



# Dorfplatz Zumikon Schlussbericht Testplanung



## Impressum

|  |  |
|--|--|
| <b>Auftraggeber</b>                    | Gemeinderat Zumikon, Dorfplatz 1, 8126 Zumikon   |
| <b>Projektleitung, Moderation</b>      | Nüesch Development AG, Sihlfeldstrasse 10, 8003 Zürich   |
| <b>Testplanungen</b>                   | Studio Brühlmann Loetscher Buson GmbH, Ausstellungsstrasse 21, 8005 Zürich („BLB“)<br>sa_partners, Dufourstrasse 95, 8008 Zürich („SAP“)<br>Arndt Geiger Herrmann AG, Mythenquai 345, 8038 Zürich („AGH“)  |
| <b>Begleitgremium</b>                  | Jürg Eberhard, Gemeindepräsident<br>Thomas Epprecht, Gemeinderat, Ressortvorstand Liegenschaften (Gesamtverantwortung)<br>Andreas Binkert, dipl. arch. ETH SIA, Projektleiter, Nüesch Development AG<br>Pierre Feddersen, dipl. arch. ETH SIA, Planer FSU Reg A, Feddersen & Klostermann<br>Christian Wegenstein, dipl. arch. ETH SIA, Berater Baubewilligungsbehörde<br>Walter Oertle, Leiter Abt. Liegenschaften, Gemeindeverwaltung Zumikon<br>Thomas Eiermann, Leiter Abt. Hochbau, Gemeindeverwaltung Zumikon |
| <b>Autoren</b>                         | Thomas Epprecht, in Zusammenarbeit mit Andreas Binkert und Pierre Feddersen  |
| <b>Quellen</b>                         | Gemeinderatsbeschlüsse, Workshop-Protokolle (A. Binkert); Unterlagen der Architektenteams (BLB, SAP, AGH); Analysen im Auftrag des Gemeinderats (E.ENZLER; H. Naef und A. Naef, GSP AG; P. Duvoisin und R. Meglin, WIFpartner AG; C. Galmarini und J. Kusigersky, WaltGalmarini AG); und weitere, im Text erwähnte Quellen.  |
| <b>Modellfotos</b>                     | Beat Bühler, Fotograf, Flüelastrasse 10, 8048 Zürich   |
| <b>Administration und Organisation</b> | Walter Oertle, Fabrizio Vetter, Ana Wertheimer   |
| <b>Titelbild</b>                       | Dorfplatz mit Umgebung im Modell, erstellt bei der Entstehung des Dorfplatzes.<br>Gebäude ergänzt mit Stand Ende 2018.   |
| Zumikon, den 05. März 2019             | © 2019. Der Nachdruck ist, auch auszugsweise, nur mit Genehmigung der Gemeinde Zumikon erlaubt.  |

# Inhalt

|   |           |
|---|-----------|
| Vorwort des Gemeinderats                                      | 5         |
| Vorwort des Projektleiters                                    | 6         |
| Zusammenfassung   | 7         |
| <b>Teil I: Vorgeschichte und Vorabklärungen</b>               | <b>13</b> |
| 1. Situation  | 14        |
| 2. Vorgeschichte  | 15        |
| 2.1. Entstehung des Dorfzentrums                              | 15        |
| 2.2. Die letzten zehn Jahre                                   | 16        |
| 3. Vorabklärungen   | 17        |
| 3.1. Standortanalyse  | 17        |
| 3.2. Eigentumsverhältnisse: Klärung von Rechten und Pflichten | 18        |
| 3.3. Gespräche mit Direktbetroffenen                          | 19        |
| 3.4. Zustandsanalyse Liegenschaften                           | 21        |
| 3.5. Statische Belastbarkeit                                  | 22        |
| <b>Teil II: Testplanung</b>                                   | <b>23</b> |
| 4. Definition der Testplanung                                 | 25        |
| 4.1. Auslöser und Beauftragte                                 | 25        |
| 4.2. Planerische Eingrenzung                                  | 26        |
| 4.2.1. Planungssperimeter                                     | 26        |
| 4.2.2. Betrachtungssperimeter                                 | 26        |
| 4.3. Räumliche Gegebenheiten                                  | 27        |
| 4.4. Funktionelle Herausforderungen                           | 28        |
| 4.5. Aufgabenstellung für Planer                              | 29        |
| 4.6. Briefing der Architekten                                 | 30        |
| 4.6.1. Vorgehen   | 30        |
| 4.6.2. Abzugebende Unterlagen                                 | 31        |
| 4.6.3. Begleitgremium   | 31        |
| 5. Testplanung Phase I  | 33        |
| 5.1. Zusammenfassung Zwischenresultate                        | 33        |
| 5.2. Zwischenresultate von Team 1                             | 35        |
| 5.2.1. Kommentar und Auftrag des Begleitgremiums              | 37        |
| 5.3. Zwischenresultate von Team 2                             | 39        |
| 5.3.1. Kommentar und Auftrag des Begleitgremiums              | 41        |
| 5.4. Zwischenresultate von Team 3                             | 43        |
| 5.4.1. Kommentar und Auftrag des Begleitgremiums              | 45        |

|   |           |
|---|-----------|
| 6. Testplanung Phase II                     | 47        |
| 6.1. Zusammenfassung Planungsergebnisse     | 47        |
| 6.2. Testplanungsergebnisse Team 1          | 51        |
| 6.2.1. Resultate für den Planungsumfang     | 51        |
| 6.2.2. Resultate für den Betrachtungsumfang | 53        |
| 6.3. Testplanungsergebnisse Team 2          | 55        |
| 6.3.1. Resultate für den Planungsumfang     | 55        |
| 6.3.2. Resultate für den Betrachtungsumfang | 57        |
| 6.4. Testplanungsergebnisse Team 3          | 59        |
| 6.4.1. Resultate für den Planungsumfang     | 59        |
| 6.4.2. Resultate für den Betrachtungsumfang | 62        |
| <br>  |           |
| <b>Teil III: Schlussfolgerungen</b>         | <b>65</b> |
| 7. Resultate                                | 67        |
| 7.1. Verwendung der Ergebnisse              | 67        |
| 7.2. Handlungsgrundsätze                    | 67        |
| 8. Weiteres Vorgehen                        | 73        |
| 8.1. Masterplan Dorfplatz                   | 73        |
| 8.2. Entwicklungsziele im weiteren Umfang   | 74        |
| 9. Dank                                     | 75        |

# Vorwort des Gemeinderats

Der Dorfplatz und seine Zukunft beschäftigen den Gemeinderat seit längerem intensiv. Nach rund 40-jähriger Nutzung, die für mehrere Generationen von Zumikerinnen und Zumikern selbstverständlich geworden und mit manch schöner Erinnerung verbunden ist, kann die grundlegende Erneuerung nicht mehr aufgeschoben werden. Denn diese vertraute Infrastruktur ist in die Jahre gekommen, dazu genügt ein aufmerksamer Blick in die Tiefgarage.

Aber wie war es wohl in den 70er- und frühen 80er-Jahren, als alles noch neu war und in Zumikon Aufbruchstimmung herrschte? Damals machte Zumikon einen gewaltigen Sprung vorwärts: Die Zumikerinnen und Zumiker beschlossen, den Steuerfuss vorübergehend zu erhöhen, temporär viel Fremdkapital aufzunehmen und den Dorfplatz mitsamt Gemeindehaus und Gemeinschaftszentrum in einer gewaltigen Kraftanstrengung zu realisieren. Dazu gehörte Mut und Pioniergeist.

Heute gilt es, diesem mit den Steuergeldern der damaligen Generation geschaffenen Juwel Sorge zu tragen. Darum kann man nicht zaghaft ans Werk gehen, sondern muss offen und umsichtig an den damaligen, grosszügigen Geist anknüpfen. Umstände und Bedürfnisse haben sich gewandelt, der Dorfplatz hat in Waltikon Konkurrenz bekommen, und das „Dorfkafi“ ist auch nicht mehr der zentrale Treffpunkt, der es einmal war.

Um den Dorfplatz an die Bedürfnisse der heutigen Zeit anzupassen, braucht es als erstes eine sorgfältige Planung, damit aus jedem eingesetzten Steuerfranken der maximale Nutzen für die Bevölkerung gezogen werden kann. Dieser Bericht gibt Auskunft darüber, was der Gemeinderat in den letzten Jahren an Abklärungen und Vorarbeiten zur Sanierung und Neugestaltung des Dorfplatzes unternommen hat. Dafür hat er bis heute rund 130'000.00 Franken ausgegeben, was knapp 0,5% der Summe entspricht, die voraussichtlich für die Erneuerung aller zum Dorfplatz gehörigen, öffentlichen Bauten erforderlich sein wird.

Der Gemeinderat lädt Sie dazu ein, sich anhand der Ergebnisse der Testplanung eine eigene Meinung zur bestmöglichen Zukunft des Dorfplatzes zu bilden. Denn dieser soll wieder attraktiv werden, für alle, die sich für Zumikons Zukunft interessieren. Der Dorfplatz war als Zentrum des Dorflebens geplant, und zu diesem soll er wieder werden.

*Thomas K. Epprecht, Gemeinderat, Vorsteher Liegenschaften*

# Vorwort des Projektleiters

Die sympathische Idee, in Zumikon einen verkehrsfreien Dorfplatz zu schaffen, stammt aus den 70er-Jahren. Sein Konzept funktionierte bis ins neue Millennium hinein, als die Migros an der Kreuzung in Waltikon eine grosse Filiale eröffnete. Damit der Dorfplatz auch in Zukunft das gesellschaftliche Zentrum der Gemeinde bleibt, muss er eine funktionale Änderung erfahren – vom Einkaufsort zum sozialen und kulturellen Zentrum. Die dafür nötigen baulichen Veränderungen kommen gerade zur rechten Zeit, da die Bausubstanz aus den 70er-Jahren ebenfalls Sanierungsbedarf hat.

Im „Workshop Mieter“ konnten die Sorgen der Gewerbetätigen am Dorfplatz formuliert und Ideen zur Stärkung der Attraktivität diskutiert werden. So wurde unter anderem angeregt, ein Kiosk, hochwertiger Comestible oder eine Bäckerei, ein Gesundheitszentrum mit Permanence oder eine Markthalle könnten zur Belebung beitragen. Die Signaletik müsse verbessert werden, die Arkaden aufgehellert, und das Pflaster rollstuhlfreundlicher gestaltet werden.

Im „Workshop Eigentümer“ waren die Themen weniger funktioneller als baulicher Art. Der Sanierungsbedarf und die gewünschte Koordination allfälliger Bauarbeiten wurden besprochen und man war sich einig, dass kosmetische Massnahmen nicht ausreichen, sondern dass substantielle räumliche Verbesserungen nötig seien. Der Platz müsse besser gefasst werden und die Drehscheibe Verkehr (Parkhaus, Forchbahn, Bus, Langsamverkehr) kundenfreundlicher gestaltet werden.

Aus dem anschliessenden Verfahren der Testplanung wurden Kernanliegen abgeleitet und mit drei Architekturbüros auf ihre Machbarkeit geprüft. Insbesondere wurde auch untersucht, ob und wie das Bistro umgebaut, neu gebaut oder sogar vergrössert werden könnte. Die nun vorliegenden Resultate der Testplanung wecken die Hoffnung, dass der Dorfplatz nicht nur gerettet, sondern im Vergleich zu heute attraktiver gestaltet werden kann. Als nächsten Schritt braucht es jetzt einen Masterplan, der unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Realitäten die Entwicklung und verdichtete Neugestaltung des Dorfzentrums erlaubt.

Ich bedanke mich beim Gemeinderat für die Beauftragung zur fachlichen Begleitung der letzten beiden Jahre und ganz besonders bei Gemeinderat Dr. Thomas Epprecht für seine sorgfältige und umsichtige Führung.

*Andreas Binkert, dipl. arch. ETH SIA, Nüesch Development AG*

# Zusammenfassung

Der Dorfplatz von Zumikon verlor in den letzten Jahren zunehmend an Attraktivität. Mieterwechsel bei Verkaufsflächen häuften sich, einige Ladenlokale standen oder stehen leer. Forchbahnschalter und Bank wurden geschlossen, und Coop macht Aldi Platz. Das Gastroangebot zieht auch nicht mehr so viele Menschen auf den Dorfplatz wie früher. Seitdem am Kreisel Waltikon ein Schwerpunkt für den Einkauf des täglichen Bedarfs entstanden ist, verlor der Dorfplatz zunehmend Kundschaft. Um den Abwärtstrend umzukehren, braucht es am Dorfplatz sowohl eine funktionelle als auch eine bauliche Erneuerung.

Bereits 2009 und 2010 wurden mit Exponenten der Bevölkerung Workshops durchgeführt, Ideen generiert und Empfehlungen formuliert. Daraus resultierte das Projekt „Square“, das die Gestaltung des Dorfplatzes verbessert hätte, sich aber leider als undurchführbar erwies. Dies bewog den Gemeinderat in den Jahren 2016 und 2017, einen erneuten Anlauf zu nehmen und die mit der Entwicklung am Dorfplatz bestens vertrauten und am direktesten betroffenen Menschen, nämlich die Gewerbetreibenden und die Hauseigentümer, zum Ideenaustausch einzuladen. In fünf „Dorfplatzgesprächen“ wurden die aktuellen Probleme identifiziert sowie Ideen und Anregungen gesammelt, die zur Belebung des Dorfplatzes beitragen sollen. Im Anschluss daran schrieb der Gemeinderat eine Testplanung aus mit der Absicht, die Probleme grundsätzlich und umfassend anzugehen und die gesammelten Ideen zu konkretisieren.

Die drei im Jahr 2018 zur Testplanung eingeladenen Architektenteams unterzogen das Dorfzentrum in zwei Planungsschritten einer eingehenden Analyse. Gewählt wurde ein offenes Verfahren, das den frühzeitigen Austausch zwischen den Teams, mit Fachexperten und mit dem Auftraggeber sicherstellte. Allen Teams gemeinsam war die Erkenntnis, dass dem Gebäude des „Dorfkafi“ eine Schlüsselrolle zukommt. Offensichtlich ist, dass die Aufenthaltsqualität auf dem Platz nicht auf allen vier Seiten des Pavillons gleich gut ist. Einige Geschäfte sind für Passanten kaum sichtbar, und mehrere Bereiche des Platzes dienen lediglich als unattraktiver Durchgang. Um dies zu ändern, und damit die öffentlich zugänglichen Erdgeschosse der umliegenden Bauten aufgewertet werden, müssen Lage und Gestaltung des „Dorfkafi“-Pavillons grundsätzlich überdacht und verändert werden.

Ebenso wichtig ist, dass sich der Pavillon als zentraler Treffpunkt auf allen vier Seiten dem Platz gegenüber öffnet und zum Besuch einlädt. Mit

einem in der Lage Richtung Platzmitte verschobenen, neuen und attraktiven Pavillon könnte der gesamte umliegende Aussenraum besser genutzt und mit Leben gefüllt werden. Als wirksamste bauliche Massnahme zur Belebung erscheint deshalb ein Ersatzneubau für das „Dorfkafi“ unumgänglich. Dieser Schlussfolgerung kommt entgegen, dass für das bestehende Gebäude ohnehin aufwändige Sanierungsarbeiten anstehen würden.

Für die räumliche Komposition des Dorfplatzes wählten die drei Architekten-Teams unterschiedliche Strategien:

- Beim ersten Team sitzt der Pavillon als Solitär fast mittig auf dem Dorfplatz und trennt einen befahrbaren Westteil vom Fussgängerplatz im Osten vor dem Gemeindehaus.
- Beim zweiten Team verengt sich der westliche Platz zu einer Gasse, die auf eine Aussichtsterrasse mündet. Gegen Norden wird der Platz abgeschlossen durch einen zweiten, kleineren Pavillon.
- Das dritte Team stärkt die positiven Qualitäten des vorhandenen Platzes durch einen grösseren, transparenten Pavillon, der in sich den Anspruch trägt, ein Kunstobjekt zu sein.

Aus keinem der drei Testentwürfe resultierte ein ausführungsfähiges Projekt. Dies war auch nie die Absicht. Der Zweck der Testplanung bestand darin, unterschiedliche Ideen zu testen und für unterschiedliche Erwartungen Lösungen zu finden. Der so entstandene Ideen-Steinbruch soll Bausteine für gute Teillösungen liefern, die in die weitere Planung einfließen. Deshalb hat der Gemeinderat die Essenz der Testplanung in zehn Handlungsgrundsätze gefasst, die dem Dorfzentrum von Zumikon eine neue Identität geben sollen – sowohl funktional als auch gestalterisch attraktiv, einladend und zukunftsweisend.

#### **Die 10 Handlungsgrundsätze (Kurzfassung):**

1. Im Zentrum des Dorfes soll der **Dorfplatz** als **Treffpunkt** aufgewertet werden. Entlang der Dorfstrasse bildet er das **wichtigste Bindeglied** zwischen den nordwestlichen und südöstlichen Dorfteilen.
2. Die heute durch die Unterführung unterbrochene **Dorfstrasse** soll für den Langsam- und Fussverkehr oberirdisch **deutlicher verbunden** und die Aufenthaltsqualität verbessert werden.
3. Für die Aufwertung und Belebung des Dorfplatzes ist ein attraktives **Gastronomieangebot** entscheidend.



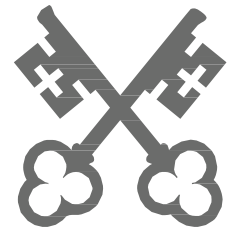
4. Der Pavillon des heutigen „Dorfkafi“ soll vorzugsweise durch einen **attraktiven**, dem Massstab des Platzes angemessenen **Neubau mit publikumsintensiven Nutzungen** ersetzt werden, der ein Anziehungspunkt ist. Ausser einem Bistro sind auch eine Markthalle oder ein überdachter Bereich für Veranstaltungen denkbar.
5. Bei der **Neugestaltung des Dorfplatzes** (Belag, Beleuchtung, Wasserspiel, Bepflanzung, Skulptur) sind die unverstellten Ausblicke auf die reformierte Kirche und die Weite der Landschaft zu wahren.
6. **Das bauliche Entwicklungspotential** liegt am Rand des Dorfplatzes. Neue oder erweiterte Bauten um den Dorfplatz herum sind in einer Gesamtsicht aufeinander abzustimmen.
7. Bei der Erneuerung des **Gemeinschaftszentrums** ist eine Veränderung oder Aufstockung der dem Dorfplatz zugewandten Fassade zu prüfen.
8. Das **Parkhaus ist aufzuwerten**, einladender und heller zu gestalten, die Fussgängerzugänge sind grosszügiger anzulegen.
9. Die mögliche **Busführung** auf den Dorfplatz mit einer **besser an die Forchbahn-Station angebundene** Haltestelle ist weiter zu verfolgen. Zugleich soll die Opportunität eines moderaten motorisierten Verkehrs mit wenigen Parkplätzen auf dem westlichen Platzteil geklärt werden.
10. Die Umsetzung der Handlungsgrundsätze erfordert ein **qualifiziertes Verfahren**. Für den Bereich des Dorfplatzes soll ein **Masterplan** erstellt werden, um die **städtebauliche Entwicklung zu steuern**.

Die Handlungsgrundsätze in der vom Gemeinderat beschlossenen, ausführlichen Fassung sind am Ende dieses Berichts zu finden.

Dieser Schlussbericht zur Testplanung dient der Dokumentation des bisher Erreichten sowie der Information der Bevölkerung. Der Bericht wird im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung am 5. März 2019 publiziert. An dieser werden die Vorschläge der drei Architekturbüros ausgestellt, und der Gemeinderat informiert über die geplanten nächsten Schritte. Der interessierten Bevölkerung bietet sich die Gelegenheit zum Austausch mit den Architekten und den Gemeindevertretern.

Eine Online-Version dieses Berichts ist ab 6. März 2019 auf der Homepage der Gemeinde Zumikon verfügbar.





