

Big-box-Cluster als Katalysatoren: Beispiel Hinwil

TOMMI MÄKYNEN, MIRJAM NIEMEYER

Forschende Institution

ETH Zürich, Dept. Architektur, NSL Netzwerk Stadt und Landschaft, Professur Kees Christiaanse,
ISB Institut für Städtebau

Autorin und Autor Co-Leitung

TOMMI MÄKYNEN, Architekt und Städtebauer, NSL Netzwerk Stadt und Landschaft
MIRJAM NIEMEYER, Architektin und Städtebauerin, NSL Netzwerk Stadt und Landschaft

Projektbegleitung

KEES CHRISTIAANSE (Prof. Ir.), NSL Netzwerk Stadt und Landschaft

Abstract

In der S5-Stadt entstehen neben den traditionellen Zentren grossmasstäbliche Big-box-Cluster mit neuen Zentralitäten. Diese Zentrentypen konkurrieren miteinander, bilden aber auch räumlich-funktionale Einheiten (Manschaften). Stellen die «Big-box-Cluster» nur ein Risiko für die Entwicklung der Gemeinden dar, oder bieten sie ihnen neue Chancen? Könnten qualifizierte Big-box-Cluster eine Katalysatorwirkung für die städtebauliche Entwicklung der Gemeinden und der Region haben?

Die Entwicklung von Zentralitäten ist von den politischen Akteuren in den Gemeinden durch traditionelle Planungsmethoden zunehmend schwerer zu beeinflussen, da die Standortentscheidungen der privaten Akteure heute aufgrund überregionaler Netzlogiken fallen. Es entstehen kontraproduktive Wettbewerbssituationen zwischen den Gemeinden mit traditionellen Zentren und jenen mit durch den motorisierten Individualverkehr sehr gut erschlossenen Big-box-Clustern. Diese werden als Verursacher von Lädelisten und Verkehrsproblemen diskutiert, sie sind aber auch wichtige Arbeitsplatzgebiete und bieten ein reiches Versorgungsangebot.

Der Big-box-Cluster der Gemeinde Hinwil wird genauer untersucht und Konzepte für städtebauliche Bausteine für seine Entwicklung aufgezeigt. Ziel ist eine räumliche Qualifizierung und die Ausbildung von programmatisch-funktionalen Anknüpfungspunkten an die regionale Ebene. Der Big-box-Cluster könnte zu einem «Central Business District» für die Region entwickelt werden. Zur Umsetzung eines solchen Projekts wird ein interessenorientierter Zusammenschluss von Gemeinden und privaten Akteuren vorgeschlagen. Die Big-box-Cluster könnten einen Identitätswandel erfahren und dadurch die gesamte Region neu positionieren.



1 Die Zentrentypen in der S5-Stadt: Quadrate: Kleinstädte, Sechsecke: Big-box-Cluster, Kreise: Dörfer, Fragezeichen: Unentschlossene.

Intro: Catch as catch can

Die Fragen der Raumentwicklung in Agglomerationsräumen wie der S5-Stadt werden komplexer: Neben den traditionellen Zentren¹ entstehen neue Zentralitäten.² Diese neuen Zentralitäten werden durch die steigende Mobilität der Benutzer, das rasche Einwohner- und Siedlungswachstum, die Standortentscheidungen von Akteuren der Versorgung und einen zunehmenden Wettbewerb zwischen den Gemeinden in ihrem Wachstum beeinflusst. Diese dynamische Art der Raumbenutzung und -gestaltung macht es für die Entscheidungsträger in den Gemeinden schwierig, Entwicklungen zu kontrollieren, welche die Bildung von Zentren und Zentralitäten betreffen. Im Rahmen der traditionellen Arbeitsweisen in der Raumplanung ist es schwierig, die Bildung von Zentren und Zentralitäten proaktiv zu beeinflussen.

Lesarten: Zentren und Zentralitäten in der S5-Stadt

Unterschiedliche Zentrentypen (Abbildung 1)

