen Aussenräumen bei, Grosszügigkeit nicht qualitätsbringend genutzt
- Aktuelle Bauzonen: QEZ, W2/60

POTENZIALE

- Bauliche Verdichtung: Potenzial für deutlich mehr Wohnungen
- Belebung der quartiereigenen Aussenräume

BEURTEILUNG

TESTENTWURF A

- Ergänzungsbauten ermöglichen zahlreiche neue Wohnungen
- Wohnungsspiegel und -grössen sowie Erdgeschoss-Nutzungen können flexibel definiert werden
- Evtl. Arrondierung von Parzellen mit Eigentümern prüfen
- Räumlicher Mehrwert möglich

TESTENTWURF B

- Anbauten ermöglichen eine Vergrösserung der Wohnflächen sowie teilweise neue Wohnungen
- Adaptierbarkeit und Flexibilität der Grundrisse bleibt zu prüfen
- Räumlicher Mehrwert möglich



TESTENTWURF A

Verfasser: OP-Arch



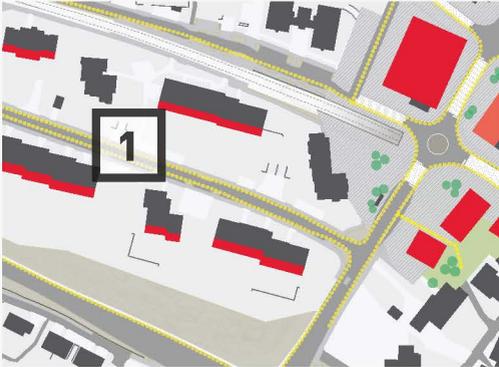
Schema mit Neubauten, OP-Arch



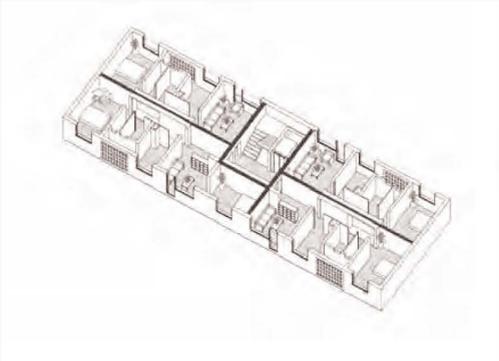
Referenz - Gelpke & Düby Architekten, Rheinfelden, 1971

**ERGÄNZUNGSBAUTEN**

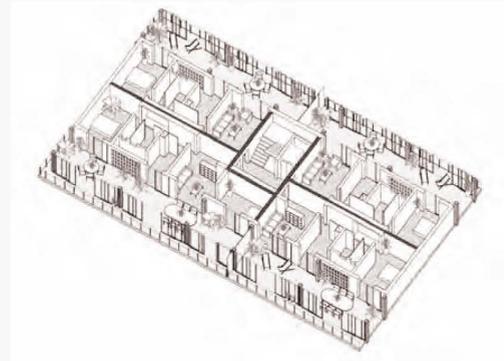
- Verdichtung durch neue, niedrige (zwei- bis dreigeschossige) Ergänzungsbauten
- Fassung des heute eher zu breiten Strassenraums
- Potenzial für ca. 6'600 m² Geschossfläche (bei ca. 100m² pro Wohnung: 66 Wohnungen)
- Vorbild Siedlung Augarten, Rheinfelden: erdgeschossverbundenes Wohnen, relativ hohe Dichte bei trotzdem niedrigen Gebäudehöhen



Schema mit Anbauten, Yellow Z



Referenzbeispiel - Lacaton & Vassal Architekten, Paris, 2011



AUFDOPPLUNGEN

- Anbauten an Bestandsgebäude und dadurch Erhöhung der Gebäudetiefen und Wohnungsflächen
- Referenz: Projekte von Lacaton & Vassal, z.B. Boisle-Pêtre in Paris. Durch den Anbau einer neuen Raumschicht werden die Wohnungen vergrößert. Es entsteht flexibel nutzbare zusätzliche Wohnfläche. Oft kommen kostengünstige Materialien zum Einsatz.

WALTIKON: PERIMETER 9, V

KREISEL WALTIKONempfohlener
ZEITHORIZONT
für Bearbeitung
2030**AUSGANGSLAGE****SITUATION**

- Stark frequentiertes Einkaufs- und Gewerbegebiet mit Anschluss Autostrasse und Forchbahnstation
- Derzeit fehlende Aufenthaltsqualität und Identität
- Aktuelle Bauzonen: G, K

POTENZIALE

- Unbebaute Parzelle südlich vom Kreisels mit grossem Entwicklungspotenzial (heute in Kernzone), räumlich und funktional wäre Bebauung sinnvoll
- Potenzial für qualitätssteigernde volumetrische Verdichtung und funktionale Durchmischung entlang der Strasse Schwänthenmos
- Erhöhung Anteil Langsamverkehr (dorfintern) durch Verbesserung des Wegnetzes für Fussgänger und Velofahrer

BEURTEILUNG**TESTENTWURF A**

- Fokus auf Gestaltung des öffentlichen Raums und der Langsamverkehrswege sinnvoll
- Gebäudetypologien für Entwicklungsareale sind zu verfeinern

TESTENTWURF B

- Hohes Gebäude südlich des Kreisels volumetrisch gut vorstellbar
- Kaum Verschattungsprobleme

TESTENTWURF C

- Kombination Wohnen und Gewerbe bietet Potenzial für zusätzlichen Wohnraum und innovative Wohnungsangebote
- Bestehende Gewerbeflächen sollten nicht kompromittiert werden





Verdichtete Strassenräume mit Aufenthaltsqualitäten, Visualisierung Yellow Z, Bearbeitung Team ETH



Schema mit Neubauten, Yellow Z

DEFINIERTER STRASSENRAUM

PERIMETER 9, V

- Entwicklung der freien Areale südlich des Kreisels und an der Hueb-Strasse
- Fokus auf Bezüge der Gebäude zum Strassenraum: Fassung der Räume, Plätze werden gestaltet und möbliert, Belebung des öffentlichen Raums anstatt vorstädtischer Anonymität

TESTENTWURF B

Verfasser: OP-Arch

HOCHHAUS WALTIKON

PERIMETER 9

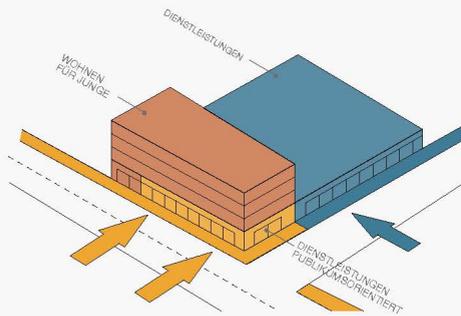
- Ca. achtstöckiges Gebäude auf freier Parzelle südlich des Migros-Areals
- Volumetrischer Hochpunkt als Auftakt der Dorfstrasse
- bis zu 5'000 m² Geschossfläche beziehungsweise 50 zusätzliche Wohnungen möglich
- Gebiet um Kreisel und Grossverteiler wird zu einem Nebenzentrum mit öffentlichen Plätzen und urbanen Aufenthaltsqualitäten



Schema mit Neubauten, OP-Arch

TESTENTWURF C

Verfasser: Team ETH, Phase I



Typologie: Verdichtung entlang Strasse

KOMBINATION WOHNEN
& DIENSTLEISTUNGEN

PERIMETER V

- Erleichterung für höhere und dichtere Volumina entlang der Schwänthenmos Strasse
- Erleichterung beziehungsweise Förderung von Wohnungen in Kombination mit bestehenden Dienstleistungsflächen
- Fokus auf junge Leute
- Chancen für neue, innovative Wohnangebote
- Quartierdurchmischung und -belebung



Referenz: Baumann Roserens Architekten, Albisrieden, 2008



Bereich mit Verdichtungspotenzial

AUSGANGSLAGE

SITUATION

- zentrale Lage, umgeben von Inter-Community School (ICS) und publikumsintensiven Nutzungen
- leichte Hanglage
- Aktuelle Bauzone: WG2 mit Gestaltungsplanpflicht

POTENZIALE

- Grosses, praktisch unbebautes und gut erschlossenes Entwicklungsareal
- Integration in öffentlichen Raum zwischen Migros und ICS entscheidend, Neuüberbauung sollte keine Insel werden, sondern Quartierbelebtheit und -durchlässigkeit stärken

BEURTEILUNG

TESTENTWURF A

- Interessante Typologie, Aussenraum zwischen Zeilen könnte für Bewohner und Quartier Qualität schaffen
- Attraktive Verbindung zwischen Einkaufs- und Schulquartier
- Das Zusammenspiel von Erdgeschossflächen, Zugängen und Aussenraum ist hier zentral. Es bestimmt, ob sich ein belebtes Quartier entwickeln kann

TESTENTWURF B

- Einzelbauten flexibel projektierbar
- Grosse Gebäudegrundrisse ermöglichen vielfältige Nutzungen (z.B. Gewerbe im Erdgeschoss), Typologie bleibt aber zu prüfen
- Aussenraumbezug und Beitrag der Typologie zur Qualität des öffentlichen Raums bleiben zu prüfen und sicherzustellen



TESTENTWURF A

Verfasser: OP-Arch



Referenzbeispiel - Wettbewerb Überbauung Holunderhof, OP-Arch, 2012

ZEILEN MIT WOHNSTRASSE

- Grosszügige Neubauten könnten ca. 1'500 m² Geschossfläche für Wohnungen und Gewerbe schaffen
- Die Volumen formen grosszügige aber räumlich klar definierte Aussenräume
- Die öffentlichen Aussenräume ermöglichen eine gute Quartierdurchlässigkeit
- Öffentliche, siedlungsinterne und private Aussenräume werden getrennt und differenziert



Schema mit Neubauten, OP-Arch

TESTENTWURF B

Verfasser: Yellow Z

RÄNDER BESETZEN

- Weiterbauen des Quartiers mit Anlehnung an Bestandstypologien und Volumen
- Ausrichtung der Gebäude auf Strasse (ausser) und begrünten Zwischenraum (innen)
- Durchmischte Nutzungen möglich



Schema mit Neubauten, Yellow Z

AUSGANGSLAGE

SITUATION

- Gut erschlossenes Quartier nahe Forchbahnstation
- Bausubstanz aus den 1970er Jahren, kürzlich saniert
- Wenige unterschiedliche Eigentümer, zwei Parzellen mit Stockwerkeigentümerschaft
- Kein Bezug und abweisend zur Dorfstrasse
- Grosse, jedoch wenig genutzte Zwischenräume
- Aktuelle Bauzone: QEZ 3

POTENZIALE

- Zunahme an erschwinglichen Wohnungen
- Quartiersbelebung durch bauliche Verdichtung
- Möglichkeit Kleindienstleister bei Forchbahnstation

BEURTEILUNG

TESTENTWURF A

- Verdichtung durch Anbauten/Neubauten sinnvoll
- Hochpunkte räumlich spannend
- Zwischenräume sollten nicht zu kleinteilig werden
- Adaptierbarkeit bestehender Grundrisse ist zu prüfen

TESTENTWURF B

- Vielfältige Optionen bei Neubau: Dichte, Wohnungsmix, Neugestaltung Aussenräume und Aufwertung Alte Forchstrasse
- Umsetzung Grossprojekt herausfordernd



TESTENTWURF A

Verfasser: Yellow Z



Schema Verdichtung durch Anbauten - Yellow Z



Hochpunkte - Visualisierung Yellow Z



Referenzbeispiel - Sonnenhalde Zürich

PUNKTUELLE VERDICHTUNG

- Verdichtung durch punktuelle Anbauten an Bestandsgebäude sowie Erhöhung der Gebäudetiefen.
- Kopfbauten als Hochpunkte: ca. sechs- bis siebengeschossig, sind quartierverträglich und sorgen für räumliche Spannung
- Es entstehen räumliche Kammern und Bezüge zwischen den Gebäuden



Schema Ersatzneubauten, OP-Arch



Referenzbeispiel - Genossenschaftssiedlung Grünmatt, Graber Pulver Architekten, Zürich, 2014

ERSATZNEUBAU

- Neubauprojekt für den gesamten Perimeter könnte effizienter als Sanierungen und punktuelle Verdichtungseingriffe sein
- Es könnten bis zu 35'000 m² Geschossfläche entstehen, ca. doppelt so viel wie heute
- Chancen für neue, flexible Wohnungsspiegel,

- Nutzungsmix und Bezug zum Aussenraum (Aufwertung alte Forchstrasse)
- Gewerbeflächen in Erdgeschossen möglich
- Grossprojekt bedingt eine geschickte Etappierung
- Sämtliche Eigentümer müssten zu gemeinsamem Vorgehen motiviert werden