**zumikon**

# **Dorfplatz Zumikon**

## **Schlussbericht Testplanung**

**Teil I      Vorgeschichte und Vorabklärungen**

**Teil II     Testplanung**

**Teil III    Schlussfolgerungen**

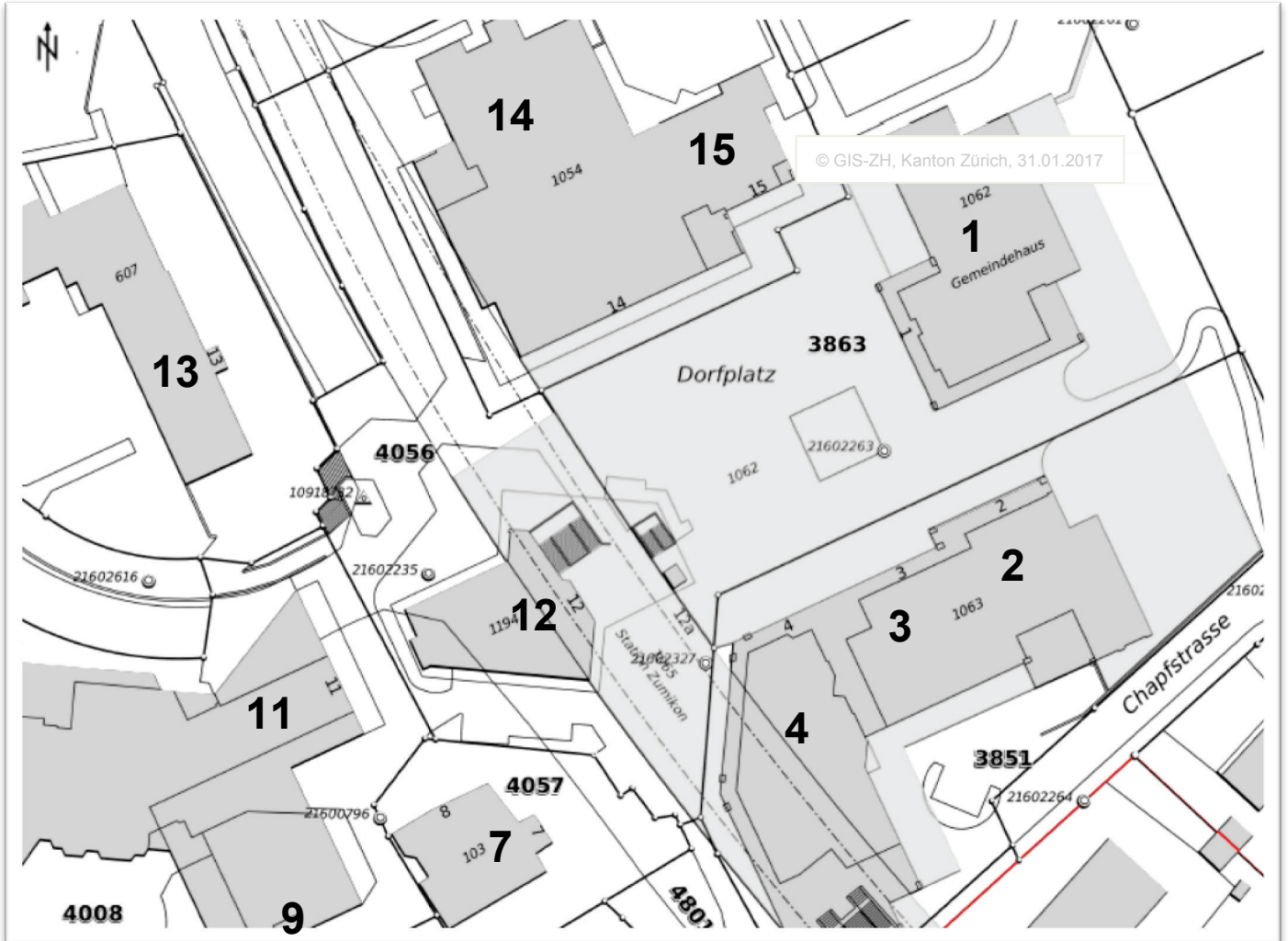


# Teil I

# Vorgeschichte Vorabklärungen



# 1. Situation



## 2. Vorgeschichte

### 2.1 Entstehung des Dorfzentrums

#### Start im Jahr 1971

Der Grundstein für das heutige Zentrum wurde vor bald fünfzig Jahren gelegt. An der Gemeindeversammlung vom 14. Dezember 1971 wurden die ersten Beschlüsse gefasst: Der Souverän bewilligte damals die Kredite zur Erstellung des Gemeinschaftszentrums (Dorfplatz 9-11) und den Projektierungskredit für die Gestaltung des Dorfzentrums. Ebenfalls bewilligte er den Kredit für die Verlegung der Forchbahn in den Untergrund (zunächst nur für den Abschnitt von Waltikon bis zur Alterssiedlung im Thesenacher, später dann unter Mitwirkung aller Forchbahn-Gemeinden bis zur östlichen Gemeindegrenze). Am 3. Juli 1973 bewilligte die Gemeindeversammlung zudem die Verlegung der Dorfstrasse in eine Unterführung, die das neue Zentrum unterquert.

#### Entstehungsetappen:

1. Forchbahntunnel (1973-1976)
2. Privatbau Hugo Meier auf eigenem Land, heute Stoweg (Dorfplatz 2-4)
3. Gemeindehaus, Dorfplatz 1 (1977-1979)
4. Privatbau der MIFA, heute Revicon, im Baurecht, (Dorfplatz 14-15)
5. Dorfplatz mit „Dorfkafi“ (Bistro), Dorfplatz 12 (1980-1981)
6. Gemeinschaftszentrum, Stoweg, Dorfplatz 9-11 (bis 1982)

Architekt Walter Schindler projektierte und realisierte in Zusammenarbeit mit der Zentrumsplanungskommission sowohl den Neubau des Gemeindehauses, die Parkgarage mit dem „Dorfkafi“ am Dorfplatz, als auch den Privatbau Hugo Meier. Die Realisierung erfolgte in Etappen (siehe nebenstehender Kasten). Den Abschluss des neuen Zentrums, das während eines knappen Jahrzehnts erstellt wurde, bildete das Gemeinschaftszentrum. Architekt dieses Baus war Max Ziegler. Während der Kredit von 1971 noch von der Gemeindeversammlung beschlossen wurde, wurden für die Projektierung und Realisierung des Gemeinschaftszentrums die drei Partnergemeinden ref. Kirche, kath. Kirche und Schule einbezogen.

Im Anschluss an die Neubauten im Zentrum wurden von 1982-1984 auch die benachbarten Altliegenschaften erneuert und einer neuen Nutzung zugeführt: Die Liegenschaft Dorfplatz 5 brach man ab und ersetzte sie durch einen Neubau für die Kinderkrippe, und die Liegenschaft Dorfplatz 7/8 wurde für den Kindergarten umgebaut (heute ebenfalls Kinderkrippe).

In den Arbeitspapieren zur damaligen Dorfplatzplanung erscheint verschiedentlich der Begriff „Richtplanung“ mit Bezug auf 1971. Hierzu liegen jedoch weder ein Beschluss der Gemeindeversammlung noch ein entsprechender Plan im Gemeindearchiv vor. Es wird vermutet, dass entgegen der ursprünglichen Absicht kein eigentlicher Richtplan erstellt wurde, da die Mitsprache der Bevölkerung jederzeit gewährleistet war. Damit sind die Voraussetzungen für die Verbindlichkeit und Nachwirkung bis heute nicht gegeben. Dennoch hat der Gemeinderat im Januar 2019 beschlossen, für die Erneuerung des Zentrums einen Masterplan zu erstellen, der die heutigen Gestaltungsgrundsätze festhält.

## 2.2 Die letzten zehn Jahre

### Projekt Square

Im Frühjahr 2009 hatte der Gemeinderat beschlossen, eine Arbeitsgruppe mit dem Auftrag einzusetzen, ein Strategiepapier mit Empfehlungen zur Wiederbelebung des Dorfplatzes als Zentrum zu erarbeiten. Im September 2010 präsentierte die Arbeitsgruppe ihren Abschlussbericht zuhänden des Gemeinderats. Eine der empfohlenen Massnahmen betraf die bauliche Gestaltung des Dorfplatzes. In der Folge wurde im Februar 2012 ein zweistufiger Wettbewerb unter Landschaftsarchitekten ausgeschrieben, dessen Ziel es war, einen überzeugenden Beitrag für die Neugestaltung des Dorfplatzes zu erlangen.



Abb. 02: Visualisierung Projekt „Square“

Aus dem Wettbewerb ging im Juni 2012 das Projekt „Square“ hervor, verfasst von Koepfli Partner Landschaftsarchitekten GmbH, Luzern. Dessen Hauptelement bestand in einem Baumkranz um den bestehenden Brunnen herum, der auf einen quadratischen, gegenüber dem Platz abgesetzten und etwas erhöhten Brunnenumlauf zu stehen gekommen wäre.

Noch im gleichen Jahr begannen die Vorbereitungen für die Detailplanung und die Erstellung eines Kostenvoranschlags. Im Laufe dieser Arbeiten verteuerte sich das Projekt nach und nach. So führte die Beurteilung der statischen Verhältnisse der Tiefgarage, auf welche die Baumgruppe zu stehen gekommen wäre, zu einem ersten Marschhalt. Auch die Abklärungen für den baulichen Brandschutz führten zu massiven Mehrkosten. Damit wären die ursprünglichen Kosten, die mit CHF 950'000.00 veranschlagt worden waren, um mindestens CHF 500'000.00 gestiegen. Dies veranlasste den Gemeinderat (in neuer Zusammensetzung) im Januar 2016, das Projekt „Square“ zu stoppen. Die Arbeitsgruppe wurde unter Verdankung der wertvollen Arbeit und der für die weitere Entwicklung nach wie vor gültigen Erkenntnisse und Visionen aufgelöst.

### Neubeginn, Gesamtsicht

Entgegen der bisherigen Absicht, sich auf die Belebung des Platzes mit gestalterischen Mitteln zu fokussieren und so mit einem überblickbaren Projekt so rasch als möglich eine Verbesserung zu erzielen, beschloss der neue Gemeinderat, dass künftig sämtliche potentiellen Einflüsse vorab geklärt und das Thema Dorfplatz als Ganzes angegangen werden soll. Es wurde erkannt, dass die vorgängige Erneuerung der Tiefgarage, deren Decke den Dorfplatz bildet, unumgänglich ist. Die Tiefgarage wiederum kann nicht losgelöst vom Zustand und der Zukunft der Nachbargebäude („Dorfkafi“, Gemeinschaftszentrum, Gemeindehaus und private Anrainer) betrachtet werden. Darüber hinaus kann der Dorfplatz nicht mit baulichen Massnahmen allein wiederbelebt werden.



# 3. Vorabklärungen

## 3.1. Standortanalyse

### Retail-Konkurrenz in Waltikon

Im Juni 2015 beauftragte der Gemeinderat die „Gesellschaft für Standortanalysen und Planungen AG“ (GSP), Zürich, mit einer Standortanalyse und einer Nutzungsstudie für die gemeindeeigenen Grundstücke Kat.-Nr. 4574 und 4747 in Waltikon (beim Kreisel Dorfstrasse). Damit auch Erkenntnisse über den Dorfplatz gewonnen werden konnten, wurde der Auftrag weiter gefasst, denn es war klar, dass die Entwicklung beim neuen Versorgungszentrum in Waltikon indirekt auch jene des Dorfzentrums beeinflusst. Deshalb wurde auch nach den Wechselwirkungen, unterschiedlichen Entwicklungspotentialen und Funktionen der Zentren Dorf und Waltikon gefragt, die sich ergänzen und nicht konkurrenzieren sollen.

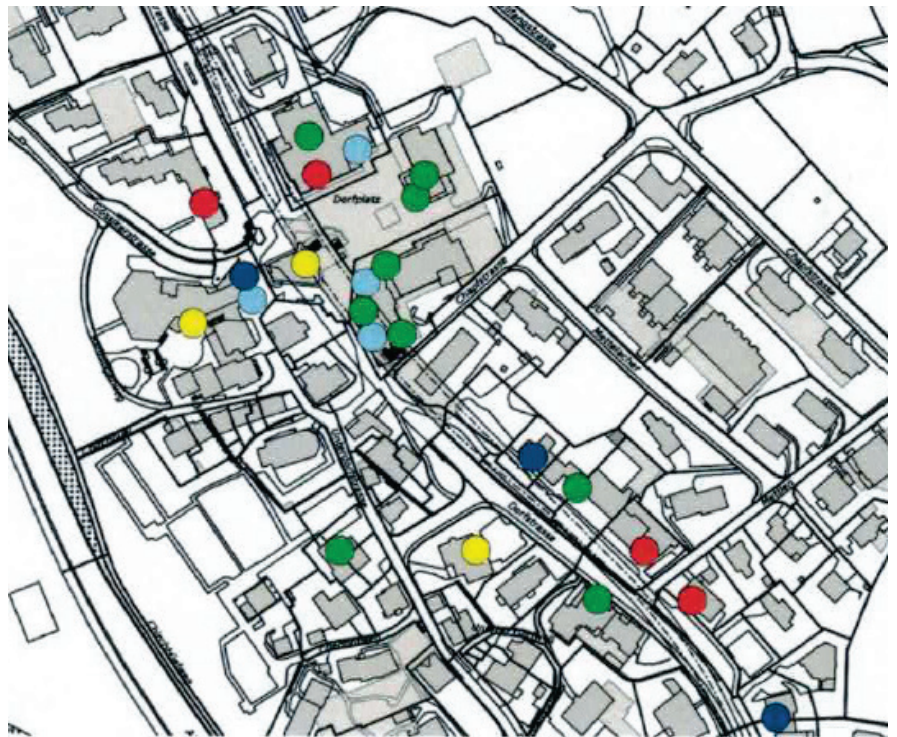
**Abbildung 03: Publikumsorientierte Einrichtungen im Dorfzentrum:**

Erfasst wurden Betriebe, deren Geschäftsfläche im Erdgeschoss liegt. Die Erhebung vom Jahr 2015 zeigt, dass seither bereits einige Betriebe verschwunden sind. Obwohl deren Zahl grösser und das Angebot vielfältiger war als in Waltikon, fehlen Synergieeffekte, was der Publikumsfrequenz abträglich ist. Attraktoren wie z.B. eine Confiserie/ Konditorei oder ein Kiosk fehlen gänzlich.

Quelle: GSP-Studie.

Legende:

|  |  |
|--|--|
| <p>A. <b>Täglicher und kurzperiodischer Bedarf:</b></p> <p style="text-align: center;">●</p> | <p>U.a. frische und verpackte Nahrungsmittel, Zeitungen, Zeitschriften, Raucherwaren, Drogerieartikel, Souvenirs, usw.</p>                                 |
| <p>B. <b>Periodischer Bedarf:</b></p> <p style="text-align: center;">●</p>                   | <p>U.a. Bekleidung (ohne Luxusbekleidung wie Pelze, usw.) Schuhe, Spielwaren, Parfümen Babybedarf, Schallplatten Kassetten, Videobänder, Arzneimittel.</p> |
| <p>C. <b>Langperiodischer Bedarf:</b></p> <p style="text-align: center;">●</p>               | <p>U.a. Uhren, Schmuck, Sportartikel Luxusbekleidung, Optik, Radio/TV (Geräte), Photogeschäfte.</p>  |
| <p>D. <b>Dauerhafte Konsumgüter:</b></p> <p style="text-align: center;">●</p>                | <p>Einrichtungs-/Kunstgegenstände, Haushaltsmaschinen, Heimtextilien Teppiche, Kunst (ohne Kunstgewerbe) Briefmarken und Münzen, Velo/Motos.</p>           |
| <p>E. <b>Verpflegung:</b></p> <p style="text-align: center;">●</p>                           | <p>Cafeterias, Restaurant, Snack Bars, Wurstbratereien, usw. (keine Einzelklassierung, wenn gleiche Infrastruktur).</p>                                    |
| <p>F. <b>Übrige Dienstleistungen:</b></p> <p style="text-align: center;">●</p>               | <p>Banken, Wechselstuben, PTT Reisebüros, Chem.Reinigungen Schulflickereien, Wäschereien Spielsalons, Coiffeurbetriebe</p>                                 |



Als Resultat der Studie erscheint der Status von Waltikon als primäres Versorgungszentrum unumkehrbar, denn am Dorfplatz bestehen für den Retailbereich kaum zu den heutigen Ladengrössen und Einkaufsgewohnheiten passende Expansionsreserven. Räumlich sind die Erdgeschosse der Liegenschaften am Dorfplatz nicht flexibel genug, um Umnutzungen zuzulassen, mit denen auf Anbieterseite auf heute gefragtere Formate und Betriebstypen reagiert werden könnte.

### Dorfplatz muss sich neu erfinden

Trotz der Anstrengungen, am Dorfplatz einen Ankermieter für Retail zu erhalten und damit Anschlusskäufe in den übrigen Geschäften zu fördern, muss sich das Dorfzentrum wandeln und mit neuen Funktionen teilweise

neu erfinden. Künftige Nutzungen müssen dem mehrheitlich unflexiblen baulichen Grundkonzept Rechnung tragen. Sie sollten auf ein bestimmtes Kernthema und auf klar definierte Publikumssegmente ausgerichtet sein. Folgende Möglichkeiten wurden identifiziert:

#### **Fokus auf neue Kernthemen**

- Halböffentliche Angebote einschliesslich Kultur- und Freizeit
- Kleingewerbe und Einzelfirmen, unter Einschluss von kreativen Angeboten, möglicherweise unter einem Dach
- Breit aufgestelltes medizinisches Zentrum einschliesslich Spitex und Alternativmedizin, mit regionaler Ausrichtung

Selbstverständlich sollen diese Nutzungskonzepte zu keiner Angebots-Monokultur führen, sondern sie sollen helfen, ein banales Sammelsurium ohne Synergieeffekte zu vermeiden. Hierzu empfahl die Studie eine Anschubfinanzierung und, zumindest in der Startphase, eine Trägerorganisation oder einen Zentrumsmanager, welche(r) die Vermietungen und Nutzungen koordiniert und mit ökonomischem Sachverstand kuratiert.

### **3.2 Eigentumsverhältnisse:**

#### **Klärung von Rechten und Pflichten**

#### **Koordination erforderlich**

Die Regelung von Rechten und Pflichten wie Wertquoten, Sondernutzungen, Dienstbarkeiten oder Kosten-Verteilschlüsseln wurde im Zuge der zehnjährigen Erstellungs- und vierzigjährigen Betriebsphase des Dorfzentrums und seiner verschiedenen Bauten mehrmals geändert und ergänzt. Dies betrifft insbesondere die Tiefgarage und die daran beteiligten Eigentümer, aber auch das Gemeinschaftszentrum, das im Stockwerkeigentum auf die politische Gemeinde, die damalige Schulgemeinde, die reformierte Kirchgemeinde und die katholische Kirchgemeinde aufgeteilt wurde. Das Dorfkafi auf dem Dorfplatz gehört der Zentrumscafé Zümikon AG, die sich heute zu 100% im Eigentum der Gemeinde befindet und finanziell angeschlagen ist.

Der Gemeinderat beauftragte deshalb den vormaligen, langjährigen Leiter Liegenschaften und Finanzen der Gemeinde, Ernst Enzler, mit einer Sichtung der zahlreichen Unterlagen. Die Zusammenstellung und Bewertung liegt vor. Dies erleichtert die anstehende Vorbereitung der Planung und Koordination unter den beteiligten Parteien.

### 3.3 Gespräche mit Direktbetroffenen

#### **An den Gesprächen nahmen teil:**

##### **Mietervertreter/innen**

Brigitte Bollier, Coiffure Kapp

Claudia Bürkli, Regalino

Karin Büsser, Amavita Apotheke

Brigitte Clénin, Freizeitzentrum

Chris Hengmith, Optik Hengmith

Ute Hüsler, Florita

Elvira Livers, Kosmetik & Solarium

Dennis Padel, Freizeitzentrum

Erika Ranzinger, Quint Fashion

Martin Schweizer, Metzgerei

Tanja Vonderschmitt, TUI Reisen

##### **Eigentümerversreter/innen**

Peter Hottinger, Dorfplatz 3,

Post Immobilien

Roman Ruchti, Vollenweider+Sohn,

Dorfplatz 14/15 (Revicon)

Robert und Ruth Schweizer,

Dorfplatz 13 (Metzgerei)

Doris Staubli, Dorfplatz 2-4 (Stoweg)

##### **Gemeindevertreter, Moderation**

Thomas Epprecht, Gemeinderat,

Vorsteher Liegenschaften (Vorsitz)

Marc Bohnenblust, Gemeinderat,

Vorsteher Hochbau (Schlussitzung)

Andreas Binkert, Nüesch Development

AG (Moderation, Protokoll)

Walter Oertle, Gemeindeverwaltung,

Leiter Abt. Liegenschaften

Remo Ehrlich, Gemeindeverwaltung,

Leiter Abt. Hochbau (temporär)

Zwischen November 2016 und März 2017 erhielten Vertreter der Eigentümerschaft sowie Vertreter der Ladenmieter am Dorfplatz in insgesamt fünf „Dorfplatzgesprächen“ Gelegenheit, ihre Anliegen und Ideen zur Dorfplatzentwicklung untereinander und mit Vertretern des Gemeinderats und der Gemeindeverwaltung auszutauschen. Verschiedene dieser Ideen flossen dann in den Auftrag zur Testplanung ein, einige rasch und unbürokratisch realisierbare Anregungen wurden bereits zeitnah umgesetzt.