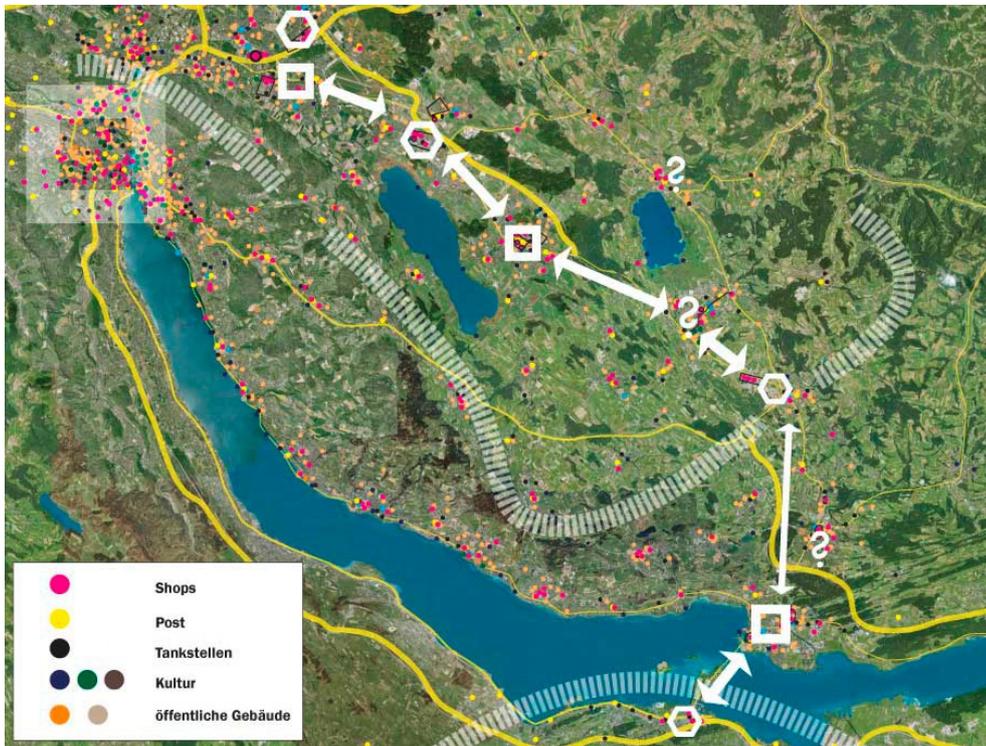
Die *Kleinstädte* in der S5-Stadt sind historisch gewachsen und weisen die grösste Konzentration an kulturellen und sozialen Einrichtungen auf. Die Kleinstädte stellen wichtige Identifikationspunkte in der Region dar und sind sehr gut an das öffentliche und motorisierte Verkehrsnetz angeschlossen.

Die *Big-box*³-Cluster sind Orte mit neuen Zentralitäten, da sie hohe tägliche Besucher- und Benutzermengen anziehen. Sie sind oft in den für den motorisierten Verkehr sehr gut erschlossenen ehemaligen Industriegebieten der S5-Stadt entstanden. Dort haben sich Räume gebildet, die zwar hoch frequentiert werden, aber auf wenige Funktionen ausgerichtet sind und kaum räumliche Qualitäten bieten. Die Big-box-Cluster sind durch grossmasstäbliche Einkaufsnutzungen und eine beachtliche Zahl an Arbeitsplätzen geprägt.

¹ Der Begriff traditionelles Zentrum beschreibt eine Konzentration von Verwaltungs-, Dienstleistungs-, Verkehrs-, Kultur-, Bildungs- und Wirtschaftsfunktionen im Ortskern einer Gemeinde.

² Der Begriff neue Zentralität beschreibt eine Konzentration von Dienstleistungs- und Wirtschaftsfunktionen in monofunktionalen Gebieten am Rande einer Gemeinde, die eine hohe Besucherzahl verzeichnen.

³ Der Begriff Big-box stammt aus den USA und steht für grossformatige, meist eingeschossige, freistehende Gebäude. Ursprünglich Big-box store oder Superstore, ein Begriff für grossformatige Filialen von Einzelhandelsunternehmen wie Walmart.



2 Das Angebot an Versorgungsinfrastruktur und die Qualitäten der Verkehrsanbindung variiert von Zentrumstyp zu Zentrumstyp. Es entstehen räumliche und funktionale Zusammenhänge.

Die *Dörfer* weisen nur eine lokal bedeutende Zentralität auf, da sie auf Wohnen ausgerichtet sind und die geringste Konzentration an Versorgungseinrichtungen haben.

Die *unentschlossenen* Gemeinden stehen bezüglich ihrer Zentralität und Selbstwahrnehmung an der Schwelle oder befinden sich in einem Transformationsprozess zwischen den aufgeführten Typen.

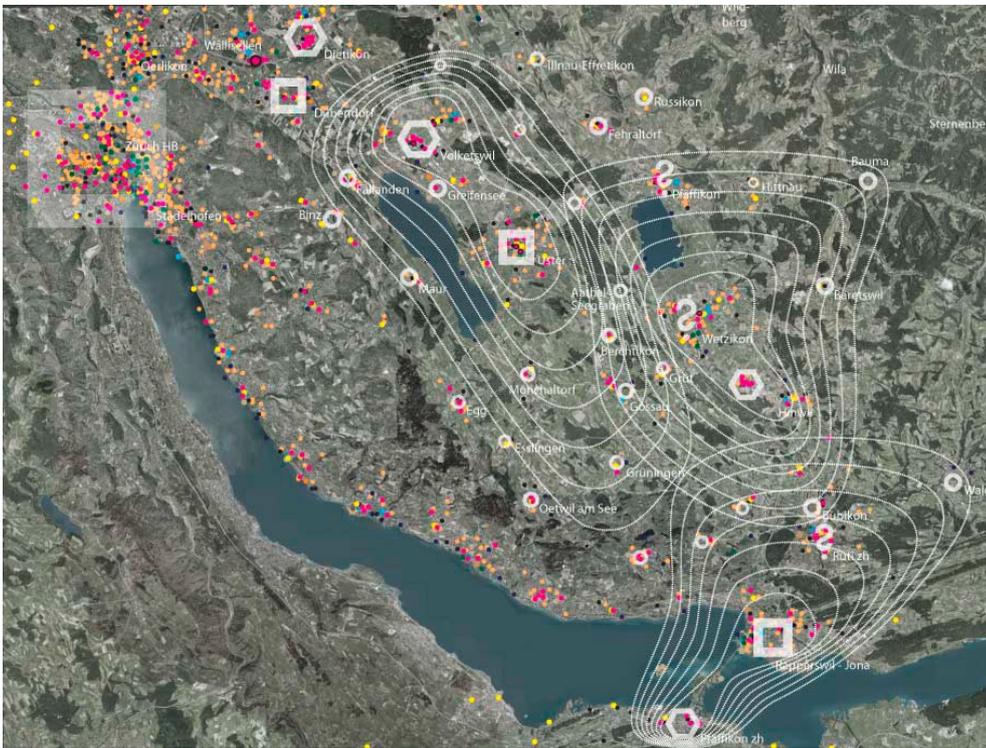
Räumlich-funktionale Zusammenhänge (Abbildung 2)