MAIACHER, PERIMETER 12, VI
MAIACHER NORD

empfohlener
ZEITHORIZONT
für Bearbeitung
2045

AUSGANGSLAGE

SITUATION

- Quartier nahe Forchbahnstation und starkfrequentierter Hauptstrasse
- Wenig dichte Besiedelung entlang der Alten Forchstrasse
- Aktuelle Bauzonen: W2/25, W2/35

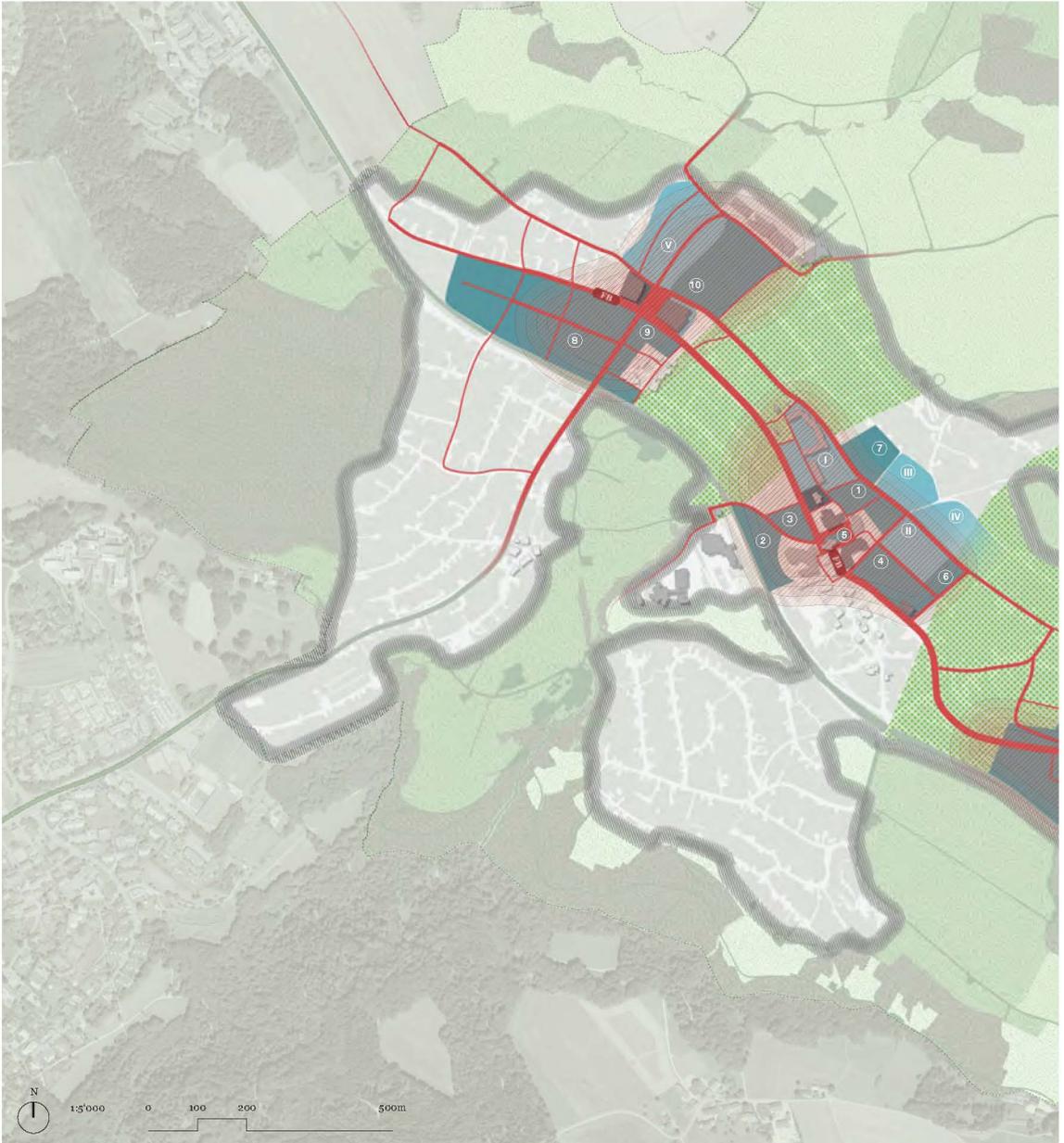
POTENZIALE

- Potenzial für eine Quartiersverdichtung angesichts der Nähe zur Forchbahnstation
- (langfristiges) Potenzial für Kleingewerbe (Praxis, Atelier, etc.)



STRATEGISCHER RAHMENPLAN

AUSSCHNITT





LEGENDE

SIELDUNGSGEBIET UND GRÜNRAUM

-  Siedlungsrand
-  Siedlungsflächen
-  Durchgrünte Siedlungsräume
-  Wald
-  Landwirtschaftszonen
-  Erholungszonen
-  Freihalteflächen
-  Gemeindegrenze

ENTWICKLUNGSRÄUME

-  Ausdehnung Entwicklungsräume

AUFWERTUNG LANGSAMVERKEHRSNETZ

-  Langsamverkehrswege
-  Forchbahnhaltestellen
-  Hauptverbindungsachsen

BAULICHE ENTWICKLUNGSPERIMETER

-  in Entwicklung
-  mit mittelfristigem Potenzial (Zeithorizont 2030)
-  mit langfristigem Potenzial (Zeithorizont 2045)

SIEDLUNGSELEMENTE

-  Publikumsintensive Gebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Gebäude mit Profilerhaltung

STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN FÜR DIE ENTWICKLUNG

Die strategischen Empfehlungen zeigen Wege und Instrumente für die Umsetzung der vier Teilstrategien der räumlichen Entwicklung auf. Sie gliedern sich in die drei Kategorien 'Planerische Grundsätze', 'Initialprojekte der Gemeinde' und 'Entwicklungsanreize für Private'.

PLANERISCHE GRUNDSÄTZE

Bestehenden Siedlungsraum konsequent nach Innen verdichten

- Entwicklungspotenziale im bestehenden Siedlungsraum ausnutzen

Drei Räume baulicher Verdichtung um die Forchbahnhaltestellen definieren

- Innerhalb der Entwicklungsräume Fokusperimeter für die bauliche Entwicklung hierarchisieren und festlegen (Dorfplatz, Waltikon, Maiacher)

Durchgrünter Siedlungsraum als Puffer zwischen den Entwicklungsräumen etablieren

- Bestehende Massnahmen des NNP (Projekt Naturnetz Pfannenstil) weiterführen
 - Freiflächenbilanz beibehalten

Ortsbildrelevante Entscheide breit abstützen

- Etablierung einer Fachgruppe Ortsbild: Sie setzt sich aus unabhängigen Fachleuten zusammen und berät den Gemeinderat in Gestaltungsfragen, bei Arealentwicklungen oder Gestaltungsplänen und bei städtebaulich relevanten Bauvorhaben.

INITIALPROJEKTE DER GEMEINDE

Dorfplatz als Zentrum aufwerten

- Verdichtung der 'zweiten Reihe', unter anderem mit generationenübergreifendem Wohnen
- Dazu planrechtliche Grundlagen schaffen
 - Detailhändler am Dorfplatz halten
- Weitere öffentlichkeitswirksame Nutzungen etablieren

Langsamverkehrsnetz zwischen den Entwicklungsräumen ausbauen und aufwerten

- Abstimmung auf öffentlichen Verkehr (Bus, Forchbahn)

Generationenübergreifende Wohnkonzepte und Gewerbe fördern

- Vor allem um Dorfplatz

ENTWICKLUNGSANREIZE FÜR PRIVATE

Raum für neue Arbeitsplätze fördern

- Vor allem in Waltikon und im Gebiet Maiacher

Wohnraum für junge Familien fördern

- Beispielsweise in den Entwicklungsperimetern
In der Gand und Thesenacher

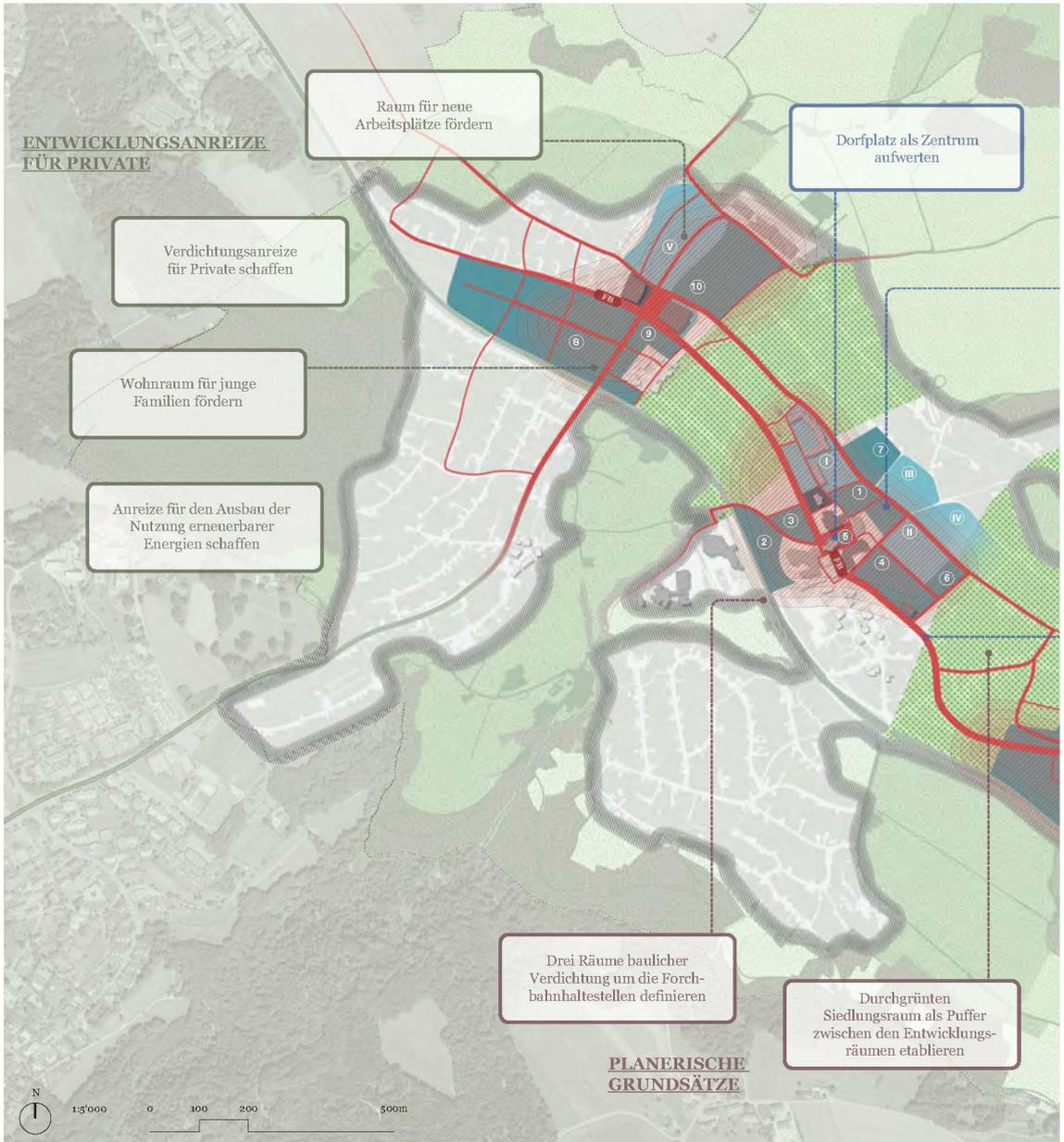
Verdichtungsanreize für Private schaffen