#### **Die Eigentümer informierten:**

- Verschiedene Geschäfte und Verkaufsstellen schliessen zwischen 2017 und 2019: Quint Fashion, Forchbahn, COOP, Metzgerei Schweizer, und Bank (bereits geschlossen).
- Der Postbetrieb in Zumikon ist bis 2020 gesichert. Da die Paketpost (Postmail) voraussichtlich nach Oetwil ausgelagert wird, könnte das auch Auswirkungen auf die Poststelle und den Verkauf haben.
- Die angestrebte Verdichtung im 2. Kreis um den Dorfplatz bringt mehr Wohnbevölkerung in der Nähe und damit mehr Leben auf den Platz.
- Die Vermeidung von Lärm ist den Wohnungsmietern wichtig.

#### **Die Teilnehmenden identifizierten folgende Schwachstellen:**

- Die Zugänge zum Platz sind suboptimal und nicht vernetzt.
- Der Platz wirkt unbelebt, weil er zu gross ist.
- Kein Platzabschluss gegen Westen (Metzgerei Schweizer).
- Wenig Sitzgelegenheiten, kein Schatten auf dem Platz.
- Nicht genug sonnige, windgeschützte Aussensitzplätze des Dorfkafi.
- Raststätten-„Groove“ im Inneren des Dorfkafi.
- Dunkle Arkaden.
- Geschäftseingänge z.T. versteckt, düster und unattraktiv.
- Arkaden teilweise unästhetisch, Durchgänge z.T. verstellt.
- Kopfsteinpflaster ist für Gehbehinderte lästig, Hügel sind unpraktisch.
- Bepflanzung verdeckt Geschäfte.
- Beschriftungs- und Ladenbeschilderungskonzept sind veraltet.
- Überfüllte Abfallkübel.
- Parkmöglichkeit direkt vor VOLG ist für Dorfplatzgeschäfte nachteilig.
- Tiefgarage unattraktiv.
- IG Dorfplatz ist „eingeschlafen“.

### **Bisher umgesetzte Ideen und**

#### **Anregungen der Anrainer**

- Erneuerung der Sitzbänke.
- Neue Sitzgelegenheiten auf dem Dorfplatz, zuerst auf Initiative des Freizeitzentrums mit selbstgezim- merten Holzsitzen, später mit Pari- ser Metallstühlen à la „Sechseläu- tenplatz“.
- Auslichten der Bepflanzungen.
- Erneuerung der Beschriftungen.
- Neue, grössere Abfallbehälter.

#### **Bisher realisierte Projekte mit Bezug zum Dorfplatz**

- Erneuerung und Vergrösserung des Spielplatzes mit beispielbarer Kunst, geschaffen vom Zumiker Holzkünst- ler André Becchio (2015).
- Erneuerung der WC-Anlagen in der Dorfplatz-Garage (2015).
- Erneuerung des alten Gemeinde- hauses; Umnutzung als „Zumiker Treff“ des Freizeitzentrums und der Kleider- und Spielzeugbörse (2015-2016).

- Ein Kiosk. Ein Kebabstand.
- Eine Bäckerei. Ein Take Away.
- Platzseitiger Gassenverkauf eines Grossverteilers.
- Hochwertiger Comestible mit Käse, Wein, Beck, Bio.
- Gastronomie mit Pop-Up-Comestible.
- Besseres Gastronomieangebot in neuem, attraktiverem Lokal.
- Eine Feierabend-Bar, ...in neuem Dorfkafi-OG mit Terrasse?
- Gesundheitszentrum mit Permanance, Spezialärzten und Spitex.
- Vergrösserter und/oder häufiger stattfindender Markt.
- Gedeckte Markthalle.
- Überdachter Bereich für Veranstaltungen.
- Kunstausstellungen auf dem Platz, Skulpturen.
- Verkehrsfreier Dorfplatz eignet sich ausgezeichnet für kinderfreund- liche Nutzungen und familienfreundliches Wohnen.
- Mobile Sitzgelegenheiten, Sonnenschirme oder -segel.
- Einheitliches Beleuchtungskonzept. Hellere Arkaden.
- Attraktivere Aufgänge aus dem Parkhaus (und Forchbahn).
- Aktualisierung der Signaletik.
- Gemeinsame Schriftentafel (Stele) bei der Einfahrt zum Parkhaus.
- Werbeplakate und Lichtreklamen im Tunnel.
- Reaktivierung der IG Dorfplatz.

#### **Fazit aus den „Dorfplatzgesprächen“ für die weitere Planung:**

- Kosmetische Massnahmen reichen nicht – funktionelle und räumliche Veränderungen sind nötig.
- Unterschiedliche Bereiche des Platzes sollen unterschiedliche Be- dürfnisse bedienen.
- Veranstaltungen und Markt brauchen einen attraktiven Ort, der vor- zugsweise gedeckt ist.
- Es braucht ein attraktives Gastronomieangebot in attraktiven Räu- men, die einen zentralen Anziehungspunkt bilden.
- Neue EG-Nutzungen sollen den Verlust geschlossener Läden erset- zen – der Mix ist entscheidend, damit Kundschaft angezogen wird.
- Das verkehrsfreie Zentrum ist ein Alleinstellungsmerkmal im Dorf, das für Familien, Kinder und Fussgänger attraktiv ist.
- Ein Gesundheitszentrum oder eine Permanance entspricht den Be- dürfnissen der alternden Bevölkerung.
- Die geplante Verdichtung um den Dorfplatz und vielfältige Veranstal- tungen bringen mehr Laufkundschaft.

## 3.4 Zustandsanalyse Liegenschaften

### Ein Planungsinstrument

Im Juni 2015 beauftragte der Gemeinderat das Büro WIFpartner AG, Zürich, mit der Zustandsanalyse der wichtigsten gemeindeeigenen Liegenschaften. Ziel war die Ausarbeitung eines Gesamtkonzepts für deren Werterhalt und Erneuerung. Daraus resultierte ein Zeitplan, der die erforderlichen Instandsetzungszeitpunkte so etappiert, dass übermässige Belastungen des Finanzhaushalts vermieden werden. Damit die Bevölkerung den grösstmöglichen Nutzen aus der Erneuerung zieht, sollen jeweils auch die bestehenden Nutzungen und allfällige Umnutzung geprüft werden. Am Dorfplatz besteht für „Dorfkafi“, Tiefgarage, Gemeinschaftszentrum und Gemeindehaus ein fortgeschrittener Erneuerungsbedarf.

| Baujahr | Planung   | Erneuerung | Objekt   | Kosten CHF       |
|---------|-----------|------------|--|------------------|
| 1979    | 2018      | 2019       | Gemeindehaus, Teilerneuerung Etappe1, Verwaltungsbereich innen | KV* 1'240'000.00 |
| 1979    | 2019-2020 | 2021-2022  | Tiefgarage Dorfplatz (davon Gemeindeanteil 50%)                | 4'730'000.00     |
| 1981    | 2018-2020 | 2021-2022  | „Dorfkafi“ (Bistro)**  | 2'550'000.00     |
| 1982    | 2019-2022 | 2023-2026  | Gemeinschaftszentrum (davon Gemeindeanteil 81,5%)              | 14'800'000.00    |
| 1979    | 2026-2027 | 2028-2030  | Gemeindehaus, Teilerneuerung Etappe 2/2, Wohnungen und aussen  | 5'120'000.00     |

Ausser beim Gemeindehaus (Dorfplatz 1), bei dem die angegebenen Kosten dem aktuellen Kostenvoranschlag (siehe Tabelle\*) entsprechen, beziehen sich die übrigen Angaben auf die Berechnungen der WIF-Studie für den reinen Werterhalt der bisherigen Bausubstanz. Weitere Erneuerungskosten für die gemeindeeigenen Gebäude am Dorfplatz, welche der Erfüllung veränderter Bauvorschriften dienen (Brandschutz, elektrische Installationen, Energieeffizienz), sind in den Kosten der vorstehenden Tabelle summarisch berücksichtigt. Kosten, die sich aus Modernisierungen und Umnutzungen ergeben würden, können zum jetzigen Zeitpunkt nicht abgeschätzt werden.

### Ersatzneubau prüfenswert

Beim „Dorfkafi“ (Dorfplatz 12, siehe Tabelle\*\*) steht nach Auswertung der Gespräche mit den Direktbetroffenen und der Testplanung ein Ersatzneubau im Vordergrund. Dafür spricht, dass mit rein werterhaltenden Massnahmen die betrieblichen Mängel des bestehenden Baus nicht behoben und die Attraktivität von Dorfkafi und Dorfplatz nicht gesteigert werden können.

### Schrittweises Vorgehen

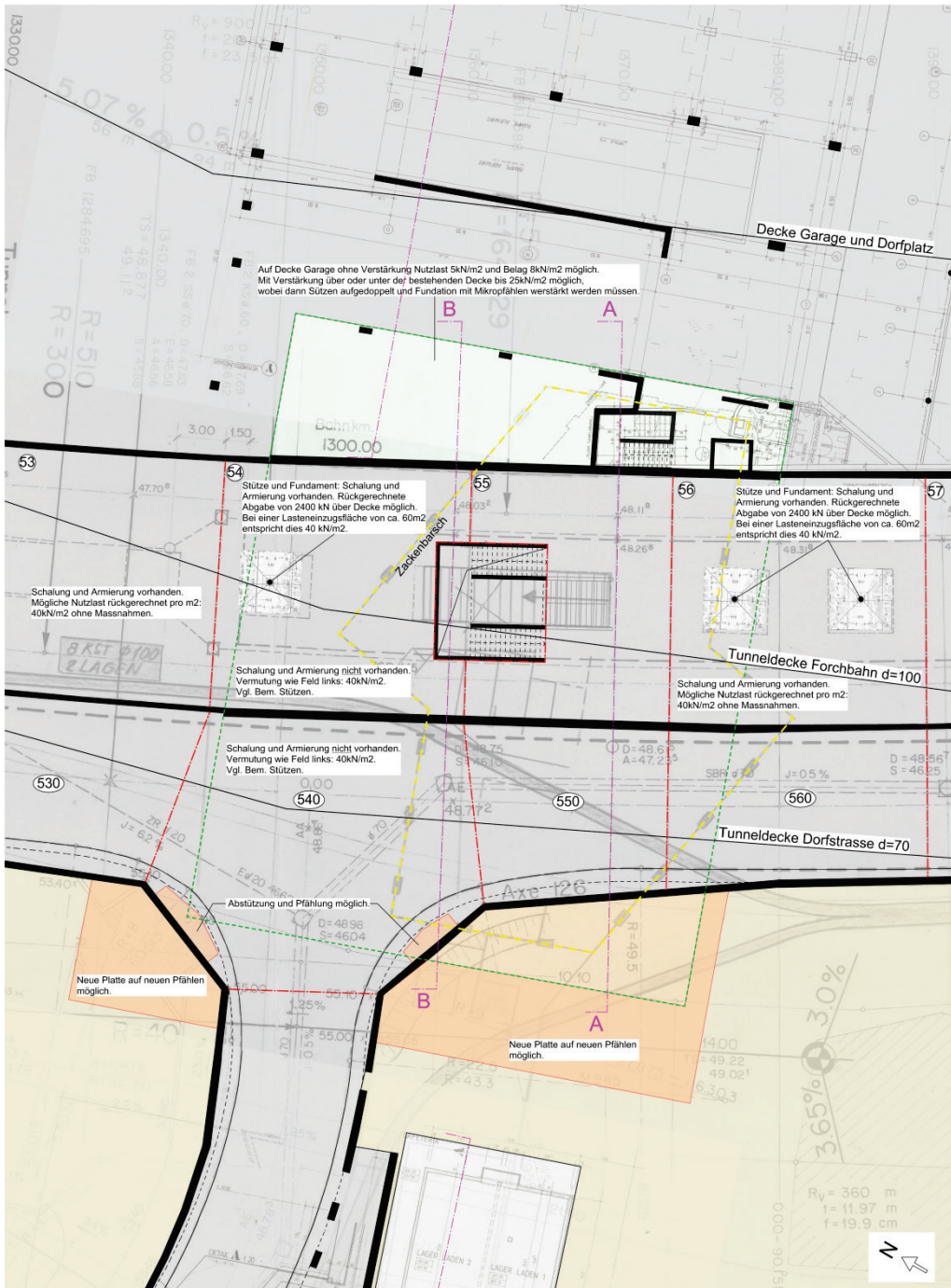
Angesichts des anstehenden hohen Investitionsvolumens und der Weichenstellungen für die nächsten 30-40 Jahre hatte sich der Gemeinderat für ein schrittweises Vorgehen entschieden. In einer vertieften Auslegung sind verschiedene Aspekte der Machbarkeit geprüft worden, bevor als nächstes die eigentliche Planung in Angriff genommen wird.

### 3.5 Statische Belastbarkeit

Mit der Verlegung des Durchgangsverkehrs auf der Dorfstrasse und der Forchbahn in den Untergrund, sowie mit dem Bau der Tiefgarage unter dem Dorfzentrum stellt sich für Überbauungen an der Oberfläche die Frage nach der statischen Belastbarkeit von Forchbahntunnel, Strassenunterführung und Tiefgarage.

Das Büro WaltGalmarini AG erhielt deshalb den Auftrag, das bestehende Tragwerk im Bereich eines definierten, möglichen Baufelds (Mantellinie) ingenieurtechnisch zu überprüfen.

In seinem technischen Bericht stellt das beauftragte Büro in der Summe fest, dass die Tunnelwände die Lasten aus einem bis zu 4-geschossigen Hochbau in Leichtbauweise aufnehmen können. Die Stützen und deren Fundament müssten hingegen verstärkt werden.



Projekt: Zentrum Zumikon      Planstiel: Untersicht Decke über Tunnel      Projekt Nr. / Plan Nr.: 1287-1701-104  
 Maßstab: 1:200      Größe: A3      Datum: 23.06.2017      Gez.: HeNa

**Abbildung 04: Untersicht Decke über Tunnel.** Die Angaben im Plan fassen die wichtigsten Erkenntnisse des technischen Berichts zusammen. Die Deckenstärken der Tunnels betragen mindestens 70-100cm. Für diese Bereiche wurde eine Nutzlast von  $40\text{kN/m}^2$  berechnet. Armierungspläne sind jedoch nur für die Bereiche neben den Forchbahnstationen vorhanden. Die Deckenstärke der Tiefgarage beträgt im Bereich des Dorfplatzes 40cm (Plizbereiche der Stützen 50cm, Unterzüge bis 100cm). Mit Verstärkung von Stützen und Fundament könnte hier die Nutzlast auf bis zu  $25\text{kN/m}^2$  erhöht werden. Konzentrierte Lasten sollten aber wo möglich auf die Tunnelwände oder in deren Nähe abgegeben werden. Rot = Mantellinie; Grün = Verstärkungsmöglichkeit durch Rippendecke (Stahlbeton); Gelb = Umriss des bestehenden Dorfkafis („Zackenbarsch“).







# 4. Definition der Testplanung

## 4.1 Auslöser und Beauftragte

Die Erkenntnis, dass zur Aufwertung des Dorfzentrums Zumikon planerischer Handlungsbedarf besteht, ging auf zwei konkrete Auslöser zurück:



1. Das mitten auf dem Dorfplatz stehende Restaurant („Dorfkafi“ oder „Bistro“) muss saniert werden, was die Frage nach einer grundsätzlich neuen räumlichen und funktionellen Lösung stellt.
2. Der Dorfplatz verliert wegen der schon erfolgten oder absehbaren Schliessung wichtiger Geschäfte zusehends seine Zentrumsfunktion.

Der Gemeinderat hatte deshalb entschieden, eine Testplanung in Auftrag zu geben. Zur „Studie zur Aufwertung des Dorfzentrums von Zumikon und zur räumlichen Überprüfung bestehender Nutzungen“ wurden drei fachlich bestens ausgewiesene Architekturbüros eingeladen:

### **Team 1: „BLB“**

Studio Brühlmann Loetscher Buson GmbH, Ausstellungsstrasse 21,  
8005 Zürich

Christoph Loetscher, dipl. arch. ETH SIA, MAS EPFL

Mathias Brühlmann, dipl. arch. ETH SIA

Oscar Buson, MSc ETH SIA

Panayotis Coucopoulos, MSc Arch ETH

### **Team 2: „SAP“**

sa\_partners, Dufourstrasse 95, 8008 Zürich

Thomas Kovári, Dr. sc. ETH, dipl. arch. ETH SIA

Angela Wiest, MSc Arch ETH

Elisa Brusa, MSc Arch TU Eindhoven

### **Team 3: „AGH“**

Arndt Geiger Herrmann AG, Mythenquai 345, 8038 Zürich

Thomas Geiger, dipl. arch. ETH SIA

Daniel Mächler, dipl. arch. ETH SIA

## 4.2 Planerische Eingrenzung

### 4.2.1 Planungsperimeter

Das Ziel der Testplanung im engeren Sinn bestand darin, Ideen und Lösungsvorschläge hervorzubringen, die aufzeigen, wie sich ein Ersatzneubau für das „Dorfkafi“ in die bestehende Umgebung architektonisch und funktionell integrieren lässt resp. auf diese auswirkt. Ebenfalls einzubeziehen war die Liegenschaft Dorfplatz 14+15, die den – damals bereits von der Schliessung bedrohten – Ankermieter (Coop) beherbergt und deren Erdgeschoss deshalb Teil des konkreten Planungsperimeters sein sollte, sowie die aus den 60er-Jahren stammende Liegenschaft Metzgerei Schweizer (Dorfplatz 13, ohne Wohnhäuser), die vor der Erstellung des Dorfplatzes auf dem ursprünglichen Strassenniveau gebaut wurde und seither, fast ein Stockwerk tiefer liegend, keinen richtigen Anschluss an den Dorfplatz hat.

### 4.2.2 Betrachtungsperimeter

Im weiteren Sinn zum Betrachtungsperimeter gehören die übrigen Liegenschaften am Dorfplatz, ohne dass für diese heute schon Umbau- oder Neubaupläne bestehen. Bei diesen Liegenschaften ging es neben der Überprüfung der räumlichen und funktionellen Wechselwirkungen mit dem Planungsperimeter vor allem auch um neue Ideen zur Erdgeschossnutzung, die sich als Konsequenz aus der Testplanung ergeben. Da ein Teil dieser Liegenschaften im Verlauf des nächsten Jahrzehnts ebenfalls sanierungsbedürftig wird und der Dorfplatz selber grunderneuert werden muss (Tiefgarage), war eine umfassende Betrachtung erwünscht.