Die traditionellen Zentren (Kleinstädte) und die Orte mit neuen Zentralitäten (Big-box-Cluster) reihen sich in der S5-Stadt entlang der Hauptverkehrswege (Autobahnen, Oberlandstrassen, S-Bahn-Linien) auf. Das Angebot an Versorgungseinrichtungen variiert in den einzelnen Zentren bzw. Orten mit Zentralitäten und die Benutzer orientieren sich je nach Bedarf zu ihnen. Die beschriebene dynamische Raumbenutzung kreiert Verkehrsprobleme, und aufgrund von Zu- bzw. Abflüssen in der Kaufkraft⁴ entstehen zwischen den Gemeinden Win-lose-Situationen. Diese Umstände werfen Diskussionen über die Standorte von Versorgungseinrichtungen auf und lassen Konkurrenzen unter den Gemeinden entstehen.

⁴ Planungsgruppe Zürcher Oberland, «Regionales Konsumkonzept Zürcher Oberland», 27.3.2003, «Innerregionale Kaufkraftflüsse», InterUrban AG Nutzungsmanagement.

Kleinstädte, Dörfer und Big-box-Cluster formen Mannschaften (Abbildung 3)

Die funktionalen Beziehungen zwischen den Zentrumstypen machen eine neue Form der Raumgliederung sichtbar. Jede Gliederungseinheit besteht aus mindestens einer Kleinstadt oder unentschlossenen Gemeinde, einem Big-box-Cluster und einer Vielzahl von Dörfern. Die Kleinstädte sind mit ihren vielen kulturellen und sozialen Einrichtungen Identitätsträger und die Big-box-Cluster haben eine wichtige Versorgungsfunktion. Zu diesen zwei Zentrumstypen orientiert sich eine Viel-



3 Die Zentrentypen und ihre räumlich-funktionalen Zusammenhänge bilden «Manschaften», die jeweils eine Kleinstadt, ein Big-box-Cluster und mehrere Dörfer aufweisen.

zahl von Dörfern. Diese Gliederungsform nennen wir Manschaft, da jeder Zentrumstyp (Kleinstadt, Big-box-Cluster, Dorf) eine bestimmte Rolle oder Funktion in ihr einnimmt. Die Grenzen der Manschaften sind weich und überlappen, da die Orientierung der Dörfer zu den Kleinstädten bzw. Big-box-Clustern variiert. Die Raumgliederung in Manschaften weicht von der Gliederung in administrative Einheiten ab.

Manschaftsdenken: Big-box-Cluster im Fokus

Innerhalb der Manschaften stellen die Big-box-Cluster ein Schlüsselement dar: Sie wachsen schnell und werden im Zusammenhang mit entstehenden Verkehrsproblematiken und der Abwanderung von Versorgungsdienstleistern in den umliegenden Zentren diskutiert. Gleichzeitig verfügen sie aber über spezifische räumliche und funktionale Eigenschaften, die das Potenzial bergen, bestehende Winlose-Situationen zu Win-win-Situationen umzuwandeln.

Werden die einzelnen Interessen zur Zentrumsbildung zwischen den Mitgliedern einer Manschaft diskutiert und kann eine gemeinsame Wertbasis geschaffen werden, können Konkurrenzsituationen konstruktiv angegangen werden. Der Begriff Manschaftsdenken beschreibt die Idee, dass die Gemeinden einer Manschaft gemeinsame Entwicklungsziele formulieren und verfolgen, um sich im Rahmen einer regionalen Konkurrenz besser positionieren zu können. Dadurch wird es möglich, dass Kräfte besser abgestimmt und effektiver eingesetzt werden können. Ansätze zur Umsetzung von Manschaftsdenken wären zum Beispiel eine abgestimmte Arbeits-, Ressourcen und Rollenverteilung.