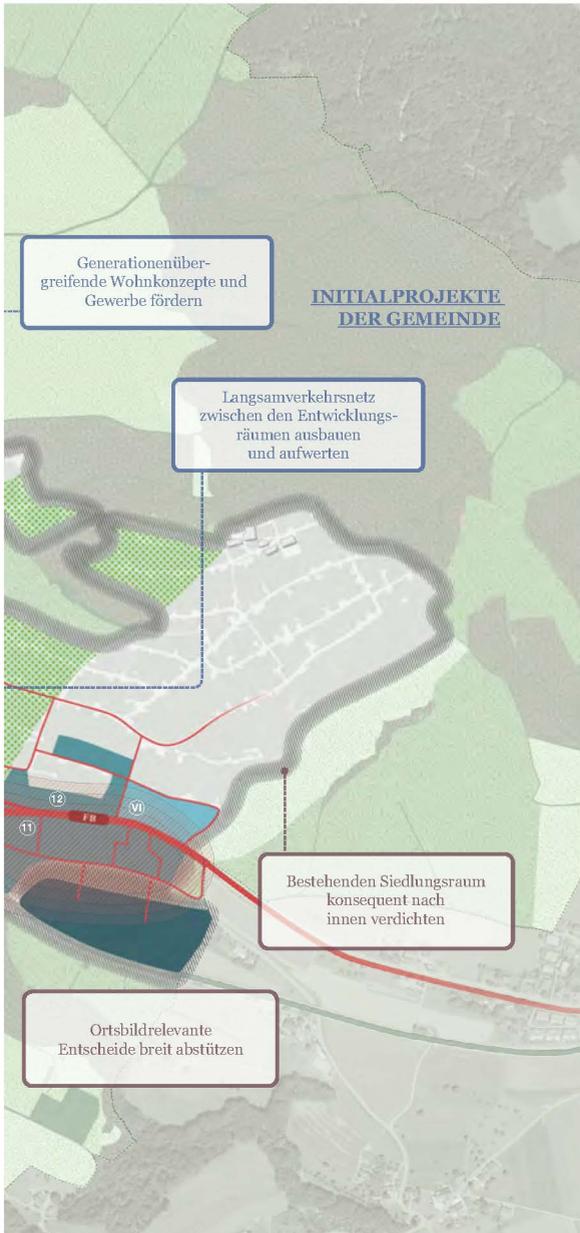
- Aufzonungen, Erhöhung der Ausnutzung und entsprechende Anpassungen der Baugesetze

Anreize für den Ausbau der Nutzung erneuerbarer Energien schaffen

- Im Rahmen der Energiestadt-Strategie
- Gemeindeeigene Liegenschaften sanieren und erneuerbar versorgen
- Nahwärmeversorgungsnetze in den Entwicklungsräumen fördern

STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN - AUSSCHNITT RAHMENPLAN





LEGENDE

SIELDUNGSGEBIET UND GRÜNRAUM

-  Siedlungsrand
-  Siedlungsflächen
-  Durchgrünte Siedlungsräume
-  Wald
-  Landwirtschaftszonen
-  Erholungszone
-  Freihalteflächen
-  Gemeindegrenze

ENTWICKLUNGSRÄUME

-  Ausdehnung Entwicklungsräume

AUFWERTUNG LANGSAMVERKEHRSNETZ

-  Langsamverkehrswege
-  Forchbahnhaltestellen
-  Hauptverbindungsachsen

BAULICHE ENTWICKLUNGSPERIMETER

-  in Entwicklung
-  mit mittelfristigem Potenzial (Zeithorizont 2030)
-  mit langfristigem Potenzial (Zeithorizont 2045)

SIEDLUNGSELEMENTE

-  Publikumsintensive Gebäude
-  Öffentliche Gebäude
-  Gebäude mit Profilerhaltung





03 IDEENWERKSTATT GRUNDEIGENTÜMER THEMATIK

Mittwoch 4. Juni 2014

Dienstag 1. Juli 2014

Kirchgemeindsaal Zumikon

EINLEITUNG

Alle Grundeigentümer, die von zukünftigen Veränderungen in den drei Verdichtungsperimetern betroffen sein könnten, waren an zwei Abenden eingeladen, sich über den aktuellen Stand der Entwicklungsstudie zu informieren, eigene Vorstellungen, Wünsche, Ziele und Absichten einzubringen und dem Team für die Vorbereitung der Vertiefungsstudien möglichst viele Informationen mit auf den Weg zu geben.

INHALTE WORKSHOPABEND

EINFÜHRUNG

- Begrüssung
- Überblick Methode, Inhalte und Ziele
- Vorstellung bisherige Resultate und Stand Strategischer Rahmenplan

WORKSHOP IN GRUPPEN

- Zukunftsbilder für Zumikon
- Vorstellungen und Ziele der Eigentümer
- Bedürfnisse und Schwierigkeiten
- (langfristige) Absichten

SYNTHESE

- Diskussion der Resultate im Plenum
- Einfluss auf Strategischen Rahmenplan
- Weiteres Vorgehen und Anregungen

TEILNEHMER

GRUNDEIGENTÜMER UND GEMEINDEVERTRETER

- Pierre Angst
- Cornelia Barbirotta-Wettstein
- Marc Bohnenblust
- Brigitte Clénin Hering
- Silvia Disler-Prader
- Hans Johann Dueblin
- Jürg Eberhard
- Alfred Fischer
- Robert Giger
- Anna Giger-Russi
- Ernst Goetschi
- Antonia Goetschi
- Ueli Hauser
- Monika Heinrich-Flügel
- Thomas Hering
- Martin Hersperger
- Karl Hindenlang
- Andreas Hugli
- Annegret Lautenbach-Koch
- Corinne Madlener
- Ester Otto
- Ulrich Rüegg
- Elsbeth Rüegg
- Irène Rüegg Castrovlinici
- Johann Rüttschi
- Franz Ryser
- Klausdieter Schott
- Claudia Schott
- Robert Schweizer
- Rudolf Schweizer
- Doris Staubli-Lang
- Jürg Unternährer
- Hermann Weber
- Lukas Wyss
- Hermann Zangger

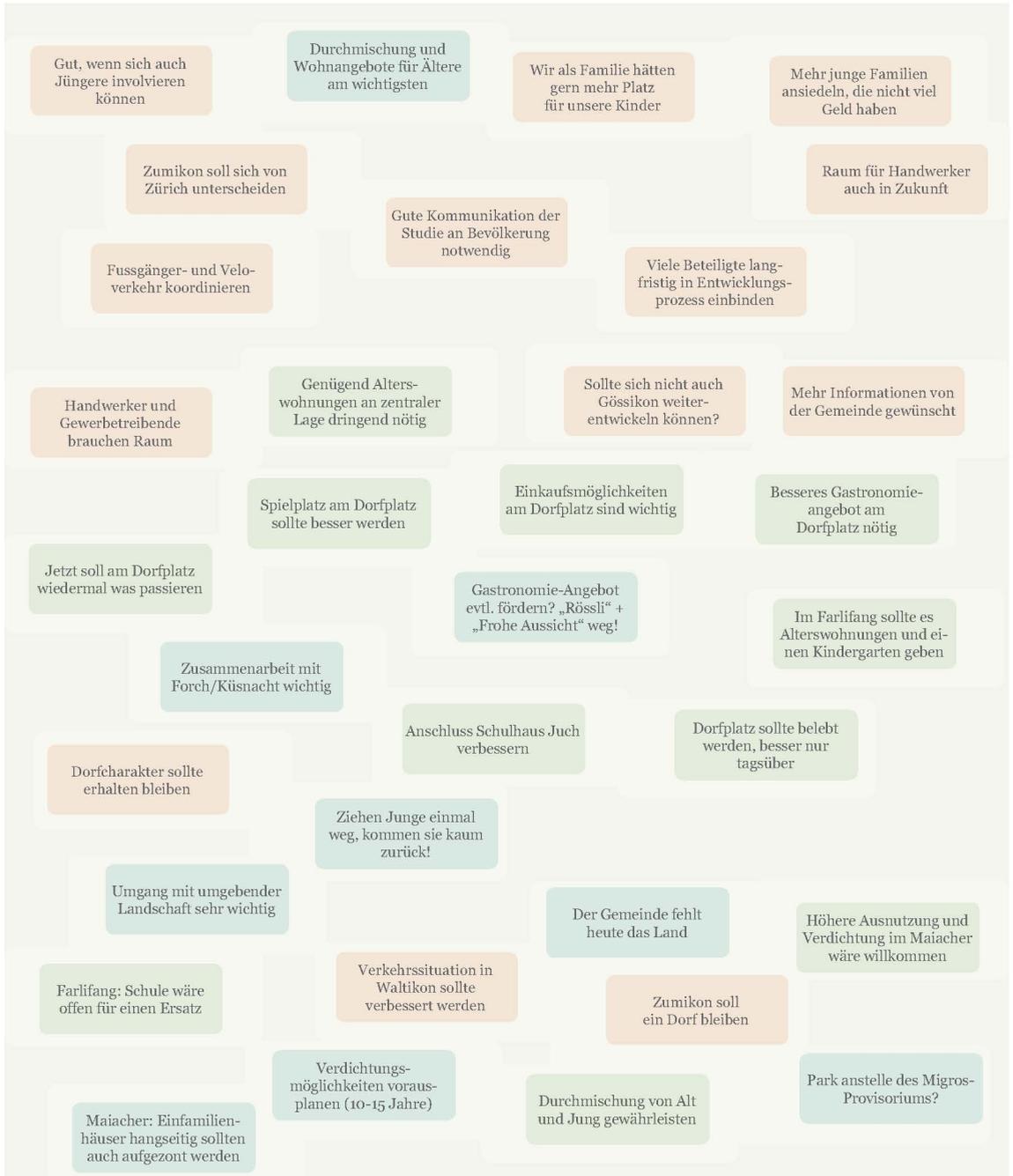
TEAM ETH

- Benedikt Boucsein
- Nicolas Kretschmann
- Michael Wagner



Arbeitsmodell als Diskussionsgrundlage

ERWARTUNGEN, BEDÜRFNISSE, ZIELE UND ABSICHTEN DER EIGENTÜMER









04 VERTIEFUNGSTUDIEN

ÜBERBLICK

AUSGANGSLAGE

Nachdem in der ersten Phase durch die aktive Teilnahme von Vertretern der Gemeinde, Vereinen und Verbänden, Interessenvertretern und meinungsführenden Bürgerinnen, Politikern, Unternehmern und externen Experten eine grosse Bandbreite an Fachwissen, Ortskenntnis und Erfahrung zusammengetragen wurde, konnte eine provisorische Fassung der Entwicklungsstrategie erstellt werden. Dabei wurden unter anderem die drei Gebiete um die Forchbahnstationen (Dorfplatz, Waltikon und Maiacher) als zukünftige Entwicklungsräume identifiziert. Eine mögliche Verdichtung oder Weiterentwicklung der ortsbaulichen Struktur soll weitgehend auf diese Bereiche begrenzt sein.

In der zweiten Phase der Entwicklungsstudie geht es nun darum, städtebaulich und mit ausgewählten Zoom-Ins detailliert zu überprüfen, ob und wie die gewünschten Ziele ortsverträglich umgesetzt werden können. Zu diesem Zweck sollen mittels einer Vertiefungsstudie Lösungsvorschläge für die Weiterentwicklung der oben genannten Entwicklungsräume erarbeitet werden. Mit den Resultaten soll die Basis für weitergehende Planungsschritte gelegt werden.

Nach einem Bewerbungsverfahren wurden zwei Architektur- und Planungsbüros mit der Erarbeitung der Vertiefungsstudie beauftragt. Es handelt sich dabei um die Büros

- yellow z urbanism architecture, Zürich und Berlin
- Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich.

Es ist den Teams freigestellt, weitere Experten beizuziehen.

BESCHREIBUNG

Die Entwicklungsräume Waltikon, Dorfplatz und Maiacher sind die primären Bearbeitungssperimeter, wobei die genauen Bereiche jeweils projektabhängig vom jeweiligen Team zu bestimmen sind (inkl. Begründung). Die Vorschläge für die Entwicklungsräume sind immer auch auf der Ebene der Gesamtgemeinde und im Hinblick auf das in der ersten Phase erarbeitete Entwicklungskonzept zu argumentieren und zu überprüfen. Es wird ausdrücklich ein integrativer Blick auf alle drei Entwicklungsräume gewünscht, wobei nach Rücksprache projektabhängig auch bestimmte Prioritäten gesetzt werden können.

Der Planungshorizont umfasst einen Zeitraum von ca. 30 Jahren. Daher soll die Gesamtentwicklung zwingend in verschiedenen Entwicklungsschritten aufgezeigt werden, die Ihren Beginn mit der Ausgangslage im Bestand haben.

Von den Teams werden Aussagen zur städtebaulichen Struktur, zur Erschliessung, zu den architektonischen Typologien, zur machbaren Dichte sowie zur Etappierbarkeit erwartet. Es steht den teilnehmenden Teams frei, sich im Rahmen ihres Honorars mit Spezialisten im Bereich Verkehr und Aussenraumgestaltung zu verstärken.