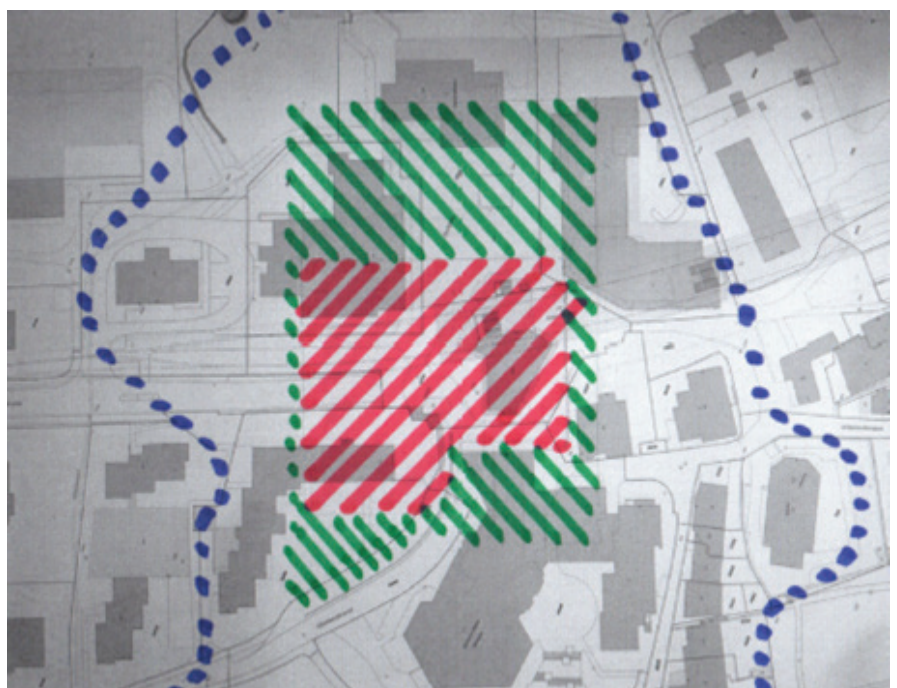
#### Abbildung 05:

Rot schraffierte Fläche:  
Planungsperimeter

Grün schraffierte Fläche:  
Betrachtungsperimeter

Blau umrandeter Bereich:  
Relevante Nachbarschaft,  
einschliesslich neu eingezonte Wiese  
Farlifang und Wiese Chirchbüel

Die Begrenzung der Perimeter ist nicht  
kantenscharf zu verstehen.



## 4.3 Räumliche Gegebenheiten

### Fussgängerzone

Die Überbauung des seinerzeit neu geschaffenen Zentrums von Zumikon stammt aus den 70er-Jahren. Damals wurden der Durchgangsverkehr und die Forchbahn als Zäsur im Dorfbild empfunden, die repariert wurde, indem die Verkehrsträger in den Untergrund verlegt wurden. Auf der Überdeckung der Verkehrsträger und einem daneben anschliessenden zweistöckigen Parkhaus entstand ein mit Kopfsteinpflaster gestalteter Dorfplatz, der als Dorfzentrum dient. Dessen Fussgängerzone verbindet die Läden am Dorfplatz mit verschiedenen, nahe gelegenen Nutzungen wie Schule, Kindergarten, Kirche etc.

Auf drei Seiten des Dorfplatzes stehen grossvolumige, mehrgeschossige



Quelle: Tagesanzeiger.ch

Gebäude, die mit ihren Arkaden eine „Piazza“- Atmosphäre imitieren, während mit den Giebelböden eine historisierende Anlehnung an die vorstädtisch-ländliche Umgebung gesucht wurde. An der vierten, südwestlichen Seite des Dorfplatzes entstand damals als wichtigstes belebendes Element ein einstöckiger, Remisen-artiger Pavillon in Leichtbauweise, der das „Dorfkafi“ beherbergt und in seiner verwinkelten Form mit Pseudoschrägdach an amerikanische Schnellimbisstätten erinnert. Mit einer Verlängerung der Dachfläche wurden die Abgänge in die Forchbahnstation und die

Tiefgarage integriert resp. mit Pflanzbeeten kaschiert. Damit entstand hier ein Platzrand ohne raumbildende Qualität, der sich in den scheinbar zufällig angeordneten, düster wirkenden Abgängen verliert.

### Unbefriedigende Elemente

Auf der dem Dorfplatz abgewandten Seite des „Dorfkafi“ besteht heute nur ein schmaler, wenig attraktiver Durchgang, der den in das „Gemeinschaftszentrum“ integrierten Ladenlokalen eine periphere Lage beschert. Zu dieser trägt nicht zuletzt auch eine dichte Begrünung auf der nordwestlichen Seite des „Dorfkafi“ bei, die mit ihrer ländlich romantischen Anmutung im Gegensatz steht zur kleinstädtischen Gestaltung mit Arkaden und Kopfsteinpflaster. Städtebaulich völlig unbefriedigend ist die nordwestliche, äusserste Ecke des Dorfplatzes, wo mit der ein Stockwerk tiefer liegenden Metzgerei Schweizer, die vor dem Bau des Dorfplatzes schon bestand, kein richtiger Abschluss gelingt.

## 4.4 Funktionelle Herausforderungen

### „Entmagnetisiertes“ Zentrum

Um den Dorfplatz herum gruppierten sich im Erdgeschoss ursprünglich etliche Läden, die Post, die Bank und Dienstleister. Den nordöstlichen Abschluss des Platzes bildet das Gemeindehaus mit Ladennutzung im Erdgeschoss. Auf die gegenüberliegende Seite kam hinter das „Dorfkafi“ das „Gemeinschaftszentrum“ zu stehen, das den Gemeindesaal, Kultur- und Freizeitangebote sowie den Kirchengemeinden dienende Räume im Stockwerkeigentum enthält.



Quelle: zsz.ch

Nachdem sich seit Anfang des neuen Jahrtausends der Schwerpunkt der täglichen Grundversorgung (Migros, COOP) zum Kreisell Waltikon beim Gewerbegebiet verschoben hat, ist die Schliessung weiterer Publikums-magnete am Dorfplatz ohne Gegenmassnahmen eine Frage der Zeit. Bereits geschlossen haben (oder in naher Zukunft wohl schliessen werden) die Bank, der Schalter der Forchbahn, die COOP-Filiale, die Metzgerei und zwei Ladenlokale. Die Zukunft der Poststelle ist wie in vielen anderen Gemeinden vorerst nur bis 2020 garantiert. Häufige Wirtwechsel und eine schwankende Qualität des Gastronomie-Angebots im „Dorfkafi“ trugen das Übrige dazu bei, dass sich der Dorfplatz zusehends entleerte.

In fünf Konsultationen wurden deshalb ab Herbst 2016 mit den Eigentümern der anliegenden Bauten und den Mietern der Ladenflächen Lösungen gesucht, wie diese Abwanderung und der Verlust an Attraktivität gestoppt oder in neue Bahnen gelenkt werden könnte. Eine der konkreteren Ideen war die Neuausrichtung auf ein Zentrum für medizinische und paramedizinische Leistungen, eine andere erhoffte sich eine Belebung durch einen Ausbau des Gastro-Angebots (siehe Kapitel 3.3).

### Stärken, beleben, verdichten

Die „Dorfplatzgespräche“ bestätigten die Erkenntnis, dass eine Verschönerung des Platzes alleine nicht genügt. Es fehlt an funktionaler und räumlicher Dichte, um neue Lauf- und Suchkundschaft anzuziehen und so den Dorfplatz neu zu beleben. Diese Erkenntnis deckt sich mit dem in der BZO-Revision von 2018 angestrebten raumplanerischen Ziel, das Umfeld des Dorfplatzes auch in der 2. Bautiefe zu bebauen resp. zu verdichten, um damit das Zentrum von Zumikon zu stärken und zu beleben. In diesem Zusammenhang verdienen auch die Anschlüsse der Fussgängerzone an die Fusswege der Umgebung sowie eine Verbesserung der Umsteigemöglichkeit von der Forchbahn auf den Regionalbus grössere Aufmerksamkeit.

## 4.5 Aufgabenstellung für Planer

### **Städtebau und Wirtschaftlichkeit**

Die drei Planungsteams hatten neben städtebaulichen Lösungsvorschlägen für die ungenügende räumliche und funktionelle Definition des Dorfplatzes auch eine wirtschaftliche Optimierung des heutigen Zustandes im Auge zu behalten. Es war eine Balance zu finden zwischen der Maximierung geplanter Volumina aus funktionellen und wirtschaftlichen Gründen einerseits, und städtebaulichen und nachbarschaftlich-baurechtlichen Erwägungen zum verträglichen Mass andererseits. Die Architekten waren angehalten, Augenmass zu halten bei der Dimensionierung und Positionierung von Baukörpern.

Im Hinblick auf einen späteren politischen Richtungsentscheid erwartete die Auftraggeberin deshalb ganz konkret Vorschläge, die den Stimmberechtigten attraktive und finanzierbare Alternativen zur Sanierung des Bestehenden oder zum ersatzlosen Abbruch aufzeigen. Letztlich sind es die Stimmberechtigten, die entscheiden, ob sie einer mit der Testplanung evaluierten, zukunftsweisenden Alternative eine Chance geben wollen, oder ob sie die Sanierung des Bestehenden oder einen ersatzlosen Abbruch des „Dorfkafi“-Pavillons bevorzugen.

### **Einbezug Privater**

Die privaten Liegenschaften Dorfplatz 13, 14+15, deren Eigentümer bereits mehr oder weniger deutlich Erneuerungspläne hegten, wurden ebenfalls in den Planungsperimeter aufgenommen, damit Chancen zur räumlichen und funktionellen Verbesserung nicht verpasst werden, die sich im Zuge einer Erneuerung dieser Liegenschaften aufturn könnten.

Im weiteren Sinn beinhaltet der Auftrag auch ein Mitbetrachten der übrigen, privaten Anliegerliegenschaften des Dorfplatzes, für die keine Umbaupläne bestanden, die vom strukturellen Umbruch des Dorfplatzes aber betroffen sind und auf welche die Lösungsvorschläge der Testplanung Auswirkungen haben werden. Dies galt ebenso für die 2. Bautiefe im Umkreis des Dorfplatzes, die heute teilweise noch unbebaut ist und mit der BZO-Revision von 2018 der Verdichtung zugeführt werden soll.

### **Offene Planung**

Die Vorschläge der Architektenbüros wurden in einem offenen und konstruktiven, nicht anonymen Verfahren anlässlich zweier Workshops mit allen Beteiligten diskutiert. Das Ziel der Auftraggeberin bestand darin, mit der Testplanung zu unterschiedlichen Vorschlägen zu kommen, aus denen wichtige Handlungsgrundsätze abgeleitet werden können, die letztendlich eine stimmige, mehrheitsfähige und wirtschaftliche Lösung ermöglichen.

## 4.6 Briefing der Architekten

Das „Dorfkafi“ bildet den Schlüssel für neue räumliche und funktionelle Lösungen.



Das „Dorfkafi“ ist ein wichtiger Begegnungsort, der unbestrittenermassen attraktiver sein könnte. Da der Pavillon sanierungsbedürftig ist und mit einer rein werterhaltenden Erneuerung der Bausubstanz die betrieblichen, funktionellen und raumbildenden Mängel nicht behoben werden können, erhielten die Architekten den Auftrag, die Alternative eines Ersatzneubaus für das „Dorfkafi“ und / oder eine Markthalle zu prüfen.

Ein Ersatzneubau sollte folgendes leisten:

- Räumlich: besserer Platzabschluss
- Funktionell: Begegnung, Erschliessung UG
- Platz: verbindend, Retail gut sichtbar

Die folgenden Reaktionsmuster waren zu prüfen:

- Eingeschossiger Pavillon: öffentliche Funktion
- Mehrgeschossiger Neubau mit Querfinanzierungsmöglichkeit:  
EG öffentlich, OG lukrative Zusatzflächen; Public Private Partnership

### 4.6.1 Vorgehen

Zweistufiges, offenes Verfahren mit Ideenaustausch anlässlich von zwei Workshops im April und Mai 2018.

#### 1. Workshop

- Ideen und Varianten in Plan und Modell
- Austausch zwischen den drei Teams
- Besprechung mit dem Begleitgremium

## 2. Workshop

- Präsentation der erarbeiteten Lösungen
- Abgabe aller Unterlagen
- Beurteilung und Empfehlung des Begleitgremiums

### 4.6.2 Abzugebende Unterlagen

- Erdgeschossplan inkl. Platzgestaltung mit allen direkt anstossenden Nachbargebäudeteilen 1:200
- Schematische OG-Pläne, Schnitte und Fassaden 1:200
- Kubische Berechnung, Flächennachweis nach SIA 416 (Excel)
- Modelleinsatz / -einsätze (passend zu bestehendem Modell)
- Fotomontage / Visualisierung (kein Rendering) aus zwei vorgegebenen Blickwinkeln, für Kommunikationszwecke
- Sämtliche Pläne A1 Hochformat gerollt, 1-fach, sowie als dwg elektronisch und als PDF auf A3, 5-fach ausgedruckt
- Sämtliche Unterlagen waren am 2. Workshop abzugeben.
- Zu den Workshops war auch der „Papierkorb“ mitzubringen: Diskutiertes, Verworfenes, das „Warum und wieso nicht“.

### 4.6.3 Begleitgremium

|                             |  |
|-----------------------------|--|
| <b>Thomas Epprecht</b>      | Gemeinderat, Vorsteher Liegenschaften (Vorsitz, Projekt-Gesamtverantwortung)   |
| <b>Jürg Eberhard</b>        | Gemeindepräsident (Teilnahme an Schluss-sitzung)   |
| <b>Andreas Binkert</b>      | dipl. arch. ETH SIA, Nüesch Development AG, Zürich, Fachberater, Koordination  |
| <b>Pierre Feddersen</b>     | dipl. arch. ETH SIA, Planer FSU Reg A, Feddersen & Klostermann, Städtebau-Architektur-Landschaft, Zürich, Fachberater, Einwohner |
| <b>Christian Wegenstein</b> | dipl. arch. ETH SIA, Zürich<br>Berater Baubewilligungsbehörde  |
| <b>Walter Oertle</b>        | Leiter Abteilung Liegenschaften (Planung und Unterhalt)  |
| <b>Thomas Eiermann</b>      | Leiter Abteilung Hochbau (Baubewilligungs-behörde)   |





# 5. Testplanung Phase I

Anlässlich des 1. Workshops vom 18. April 2018 präsentierten die drei Architektenteams ihre Zwischenresultate.

## 5.1 Zusammenfassung Zwischenresultate

### **Dorfplatz braucht neue Identität**

Die drei Teams unterzogen das Dorfzentrum Zumikon und seine Umgebung einer eingehenden Analyse der bestehenden Stärken und Schwächen. Sie kamen zum Schluss, dass das Dorfzentrum eine neue Identität braucht, die sowohl funktional als auch gestalterisch so verändert werden muss, dass ein neues, reizvolles und anziehendes Ambiente entsteht.

### **Zwischenresultat**

Die Vorschläge der drei Teams zeigten unterschiedliche Reaktionsmuster auf, die zur Aufwertung der städtebaulichen Situation auf dem Dorfplatz führen sollen. Sie waren sich jedoch einig, dass der Dorfplatz kein grösseres Volumen in seiner Mitte verträgt und verwarfen mehrgeschossige Varianten für einen Ersatzneubau. Die Vorschläge für Ersatz-Pavillons blieben dezent, dem Massstab des Dorfplatzes angemessen. Interessant war der Gedanke, das Parkhaus stark aufzuwerten und nicht nur die Oberfläche des Platzes neu zu gestalten.

### **Auftrag für Weiterbearbeitung**

Für die funktionellen Bedürfnisse (Dorfkafi, Verkaufslokale, Zentrumsfunktionen) wurden in dieser ersten Phase jedoch noch keine befriedigenden Antworten gefunden. Die initiale Idee, die Baukosten mittels mehrgeschossiger Verdichtung auf dem Dorfplatz teilweise privat zu finanzieren, wurde von allen Büros externalisiert, indem auf das Potential der Nachbarparzellen hingewiesen wurde. Insbesondere die Parzelle Dorfstrasse 13 (Metzgerei Schweizer) sollte gemäss einheitlichem Tenor stark verdichtet werden. Sie ist allerdings in Privatbesitz und somit nicht direkt für die Quersubvention der Baukosten auf dem Dorfplatz verwertbar.

Für die nächste Phase forderte das Begleitgremium die Teams dazu auf, gemäss ihren bisherigen Erkenntnissen auf ein maximales Bauvolumen auf dem Dorfplatz zu verzichten und stattdessen Möglichkeiten von maximalen Baudichten für die Gebäude Dorfplatz 13 und 14+15 zu testen.

Jedes Team war aufgefordert, bei seiner Grundidee zu bleiben (keinesfalls zu vermischen) und es entsprechend der Erkenntnisse aus dem 1. Workshop zu stärken. Gewünscht war, dass jedes Büro sein Projekt mit vier bis sechs städtebaulichen Prinzipien beschreibe, die für die nächsten Planungsschritte hilfreich sein werden.



## 5.2 Zwischenresultate von Team 1

Studio Brühlmann Loetscher Buson

Das Team von Studio Brühlmann Loetscher Buson („BLB“) steuerte in seiner Präsentation wertvolle Gedanken zum Dorfzentrum von Zumikon im grösseren Kontext bei. Ausgehend von einer grossräumigen Analyse unterzog es das Dorfzentrum einer ortsbaulichen Analyse, aus der das Team zwölf verschiedene mögliche Reaktionsmuster ableitete. Es präsentierte eine Hauptvariante, deren Vorzüge es den verworfenen Varianten gegenüberstellte. Die Präsentation des Teams „BLB“ lässt sich mit folgenden Stichworten zusammenfassen:

- Zentrum unbedingt erhalten, für alle Bevölkerungsgruppen.
- Attraktor gewinnen: Bio-Laden, Volg, idealistische Betreiber suchen.
- Nur ein Ersatzneubau für das Dorfkafi öffnet gestalterische und funktionale Spielräume.
- Entscheid, kein mehrstöckiges Gebäude als Dorfkafi-Ersatz anzubieten.
- Ersatzneubau auf dem Platz soll sowohl trennen als auch verbinden.
- Platz ist zu gross, muss verkleinert oder zumindest zoniert werden: Unterteilung in Dorfplatz (mit Alltagsnutzungen) und Gemeindehaus-Platz (mit Pflanztrögen für Schatten und Sitzplätze).

**Abbildung 06: Etappierbarer Massnahmenplan**

**1. Nord:** Ersatz Dorfplatz 13 durch grösseres Gebäude, das auch eine Arkade haben könnte und damit zusätzliche Ladenfunktionen.

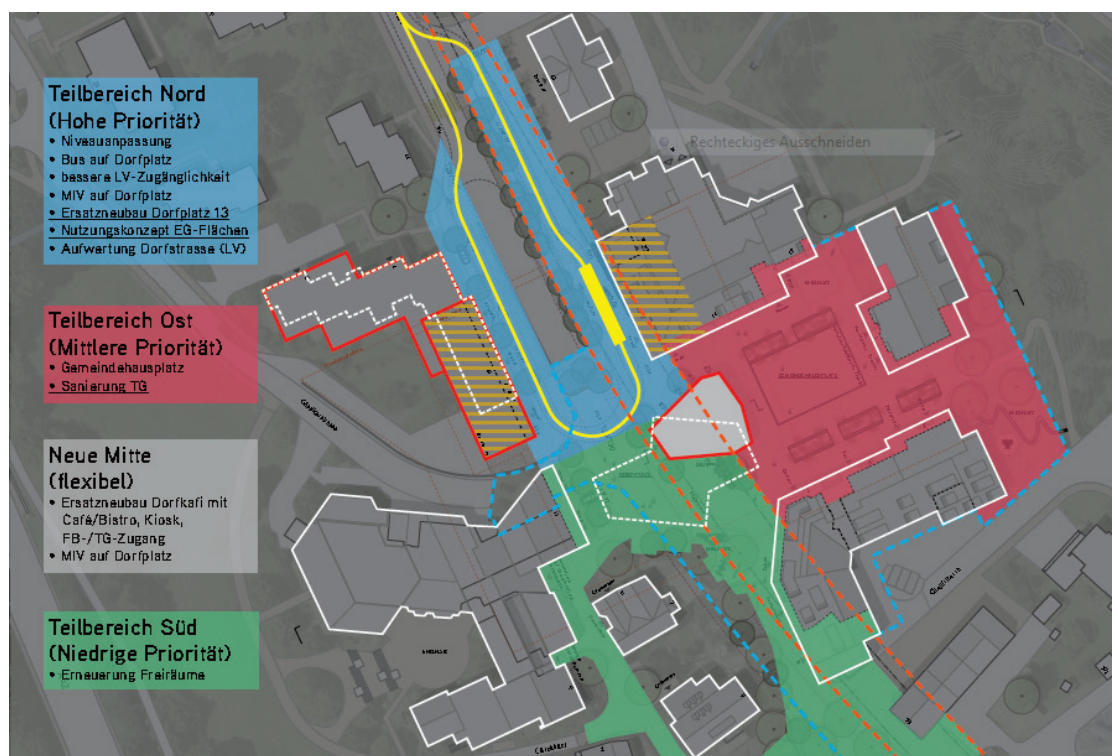
Vom Norden her soll die Erschliessung des Platzes für Bus, moderaten MIV und Langsamverkehr geschaffen resp. verbessert werden.