Qualifizierungspotenzial Big-box-Cluster: Beispiel Hinwil

Die hohe tägliche Menge an Arbeitspendlern und Kunden der Versorgungseinrichtungen zeigt die Zentralität von Big-box-Clustern. Sie sind Teil des täglichen Lebens der Benutzer in der S5-Stadt. Die Big-box-Cluster konkurrieren mit den traditionellen Zentren der umliegenden Kleinstädte und Dörfer um Versorgungsangebot, Anbieter und Klienten. Da die Big-box-Cluster an für den motorisierten Verkehr bequem erreichbaren Standorten liegen und ausreichend Parkplätze aufweisen, generieren sie ein hohes Verkehrsaufkommen und werden damit meist als Verursacher von Verkehrsproblemen diskutiert. Der Big-box-Cluster Wässerli der Gemeinde Hinwil zeigt die Problematik, aber auch die bestehenden Potenziale besonders deutlich:

«In Hinwil hat der Gemeinderat kürzlich eine Planungszone⁵ für das wuchernde Industriegebiet beantragt. Er will einem «weiteren unkontrollierten Ausbau des Einkaufsschwerpunktes und der damit verursachten Zunahme des Verkehrs» entgegentreten. Hinwil hat 2004 wie jüngst Affoltern a.A. ein Verbot von zusätzlichen Einkaufszentren abgelehnt.»⁶

⁵ Die Festsetzung einer Planungszone ermöglicht, dass während einer Revision von Gesamttrichtplänen oder Nutzungsplänen keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen.

⁶ NZZ (30.1.2009) «Mit mehr Strassen und Busspuren gegen den Einkaufsverkehr» (Zitat).

Wege zur Qualifizierung

Von Konkurrenz zu Mannschaftsdenken

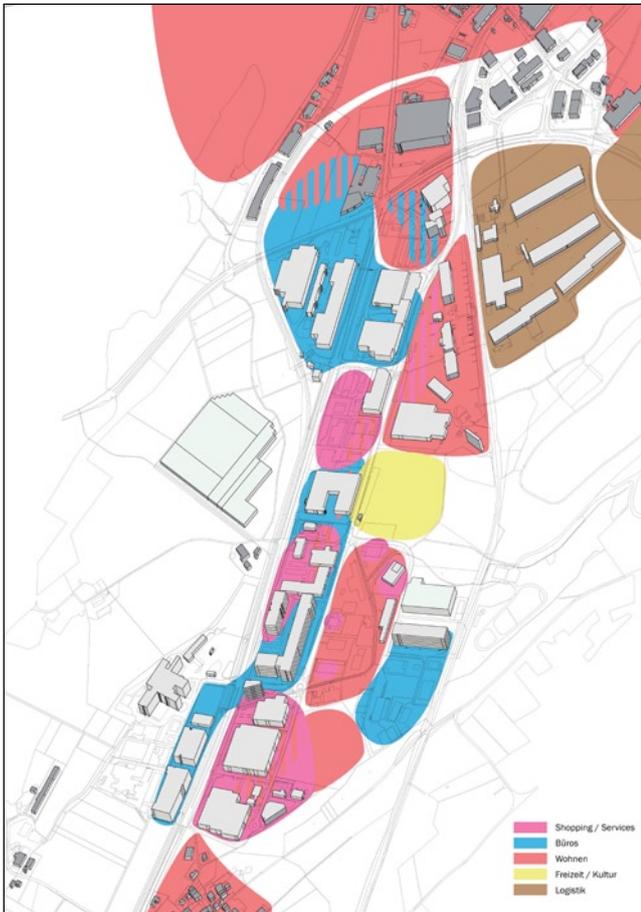
Ist-Zustand: Der Big-box-Cluster von Hinwil ist wegen seines grossen und wachsenden Shopping-Angebots ein sehr beliebter Einkaufsort in der Region. Er steht in direkter Konkurrenz mit den Zentren in Wetzikon und dem Ortskern von Hinwil selbst. Die zunehmende Verkehrsproblematik und der starke Entwicklungsdruck sind Symptome seiner Attraktivität. Gleichzeitig ist er auch ein wichtiger Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort, an dem global agierende Firmen wie die Bellimo, die Ferag und BMW Sauber ihren Firmensitz haben.

Ziele:

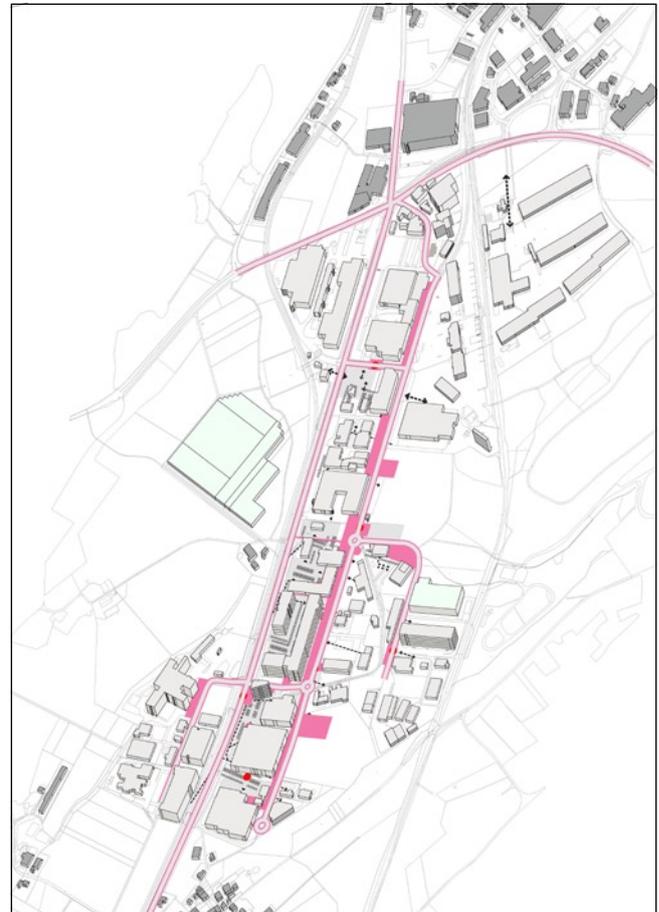
- Eine Standortentwicklung des Big-box-Clusters verfolgt das Ziel, die gesamte Mannschaft langfristig weiterzuentwickeln sowie zu stärken. Die bestehenden räumlich-funktionalen Beziehungen zur Mannschaft sollen nach dem Win-win-Prinzip optimiert werden.
- Die bestehenden Gewerbe- und Einkaufsnutzungen werden als Ausgangspunkt genommen, um einen qualitativ hochstehenden Central Business District zu entwickeln. Dieser kann die gesamte Mannschaft in der Region besser positionieren.
- Durch die klare Rollenverteilung können sich auch die anderen Zentren innerhalb der Mannschaft bewusst besser positionieren und in der Folge auch entwickeln.
- Von den Schlüsselakteuren wird eine Interessengemeinschaft gegründet, um die Entwicklung des Central Business District zu fördern.

Von MIV-Abhängigkeit zu multimodaler Vernetzung

Ist-Zustand: Das Gebiet ist perfekt für den motorisierten Verkehr erschlossen und für ihn optimiert. Die Kapazität der Strassen reicht zu Stosszeiten bereits heute nicht aus. Das Industriegebiet ist vom Ortskern Hinwil aus mit dem Langsamverkehr schlecht erreichbar. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz ist unattraktiv, nur eine Buslinie führt durch das Gebiet.



4 Ergänzung und Verteilung von Nutzungen.



5 Aufwertung des öffentlichen Raums (Strassen- und Seitenräume).

Ziele:

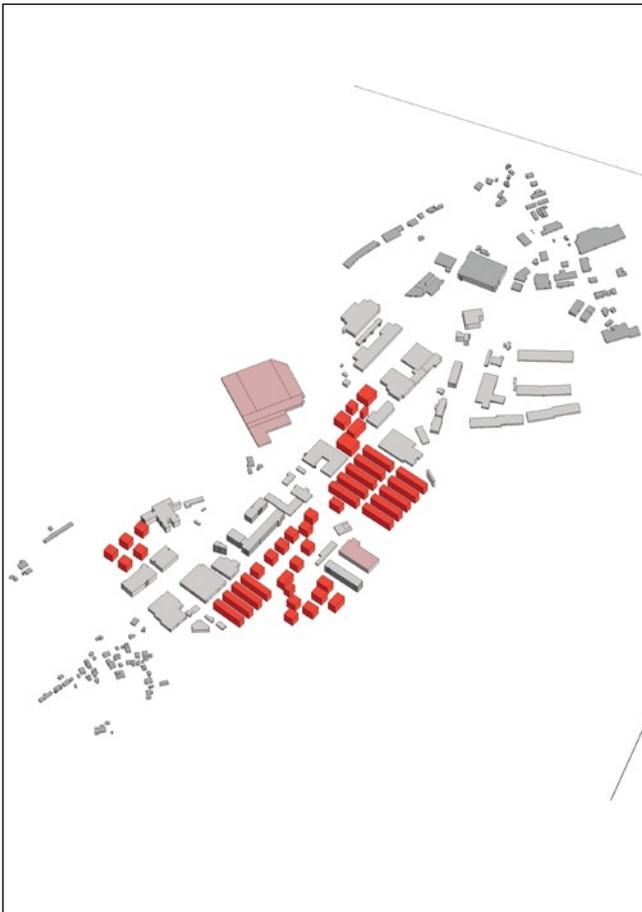
- Die Erreichbarkeit des Big-box-Clusters innerhalb seiner Mannschaft wird optimiert, die Anbindung des Clusters an den Ortskern Hinwil und an Unterwetzikon ist besonders wichtig.
- Es wird ein Verkehrskonzept erarbeitet, das den motorisierten Individualverkehr sowie den Rad- und Fusswegverkehr im Gebiet verbessert sowie übergeordnete Anschlüsse herstellt.
- Der Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz wird deutlich verbessert. Zur Diskussion stehen: Eine eigene S-Bahn-Haltestelle, eine bessere Busanbindung und eine Stadtbahn Wetzikon-Hinwil.
- Es werden alternative Mobilitätslösungen wie z.B. Heim- und Lieferservices angeboten.