Pro Entwicklungsraum soll ein städtebaulicher Weiterentwicklungsvorschlag der jetzigen Situation unter Integration der Grundlagen und des detaillierten Aufgabenbeschriebs erarbeitet werden. Eine Aufgabe der Teams ist es, aus der Vielzahl von Grundlagen, Meinungen und Ideen der ersten Phase der Entwicklungsstrategie, die durchaus widersprüchlich sein können, eine eigenständige Sicht und stimmige Auswahl an Themen zu erarbeiten.

Für das Aufzeigen städtebaulicher Details und architektonischer Typologien ist es ausdrücklich gewünscht mit ausgewählten Referenzprojekten/-objekten zu arbeiten. Gleichzeitig wird es auch von Vorteil sein, städtebauliche Referenzsituationen hinzuzuziehen. Für den Erfolg der gesamten Entwicklungsstrategie ist es essentiell, eine Methode der Darstellung bzw. Kommunikation der Ideen zu finden, die auch für die breite Bevölkerung, d.h. Laien, verständlich ist.

BEGLEITGREMIUM

Die Gemeinde Zumikon als Veranstalterin setzt für die Beurteilung der eingereichten Vertiefungsstudie folgendes Begleitgremium ein:

- Jürg Eberhard (Gemeindepräsident)
- Marc Bohnenblust (Vorstand Hochbau)
- Stefan Bühler (Vorstand Tiefbau)
- Thamas Epprecht (Vorstand Sicherheit / Liegenschaften)
- Andreas Hugi (Schulpräsident)
- Walter Oertle (Liegenschaftenverwalter)
- Lukas Wyss (Leiter Bauamt)
- Nicolas Kretschmann (ETH Zürich)
- Michael Wagner (ETH Zürich)

ABLAUF



GRUNDLAGEN

Den Teams wurden für die Bearbeitung folgende Unterlagen bereitgestellt:

DIGITALE UNTERLAGEN

- Programm Vertiefungsstudie Zumikon
- AV-Plangrundlagen der Gemeinde
- Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
- Entwurf Konzept Energiestadt

UNTERLAGEN ZUR EINSICHT

- Analyse Erschliessungsqualität (nur zur internen Verwendung)
- Pläne zu aktuellen Projekten und Studien in den Entwicklungsräumen Dorfzentrum, Waltikon und Maiacher

AUFGABENBESCHRIEB

Die Anforderungen an die Vertiefungsstudie erfolgen detailliert für alle drei Entwicklungsräume (Dorfzentrum, Waltikon, Maiacher).

DORFZENTRUM



ZIEL

Der Dorfplatz soll bis in 30 Jahren als gesellschaftliches Zentrum für alle Altersschichten gestärkt sein.

AUFGABEN

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum (generationenübergreifend, Familien, verschiedene Angebote für ältere Menschen, etc.)
- Prüfung des städtebaulich verträglichen Verdichtungspotenzials (unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbilds)
- Sicherung und Ergänzung der bestehenden Dienstleistungsangebote
- Umsteigemöglichkeiten zwischen motorisiertem Individualverkehr, Langsamverkehr und öffentlichen Verkehrsmitteln
- Lokales Energiekonzept unter Einbezug der öffentlichen Liegenschaften
- Anbindung der Schule im Juch und des Schwimmbads auf Basis der bestehenden Infrastruktur
- Prüfung zukünftiger Nutzungen auf dem Areal des Schulhauses Farlifang
- Verbesserung der Orientierung

WALTIKON



ZIEL

Waltikon soll bis in 30 Jahren ein lebendiges gewerbliches Zentrum mit bestehendem Grossverteiler und ergänzenden Wohnnutzungen werden.

AUFGABEN

- Schaffung von zusätzlichem günstigem Wohnraum (breiter Wohnungsmix, v.a. für Jüngere)
- Prüfung des städtebaulich verträglichen Verdichtungspotenzials (unter Berücksichtigung des bestehenden Ortsbilds)
- Schaffung von qualitativ vollen öffentlichen Räumen (Platz, Vorzonen, Versiegelung, etc.)
- Langsamverkehrs-anbindung der Forchbahnhaltestelle und ins Dorf
- Neuordnung des Durchgangs- und Zielverkehrs (ICS, Grossverteiler, Block C, etc.)
- Nutzungsmix als Ausgangslage für viele Synergien: Lokales Wärmenetz, Verkehrskonzept (inkl. Park&Ride), Tagesabläufe, etc.
- Lokales Energiekonzept unter Einbezug der grossen gewerblichen Eigentümer und der Inter-Community School (ICS)
- Erhaltung und Weiterentwicklung des bestehenden Gewerbe-Mix (Typologien)
- Prüfung der Ausnutzungsreserven im Bestand
- Prüfung von Standortoptionen für den mittelfristig zu verlegenden Feuerwehrstützpunkt und das Asylzentrum (vgl. Block C)

MAIACHER



ZIEL

Das Gebiet um die Forchbahnstation Maiacher soll in 30 Jahren zum Wohnquartiersmittelpunkt mit Arbeitsplätzen (wenig Publikumsverkehr) verdichtet sein.

AUFGABEN

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum
- Prüfung des städtebaulich verträglichen Verdichtungspotenzials
- Abschätzung des Bedarfs für soziale Infrastrukturen und Kleinstversorgung (Kinderbetreuung, Gemeinschaftsräume, etc.)
- Entwicklung von kontextspezifisch integrierten Angeboten für Wohnen und Arbeiten
- Lokales Energiekonzept unter Einbezug der Genossenschaft(en)
- Langsamverkehrsanbindung Ankenbühl

PRÄSENTATION

Freitag, 21. November 2014,

18:00 – 21:00 Uhr

Sitzungszimmer des Gemeinderates

EINLEITUNG

Die Resultate werden dem Begleitgremium vorgestellt. Anschliessend werden Rückschlüsse für den weiteren Verlauf der Entwicklungsstudie gezogen. Erkenntnisse aus den aufgezeigten Entwicklungsansätze und Testentwürfe fliessen in den strategischen Rahmenplan ein.

ABLAUF WORKSHOP

EINFÜHRUNG

- Begrüssung
- Einleitung mit Kurzzusammenfassung des Auftrags der Planungsteams und des Standes der Entwicklungsstudie

VORSTELLUNGEN STUDIENRESULTATE

- Schlusspräsentation Team Yellow Z
- Schlusspräsentation Team OP-Arch

DISKUSSIONRUNDE

- Rückmeldungen aller Anwesenden, insbesondere der Vertreter des Gemeinderats. Daraufhin Diskussion zum aktuellen Stand des strategischen Rahmenplans.

TEILNEHMER

PLANUNGSBÜROS

- Maresa Schumacher, Yellow Z
- Reto Pfenninger, OP-Arch
- Leo Grunder, OP-Arch

GEMEINDE

- Pierre Angst, Schulpflege Liegenschaften
- Marc Bohnenblust, Ressortvorstand Hochbau
- Jürg Eberhard, Gemeindepräsident
- Thomas Epprecht, Liegenschaften
- Andreas Hugi, Schulpräsident
- Lukas Wyss, Leiter Bauamt

TEAM ETH

- Michael Wagner, ETH Zürich
- Adrian Baumberger, ETH Zürich



Das gesamte Gebiet zwischen Volg und Farflifang soll zusammenhängend betrachtet und für Passanten attraktiver gestaltete werden



Der Bezug von Gebäuden zum Aussenraum entscheidet über die Belebtheit oder Anonymität eines Quartiers

SCHLUSSDISKUSSION

GENERELLE PUNKTE

Die Arbeiten der Planungsteams werden kritisch gewürdigt. Die gewählten Ansätze unterscheiden sich markant. Im Beitrag von Yellow Z spielen übergeordnete Massnahmen, wie die Aufwertung des Langsamverkehrsnetzes und der generelle Bezug von Gebäuden zum Strassenraum eine grosse Rolle. Demgegenüber wurde im Beitrag von OP-Arch der Fokus auf eine tiefere Bearbeitung von ausgesuchten Perimetern in den Entwicklungsräumen gelegt.

Spannend ist deshalb die Gegenüberstellung unterschiedlicher Vorschläge für gleiche Perimeter (z.B. für In der Gand oder Thesenacher). So wird von den Vertretern des Gemeinderats der radikalere Ansatz eines langfristigen Abbruchs und Neubaus der Siedlung Thesenacher (OP-Arch) bezüglich der Gewinne an Wohnraum und räumlicher Qualität gewürdigt, jedoch als schwierig umsetzbar eingeschätzt. Dagegen spricht neben der Schwierigkeit, alle Eigentümer für ein gemeinsames Projekt zu motivieren auch eine eher skeptische Grundhaltung seitens der Bevölkerung gegenüber Grossprojekten. Hingegen wird der Vorschlag einer punktuellen Nachverdichtung mit Hochpunkten (Yellow Z) als umsetzbar betrachtet.

In der Diskussionsrunde wird vielfach darauf hingewiesen, dass das Dorfzentrum als zusammenhängendes Gebiet zu planen sei (inklusive Farlifang, bis zum Volg und inklusive der Anschlüsse an die Dorfstrasse). Von den drei Verdichtungsräumen geniesst das Dorfzentrum die höchste Priorität.

Seitens der Verfasser der Studien wird die Bedeutung der Interaktion zwischen Neubauten und dem sie umgebenden öffentlichen Raum herausgestrichen. Gelingt es, Neubauten in den Entwicklungsräumen durch Erdgeschossnutzungen und günstige Volumetrien am öffentlichen Raum teilhaben zu lassen, entstehen lebendige Strassenräume.

WEITERFÜHRENDE ERKENNTNISSE

Die Studien werden Einfluss auf die Definition der baulichen Entwicklungspereimeter im strategischen Rahmenplan haben. Die Testentwürfe für die einzelnen Perimeter werden zusammengefasst und sollen in ihrer Gegenüberstellung und Bewertung das Spektrum an Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf zukünftige Projekte aufzeigen. Dem Ausbau des Langsamverkehrsnetzes kommt in den zusammenfassenden strategischen Empfehlungen sowie im Rahmenplan ebenfalls eine grosse Bedeutung zu.

WALTIKON

In der Gand:
Verdichtungsvarianten beide
sehr spannend

Kombination
Dienstleistungen & Wohnen
langfristig prüfenswert

Differenzierung Waltikons
gegenüber Dorfzentrum
anstreben

Autarke Strukturen
(z.B. wie Siedlung Morgental)
unbedingt vermeiden

(Mehr-) Verkehr bleibt ein
Problem, auch bei Bemühung
zur Verlagerung

Verdichtung würde Sinn
machen

Unterschiedliche Eigentümer,
Gemeinde soll nur Anreize
schaffen

Bevölkerung vielleicht
skeptisch bei Grossprojekt

MAIACHER

DORFZENTRUM

Ladensterben und Unbelebtetheit des Dorplatzes ist das dringendste Problem

Triplette: Farlifang, Dorfplatz, Volg zusammen planen

Verdichtung Dorfzentrum als effektivste planerische Massnahme

Dorfstrasse: Durststrecke in Richtung Waltikon, abweisende Vorplätze

Wichtigster Entwicklungsraum: grösster Spielraum, Präsentation Zumikons

Metllen: zwei Genossenschaftsbauten bald ersetzen/sanieren

Gebiet gross, zusammenhängend betrachten, inkl. Areal Metzgerei Schweizer

Schulhaus Juch: Handlungsoptionen, bessere Anbindung?

Reserve behalten, später eventuell wieder Oberstufe

Anschluss an Dorfplatz verbessern

Potenzial für andere Nutzungen und Verdichtung

Problem Erschliessung, Adressbildung zweite Reihe

FARLIFANG





05 STUDIE YELLOW Z ÜBERBLICK

*Bearbeitungszeitraum:
Juli-November 2014*

ZUSAMMENFASSUNG

Ausgehend von einer Analyse der historischen Entwicklung Zumikons und der meistfrequentierten Stadträume setzt diese Studie vor allem zwei Schwerpunkte: die Verbesserung des Langsamverkehrsnetzes und die bauliche Verdichtung der Quartiere in den Entwicklungsräumen. Die Dorf- und die Farlifangstrasse werden als Rückgrate des Langsamverkehrsnetzes interpretiert, deren Attraktivität für Fussgänger und Velofahrer es zu stärken gilt. Ebenfalls sollen Weiterentwicklungen der Bebauungen sowie der Vorplätze entlang dieser Strassen für Passanten einen Mehrwert bringen.