**2. Ost:** Sanierung Tiefgarage und Erneuerung Platz, in enger Koordination mit...

**3. ...Neuer Mitte:** Ersatz Pavillon des Dorfkafi.

**4. Süd:** Erweiterung der Freiräume, mehr Bäume, Stärkung des Spielplatzes.

Die **Prioritäten** der Erneuerung gemäss Abbildung wurden im Workshop geändert: Mitte/Ost vor Nord und Süd. Das Gemeinschaftszentrum (West) fehlt in dieser Betrachtung.



- Neuer Veloweg über den Dorfplatz: alle Verkehrsträger nutzen, um den Dorfplatz zum Treffpunkt werden lassen.
- Grüne Dorfstrasse als Ersatz für die bestehenden Grünräume im 2. Ring um den Dorfplatz, der überbaut und verdichtet werden soll.

- Ist Tieferlegung der Dorfstrasse langfristig erwünscht? Option offenhalten – Strassenraum nicht überbauen. Querung ermöglichen, optische Verbindung schaffen.
- Vorschlag von drei Spielplätzen mit unterschiedlicher Funktionalität.
- Nutzen und Qualität des ÖV durch direktere Verbindung von Forchbahn (FB) und Bus auf oder nahe des Dorfplatzes verbessern.
- Neue Busschleife auf Dorfplatz auch für den motorisierten Individualverkehr (MIV) als Sackgasse öffnen, Drop-Off Zone, wenige Kurzzeit-Kundenparkplätze auf dem Dorfplatz.
- Innenverdichtung unterstützen.



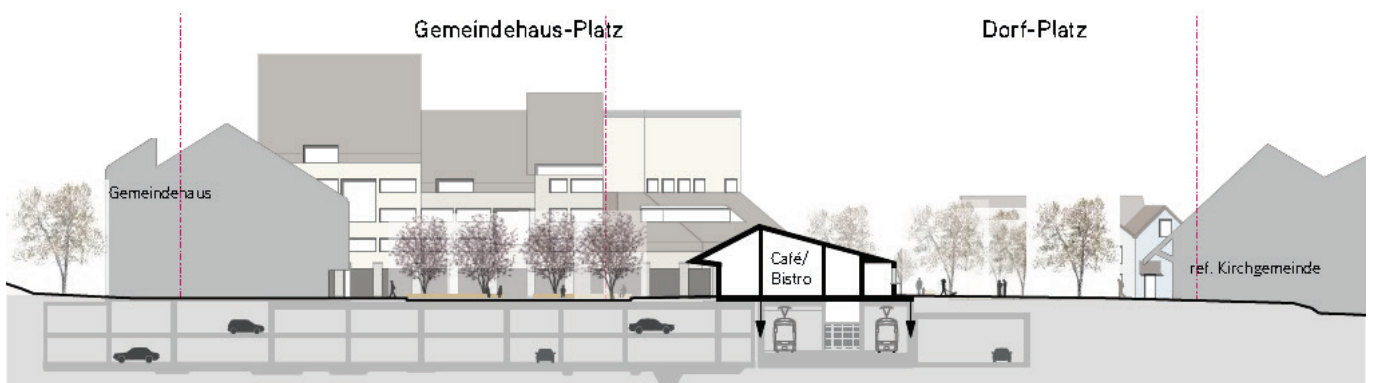
**Abbildung 07: Hauptvariante Phase I von Team 1 (Studio Brühlmann Loetscher Buson)**

Der Situationsplan zeigt das aus verschiedenen Varianten des Teams 1 („BLB“) ausgewählte, favorisierte Zwischenresultat. Gezeigt wird ein gegenüber der heutigen Situation leicht zum Gemeindehaus hin verschobener und verkleinerter Pavillon für das „Dorfkafi“. Damit entstehen zwei unterschiedliche Platzbereiche: Zwischen dem Pavillon und dem Gemeinschaftszentrum wird neuer Raum geschaffen, der nicht nur die Passantenlage der Geschäfte im Erdgeschoss des Gemeinschaftszentrums verbessert, sondern für Fussgänger und den Langsamverkehr auch die Verbindung über den Dorfplatz wieder gut sichtbar öffnet. Für die weitere Bearbeitung empfahl das Begleitgremium, diese Elemente beizubehalten und zu stärken, während Volumetrie und Funktion des neuen Pavillons sowie die „Grünmöblierung“ des „Gemeindehausplatzes“ noch nicht überzeugten.

## 5.2.1 Kommentar und Auftrag des Begleitgremiums

### Elemente, die für Phase 2 beizubehalten und zu stärken sind:

- Unterteilung in zwei Platzbereiche mit unterschiedlichen Funktionen.
- Städtebauliche Funktion des Ersatzpavillons für das „Dorfkafi“ (Trennen und Verbinden).
- Leitung von Langsam- und Fussgängerverkehr auf und über den Platz, mehr oder weniger entlang der tiefgelegten Dorfstrasse.
- Führung von ÖV- und wenig Individualverkehr auf den Platz (Konzept müsste aber auch ohne dieses Element funktionieren).
- Gute Lösung für nordwestlichen Treppenaufgang Forchbahn.



**Abb. 08: Schnitt**

Hauptvariante von Studio „BLB“

### Elemente, die für Phase 2 nochmals erwogen werden müssen:

- Volumetrie und Funktion des Ersatzneubaus „Dorfkafi“ überdenken.
- Insbesondere das Platzangebot im „Dorfkafi“ ist zu gering.
- Innenraum- und Aussenraumbeziehung des „Dorfkafi“ stärken.
- Grösse und Funktion des überdachten Bereichs besser definieren.
- Platzgestaltung, insbesondere „Grünmöblierung“, reduzieren, Folgekosten im Auge behalten (Statik).
- Der bestehende Spielplatz genügt (keine zusätzlichen Spielplätze), Wechselwirkung mit Neugestaltung prüfen.
- Wasserelement erhalten: Integration eines Brunnens am bestehenden Ort nochmals prüfen (alternativ zur vorgeschlagenen Aufhebung).
- Verkehrsregime Dorfplatz für Bus, MIV (motorisierter Individualverkehr) und Langsamverkehr besser entflechten und definieren.
- Prioritäten des Massnahmenplans anpassen: Mitte/Ost vor Nord. West (Gemeinschaftszentrum) vor Süd.
- Parkhaus attraktivieren, Kompatibilität Abgang in Parkhaus mit Verkehrsführung in Garage darstellen.
- Volumetrie Dorfstrasse 13 studieren (minimal und maximal).
- Verdichtungspotentiale alternativer Parzellen nochmals prüfen.



## 5.3 Zwischenresultate von Team 2

sa\_partners

Das Team von sa\_partners („SAP“) ging bei seiner Analyse der Ausgangslage von den Zentren der Umgebung aus, die ausserhalb des Gemeindegebietes liegen und unterschiedliche Qualitäten aufweisen: Küssnacht, Zollikon, Stadelhofen. Für Zumikon identifizierte es die beiden bekannten räumlichen Schwerpunkte: Den Kreisell Waltikon, der dem Dorfzentrum seine Funktion für den Detailhandel entzog, und das Dorfzentrum selbst, das nach einer Neuinterpretation als besonderen, unverwechselbaren Ort verlangt. Als dritten Schwerpunkt identifizierte dieses Team das Areal Juch, welches die Funktionen Sport, Freizeit und Bildung erfüllt.

### Abbildung 09, Schatzkarte:

Für die weitere Planung von besonderen Nutzen erschien die nebenstehende „Schatzkarte“ des Dorfzentrums und seiner Umgebung, welche die zahlreichen Anknüpfungspunkte für die Stärkung und Neudefinition des Dorfplatzes aufzeigt.

Legende:

Potentiale

|   |                                       |   |                                |
|---|---------------------------------------|---|--------------------------------|
|   | Öffentlicher Raum                     |   | Forchbahn unterirdisch         |
|  | Brunnen                               |  | Forchbahn Haltestelle          |
|  | Aussicht/ "Terrasse"                  |  | Gewässer                       |
|  | Verkehr oberirdisch                   |  | Unterirdisches Gewässerverlauf |
|  | gefasster Platz/Rückgrat              |  | Grünfläche / Wald              |
|  | Durchlässigkeit Fuss- und Radverkehrs |  | Dienstleistung                 |
|  | Dörfliche Struktur                    |  | Religion                       |
|  | Gemeinde                              |  | Veranstaltungen                |
|  | Bildung                               |  | Gastronomie                    |
|  | Sport                                 |   |                                |
|   | Probleme                              |   |                                |
|  | Gesundheit                            |  | Einseitige Ausrichtung         |
|  | Kleingewerbe                          |   |                                |
|  | Handwerk                              |   |                                |



Schätze

1. Terrasse mit Sicht auf Zürichsee und Uetliberg
2. Fußgängerbereich mit unterirdischer Verkehrsführung
3. Dörfliche Morphologie mit Schrägdächern
4. Einfache Zugänglichkeit durch Forchbahn
5. Entwicklungspotenzial Anbindung Fuss-/Radverkehr
6. Freizeitzentrum
7. Öffentliche Dienste (Post, Gemeindehaus, Gemeindepolizei)
8. Keramikwerkstatt
9. Bildung und Kinderbetreuung (Kita, Cogmokids, Schule, Musikschul)
10. Gesundheitseinrichtungen
11. Öffentlicher Freiraum (Marktplatz, temporäre Events, etc.)
12. Gefasster Platz / Rückgrat
13. Verbindung ins Grüne (Tobel)
14. Nähe "Freizeit"-Zentrum (Schwimmbad)

Zusammenfassung der Präsentation von Team 2 („SAP“) in Stichworten:

- Zumikon ist polyzentrisch mit unterschiedlichen Identitäten.
- Neue Ausgangslage verlangt danach, vertraute Denkmuster zu durchbrechen: Chance des „Place Making“, um der Gefahr der „leeren Mitte“ zu begegnen.
- Dörfliche, kleinräumige Struktur im Südwesten trifft am Dorfplatz auf funktional gebaute, rechtwinkligen Dorferweiterung gegen Nordwesten.
- „Dorfkafi“ in Platzmitte ist Verknüpfungs- und Angelpunkt.
- Dorfplatz hat Qualität der gehobenen Lage (Terrassensituation), die Ruhe verspricht, aber als undefinierter Freiraum erscheint.

- Leitidee: Entschleunigung und Langsamkeit in der Dorfmitte stärken; gedecktes Atrium gegen das Gemeindehaus, Terrasse und Öffnung gegen Westen (Aussicht und Weite).
- Identität des Dorfplatzes für Soziales, Gesundheit und Bildung soll geschärft werden.
- Damit wird denkbar, dass es gar keine Läden mehr hat, sondern kulturelle und kommunikative Nutzungen dominieren.

**Abbildung 10, Lösungsvorschlag von sa\_partners:**

Nebestehender Situationsplan zeigt die von sa\_partners präsentierte Lösung, welche den westlichen Platzabschluss zur Terrasse mit Pergola aufwertet. Das bestehende „Dorfkafi“ erhält ein Facelifting ohne Vordach, d.h. die Treppenabgänge zur Forchbahn und in die Tiefgarage werden wenig überzeugend freigelegt. Der Platzbereich um den Brunnen wird erhöht und mit einer Baumreihe eingefasst. Dieser Vorschlag weckt Erinnerungen an des Projekt „Square“, welches zwar gefiel, aber aus Kostengründen bereits 2016 abgeschrieben wurde.



- Das „Dorfkafi“ erhält ein Facelifting und eine Neudefinition des Außenbereichs.
- Unglückliche Gestaltung der Nordseite des „Dorfkafis“ wird aufgewertet durch eine Pergola, die gegen den Einschnitt des Dorfstrassentunnels mit einem Kubus abgeschlossen wird.
- Teilfinanzierung durch Mehrwertabschöpfungen bei Verdichtung in Nachbarschaft.



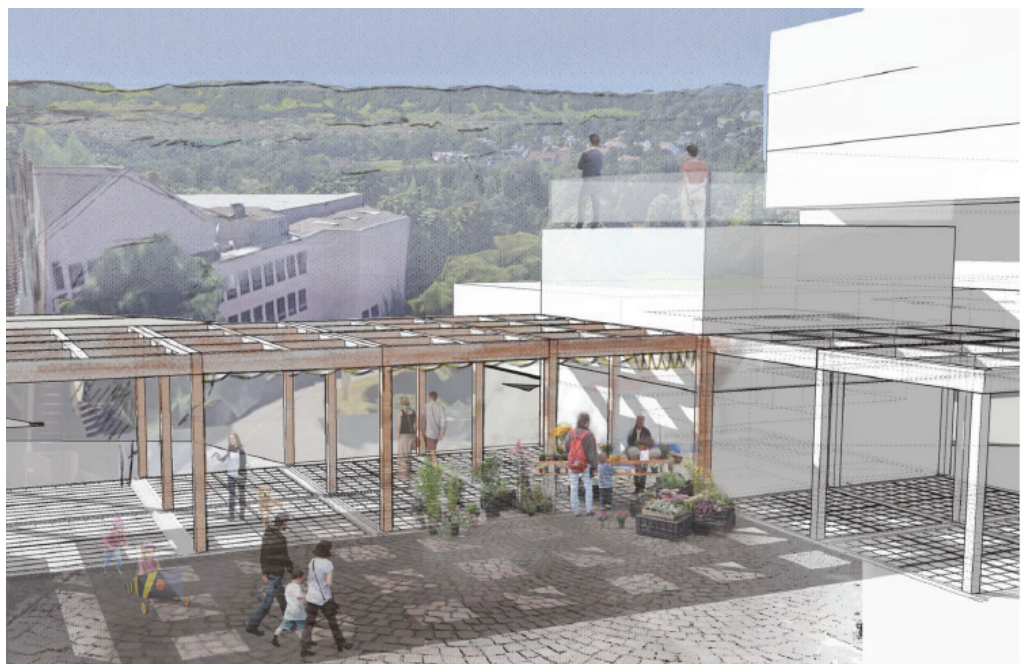
### 5.3.1 Kommentar und Auftrag des Begleitgremiums

#### Elemente, die für Phase 2 beizubehalten und zu stärken sind:

- Pergola / gedeckter Bereich im Nordwesten des Platzes.
- Abschluss der Pergola durch Kubus Nord.
- Gute Zweiteilung: mehr Leben und Kommerz im Westteil des Platzes, damit die Ruhe in seinem Ostteil umso deutlicher wird.
- Platzabschluss im Westen unter Berücksichtigung eines möglichen Neubaus Dorfplatz 13 (Konzept müsste aber auch ohne dieses Element funktionieren).
- Idee Ruheplatz in abgewandelter Form weiterverfolgen.

#### Abbildungen 11 und 12:

Die nebenstehenden Visualisierungen von sa\_partners illustrieren die angestrebte Gassenbildung durch eine Pergola, welche den existierenden Läden im EG des Gemeinschaftszentrums gegenübergestellt wird. Das Ende der Gasse bildet ein neuer Kubus sowie ein durch Verdichtung entstandener, grosser Baukörper auf dem Areal „Schweizer“. Gegenüber der tieferliegenden Landschaft wird eine Terrassenbildung angestrebt.



## Elemente, die für Phase 2 nochmals erwogen werden müssen:

- Undefinierte Funktion des Kubus Nord.
- Pergola könnte auch mutiger sein.
- Verbindung mit tiefergelegtem, vergrössertem Platz vor Dorfplatz 13 ist noch nicht überzeugend; Weite betonen/stärken (statt Betonung der „Aussicht“, die eher bescheiden ist).
- Studieren, ob eine bauliche Verbindung zu den Liegenschaften Dorfplatz 13 und eventuell Dorfplatz 14+15 möglich wäre.
- Face-Lifting beim „Dorfkafi“ genügt nicht (Rollstuhlgängigkeit, Funktionalität, erschwerte Bewirtschaftung, abweisende Nordwestseite).
- Offener, ungedeckter Abgang zur Forchbahn ist ungenügend.
- Abgang zum Parkhaus darf den ruhigen Platz nicht stören.
- Trotz bestechender Umsetzung, Ruheplatz mit dreiseitiger Baumbepflanzung wegen geringer Aussicht auf Realisierung nicht weiterverfolgen. Ein ähnliches Projekt („Square“, s. Kap. 2.2) wurde aus bautechnischen und finanziellen Gründen 2016 bereits abgeschrieben.
- Die (vom Team wieder verworfene) Idee einer attraktiven, spielerischen oder ausgefallenen Skulptur (Branding / Iconing im Zumiker Massstab) soll als Variante nochmals aufgenommen und getestet werden.
- Parkhaus attraktivieren.
- Volumetrie Dorfstrasse 13 studieren (minimal und maximal).
- Verdichtungspotentiale alternativer Parzellen nochmals prüfen.
- Aus „Schatzkarte“ gezogene Schlussfolgerungen konkretisieren.

### Abbildungen 13 und 14:

Illustrationen einer möglichen Verdichtung auf dem Areal „Schweizer“ (Dorfplatz 13). Die Verdichtungspotentiale der Nachbarliegenschaften zum Dorfplatz wurden von allen Teams nur grob geprüft. Die hier gezeigte Variante einer möglichen Volumetrie offenbart, dass das künftige Erscheinungsbild des Dorfplatzes von der Nachbarschaft entscheidend mitbestimmt wird, und dass Gestaltungsgrundsätze vonseiten der Gemeinde unverzichtbar sind.



## 5.4 Zwischenresultate von Team 3

### Arndt Geiger Herrmann

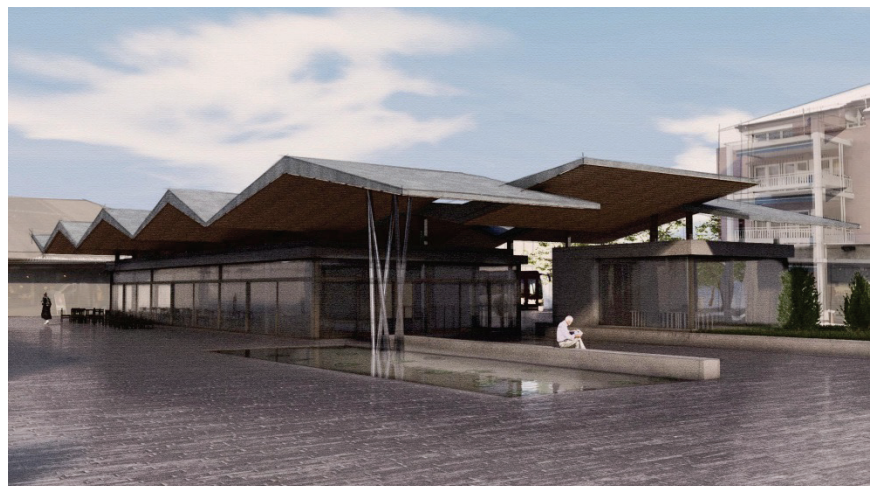
Arndt Geiger Herrmann AG („AGH“) haben die Stärken und Schwächen des bestehenden Dorfplatzes und des Parkhauses besonders genau studiert, schlagkräftig kritisiert und eine sensible Antwort gefunden.

Zusammenfassung der Präsentation von Team 3 („AGH“) in Stichworten:

- Terrassenplatz ist nicht zu gross, muss aber in Nordecke besser begrenzt werden.
- Platzbelag muss erneuert und funktionalisiert werden.
- Platz muss verkehrsfrei bleiben, nur Bus wird erlaubt.
- Verbindung Forchbahn – Parking – Bus ist zu stärken.
- Die Tiefgarage ist Teil des Zentrums; stiefmütterliche Aufgänge sind zu verbessern; Licht soll bis ins Parkhaus hinunter wirken.
- Neues Dorfkafi muss grosszügig gestaltet werden, mit südlicher überdeckter Terrasse und „reflecting pool“.
- Aufgänge zur Bahn und zum Parkhaus unter dem gleichen, abgehobenen Dach: „see and be seen“ soll hier stattfinden.