Von Monofunktionalität zu mehr Nutzungsmischung (Abbildung 4)

Ist-Zustand: Das Gebiet ist durch Industrie und Einkaufsnutzungen geprägt. Grosse und global agierende Firmen haben hier ihren Sitz. Die Parzellen sind meist monofunktional genutzt. Oft liegen gleiche und ähnliche Nutzungen auf angrenzenden Grundstücken, welche aber räumlich abgetrennt sind.

Ziele:

- Zur Belebung des Big-box-Clusters wird eine stärkere Mischung von Nutzungen angestrebt.



6 Verdichtungsszenario anhand baurechtlicher Situation.



7 Klaren Siedlungsrand bilden, interne Vernetzung von Grünräumen fördern.

- Das Gebiet wird als Central Business District entwickelt.
- Das Gebiet wird mit Wohnnutzungen erweitert um einen durchmischten Ortsteil zu entwickeln.

Von geschlossenen zu offenen Räumen (Abbildung 5)

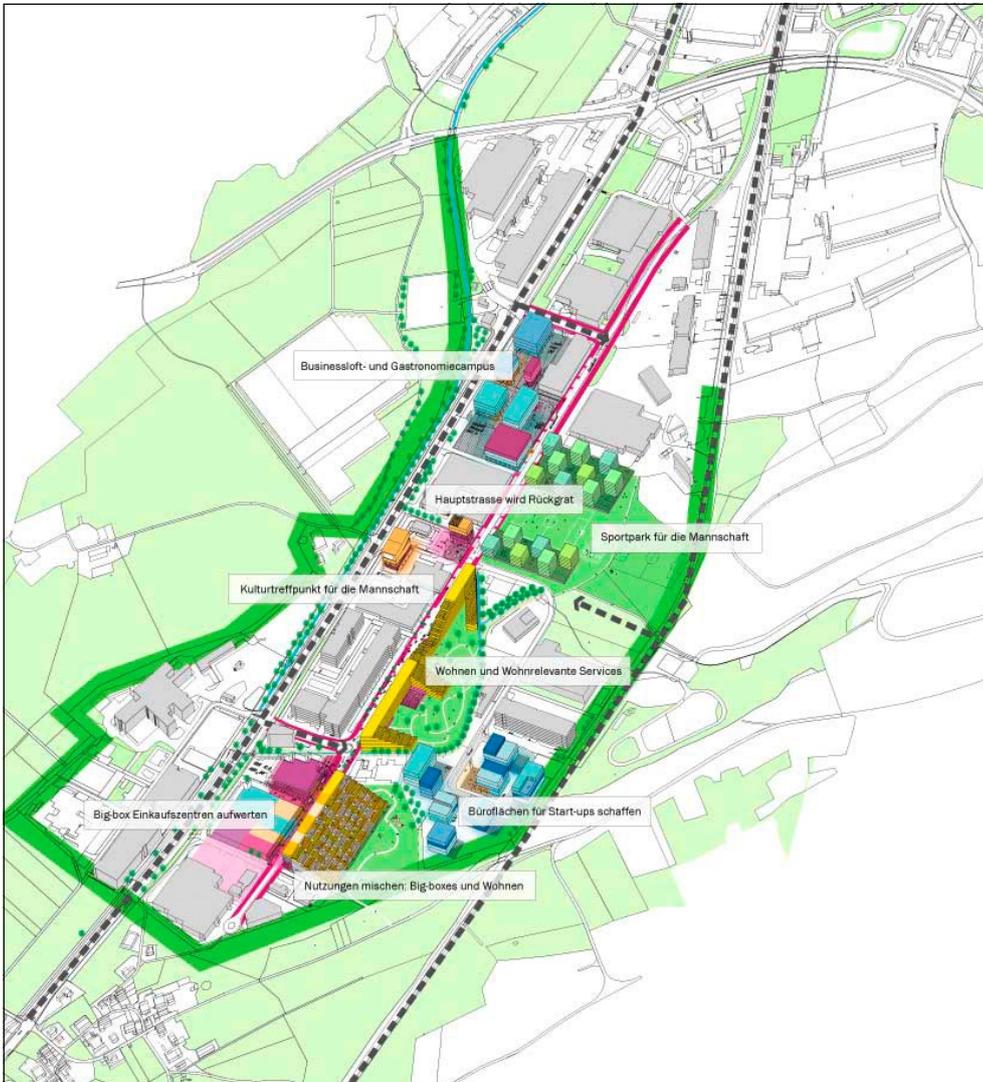
Ist-Zustand: Der öffentliche Raum ist Mobilitätsraum. Die parallel zur Oberlandstrasse verlaufende Hauptachse des Gebiets flankieren unattraktive Gebäuderückseiten und es gibt lediglich auf einer Strassenseite einen Fussweg. In den halböffentlichen Zonen gibt es wenige Teile, die kollektiv genutzt werden, wie z.B. der Parkplatz von McDonald's.

Ziele:

- Es wird qualitativvoller öffentlicher Raum geschaffen.
- Die Wasserstrasse wird zur Vorderseite und attraktiven Adresse des Gebiets umgestaltet. Eine Flaniermeile verbindet das gesamte Gebiet.