Für die drei Verdichtungsgebiete Dorfzentrum, Waltikon, und Maiacher wurden die Verdichtungs-vorschläge in die Kategorien 'Must-Have' und 'Nice-to-Have' unterschieden. Für Waltikon werden grosse Strukturen mit Mischnutzungen vorgeschlagen. Weiter soll durch Anbauten die Siedlung In der Gand verdichtet werden. Im Dorfzentrum sollen vor allem die noch unbebauten Areale in Dorfplatznähe entwickelt werden. Die Arkade der Gebäude um den Dorfplatz betrachten die Verfasser als schlecht genutzt und räumlich unattraktiv und schlagen deshalb vor, diese zugunsten einer Vergrösserung der Ladenflächen auszubauen. Ausserdem wird angedacht, den zentralen Pavillon mit dem Dorfplatzcafé abzubrechen und dadurch den Dorfplatz weiter öffnen zu können.

Für das Gebiet Maiacher wird vorgeschlagen, die Thesensiedlung durch punktuelle, teils hohe Anbauten deutlich zu verdichten. Die Vorschläge werden mit anschaulichen Referenzbeispielen illustriert.

VERFASSSER

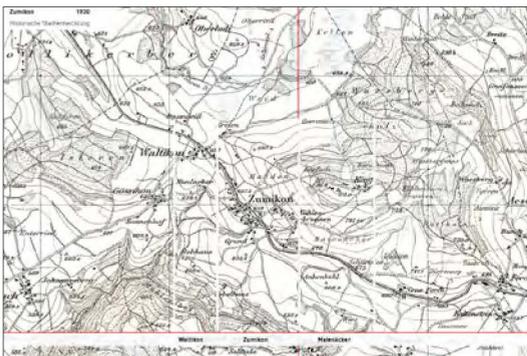
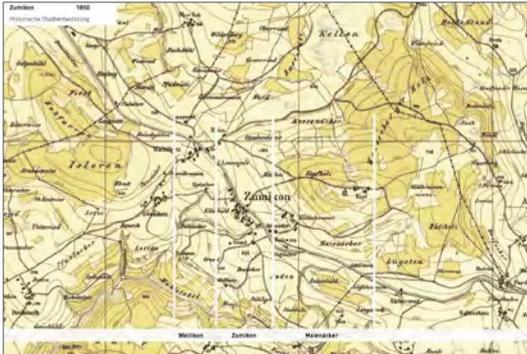
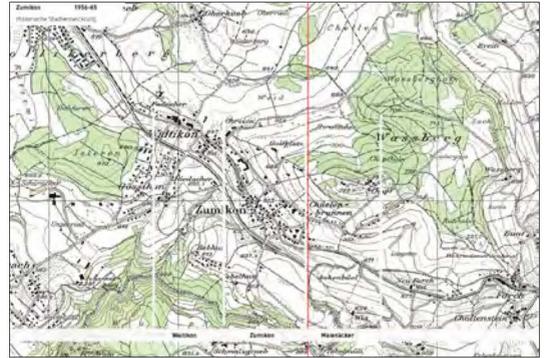
yellow z urbanism architecture
www.yellowz.net

MITARBEITENDE

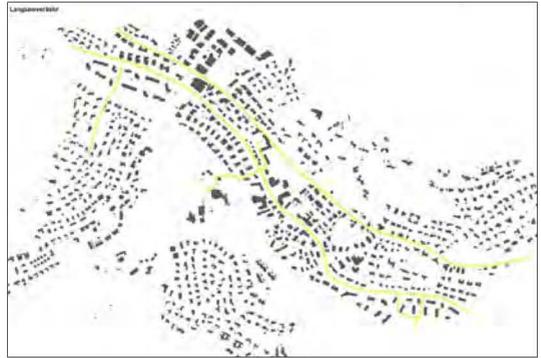
· Maresa Schumacher

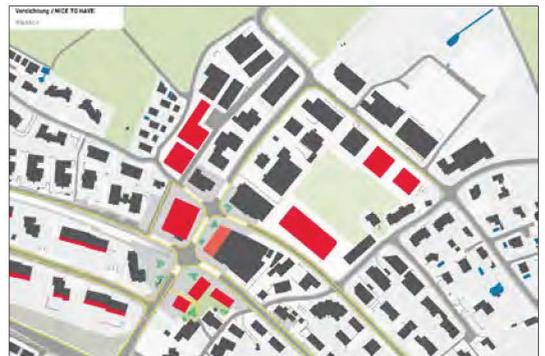
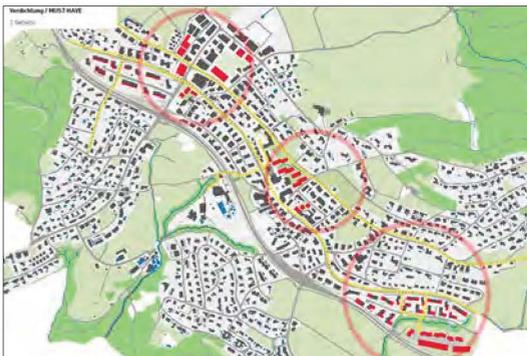
PRÄSENTATION

Vorstellung der Resultate am
21. November 2014 in Zumikon

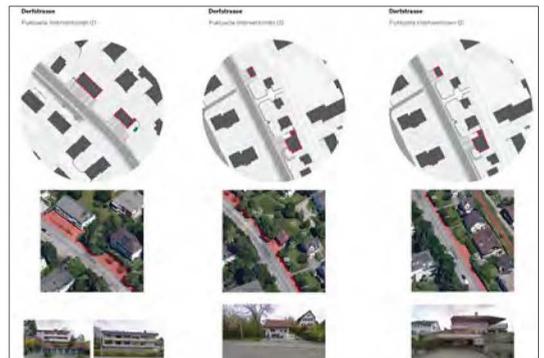


<p>POLITIK</p> <p>Gemeinde besitzt fast kein eigenes Land mehr Keine Steuerungsmöglichkeiten Wenig Bauzonen mit Möglichkeit verdichtet zu bauen Kulturlandschaft Revidiertes Raumplanungsgesetz</p>	<p>DEMOGRAPHIE & BILDUNG</p> <p>Siedlungsstruktur erschwert tägliche Versorgung Ungenügende zentrale Wohnangebote für Ältere Bedarf an Kinderspielflächen steigt Oberstufe fehlt Wichtiger Baustein der Gesamtschule Dortschule an mehreren Standorten</p>
<p>VERKEHR</p> <p>Stärkerer MIV wegen Schmutztransporten (besonders im Winter) Kurze Strecken im Dorf häufig mit MIV zurückgelegt Teilweise kein attraktives Langstreckenverkehrsnetz Durchgangsverkehr und Flughafen Fortfall der Bahn erschwerend das Dorf Defizit öffentlicher Verkehr: Anbindung & Frequenz</p>	<p>SOZIALES</p> <p>Mangelhafte Durchmischung Fehlender Wohnraum für Normal- und geringverdienend Fehlender Wohnraum für junge Familien Junge zahlen wenig</p>
<p>ENERGIE & UMWELT</p> <p>Neues Konzept für dezentrale Energieversorgung nötig Umstellung auf erneuerbare Energien (Abhängigkeit Privat)</p>	<p>DEWERBE & ARBEITSPLÄTZE</p> <p>Verkehr aufgrund von Bewerbe (Immobilien) & Export Zu wenig Platz im Dorfkern für Brauereiteiler Weniger Arbeitsplätze im Dorf Schwächen des Orts als Konkurrenz für den Dorfkern</p>













06 STUDIE OP-ARCH ÜBERBLICK

*Bearbeitungszeitraum:
Juli-November 2014*

ZUSAMMENFASSUNG

Die Verfasser wählen das Bild des Archipels als Analogie für eine Lesart und zukünftige Verdichtungsstrategie von Zumikon. Folglich werden Vorschläge für neue, qualitätsvolle Inseln (=Entwicklungsperimeter) vorgeschlagen. Das Zusammenspiel zwischen Gebäuden und Aussenräumen wird als entscheidend für die Qualität und Belebtheit eines Quartiers identifiziert, wie sie für die neuen Inseln anzustreben sind. So wird der Begriff der 'Partizipation' von Gebäuden am öffentlichen Raum eingeführt.

Für den Entwicklungsraum Waltikon werden drei Eingriffe vorgeschlagen. Die Siedlung In Der Gand wird um zusätzliche freistehende Zeilenbauten ergänzt. Auf der freien Parzelle südlich des Migros-Kreisels sehen die Verfasser das Potenzial für ein hohes Gebäude. Hinzu kommt weiter ein Neubau zwischen den Arealen der Inter-Community School und der Migros.

Das Dorfzentrum kann mittels Neubauten zur Farlifang- wie auch südwestlich zur Autostrasse hin massiv verdichtet werden. Es entsteht eine Abfolge von spannenden, hofartigen Räumen, die verschieden bespielt werden können. In einem weiteren Schritt wäre die Entwicklung der Gebiete zwischen Gössiker- und Dorfstrasse sowie zwischen Dorfstrasse und Mettelacher nach gleichem Prinzip vorstellbar.

Angesichts hoher Kosten und beschränkter Flexibilität bei einem Umbauprojekt eröffnen die Autoren die Diskussion um einen kompletten Neubau der Thesenachersiedlung. Die Vorschläge werden mit aussagekräftigen Referenzen illustriert.

VERFASSSER

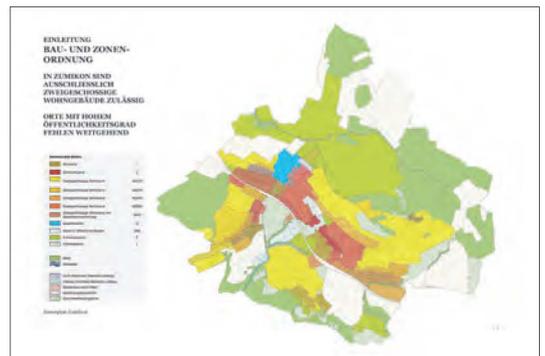
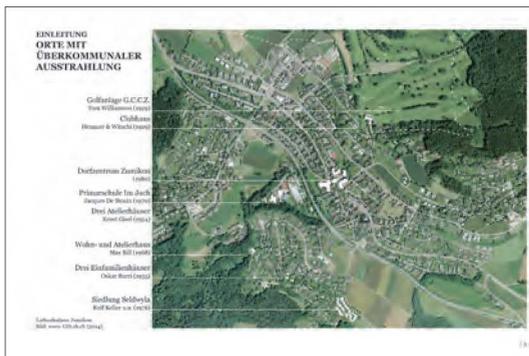
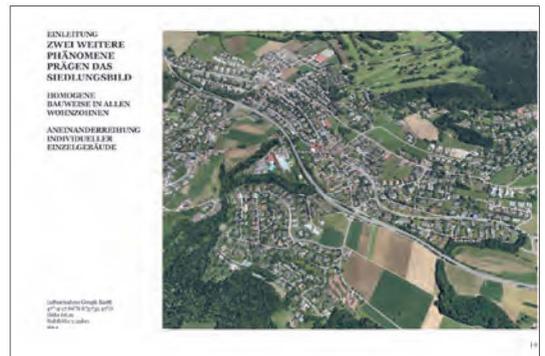
Oester Pfenninger Architekten AG
www.op-arch.ch

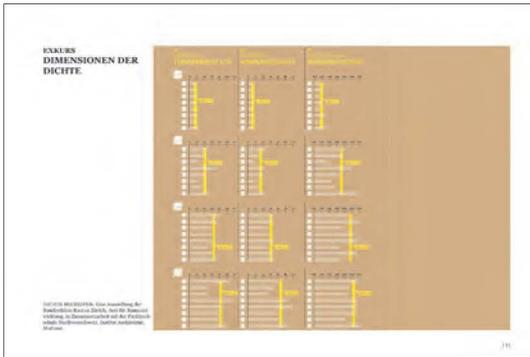
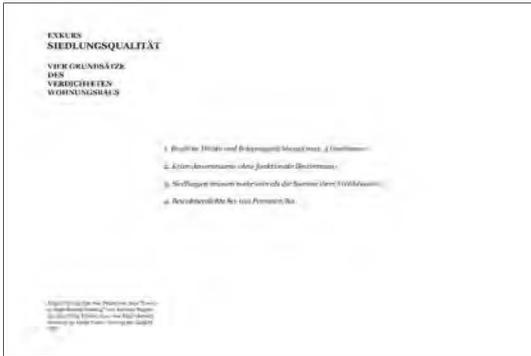
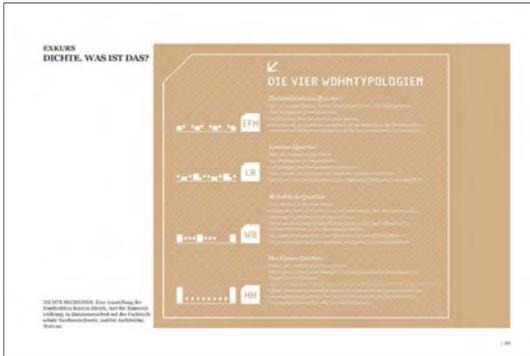
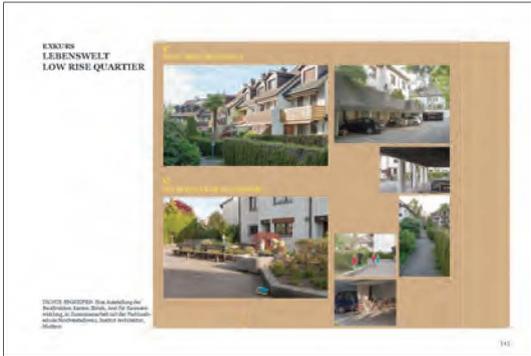
MITARBEITENDE