### Abbildungen 15 und 16:

In seinem ersten Zwischenresultat schlug Team 3 („AGH“) ein gefaltetes Dach für den Ersatzpavillon vor. Damit gelangt auch von oben Licht in den Innenraum des „Dorfkafi“ und in den vorkragenden, gedeckten Aussenbereich. Dieser grosse, überdachte Bereich vis-à-vis vom Gemeindehaus kann, vor Witterung geschützt, mit Veranstaltungen im Freien bespielt werden. Oder es hat Raum für einen wetterunabhängigen Markt. Mit der teilweisen Überdachung wird der Platzbereich vor dem Gemeindehaus nicht mehr als „zu gross“ empfunden. Trotz gelungener Grundidee wurde das in Referenz zu den Schrägdächern der Umgebung gestaltete Dach zur Überarbeitung empfohlen, da es etwas unruhig wirkt und andere Dachneigungen als die Nachbarbauten aufweist.



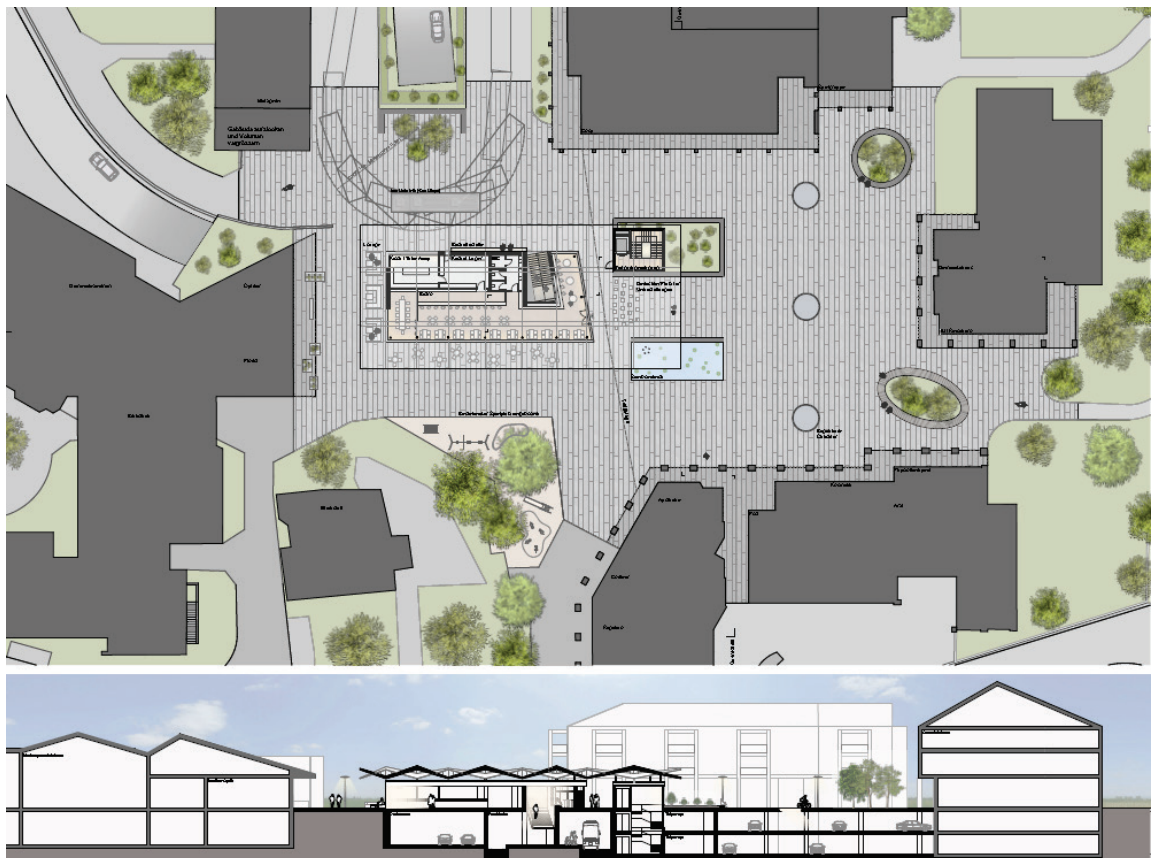
**Abbildung 17: Visualisierung**

Pavillon mit Faltdach aus der Vogelperspektive (Team 3 „AGH“).



*Fortsetzung Zusammenfassung Präsentation:*

- Weite, Sichtbezüge und Fernsicht sind zu unterstützen.
- Pilaster der umliegenden Bauten sind zu dick, Kommerz ist versteckt dahinter.
- Liegenschaft Dorfplatz 13 wird Richtung Kirchgemeindeaal verlängert und gegenüber dem Dorfplatz angehoben.
- Tunnelleinschnitt wird mit Pflanzen kaschiert.



**Abbildung 18:** Situation und Schnitt Vorschlag Phase I von Team 3 („AGH“)

## 5.4.1 Kommentar und Auftrag des Begleitgremiums

### **Elemente, die für Phase 2 beizubehalten und zu stärken sind:**

- Aufspannen des ganzen Platzes als Einheit mit einheitlichem Dach ist überzeugend.
- Die Transparenz des Daches, querdurch und von oben nach unten, ist als Idee zu stärken und weiterzuentwickeln: Gedeckt und doch lichtdurchflutet.
- „Dorfkafi“ mit grosszügigem Platzangebot erlaubt verschiedene Gastrobereiche: z.B. „Kaffeestübli“ und „Bierbar“ sind interessant.
- Führung von ÖV auf Platz (Konzept müsste aber auch ohne dieses Element funktionieren).
- Überlegungen zu ruhigerem Platzbelag als Alternative zum Kopfsteinpflaster weiterverfolgen.
- Überlegungen zur Attraktivierung des Parkhauses weiterverfolgen / konkretisieren.

### **Elemente, die für Phase 2 nochmals erwogen werden müssen:**

- Lage (und evtl. Flächenbedarf) des Pavillons in Wechselwirkung mit Platzbereichen auf allen 4 Seiten besser definieren.
- „Rückseite“ des Pavillons auf Seite Busschleife müsste auch ohne Bus „funktionieren“.
- Bushaltestelle in Kurve geht nicht, alternative Haltestelle vor Westfassade Coop prüfen.
- Alternativen zum sehr prominenten, etwas unruhigen Dachelement prüfen (obwohl Testplanung und kein Architekturprojekt, ist das Dach der eigentliche Blickfang).
- Lichtdurchlässigkeit beibehalten / stärken.
- Wechselwirkung mit Architektur der Umgebung besser berücksichtigen (die in den Schnitten dargestellte Fortsetzung der Pavillon-Dachneigung findet in den Nachbarbauten effektiv keine Fortsetzung).
- „Reflecting pool“ und Baumgruppen überdenken / weglassen.
- Versetzter Abgang zum Parkhaus darf die Weite des Platzes nicht stören.
- Kostengünstigere Alternativen zu neuem Platzbelag vorschlagen, mit gleicher Grundidee.
- Vorerst verworfene Idee rundumlaufender Arkaden weiter vertiefen, könnte die Gebäude zusammenbinden, etappenweise Realisation ermöglichen.
- Attraktivierung Parkhaus vertiefen.
- Volumetrie Dorfstrasse 13 studieren (minimal und maximal).
- Verdichtungspotentiale alternativer Parzellen nochmals prüfen.



# 6. Testplanung Phase II

## 6.1 Zusammenfassung Planungsergebnisse

### Neue Ideen

Die im Anschluss an die Zwischenpräsentationen überarbeiteten Vorschläge aller drei Teams ergaben nochmals neue, interessante Ideen. Die am 2. Workshop vom 22. Mai 2018 gezeigte Bearbeitungstiefe war erfreulich. Die Ergebnisse werden von grossem Nutzen für die weitere Diskussion um die Attraktivierung und Belebung des Dorfplatzes sein.

### Kernelement Ersatzneubau

Allgemein wurde von den Architekten festgestellt, dass ein Ersatzbau des heutigen „Dorfkafis“ den Dorfplatz aktivieren, nicht aber dominieren soll. Die vorgeschlagenen Volumina sind dementsprechend nicht wesentlich grösser als der heute bestehende Bau. Für zusätzliche Funktionen wird nur wenig Platz geschaffen; der umliegende Aussenraum wird jedoch in allen Vorschlägen deutlich besser unterteilt und gestaltet als im heutigen Zustand. Die Aufgabe der Innenverdichtung wird von allen drei Teams an die umliegende Bebauung delegiert. Damit beschränkt sich die Querfinanzierung des neuen Dorfplatz-Pavillons gegebenenfalls auf die gesetzliche Mehrwertabschöpfung infolge realisierter höherer Ausnützung.

### Unterschiedliche Strategien

Die räumliche Komposition des Dorfplatzes zeigte nach Abschluss der Phase II sehr interessante, unterschiedliche Strategien:

- Bei Team 1 („BLB“) sitzt der Pavillon als Solitär fast mittig auf dem Dorfplatz und trennt einen befahrbaren Westteil vom Fussgängerplatz im Osten vor dem Gemeindehaus.
- Bei Team 2 („SAP“) verengt sich der westliche Platz zu einer Gasse, die auf eine Aussichtsterrasse mündet. Gegen Norden wird der Platz abgeschlossen durch einen zweiten, kleineren Pavillon.
- Team 3 („AGH“) stärkt die positiven Qualitäten des vorhandenen Platzes durch einen grösseren, transparenten Pavillon, der in sich den Anspruch trägt, ein Kunstobjekt zu sein.

### Verschiedene Platzbereiche

Allen Vorschlägen gemeinsam ist die Absicht, den Platz zu unterteilen in eine eher ruhige Zone mit kulturellem Anspruch und eine lautere Zone mit kommerziellen und öffentlichen Nutzungen. Die grössere der beiden Zonen, jene zwischen Gemeindehaus und heutigem „Dorfkafi“, soll besser gefasst werden. Dies könnte mit einem einheitlichen, umlaufenden schwebenden Dach oder einer Pergola erreicht werden. Handlungsbedarf besteht insbesondere bei den Abgängen zur Forchbahn und zur Tiefgarage, wo der Platzrand undefiniert und zufällig erscheint.

### **Verdichtung um den Platz**

Viel weitergehend sind die Vorstellungen der Teams in Bezug auf mögliche Verdichtungen hinter den Platzwänden auf der Nord-, aber auch auf der Westseite, im noch offenen 2. Bebauungsring um den Platz (siehe Kapitel 8.2). Diese Vorschläge enthalten Potential, wurden aber nicht weiterbearbeitet, da ausserhalb des eigentlichen Planungssperimeters gelegen.

### **Attraktivierung Parkhaus**

Alle drei Teams betrachten die Eingänge/Ausgänge zum Parkhaus und zur Haltestelle der Forchbahn als wichtigen integralen Teil des Pavillons und des Dorfplatzes. Die Vorschläge für eine verbesserte Verknüpfung der drei Mobilitätsformen Bahn, Bus und Auto sind ein wichtiger Beitrag der Testplanung für das weitere Vorgehen.

### **Lösungen für Problemzone**

Ebenfalls inspirierend ist die Erkenntnis, dass durch die Unterteilung mittels Pavillon unterschiedliche Platz-Charakteristika auf der Westseite des heutigen Platzes entstehen können. Diese reichen von einer abgegrenzten Aussichtsplattform bis zur verkehrsberuhigten Dorfstrasse mit beidseitigen Läden.

### **Handlungsgrundsätze**

Die Testplanung erbrachte somit einige wichtige neue Erkenntnisse, auf deren Grundlage das Begleitgremium dem Gemeinderat zehn Handlungsgrundsätze empfahl, die für das weitere Vorgehen wegweisend sein sollen (siehe Kapitel 7.2).







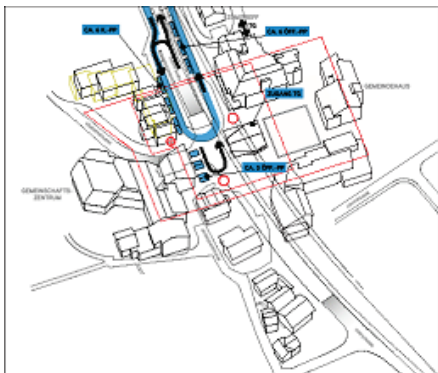
## 6.2 Testplanungsergebnisse Team 1

Abbildungen 19, A-H, Illustrationen und Kurzfassungen der Planungsprinzipien.



19-A: Grüne Dorfachse

Die Dorfstrasse wird im Bereich des Zentrums als grüne Dorfachse gestaltet. Die Versetzung des Pavillons befreit und öffnet die „Mitte“ und erhöht die Durchlässigkeit entlang des begrünten Raumes. Bäume in lockerer Folge begleiten Fussgänger und Velofahrer. Pocketparks entlang der Route laden zum Verweilen ein.



19-B: MIV auf Dorfplatz

Neu kann der MIV von Norden her auf den Dorfplatz und wieder zurück fahren, eine Querung des Platzes ist weiterhin nicht möglich. Eine beschränkte Anzahl Kurzzeit-Parkplätze steht Kunden von Verkaufsgeschäften, Besuchern von Veranstaltungen (Wochenmarkt etc.) und privaten ÖV-Zubringern oder Abholern zur Verfügung.



19-C: Bessere Anbindung Bus

MIV (motorisierter Individualverkehr) und Küssnachter-Bus benutzen dieselbe, neue Verkehrserschließung des Dorfplatzes an seinem nördlichen Rand. Die neue Bushaltestelle kommt seitlich vom heutigen Coop zu liegen, was zusammen mit den neuen Kurzzeitparkplätzen und der Nähe zur Forchbahn das Umsteigen erleichtert.

Das Team von Studio Brühlmann Loetscher Buson („BLB“) postuliert als Resultat der Testplanung drei Hauptprinzipien. Die Vorschläge für den Planungs- und den Betrachtungsperimeter sind durch die nachfolgenden Elemente charakterisiert.

### 6.2.1 Resultate für den Planungsperimeter

#### Prinzip 1: Grüne Dorfachse

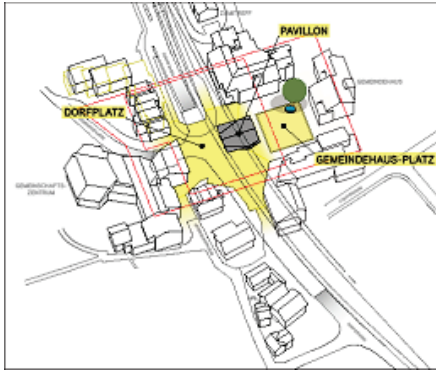
Die eingetunnelte Dorfstrasse soll auch auf dem Platz durch eine begrünte Freiachse, einen Baumstreifen mit „Pocketparks“, spürbar gemacht werden. Diese Idee ist erfrischend innovativ und unerwartet. Dass in einem beschränkten Bereich bis vor die Läden im Gemeinschaftszentrum auch ein dosierter Privatverkehr als Zufahrt zu den wenigen, neuen Parkplätzen zugelassen werden könnte, dürfte bei den Ladenbesitzern auf Zuspruch stossen. Wenn zudem die verschiedenen Mobilitäts-Modi auf dem Platz miteinander verknüpft werden können, kann dies den Platz in diesem Bereich neu beleben. Der Einbezug der Platzfunktion in den grösseren Kontext der Dorfstrasse wurde vom Begleitgremium begrüsst und soll auch beidseitig der Tunnel-Portale weiter studiert werden. Der von Team 1 angedachten, langfristigen Alternative, den Dorfstrassentunnel aufzuheben und den Gesamtverkehr wieder an die Oberfläche zu holen, konnte hingegen wenig Positives abgewonnen werden.

#### Prinzip 2: Bessere Anbindung des Buses an den Dorfplatz

Für den Küssnachter-Bus schlägt Team 1 vor, die Wendeschleife des Busses über das nördliche Platzende zu führen und die Endstation auf die Rampe vor dem heutigen Coop zu verlegen, womit eine wesentlich attraktivere Anbindung zum Parkhaus und zur Forchbahn möglich würde. Die beiden Rampen für die Busschleife müssten neu gestaltet werden, was vor allem grössere bauliche Veränderungen am nordwestlichen Zugang zum Dorfplatz entlang der Liegenschaft Dorfplatz 13 nötig machen würde. Dieses Prinzip setzt voraus, dass sich die Eigentümer dieser Privatparzelle und die Gemeinde auf eine Neudefinition des bestehenden Wegrechts einigen. Mit einer Neuüberbauung dieser Liegenschaft bietet sich nicht nur die Möglichkeit einer Nachverdichtung, sondern auch die Sicherung eines attraktiveren Zugangs zum Dorfplatz auf dieser Seite.

#### Prinzip 3: Ein Pavillon in der Mitte, zwei Platzbereiche

Der skulpturale Pavillon steht als kompakte und freie Form mit gefaltetem Dach mitten auf dem Platz, den er damit als Blickfang aktiviert. Nebst einem Bistro und einem Kiosk enthält der neue Pavillon hauptsächlich die

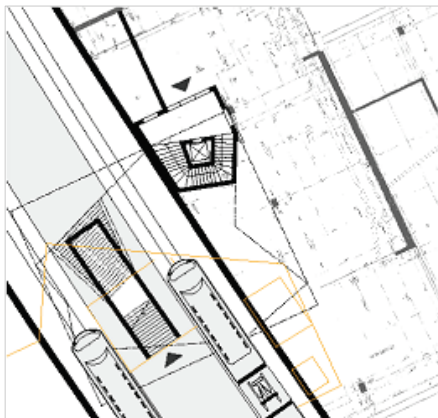


**19-D: Pavillonverschiebung schafft Platz**  
 Der in die Platzmitte verschobene Pavillon schafft zwei Platzbereiche mit unterschiedlichen Funktionen. Im Bereich der grünen Dorfachse entsteht ein neuer, lebendiger Platz, wo man sich bewegt und im Dorfleben ankommt. Der bisherige, nun quadratische Platz zwischen Gemeindehaus und neuem Pavillon bietet eine grosse, offene Fläche wo man sich gerne länger aufhält, einen Jahrmarkt, ein Freilichtkonzert besucht, am Brunnenrand sitzt oder den Kindern beim Spielen zusieht.

grosszügiger gestalteten Aufgänge aus der Forchbahn und dem Parking. Die grossen Vordächer des Neubaus bieten wettergeschützte Aufenthaltsorte zum Sehen- und Gesehen-werden. Das beschränkte Volumen des neuen Pavillons passt zur räumlichen Vorgabe, den Pavillon nicht als Platzabschluss zu verstehen, sondern als aktivierendes Element in der Platzmitte. Dies jedoch bedingt eine funktionelle Beschränkung auf ein Bistro mit beschränktem Platzangebot und ohne grosse Küche. Der in der Bevölkerung oft geäusserte Wunsch nach einem guten Restaurant am Dorfplatz könnte alternativ auch in einem der umliegenden Gebäude integriert werden.

Der Standort des Pavillons wird vom Gemeinschaftszentrum weg Richtung Platzmitte verschoben. So entsteht auf der Seite des Gemeinschaftszentrums der neue „Dorfplatz“, der eher geschäftig und kommerziell, von raschem Wechsel geprägt ist. Diese Begegnungszone (mit Kundenparkplätzen, Busschleife und Velowegen) geht auf beiden Seiten des Pavillons fliegend in die Fussgängerzone rund um den chaussierten Gemeindehaus-Platz über. Dort öffnet sich das Vordach des neuen Pavillons weit gegen das Gemeindehaus und bietet Schutz für eine Freilichtbühne, von der aus der quadratische Bereich des „Gemeindehaus-Platzes“ bespielt werden kann. Dieser Bereich ist eher leise, kontemplativ und Fussgängern und spielenden Kindern vorbehalten. Dorfbrunnen und Dorfllinde laden zum Verweilen ein.

**Abbildung 20:** Im Vergleich zum Situationsplan von Phase I ist der Pavillon etwas grösser, der Platz klarer definiert und die Erschliessung der Untergeschosse besser.