Von Zweckbauten zu urbanem Mehrwert der Baustruktur (Abbildung 6)

Ist-Zustand: Im Gebiet mischen sich grossmassstäbliche Big-boxes mit kleineren Strukturen. Ein grosser Teil der Bausubstanz ist veraltet und erneuerungsbedürftig. Die bestehende baurechtliche Situation bietet wenig Restriktionen und damit viel Spielraum für eine bauliche Entwicklung des Gebiets. Es gibt viele baureife Parzellen und damit Möglichkeiten zur Verdichtung und Qualifizierung.



8 Übersicht Qualifizierungspotenziale und städtebauliche Bausteine.

Ziele:

- Das Gebiet wird verdichtet und mit Baustrukturen ergänzt, die qualitätvollen urbanen Raum bilden und damit ein neues Ortsbild schaffen.

Von Grau zu integriertem Grün (Abbildung 7)

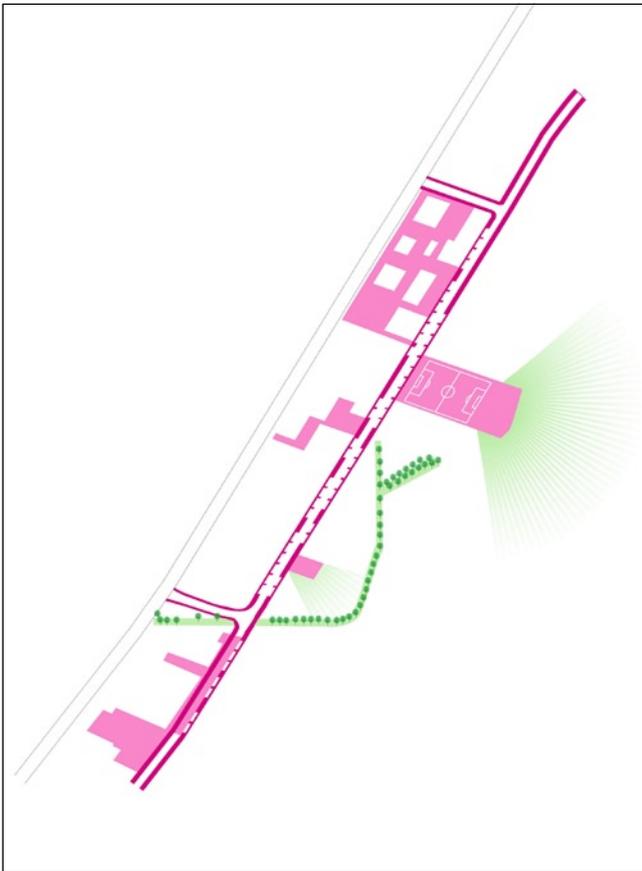
Ist-Zustand: Das Gebiet ist umgeben von Landwirtschaftsflächen und Wald, was weite Blicke in die Natur zulässt. Das Gebiet selbst bietet keine grünen Qualitäten.

Ziele:

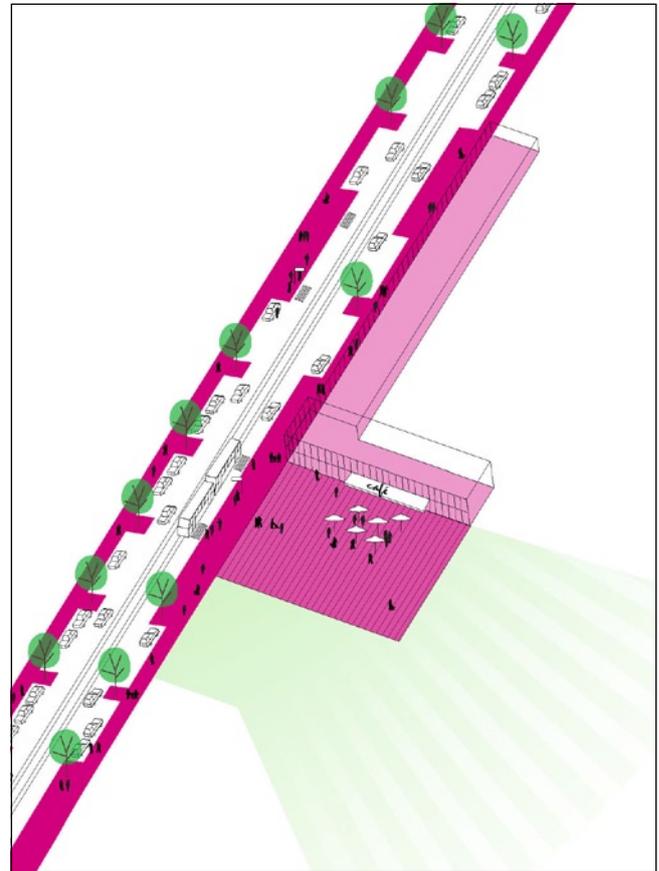
- Zersiedlung wird durch einen Grüngürtel kontrolliert.
- Es werden attraktive Grünflächen innerhalb des Gebiets erstellt.
- Eine Durchwegung von Grundstücken und die Vernetzung mit den umliegenden Naturräumen wird Vorgabe für bauliche Massnahmen.
- Es werden Bautypologien entwickelt, die Blicke ins Grün schaffen.