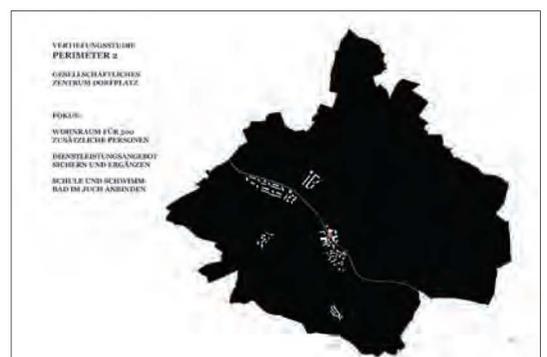
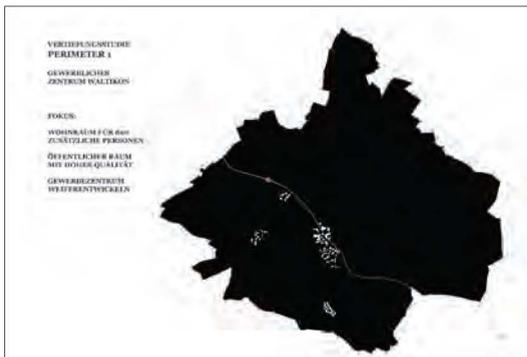
- Reto Pfenninger
- Denise Ulrich
- Lea Grunder

PRÄSENTATION

Vorstellung der Resultate
21.11.2014 in Zumikon









Leefmilieu Group South
 2014-2017
 2014-2017
 2014-2017



VERBODENDE PERIMETER 3
WOONKARTER
MAASDRE

FOKUS:
 WONEENRUM EN OOR
 ZIJNDELENDE PERSONEN
 VERBODENDE PERIMETER
 IN BESTAAND PREZEN
 AANDELENDE EER WAKEN
 MIEDELENDE AANDELENDE



MILIEU 1911-1912 113
 1911-1912 113
 1911-1912 113

MILIEU 1911-1912 113
 1911-1912 113
 1911-1912 113



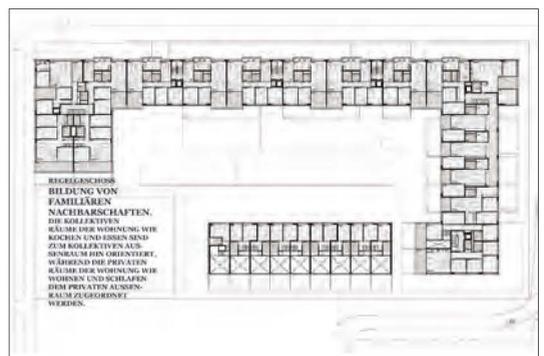
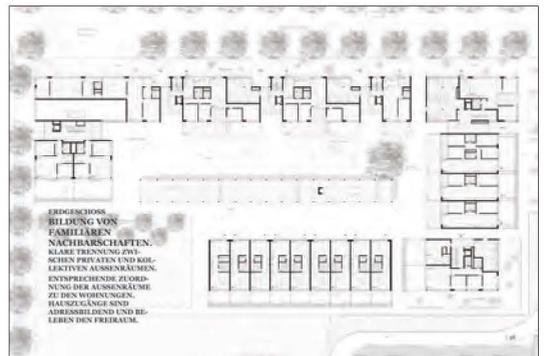
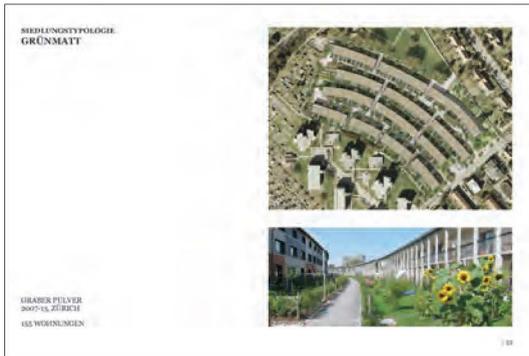
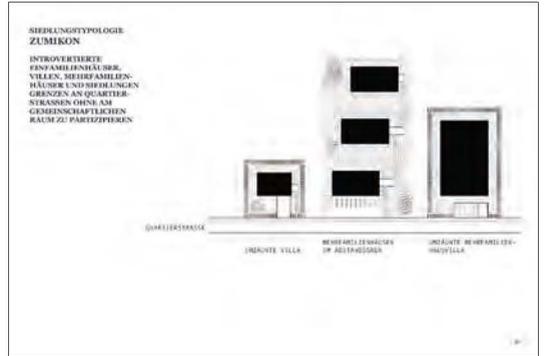
Leefmilieu Group South
 2014-2017
 2014-2017
 2014-2017

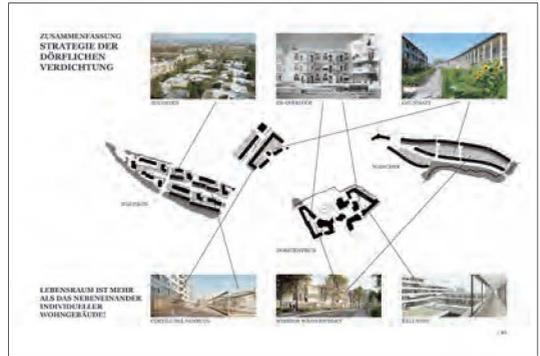
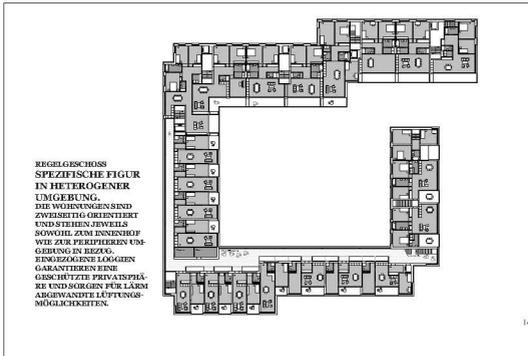
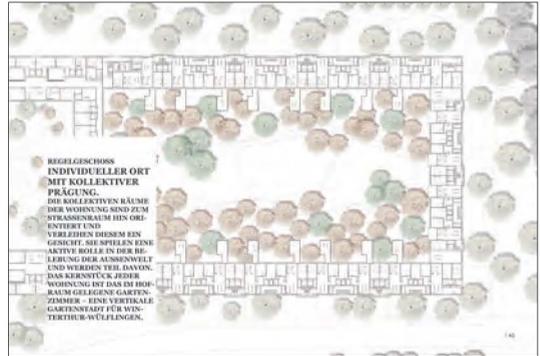
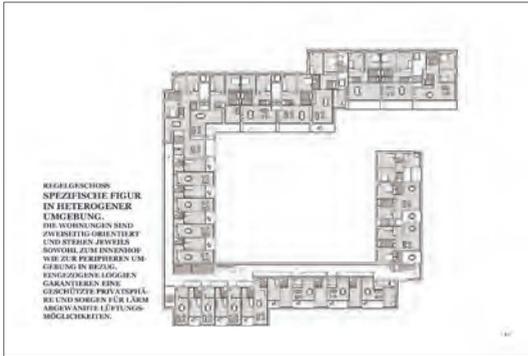
SEDUNGSTYPOLOGIE
DE OVERLOOP



HEERMAN HERTZBERGER
 1984, AMSTERDAM
 166 WOONZETTELLEN













07 MANAGEMENT SUMMARY PHASE I

ENTWICKLUNGSSTRATEGIE ZUMIKON PHASE I

Projekthandbuch & provisorischer Strategischer Rahmenplan



PROZESS



INHALT

Ziele

Prozess

- . Teilnehmer
- . Prozessphasen
- . Workshops
- . Entwicklungskonzept
- . Teilstrategien
- . Verdichtungsräume
- . Provisorischer Strategischer Rahmenplan
- . Strategische Empfehlungen

Ausblick

- . Handlungsfelder
- . Vertiefungsthemen Phase II

TEILNEHMER

Michael Rivo
Lukas Wyss

Mei Speck
Gery Reiser

Experten
Lorenz Engster
Nicolas Kretschmann

Kernteam
Karl Stiller
Ana Pereira
Sabina Steiner
Assistenzprof. Dr. Arno Schlüter
Andreas Hugl
Ruedi Widmer
Franz Grisiger
Marianne Hostettler
Theo Schaub
Mark Lehner
Thomas Kauflin

Sedigh Bastani
Andreas Hofer
Regala Hartmann
Roland Vogel

Karin Stierli
Jürg Eberhard
Hermann Zangger
Michael Wagner

Hanna Jud
Birgit Höttsch
Heinz Fankhauser
Ernst Riegg
Doris Stabli
Peter Thut
Hans-Jürg Schweizer

ETH
Martin Hofer
Marc Bohnenbühl
Brigitte Coebergh
Hanspeter Friedli
Monique Corna

Dr. iur. Heinrich Jud
Ueli Hauser
David Schmid
Ruth Winistörfer
Prof. Stefanie Becker
Adrian Baumberger

Stakeholder
Urs Keller
Jost Müller
Peter Wolfensberger
Ernst Enzler
Renato Favretto
Pierre Angst
Thomas Krauser
Mark Sieber

Gemeinde

ZIELE



- Dorf für alle Generationen
- Soziale Durchmischung
- Lokale Arbeitsplätze
- Zumikon mit Pionierrolle
- MIV optimieren
- Lokale erneuerbare Energie
- Dorf mit Grünraum verzahnen
- Ressourcenschonende Entwicklung

PROZESSPHASEN



WORKSHOPS



VERDICHUNGSRAUM WALTIKON

Gewerbliches Zentrum mit ergänzender Wohnnutzung

*Platzgestaltung
Shared Space
Langsamverkehr
Energiekonzept
Erschwinglich wohnen
Junge & Familien
Krippenplätze*



ca. 800 neue Einwohner

ENTWICKLUNGSKONZEPT



VERDICHUNGSRAUM MAIACHER

Wohnen und Arbeiten - Klein aber fein

*Pavillons
Krippenplätze & Kleinversorgung
Energiekonzept
Neue Arbeitsplätze
Fokus Dienstleistung
Mischnutzung*

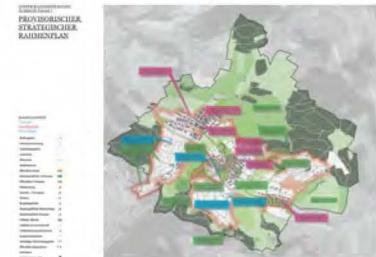


ca. 200 neue Einwohner

TEILSTRATEGIEN



PROVISOR. STRATEGISCHER RAHMENPLAN



VERDICHUNGSRAUM DORFPLATZ

Gesellschaftliches Zentrum für alle Altersschichten

*Sanierungen
Alterswohnen
Tagesangebots
Langsamverkehr
Energiekonzept
Kleindienstleister
Grossverteilung bleibt!*



ca. 500 neue Einwohner

STRATEGISCHE EMPFEHLUNGEN



AUSBLICK



HANDLUNGSFELDER

Gewerbe & Arbeitsplätze *Umwelt*
Soziales & Demographie
Verdichtung *Politik*
Energie *Langsamverkehr*
Bildung *Verkehr*

VERTIEFUNGSTHEMEN PHASE II



Vielen Dank für die Aufmerksamkeit...

Fragen?









08 KARTEN-SAMMLUNG

POTENTIALKARTE

Zumikon hat viele Stärken und Potenziale, die wichtig für das Dorf als Wohn-, Arbeits- und Freizeitort sind. In Zukunft gilt es, diese Stärken zu erhalten und möglichst viele Potenziale zu nutzen.