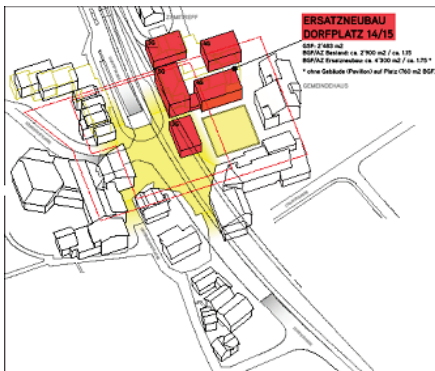
**19-E: Erschliessung Tiefgarage und Forchbahn: Grundriss UG**

Der in den neuen Pavillon integrierte Abgang zur Tiefgarage soll das neue Dorfplatz-Feeling schon im Untergrund spürbar werden lassen. Der Abgang der Forchbahn öffnet sich neu gegen Norden, wo auch gleich auf den Bus umgestiegen werden kann.





Als Variante wurde auch für den Dorfplatz 14/15 eine Ersatzbebauung geprüft. Auch hier wäre eine Verdichtung von ca. 1'400 m<sup>2</sup> möglich, allerdings unter gleichzeitiger Vernichtung der bestehenden Bausubstanz, die sich nach rund 40 Jahren seit der Erstellung erst dem Ende ihres ersten Lebenszyklus' nähert. Die Prüfung einer Neubebauung der Parzelle Dorfplatz 14/15 mit mehreren Kuben wurde durch die Frage ausgelöst, wie die Nachbarschaft aussehen müsste, damit als Ergänzung auf dem Dorfplatz ebenfalls ein grösserer Kubus städtebaulich sinnvoll wäre. Ein grösserer Kubus auf dem Dorfplatz allein, als Solitär, vermochte nicht zu überzeugen. Zudem wäre so ein mehrgeschossiger Ersatzneubau nur als „Public Private Partnership“-Projekt zu realisieren.



**19-H: Maximale Verdichtung**  
Auch die Alternative einer maximalen Verdichtung wurde getestet, siehe nebenstehende Abb. 22.



**Abbildung 22: Maximale Verdichtung unter Beteiligung Privater**

Anstelle der favorisierten Lösung mit einem kleinvolumigen Pavillon für das „Dorfkafi“ in Platzmitte wurde auch die mehrstöckige Variante geprüft, die eventuell als „Public Private Partnership“-Projekt finanziert hätte werden können. Es zeigte sich jedoch, dass diese mehrstöckige Variante eines Ersatzneubaus auf dem Dorfplatz nur als Teil und im Zusammenhang einer Gesamterneuerung der Überbauung von Parzelle Dorfplatz 14+15 funktionieren würde. Alle diese Neubauten müssten als Ensemble entworfen und realisiert werden, womit der Dorfplatz auf zwei Seiten von Bauten mit einem völlig neuen, städtischen Erscheinungsbild begrenzt würde.

**Wichtiger Hinweis – für alle Modellbilder gilt:** Den weiss dargestellten Kuben liegen keine konkreten Planungen zugrunde, ihnen entsprechen keine Projekte, und sie gehören im engeren Sinn nicht zum Perimeter der Testplanung. Sie dienen als Platzhalter, um das Verdichtungspotential in der Umgebung des Dorfplatzes in groben Zügen zu visualisieren.

## 6.3 Testplanungsergebnisse Team 2

Das Team von sa\_partners verstärkt in interessantem Gegensatz zu den anderen beiden Teams die polyzentrische Struktur des Dorfes, indem es den „Detailhandel“ beinahe komplett an das Nebenzentrum Waltikon delegiert, im Juch den Bereich „Gesundheit und Sport“ ortet, und für den Dorfplatz die Rolle als künftigen „Ruhepol“ des Dorfes definiert. Es zieht aus der Analyse der Schatzkarte (Kapitel 5.3) den Schluss, dass der Dorfplatz ein Ort der Kontemplation und Langsamkeit sein soll.

Den Wegfall des Retailbereichs kompensiert Team 2 mit dem Fokus auf Kultur, Soziales und Bildung. Der Dorfplatz erhält eine neue Identität als entschleunigten Treffpunkt, wo ein Austausch zwischen Besuchern dieser Elemente stattfinden kann. Die unterirdische Verkehrsführung soll nicht nur beibehalten, sondern gestärkt werden, indem der darüberliegende Platz konsequent den Fussgängern vorbehalten ist.

### 6.3.1 Resultate für den Planungsperimeter

#### Element 1: Aussichtsterrasse

Der beruhigte, den Fussgängern vorbehaltene Bereich liegt an der nordwestlichen Ecke des Dorfplatzes, dessen Besonderheit als Terrasse mit Pergola inszeniert wird. Von hier geht der Blick in die Landschaft Richtung Üetliberg. Als nördlicher Abschluss dieses Bereichs wird ein zweigeschossiger Kubus über dem Tunnelportal vorgeschlagen. Dieser schirmt den Bereich der Pergola vom Strassenlärm ab und verdeckt die visuelle Schneise der Tunneleinfahrt, aber leider auch den Blick auf den nordwestlichen Teil des Dorfes. Südöstlich grenzt die gegenüber dem Zwischenresultat von Phase I vergrösserte Pergola an den Hauptpavillon an.



Abbildung 23: Vergrösserte Pergola

Die Weiterbearbeitung des Pergolabereichs lässt nun besser abschätzen, ob die Idee der Aussichtsterrasse, des ruhigen Ortes des Ankommens und Verweilens, „funktioniert“. Ansatzweise scheint dies zu gelingen. Allerdings fungieren die beiden Pavillons in erster Linie als Begrenzung dieses Aussenraums, während sie funktionell und räumlich nicht ganz überzeugen. Der kleinere verdeckt nicht nur die Sicht auf die nordwestliche Dorfhälfte, sondern erschwert auch den Zugang zum Platz von dieser Seite, ohne dass diesem Manko eine zwingend hier anzusiedelnde Funktion gegenüber stehen würde. Der grössere Pavillon scheint als Baukörper überdimensioniert, als eigenständiger Bau jedoch wiederum zu klein, um raumbildend zu wirken.

Dieses Konzept erfordert zwingend einen Neubau des Gebäudes Dorfplatz 13 unterhalb dieser Aussichtsterrasse, das allerdings nicht als Platzwand für den Dorfplatz, sondern als tiefergelegenes Privatgebäude fungiert.

#### **Abbildung 24:**

Im Vergleich zum Situationsplan von Phase I weicht der bisherige Pavillon einem 2-geschossigen Neubau. Die Pergola wurde gestärkt, indem sie nun die doppelte Breite aufweist. Ob die Zweigeschossigkeit der beiden angrenzenden Pavillons allein die richtige raumbildende Antwort ist, um die Pergola einzufassen, wurde nicht abschließend beurteilt. Etwas abgesetzt und ohne Bezug zum Pergolabereich erscheint das von Stelen umfasste „Atrium“, das ebenfalls Fußgängern vorbehalten ist.



#### **Element 2: „Atrium“-Platz**

In der Mitte zwischen Gemeindehaus und neuem Pavillon lässt Team 2 einen zweiten abgegrenzten, den Fußgängern vorbehaltenen Ort entstehen. Dort, wo nach Phase I noch ein dreiseitig von Baumreihen umstandener Ruheplatz vorgesehen war (Kapitel 5.3), wird nun als vereinfachte Lösung ein von schmalen Stelen eingefasster Platzbereich mit gleicher Funktion positioniert. Die strenge Formalität dieses „Atriums“ erinnert hingegen entfernt an Stätten der Antike und wirkt damit für Zumikon etwas fremd.

Beide Elemente 1 und 2 sind vollständig auf Fußgänger ausgerichtet. Unklar ist, wie der Langsamverkehr den Dorfplatz erreichen oder queren könnte, da dieser anders als der MIV nicht in den Untergrund ausweichen kann.

#### **Element 3: Pavillon-Neubau**

Auch Team 2 kommt in der 2. Fassung zum Schluss, dass der bisherige Pavillon durch einen Neubau ersetzt werden muss. Dieser ist zweigeschossig angedacht. Das Erdgeschoss ist gut verständlich definiert. Dort finden sich Räumlichkeiten für ein Gastronomieangebot, das sowohl im Inneren als auch auf drei Seiten im Freien zur Verfügung steht.



Demgegenüber erscheinen Funktion und Belichtung des Obergeschosses nicht gelöst. Wie die Testplanung zeigt, ergibt sich keine sinnvolle Nutzung, die lediglich ein Zusatzgeschoss benötigt und unbedingt an diesen zentralen Ort gehört.

Die Zweigeschossigkeit des Pavillons wirft die Frage auf, ob der Vorschlag aus Rücksicht auf die geforderte Massstäblichkeit auf halbem Weg zu einem mehrgeschossigen, fremdfinanzierten Ersatzneubau auf dem Dorfplatz stehen geblieben ist (siehe Kapitel 4.6, mögliche Reaktionsmuster). Eine mehrgeschossige Ersatzlösung für den Pavillon würde nur durch eine notwendige Stärkung der öffentlichen Funktion an zentraler Lage verständlich. Für zusätzliche öffentliche Aufgaben an diesem Ort – oder eine Ersatzlösung beispielsweise für das Gemeindehaus – besteht jedoch zur Zeit kein Bedarf, und angesichts der nicht einfachen Vermietung der Erdgeschosse am Dorfplatz ergibt sich auch keine zwingende Notwendigkeit für private Nutzungen an so prominenter Lage. Dies ist eine unerwartete, aber wertvolle Erkenntnis, die aus diesem Testentwurf gewonnen werden konnte.

**Abbildung 25:** Modell der beiden 2-geschossigen Pavillons, welche die Pergola (nicht dargestellt) beidseitig begrenzen. Ohne klar definierte Funktion besteht somit weder für den Hauptpavillon noch für den über die Pergola verbundenen, angrenzenden kleinen Pavillon ein zwingender Grund zur Zweigeschossigkeit resp. Verdichtung auf dem Dorfplatz selbst. Das Verdichtungspotential der Liegenschaft Dorfplatz 13, die vom Dorfplatz abgesetzt bleibt, ist schematisch dargestellt. Nicht dargestellt ist der angedachte Ersatz für Dorfplatz 14+15.



### 6.3.2 Resultate für den Betrachtungsperimeter

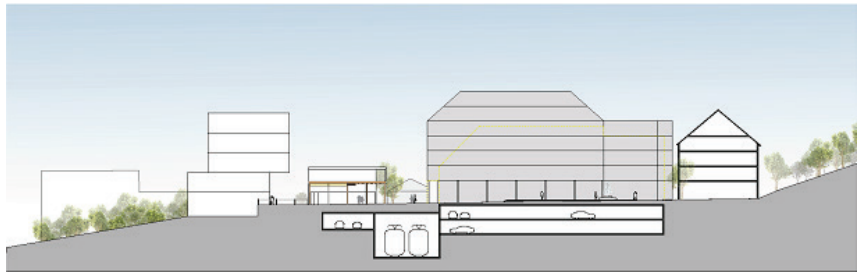
#### **Verdichtungspotential**

Das Konzept der Aussichtsterrasse mit vorgelagertem, abgestuft tieferliegendem Platzbereich auf dem Niveau der bisherigen Liegenschaft Dorfplatz 13 erfordert zwar zwingend einen Neubau dieser Liegenschaft, zu deren Verdichtungspotential und Wechselwirkung mit dem Platz jedoch kaum Aussagen gemacht wurden. Es wird lediglich vorgeschlagen, dass

ein Neubau von Dorfplatz 13 gegenüber heute auf der platzabgewandten Seite turmartig verdichtet werden könnte.

**Abbildung 26:**

Schnitt zur Darstellung der geprüften Verdichtungsmöglichkeiten von Dorfplatz 13, 14+15.



Team 2 ortet im Gegensatz zu den beiden anderen Teams das Haupt-Verdichtungspotential in der Liegenschaft Dorfplatz 14 + 15, indem für diese Parzelle die Möglichkeit eines massiv verdichteten Baukörpers mit 5 Voll- und 2 Dachgeschossen ausgelotet wird. Aus städtebaulicher Sicht ist dieser testplanerische Versuch wertvoll, da er aufzeigt, dass sich eine solch massive Verdichtung mit der Umgebung nicht verträgt.

**Abbildung 27:**

Visualisierung der geprüften Verdichtungsmöglichkeiten von Dorfplatz 13, 14+15. Sie illustriert, dass eine solch massive Verdichtung mit dem dörflichen Charakter von Zumikons Zentrum nicht verträglich ist.



## 6.4 Testplanungsergebnisse Team 3

Das Team von Arndt Geiger Herrmann („AGH“) zeigte nach Phase II der Testplanung ein Konzept, das seine Kraft aus der konsequenten ‘Orthogonalisierung’ des Platzes schöpft. Der Bodenbelag dominiert und präzisiert die rechteckige Anlage, deren Zentrum der neue Pavillon besetzt.

### 6.4.1 Ergebnisse für den Planungsperimeter

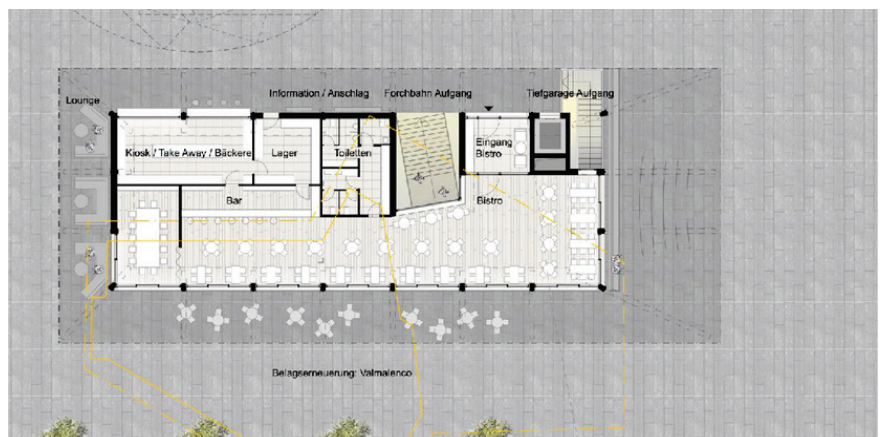
#### Element 1: Pavillon-Neubau

Die Dachkonstruktion des neuen Entwurfs wirkt ruhiger als jener von Phase I, bringt aber dennoch wie schon der erste Entwurf von der Seite zusätzliches Licht unter das Vordach und ins Innere des Gebäudes. Der Pavillon gefällt durch eine klare (wenn auch noch nicht ganz so filigran wie gewünscht wirkende) Formensprache, welche der Mitte des Platzes eine unverwechselbare Identität gibt. Er tut dies als „Kunst“-Werk, erfüllt aber auch die funktionalen Bedingungen an eine Kaffeestube mit Bar. Indem er im Inneren und aussen eine genügend grosse Anzahl Plätze anbietet, die alle von der Theke aus überblickbar sind, schafft er die betrieblichen Voraussetzungen für einen kleinen Betrieb ohne grossen Personalbedarf. Das abgehobene, allseitig weit auskragende Dach schafft einen fast intimen Raum, der zum Verweilen einlädt.

Ausser einem „Dorfkafi“ / Bistro bietet der Pavillon auch Raum für einen Kiosk / Take Away und die integrierten Abgänge zu Forchbahn und Tiefgarage. Anstelle des Take Aways könnte auch eine kleine Küche geplant und damit ein Gastrokonzept mit warmer Küche realisiert werden.

#### Abbildung 28: Grundriss Pavillon

Die Kaffeestube mit Bar bietet innen etwa 140 Plätze sowie ein Take Away / Kiosk oder alternativ eine kleine Küche. In den Pavillon integriert sind die Abgänge zu Forchbahn und Tiefgarage, die zwecks besserer Verbindung mit Bus und Einkauf gegen Norden gedreht werden. Der überdachte Aussenbereich liegt unter einem, besonders gegenüber dem Gemeindehaus, weit auskragenden Dach.



#### Element 2: Dorfplatz

Gesamthaft gewinnt der Platz auf allen vier Seiten des Pavillons an Aufenthaltsqualität. Im Vergleich zur heutigen Situation ist dies eine deutliche Verbesserung. Der Bereich zwischen Gemeindehaus und neuem Pavillon

wird quadratisch. Unter dem gegen das Gemeindehaus besonders weit auskragenden Dach entsteht ein gedeckter Platzbereich, der für allerlei Aktivitäten (Markt, Konzerte, Ausstellungen) genutzt werden kann. Im Bereich der übrigen drei Seiten des Pavillons zeigt sich der Platz mit drei breiten, zum Flanieren und Einkaufen einladenden Gassen. Südöstlich angrenzend liegt der bisherige, bereits erneuerte Spielplatz, der durch die Neukonzeption des Platzes mit seinem Baumbestand eine willkommene, erholsame Erweiterung des Aufenthaltsbereichs darstellt. Gleichzeitig leitet diese Zone zu den älteren Bauten am Platz und zur Kirche über.

**Abbildung 29:** Visualisierung der breiten „Flaniermeile“ zwischen überdachtem Aussenbereich des „Dorfkafi“ und dem bereits erneuerten Kinderspielplatz. Mit der Öffnung entsteht eine visuelle Verbindung zwischen dem Gemeindehaus und den Geschäften um die Apotheke einerseits, und dem Blumenladen und dem Optikerfachgeschäft andererseits.



Die Absicht, den Platz zu klären und besser zu definieren, wird durch den in der Visualisierung gezeigten glatten, neuen Natursteinbelag unterstützt. Sofern der ansprechende, aber auch werthaltige Belag realisierbar ist, würde er von den Benutzern sicherlich gut aufgenommen, denn besonders ältere oder gehbehinderte Personen bekunden Mühe mit der heutigen Situation.

**Abbildung 30:** Visualisierung des weit auf den Platz zwischen Gemeindehaus und Pavillon auskragenden Daches, unter dem vor Witterung geschützt allerlei Veranstaltungen stattfinden könnten.



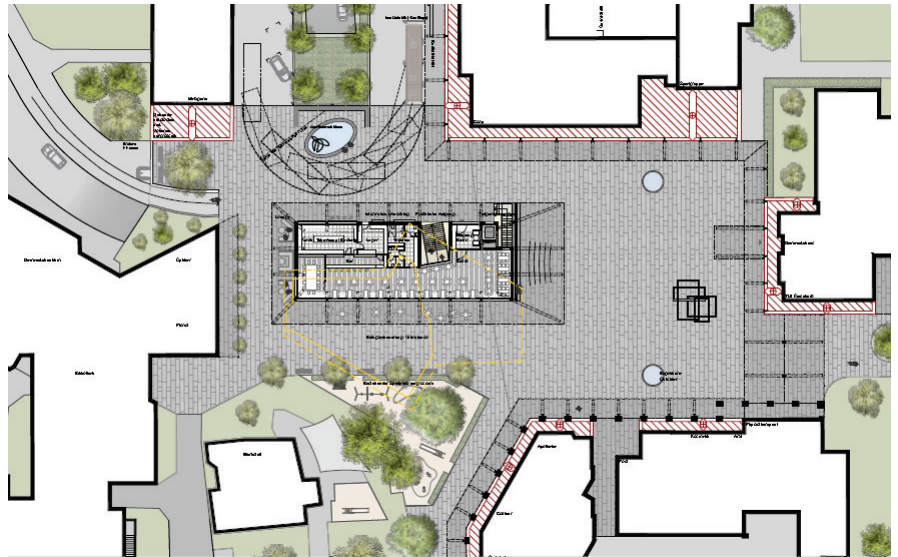
### **Element 3: Verknüpfung der öffentlichen Verkehrsmittel**

Wie das erste Team schlägt auch Team 3 vor, den Bus über eine neue Wendeschleife am nördlichen Platzende bis vor die seitliche Fassade



### Abbildung 33: Situation

Darstellung des Testplanungsperimeters mit dem neuen Pavillon in der Mitte, der gegenüber der heutigen Situation nach Norden verschoben wird (gelbe Linien = Lage des heutigen Pavillons mit überdachten Abgängen). Dadurch entstehen allseitig breitere Verbindungen mit Aufenthaltsqualität. Der Dorfplatz wird teilweise überdeckt und quadratisch. Durch die konsequent orthogonale Ausrichtung aller Platzelemente wirkt der Platz, der durch die umlaufenden Arkaden zusätzlich eingefasst wird, ruhig und erhaben. Rot schraffiert = Erweiterungsmöglichkeiten der Nachbarbauten.



## 6.4.2 Resultate für den Betrachtungsperimeter

### Arkaden

Umlaufende Arkaden entlang sämtlicher Dorfplatz-Fassaden nehmen das Element des Pavillon-Vordachs wieder auf. Dadurch wird der Platz horizontal geschichtet und intimer gefasst: Die Erdgeschosse unter den Vordächern bilden die öffentliche Ebene. Davon deutlich abgegrenzt liegen die Obergeschosse, welche die private Ebene bilden.