GRUNDLAGEN

- Gemeindegrenze
- Parzellengrenzen

POTENTIALE

- Acker, Wiese, Weide (Grüngürtel)
- Öffentliche Grünanlagen
- Wald
- Golfplatz als grosser grüner Erholungsraum
- Naturschutz
- Unbebaute Parzellen in Bauzone
- Potential Verdichten
- Forchbahn
- Siedlungsgebiet nahe einer S-Bahnhaltestelle
- Busverbindung
- Siedlungsgebiet nahe einer Bushaltestelle
- Nähe zu Zürich
- Nähe zu Erholungsgebieten
- Dichte und Öffentlichkeit Dorfplatz
- ICS als Arbeitgeber



DEFIZITKARTE

Die Darstellung der Defizite zeigt, welche Verbesserungsmöglichkeiten es in Zumikon gibt. Das Aufzeigen von Konfliktzonen und -orten ist für den weiteren Planungsprozess hilfreich.

GRUNDLAGEN

Gemeindegrenze



Parzellengrenzen



Wald



DEFIZITE

Strassenverkehrslärm



Staugefahr



Behinderung Langsamverkehr / Grenzen



Siedlungsgebiet ohne nahe ÖV-Haltestelle



Konkurrenz Dorfplatz - Gewerbegebiet



Fluglärm



Keine Busverbindung nach Norden

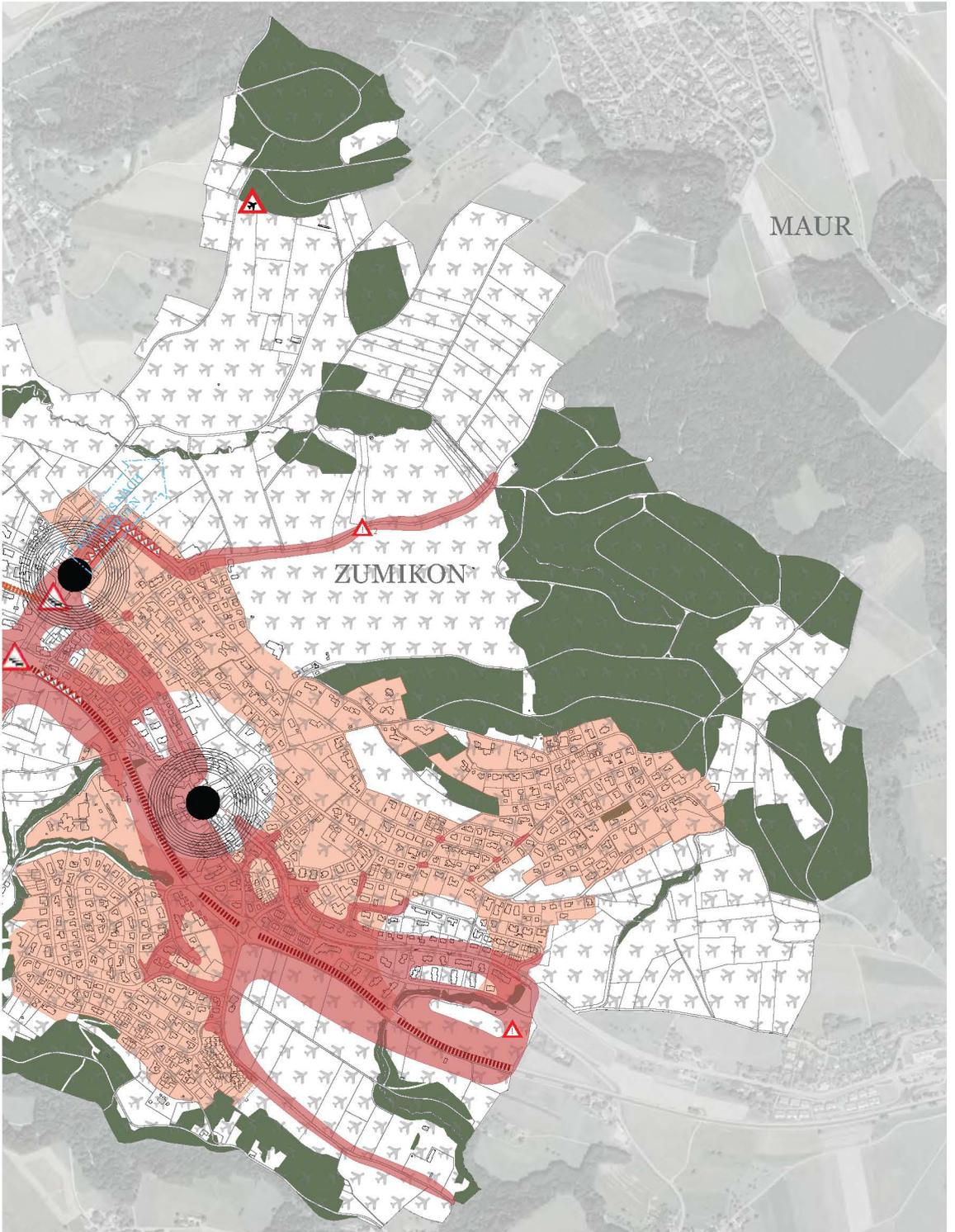


Wegfall Fussballplatz durch Überbauung



Konflikt Golf - Verkehrsachse





STABILE ELEMENTE

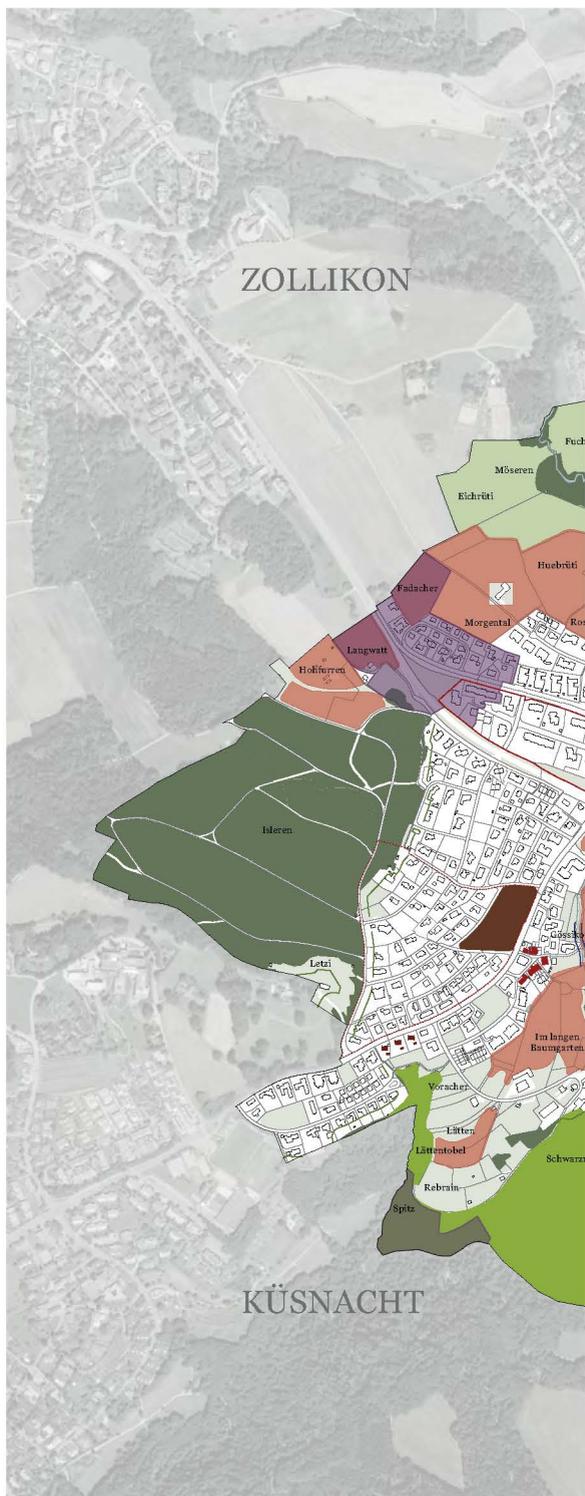
Die Karte 'Stabile Elemente' zeigt auf, wo die Grenzen der Siedlungsentwicklung gesteckt sind. Sehr wichtig sind die Waldflächen und das Kulturland, die nicht als potentielles Bauland in Frage kommen und daher eine grosse Einschränkung für die bauliche Zukunft von Zumikon darstellen. Es kann aber auch als Chance gesehen werden, dass Grünflächen geschützt werden und auch weiterhin als Naherholungsgebiete funktionieren können.

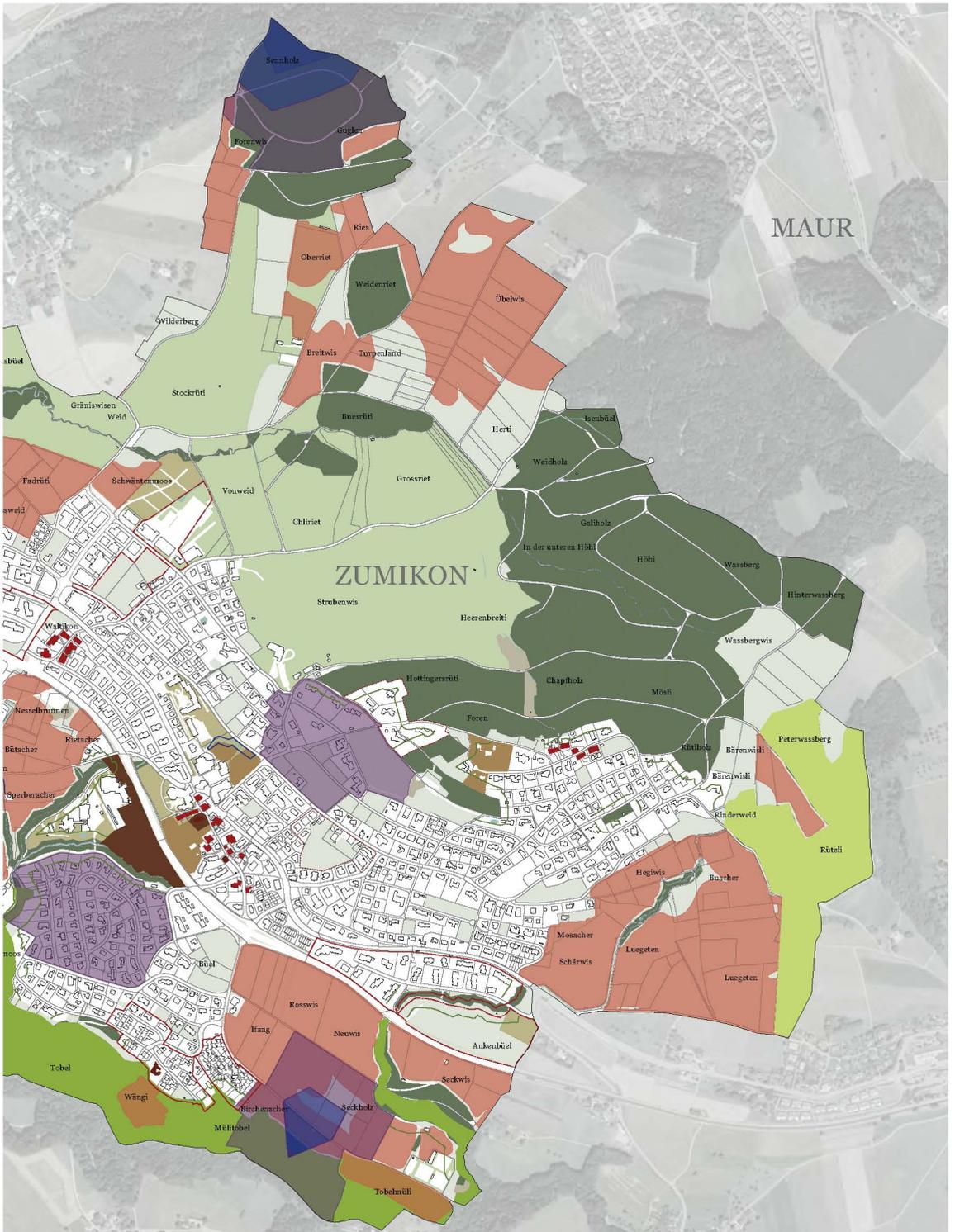
GRUNDLAGEN

- Acker, Wiese, Weide
- Öffentliche Grünanlagen
- Gemeindegrenze
- Parzellengrenzen
- Wasser

STABILE ELEMENTE

- Moorgebiete
- Wald
- Waldabstandslinien
- Natur und Landschaftsinventar
- Natur - und Landschaftsschutzverordnung (überkommunal)
- Grundwasserschutzzone
- Gewässerschutzzone
- Gewässerabstandslinien
- Betroffene Flächen Kulturlandinitiative
- Historische Gartenanlagen (ICOMOS)
- Archäologische Zonen
- Besondere Bauvorschriften,
- Gestaltungsplanpflicht
- Quartiererhaltungszone
- Historische Ortsbilder / kommunaler Denkmalschutz
- Kantonaler / regionaler Denkmalschutz





RAUMBEOBACHTUNG

Für einen Überblick der baulichen und planerischen Projekte, die in Zumikon momentan angedacht, in Planung oder Ausführung sind, wurde eine Übersichtskarte erstellt.