Dies eröffnet die Möglichkeit, die abschnittsweise vorhandenen Arkaden den Läden zuzuschlagen. Darüber kann der bestehenden, nördlich an den Platz angrenzenden Hausfassade von Nr. 15 zusätzlich eine schmale Raumschicht vorgelagert werden, die Balkone, Loggien oder Wintergärten enthält. Ob diese Erweiterungsmöglichkeit von den Eigentümern und Ladenbetreibern als Chance erkannt und genutzt wird, hängt von deren übrigen, heute nicht bekannten Überlegungen ab.

Von besonderer Bedeutung in diesem Zusammenhang ist auch die Beleuchtung. Die Arkaden müssen auch bei Dunkelheit hell erleuchtet sein und den Platz einfassen, der somit auch in der Nacht noch einladend wirkt.

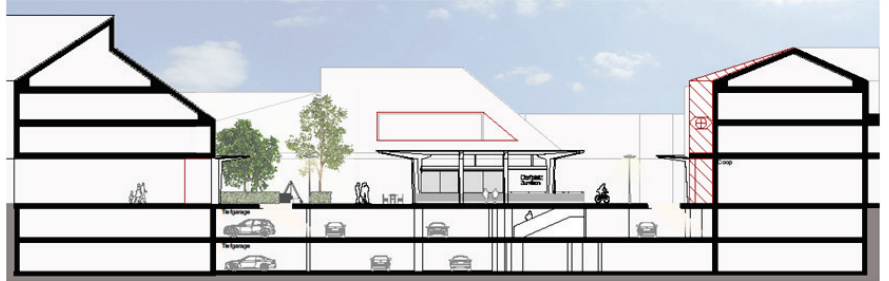
### Verdichtung

Ausser bei der möglichen, zusätzlichen Raumschicht des Hauses Dorfplatz Nr. 15 sieht auch dieses Team die primäre Verdichtungsmöglichkeit bei einem Neubau auf der Parzelle Dorfstrasse 13. Vor dem um zwei Geschosse aufgestockten Ersatzneubau wird der Vorplatz auf das Niveau des bestehenden Platzes angehoben, der dadurch zur Aussichtskanzel

wird, von wo man unter einem grossen Baum die Weite gegen den Üetliberg geniessen kann. Damit wird der Tablett-Charakter des Platzes als höchster Punkt über der Dorfstrasse noch unterstrichen. Dieses Prinzip setzt voraus, dass die Eigentümer der Privatparzelle ihre Liegenschaft neubauen und nachverdichten.

**Abbildung 34: Schnitt**

Darstellung (rot) der möglichen Dachterrasse neben dem Kirchgemeindesaal des Gemeinschaftszentrums und der Erweiterungsmöglichkeit von Dorfplatz 15 durch eine zusätzliche Raumschicht. Ob diese Nachverdichtung innenräumlich einen Wertzuwachs bringt, ist offen. Für den Aussenraum ist der Ansatz aber durchaus verfolgenswert.



**Einbezug Gemeinschaftszentrum**

Das grosse, bis tief hinunterfallende Dach über dem Kirchgemeindesaal wird im erweiterten Vorschlag von Team 3 durch eine Terrasse aufgebrochen. Alternativ ist hier sogar eine Nachverdichtung mit einer Aufstockung möglich. Dadurch würde die Westseite des orthogonalen Platzes besser definiert und zusammen mit der Aufstockung auf der Parzelle Dorfplatz 13 komplettiert.

**Abbildung 35: Schnitt**

Der neue Einschnitt der Dachterrasse neben dem Kirchgemeindesaal im 1. OG des Gemeinschaftszentrums (links) liegt über den Verkaufsgeschäften (Blumenladen, Optiker). Die Gasse davor wird beidseitig von raumbildenden Vordächern eingefasst.



**Abbildung 36:**

Modellbild des neuen Pavillons mit rundum laufendem, gegenüber dem eigentlichen Baukörper angehobenem Vordach, das Licht einlässt. Dieses Vordach findet sein Gegenüber in den neuen Arkaden, die den Dorfplatz neu auf drei Seiten durchgehend umfassen.











# 7. Resultate

## 7.1 Verwendung der Ergebnisse

Der Gemeinderat beschloss an seiner Sitzung vom 7. Januar 2019, die wichtigsten aus der Testplanung gewonnenen Erkenntnisse in zehn Handlungsgrundsätze zu überführen, die für das weitere Vorgehen wegweisend sind.

Allen zehn Handlungsgrundsätzen gemeinsam ist das Ziel, dem Dorfzentrum von Zumikon eine neue Identität zu geben, die sowohl funktional als auch gestalterisch attraktiv, einladend und zukunftsweisend sein muss.

Die Handlungsgrundsätze betreffen im engeren Sinn die Planung eines Ersatzneubaus für das Dorfkafi und im weiteren Sinn die Attraktivierung und Belebung des Dorfplatzes. Deshalb sollen im Weiteren qualifizierte Verfahren zur Anwendung kommen. Das heisst, es soll ein Masterplan erstellt werden, der städtebauliche Vorgaben zur künftigen Entwicklung macht (s. Kap. 8.1).

## 7.2 Handlungsgrundsätze

### 1. Dorfplatz als Bindeglied und Treffpunkt

**Der Dorfplatz als Treffpunkt („Sehen und Gesehen werden“) ist der wichtigste und bedeutendste „Trittstein“ im Zentrum des Dorfs, dessen zentrale Funktion wieder aufgewertet werden soll. Diese Aufwertung soll im Kontext weiterer dörflicher Trittsteine betrachtet werden: Nordwestlich vom Dorfplatz liegen entlang der Dorfstrasse kleinere Trittsteine beim „Zumiker Treff“ (Freizeit) und der „Milchhütte“ (Kultur), während der „Schlussstein“ auf dieser Dorfseite vom Nebenzentrum beim Kreisel Waltikon (Einkauf, Gewerbe) gebildet wird. Auf der anderen Dorfseite, südöstlich vom Dorfplatz, bildet der verbreiterte Strassen- und Vorplatzbereich bei Volg/Drogerie (Einkauf) einen weiteren Trittstein, und den Schlussstein bildet hier das Nebenzentrum Maiacher (Wohnen).**

## **2. Dorfstrasse wieder verbinden**

Die heute durch die Unterführung unterbrochene Dorfstrasse soll für den Langsam- und Fussverkehr oberirdisch deutlicher verbunden werden. Diese Verbindung soll sicht- und erlebbar werden, zum Beispiel indem die Aufenthaltsqualität mittels Begrünung, der Schaffung von Verweilmöglichkeiten oder mit einem Angebotskontinuum gesteigert wird.

## **3. Gastronomieangebot mit Qualität**

Für die Aufwertung und Belebung des Dorfplatzes ist ein attraktives Gastronomieangebot zentral. Dieses Angebot kann entweder wie bisher auf dem Dorfplatz in einem neuen (oder zumindest tiefgreifend erneuerten) Pavillon für das Dorfkafi realisiert werden, oder es kann von Privaten in einer an den Dorfplatz angrenzenden Liegenschaft zur Verfügung gestellt werden.

## **4. Sehenswerte Mitte des Dorfplatzes**

Das Gebäude des heutigen Dorfplatz-Bistros soll vorzugsweise durch einen attraktiven, dem Massstab des Platzes angemessenen Pavillon mit publikumsintensiven Nutzungen ersetzt werden. Denkbar sind ausser einem Bistro auch eine Markthalle oder ein überdachter Bereich für Veranstaltungen aller Art. Der Dorfplatz erträgt in seiner Mitte kein grösseres Volumen, benötigt aber einen besonderen, sehenswerten, transparenten Baukörper, dessen möglicher Skulpturencharakter ein Anziehungspunkt ist, der gerne und oft besucht wird (siehe auch Punkt 10).

## **5. Funktionale Platzgliederung und Ausblicke**

Bei der Neugestaltung des Dorfplatzes (Belag, Wasserspiel, Bepflanzung, Skulptur, Beleuchtung) sind die unverstellten Ausblicke auf die reformierte Kirche zu wahren. Der offene Ausblick auf die Landschaft gegen Westen ist mit dem Anliegen, den Nordwestabschluss des Platzes zu stärken, städtebaulich stimmig zu kombinieren. Die funktionale Gliederung des Platzes ist weiter zu vertiefen (siehe auch Punkt 10).

## 6. Bauliches Entwicklungspotential

Das bauliche Entwicklungspotential liegt nicht auf dem Dorfplatz selbst, sondern an seinem nördlichen und westlichen Rand sowie in seiner unmittelbaren Nähe. Neue oder erweiterte Bauten im ersten und zweiten Bebauungsring um den Dorfplatz herum sind in einer Gesamtsicht aufeinander abzustimmen (siehe auch Punkt 10):

a. **Liegenschaft Dorfplatz 14/15** („Revicon AG“): Von unmittelbarer Bedeutung sind die Erweiterungspläne des Ladengeschosses, da dessen Gestaltung das Erscheinungsbild des Platzes entscheidend mitbestimmt. Im Grundsatz soll die von der Eigentümerschaft möglicherweise geplante Aufhebung der Arkaden im Resultat zu einer architektonischen Aufwertung des dem Platz zugewandten Erdgeschosses und der gesamten Fassade führen, wobei das Erscheinungsbild der übrigen, schon bestehenden Fassaden am Dorfplatz zu berücksichtigen ist. Die aus der Testplanung hervorgegangene Idee, der bestehenden, dem Dorfplatz zugewandten Hausfassade eine verbreiterte Raumschicht vorzulagern, ist zusammen mit der Eigentümerschaft nochmals auf-zunehmen. Dabei soll die Option einer neuen, durchgehenden und einheitlichen, gedeckten Pergola am Fuss aller an den Dorfplatz angrenzenden Gebäude in der Planung des Erdgeschosses so berücksichtigt werden, dass im Zusammenhang der Platzerneuerung nichts präjudiziert oder verunmöglicht wird.

b. **Liegenschaft Dorfplatz 13** (Metzgerei Schweizer; ab Februar 2019 „Fundamenta Group AG“): Im Zuge der Neuüberbauung dieser Liegenschaft soll eine bessere Anbindung an den Dorfplatz erfolgen, namentlich soll der unbefriedigende Platzabschluss an seiner nordwestlichen Ecke gelöst werden. Themen sind der Niveau-Unterschied zwischen Dorfplatz und Vorplatz der Liegenschaft, der westliche und nördliche Zugang zum Dorfplatz sowie die Nutzung des an den Platz angrenzenden Geschosses (neues Erdgeschoss). Im Rahmen der Erarbeitung des vorgesehenen Masterplans sollen die Eckwerte im Dialog mit der neuen Eigentümerschaft festgelegt werden.

c. **Parzelle Chirchbüel** (Gemeinde): Auf dieser Parzelle im zweiten Bebauungsring, westlich vom Dorfplatz, soll bezahlbarer Wohnraum für Familien entstehen. Für die Parzelle ist ein städtebaulicher Wettbewerb vorgesehen, dessen Resultat für die Abgabe im Baurecht und Realisierung durch Private richtungsweisend ist.

d. **Parzelle Farlifang** (Gemeinde): Diese Parzelle im zweiten Bebauungsring, nordöstlich vom Dorfplatz, ist für altersgerechte Wohnungen vorgesehen. Realisierungszeitpunkt und Art der Ausführung sind von verschiedenen Faktoren abhängig, die zurzeit noch in Abklärung sind.

## 7. Gemeinschaftszentrum

Da die Stockwerkeigentümer-Gemeinschaft des Gemeinschaftszentrums ihre Liegenschaft in naher Zukunft sanieren und möglicherweise umbauen möchte, ist die angedachte Veränderung oder Aufstockung der dem Dorfplatz zugewandten Fassade des Gemeinschaftszentrums zusammen mit den betroffenen Stockwerkeigentümern, der reformierten Kirchgemeinde und der politischen Gemeinde, sowie den zuständigen Gemeindeorganen zu prüfen.

## 8. Parkhaus/Tiefgarage

Das Parkhaus ist aufzuwerten, d.h. einladender und heller zu gestalten, und die Fussgängerzugänge sind grosszügiger und besser auffindbar anzulegen. Da die Autoeinfahrt oft von Fussgängern mitbenützt wird, ist für diese gefährliche Situation eine sichere bauliche Lösung zu finden. Da im Zug der Parkhaus-erneuerung auch dessen Dach freigelegt werden muss, soll die Gestaltung und Erneuerung des Dorfplatzes inkl. Belag gleichzeitig erfolgen. Ebenfalls muss bis dann die künftige Lösung für den Dorfplatz-Pavillon geklärt sein.

## 9. Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs

Die in der Testplanung eruierte Busführung auf den Dorfplatz mit einer besser an die Forchbahn-Station angebotenen Haltestelle ist weiter zu studieren. Zugleich soll die Opportunität eines moderaten motorisierten Verkehrs mit wenigen Parkplätzen auf dem westlichen Platzteil geklärt werden. Da dieser Punkt zum Teil mit anderen Handlungsgrundsätzen konkurriert, wurde die Machbarkeit einer näher an die Forchbahn angebotenen Buslinien-Führung in einer Grobstudie geprüft und bestätigt. Im nächsten Schritt sollen Vor- und Nachteile sorgfältig abgewogen werden.

## 10. Qualifizierte Verfahren

Die Umsetzung der Handlungsgrundsätze 4, 5, 6a und 6b ist vordringlich. Hierzu sind qualifizierte Verfahren erforderlich. deren Resultat besteht in städtebaulichen und planerischen Vorgaben zu Volumina, Dichte, Morphologie, Höhe und Nutzungen der betroffenen Liegenschaften, deren Beziehungen zueinander und mit dem Dorfplatz. Die Gemeinde hat mit der teilweise bestehenden Gestaltungsplanpflicht (6c) sowie in ihrer Eigenschaft als Baurechtsgeberin (6a) bereits einige Instrumente zur Verfügung, um die städtebauliche Entwicklung zu steuern. Als nächstes soll für den Bereich des Dorfplatzes (4, 5, 6a, 6b, 8 und 9) ein Masterplan erstellt werden.





# 8. Weiteres Vorgehen

## 8.1 Masterplan Dorfplatz

Nach dem Abschluss der Testplanung, deren Essenz der Gemeinderat in den Handlungsgrundsätzen festhielt (Kapitel 7.2), soll ein Masterplan erstellt werden, der konkrete gestalterische und städtebauliche Vorgaben gibt.

Mit dem Masterplan sollen alle für die Planung relevanten Aspekte adressiert werden, das heisst, er ist ein Gesamtplan, der auch Wechselwirkungen mit der Umgebung berücksichtigt, für die in erster Linie Drittparteien zuständig sind. Damit ist er Ausdruck eines durch Konsens erarbeiteten, gemeinsamen und koordinierten Vorgehens, das die relevanten Parteien und Instanzen involviert. Inhaltlich beschränkt sich der Masterplan nicht auf Fragen der Raumplanung; Methoden und Instrumente richten sich nach dem zu lösenden Problem, das heisst konkret nach den vom Gemeinderat beschlossenen Handlungsgrundsätzen. Somit liefert der Masterplan die Grundlagen zur Festlegung von Freiräumen und Verkehr in den hierzu vorgesehenen Planungsinstrumenten (insbesondere für den Dorfplatz selbst). Er trägt aber auch zur Definition der Gebäudezwecke bei (zum Beispiel des Ladenmix in den Erdgeschossen rund um den Dorfplatz oder der Nutzung des Pavillons auf dem Dorfplatz) .

Ein Masterplan ist somit weniger umfangreich als ein Gestaltungsplan, stellt für die künftige Planung des Dorfplatzes und seiner unmittelbaren Umgebung aber die wichtigsten Leitlinien zur Verfügung, an die sich die Teilnehmer eines Studienauftrags (Wettbewerb) und der Planer eines Vorprojekts zu halten haben.

Die Aufgabe der Neugestaltung, Verdichtung und Belebung des Dorfplatzes und die Koordination mit der Entwicklung seiner Umgebung ist aufwändig. Damit in diesem komplexen Prozess das Momentum nicht verloren geht und auf der Basis von Fachwissen aktiv gesteuert werden kann, beschloss der Gemeinderat, eine „Steuerungsgruppe für die Zentrumsentwicklung“ zu bilden, der neben einer bis zwei Fachpersonen der Gemeindepräsident sowie die Vorsteher Liegenschaften und Hochbau angehören. Dieser Steuerungsgruppe obliegt es, die qualifizierten Verfahren auszuwählen und zu begleiten. Ausserdem obliegen ihr im Grundsatz der Dialog und die Verhandlungen mit den Eigentümern und Bauherrschaften von Nachbarliegenschaften am Dorfplatz.

## 8.2 Entwicklungsziele im weiteren Umkreis

Als wichtigste Massnahme zur Belebung des Dorfplatzes hat sich der Gemeinderat zum Ziel gesetzt, mehr Wohnbevölkerung im direkten Umkreis des Dorfplatzes anzusiedeln.

Abbildung 37: Dorfplatz 1980-2030

1. Ring „Zentrum 1980“

2. Ring „Zentrum 2030“

Den weiss dargestellten Kuben liegen keine konkreten Planungen oder Projekte zugrunde. Sie dienen als Platzhalter, um das Verdichtungspotential in der Umgebung des Dorfplatzes in groben Zügen zu visualisieren.



Mit der Entwicklung des 1. Rings von Abbildung 37 befasste sich die Testplanung, deren Resultate wie ausgeführt in einen Masterplan überführt werden sollen. Zum 1. Ring gehört auch die Aussicht auf einen Ersatz des Coop-Verkaufsgeschäfts durch den Detailhändler Aldi, der die Verkaufsräumlichkeiten übernimmt und umbaut. Die vom Gemeinderat jüngst ebenfalls lancierte Idee von Coworking Spaces, die er bei entsprechendem Bedarf in der Bevölkerung forcieren würde, ist ein weiterer Baustein, der dem Dorfplatz wieder eine Identität und Funktion geben könnte.

Die Zukunft des 2. Rings (Abbildung 37, schematisch dargestellt) umfasst die Planungen für das Chirchbüel (Wohnraum für Familien) und die Wiese Farlifang (Altersgerechtes Wohnen). Private realisierten bereits vier Neubauten beim Mettelacher, und der Ersatz der Liegenschaft Dorfplatz 13 ist in Planung. Wenn die Feuerwehr vom Mettelacher ins Schwäntenmos verlegt wird, kann am alten Standort weiterer zentrumsnaher Wohnraum entstehen. Mit all diesen Veränderungen wird die unmittelbare Umgebung des Dorfplatzes in etwa 10 Jahren weitgehend anders aussehen.

Diese absehbaren Veränderungen und die Notwendigkeit, die Entwicklung so zu lenken, dass die Lebensqualität im Zentrum von Zumikon steigt, haben den Gemeinderat veranlasst, die anstehenden Aufgaben zu bündeln und gut vorbereitet, unter Einbezug und mit Unterstützung der Bevölkerung, schrittweise anzugehen.

## 9. Dank

Der Gemeinderat dankt allen, die sich am bisherigen Prozess aktiv beteiligten: den Exponenten der Bevölkerung, Parteien, Vereinen und Interessengruppen, ganz besonders aber auch den direktbetroffenen Anwohnern, Geschäftsinhabern und Liegenschaftseigentümern am Dorfplatz. Unser Dank und unsere Anerkennung gilt sodann den mit der Testplanung betrauten Architektenteams für deren hochstehende Leistung. Herzlich danken möchten wir auch dem mit der Koordination und Projektleitung betrauten Andreas Binkert, sowie ganz besonders Pierre Feddersen, der sein grosses Fachwissen als Architekt und Städteplaner in der Rolle des engagierten Zumiker Einwohners zum Wohl der Dorfgemeinschaft einbrachte. Unser besonderer Dank gilt aber auch den Mitarbeitenden der Gemeindeverwaltung, die mit ihrem täglichen Einsatz für Kontinuität und Qualität sorgen. Die Ideen aller Beteiligten, deren Gemeinsinn und deren Erwartungen machen dem Gemeinderat Mut, den eingeschlagenen Weg mit Umsicht und Engagement voranzugehen.