Der Beschrieb der Projekte befindet sich auf der nächsten Doppelseite.



0 100 200 500m

LEGENDE RAUMBEOBACHTUNG

LAUFENDE, ANGEDACHTE, VERWORFENE UND ABGESCHLOSSENE PROJEKTE

GEWERBE

1 Neubau Coop

Bau einer neuen Coopfiliale im Schwänthenmos

- Stand: Hängiger Rekurs
- Ausführung: Voraussichtlich 2014-2015
- Beteiligte: Bryner Architekten, Coop
- Bemerkungen: Kann bestehende Coopfiliale im Dorzentrum bleiben?



2 Umbau Migros

Verkaufsgeschäft Migros Schwänthenmos wird umgebaut

- Stand: Ausführungsplanung
- Ausführung: 2013-2014; im Bau
- Beteiligte: Migros



3 Überbauung Gewerbegebiet Schwänthenmos

Bebauungsabsichten Block C Schwänthenmos

- Stand: Nutzungsabklärung/Planung
- Ausführung: Ungewiss
- Beteiligte: Baugenossenschaft Gewerbe, Gemeinde



ÖFFENTLICHE BAUTEN

4 Sanierung öffentlicher Bauten

Stufenweise Sanierungsabsichten

- Stand: Teilweise bereits in Umsetzung
- Bemerkung: Für das alte Gemeindehaus, das Gemeinschaftszentrum, und einige Bauten rund um den Dorfplatz gibt es bereits konkrete Sanierungsabsichten (4.1-4.4)



4.1 Sanierung Hallenbad Juch

Sanierungsvariante Gemeinderat wird angeführt

- Stand: Ausführungskredit gesprochen
- Baugesuch für die technische Sanierung im April 2013 eingereicht
- Ausführung: Baubeginn Oktober 2013 (ca. bis Frühjahr 2015)
- Beteiligte: Gemeinde
- Bemerkung: Umfassendes Sanierungsprojekt wurde abgelehnt
- Hallenbad bleibt während 18 Monaten geschlossen
- Freitag 2014 geschlossen



4.2 Sanierung altes Gemeindehaus

Platzbedarf Freizeitzentrum und Börse

- Stand: Machbarkeitsstudie Umsetzung erstellt; in Planung
- Submissionsverfahren Architekturleistung bis Ende Mai 2013
- Kreditbewilligung Gemeindeversammlung Frühjahr 2014
- Ausführung: Projektphase
- Beteiligte: Freizeitzentrum Zumikon, Gemeinde
- Bemerkungen: Schutzwürdigkeit verhindert Abriss und Neubau
- Provisorium bei Cheminée Rüegg



4.2 Sanierung Gemeinschaftszentrum

Gesellschaftsräume Politische Gemeinde sowie

Katholische und Reformierte Kirchgemeinde

- Stand: Datenermittlung für die technische und bauliche Sanierung
- Anschließend Konzepterstellung
- Ausführung: 2015
- Beteiligte: Gemeinde, Kirchgemeinden, Firma Energo



4.4 Sanierung Liegenschaften Dorfplatz

Im Zusammenhang mit der Dorfplatzgestaltung (5)

- Stand: 1. Priorität: private Liegenschaften (Dorfplatz 2-4 und 14-15)
- 2. Priorität: Bistro
- Ausführung: 1. Priorität bis Ende 2013; 2. Priorität frühestens 2016
- Beteiligte: Gemeinde, Eigentümer privater Liegenschaften
- Bemerkung: Sanierung Bistro hängt ab von Bewilligung Bankkredit
- Suche nach einem neuen Chilli-Standort



5 Wettbewerb Umgestaltung Dorfplatz

Siegerprojekt wurde ausserkoren, Umsetzung 2013 sistiert

- Stand: Wettbewerb im Mai 2012 durchgeführt, Projekt ausgesetzt bis Abschluss der Sanierungsarbeiten Gebäude Dorfplatz (4.4)
- Beteiligte: Koepfli und Partner GmbH Luzern, Siegerprojekt „Square“
- Bemerkung: Idee besteht seit 2009; Arbeitsgruppe wurde gebildet



6 Umzug Jugendtreff Zumikon

Suche neuer Standort weil Mietvertrag mit Migros ausläuft

- Stand: Umzug im Frühjahr 2013 erfolgt?
- Bemerkung: Neuer Standort provisorisch bei Cheminée Rüegg, bis altes Gemeindehaus umgebaut (4.2)



7 Neuer Standort Feuerwehrmagazin Zumikon

Erdbebeneisicherheit und Erschliessung sind mangelhaft

- Stand: Absicht
- Bemerkung: Möglicher neuer Standort im Block C (siehe 3)

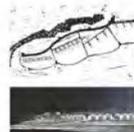


WOHNEN

8 Wohnüberbauung Ankenbühl

Bauangeige gemacht; Projekt von Rekurrenten blockiert

- Stand: Beim Verwaltungsgericht
- Ausführung: Ungewiss; Bauangeige frühestens 2014
- Beteiligte: Swiss Life, ARGE F. Comalini, E. Hübel, M. Thoenen



9 Bauland Waltikon

Erförderung von möglichen Verwendungsarten

- Stand: Abklärungen
- Ausführung: Ungewiss
- Beteiligte: Gemeinde
- Bemerkungen: Benützung für Migros Provisorium
- Projekt Seniorenzentrum aus finanziellen Gründen auf Eis gelegt
- Ev. Abgabe des Baulandes im Baurecht an eine Genossenschaft zur
- Erstellung von günstigem Wohnraum für den Mittelstand erwünscht



ALTER



10 Neubau Seniorenzentrum

Idee eines neuen Seniorenzentrums auf der Wiese Farflang

- Stand: Projektstudie auf Initiative der Bevölkerung wurde erstellt
- Ausföhrung ungewiss; Finanzierung ungewiss (Gemeinde / Investor)
- Beteiligte: Gemeinde, Grundeigentümer, ev. Investoren
- Bemerkungen: Grundstück gehört nicht der Gemeinde;
 - Umzonung von Erholungszone in Zone für öffentliche Bauten nötig
 - Ausnützung auf Parzelle grossmehrfach erreicht (Dorfzentrum)
 - Verzögerung wegen Umsetzung Kulturlandschaftsinitiative



11 Alterssiedlung Thesenacher

Erweiterung des bestehenden Baus beabsichtigt

- Stand: Studie in Abklärung; Grobe Machbarkeitsstudie bezieht Anliecker; Aussichtsschutz führt zu Höhenbegrenzung
- Vertiefte Studie wird benötigt
- Ausföhrung: Ungewiss
- Beteiligte: Gemeinde, Swisscom
- Bemerkung: Ev. Einbezug des Nachbargrundstückes der Swisscom
 - Kosteneinfluss wird geprüft; erhöhte Ausnützung würde möglich

LANDSCHAFT UND NATUR



12 Landschaftsentwicklungskonzept

Mittelfristiges Konzept aus dem Jahr 2010

- Stand / Ausföhrung: Umsetzung 2010-2018
- Beteiligte: Quadra GmbH, Gemeinde
- Bemerkung: Jeweils verschiedene (kleine) Projekte in Umsetzung
 - Für 2013 hat Gemeinderat Kredit von 90'000 Franken gesprochen
 - LEK soll besser in die Verwaltung implementiert werden
 - Inhalte werden derzeit ins kommunale GIS eingepflegt; Zugänglichkeit



12.1 Aufwertung umgebende Landschaft (LEK)

Weileranlagen, Aufwertung Naturschutzgebiete, Massnahmen gegen Nutzerkonflikte in der Landschaft

- Stand: Stetige Umsetzung
- Bemerkungen: Jeweils verschiedene (kleine) Projekte in Umsetzung
 - Weileranlage Weid/Süssplatzweg in letzten Zügen
 - Weileranlage ICS, anstehender Aktionstag
 - Aufwertungsmassnahmen Tobelrüttli / Seckholz / Wilderberg
 - Pflegeplan für naturschutzrechtlich wertvolle Gebiete erstellt



12.2 Private Grünflächen (LEK)

Neophytenflyer, Naturgärten, Checkliste Baugesuche

- Stand: Stetige Umsetzung
- Bemerkung: Jeweils verschiedene (kleine) Projekte in Umsetzung
 - Sensibilisierung der Bevölkerung (Flyer)
 - Aktionstage Neophyten Juni 2012 durchgeführt
 - Wunsch nach Naturgärten in Waldläden; Beratung von Baugesuchen; Checkliste als Hilfestellung (allenfalls Auflagen Barrechtsentscheide)



12.3 Siedlungsökologie (LEK)

Öffentliche Grünanlagen, Friedhof, Verkehrsrandflächen

- Stand: Stetige Umsetzung
- Bemerkung: Jeweils verschiedene (kleine) Projekte in Umsetzung
 - Verkehrsrandflächen im Maiaicher
 - Ökologische Aufwertung Friedhof
 - Grünanlage Ecke Dorfstrasse / Geissacher
 - Grünanlage Spielplatz Moggental / Forchstrasse



13 Vernetzungsprojekt „Naturnetz Pfannenstiel“

Lokale Massnahmen im Rahmen des regionalen Projektes

- Stand: In 34-tägiger Umsetzung (Vorlaufprojekt begann in den 1990er)
- Beteiligte: Quadra GmbH ZPT, Bauern / Grundbesitzer; als Partner: Kantone, Gemeinde, Fonds, Stiftungen; Bund als Treiber
- Bemerkung: Jeweils verschiedene (kleine) Projekte in Umsetzung
 - Extensivierung Magerwiesenaustreifen, Pflanzung Gebüschgruppen,
 - Verhandlungen mit Bauern / Grundbesitzern
 - Verträge Gemeinde- Bauern / Grundbesitzer



14 Golfplatz

Umbau und Erneuerung Golfplatz Zumikon

- Stand: Absicht
- Beteiligte: Golf & Country Club Zumikon, Quadras GmbH
- Bemerkung: Ökologische Aufwertung im gleichen Zuge
 - Im Zusammenhang mit dem LEK

INFRASTRUKTUR



15 Verkehr

Ausbau Hochleistungsstrasse, Seetunnel, neue Busverbindung

- Stand / Ausföhrung: Übergeordneter Planungsstab, ungewiss
 - Einfluss Zumikon begrenzt
- Beteiligte: Kanton
- Bemerkungen:
 - Allenfalls neue Busverbindung Soggemeinden-Glatt
 - Zusätzlicher Ausstieg HLS in der Nähe von Zumikon
 - Seetunnel, ungewiss; Anschluss gegebenenfalls nicht verpassen



16 Ausserbetriebnahme Kläranlage Zumikon

Anschluss an die Kläranlage Küsnacht nach Erweiterung

- Stand: Absicht
- Ausföhrung: Ungewiss
- Beteiligte: Gemeinden Zumikon und Küsnacht
- Bemerkung:
 - Rückbau der Anlage in Zumikon?
 - Oder Umnutzung? (siehe 18)

BILDUNG UND KULTUR



17 Schulhaus Juch

Aufstockung des B-Traktes für den Mittagstisch

- Stand: Budget an Gemeindeversammlung Dezember 2012 bewilligt
- Ausföhrung: März - August 2013
- Beteiligte: Gemeinde
- Bemerkung:
 - Das Volk hat Zweistandortlösung dem Neubau vorgezogen
 - Rückbau Lerschwimberken Juch, gibt Erweiterungsmöglichkeiten



18 Umnutzung Liegenschaft Rebhusstrasse 50

Besucherzentrum zu Ehren des ehemaligen Besitzers Max Bill

- Stand: Absicht der heutigen Eigentümer (Nachfahren Max Bill)
- Beteiligte: Gemeinde, Eigentümer, GV ARA
- Bemerkung: Die Besitzer haben folgende Absichten:
 - Parkanlage mit Max-Bill-Plastiken auf eigenem Grundstück
 - Verbindung mit dem Grundstück der ARA; Verknüpfung Abriss der Kläranlage (15); Ermöglichung von Kunstausstellungen
 - Grundstück auch in LEK thematisiert; Ökologische Aufwertung