Städtebauliche Bausteine zur Umsetzung (Abbildungen 8 und 9)

Die städtebaulichen Bausteine dienen zur Darstellung von Ideen für städtebauliche Qualifizierungsmassnahmen des Big-box-Clusters. Sie basieren auf Erkenntnissen einer Inventarisierung der bestehenden städtebaulichen Qualitäten und stellen



9 Übersicht Aufwertungskonzept für die Wässerstrasse.



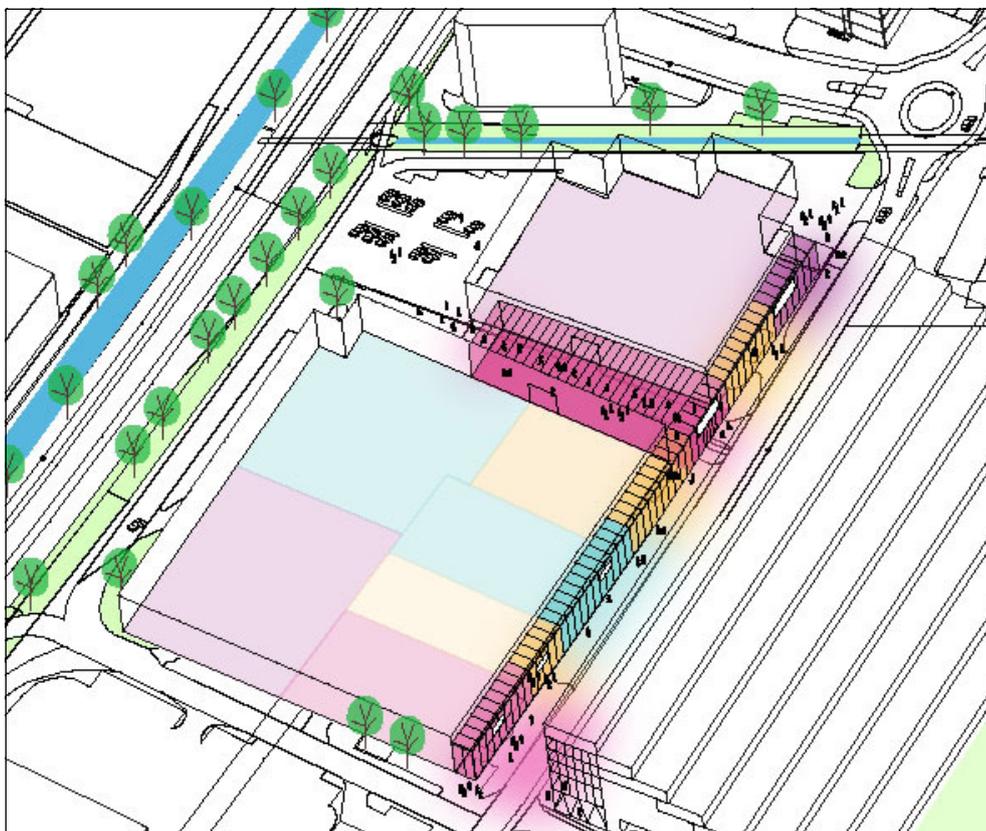
10 Detailausschnitt: Aufwertung von Strassenraum und Seitenräumen.

den Versuch dar, existierende Potenziale optimal auszunutzen. Die Bausteine stehen als Platzhalter für spezifische städtebauliche Funktionen, die soziale, räumliche und programmatische Vernetzungen im Gebiet fördern und räumliche oder programmatische Anknüpfungspunkte zur Mannschaftsebene bieten. Die Bausteine liegen auf kurz- bis mittelfristig verfügbaren Grundstücken. Dies ermöglicht eine schrittweise Realisierung, bei der die einzelnen Bausteine unabhängig voneinander realisiert werden können.

Hauptstrasse wird Rückgrat (Abbildung 10)

Ziele: Der Strassenraum wird aufgewertet, neben einer Optimierung für den motorisierten Individualverkehr wird eine verbesserte Anbindung des öffentlichen und des Langsamverkehrs (Rad- und Fussverkehr) umgesetzt. Die heutige Wirkung der Strasse als Rückseite wird radikal verändert. Sie wird zu einer attraktiven Flaniermeile mit Adressbildungsfunktion ausgebaut. Der Big-box-Cluster erhält ein neues Gesicht. Die Strassengestaltung bietet der öffentlichen Hand die grössten Einflussmöglichkeiten und schafft einen entscheidenden Grundstein zur Standortentwicklung.

Massnahmen: Der Strassenraum wird als einheitlich abgestimmte Raumfigur mit Bäumen, Rad- und Gehwegen, Bushaltestellen, Kurzzeit-Parkplätzen und attraktiven Seitenräumen gestaltet. Es werden gestalterische Regeln für Neu- und Umbauten definiert, die eine Orientierung von Eingängen und Fassaden zur Strasse vorgeben.



11 Die Einkaufszentren werden baulich durch eine zweite verbindende Schicht ergänzt, die Öffnungen zur Strasse schafft (Schaufenster, Eingänge).

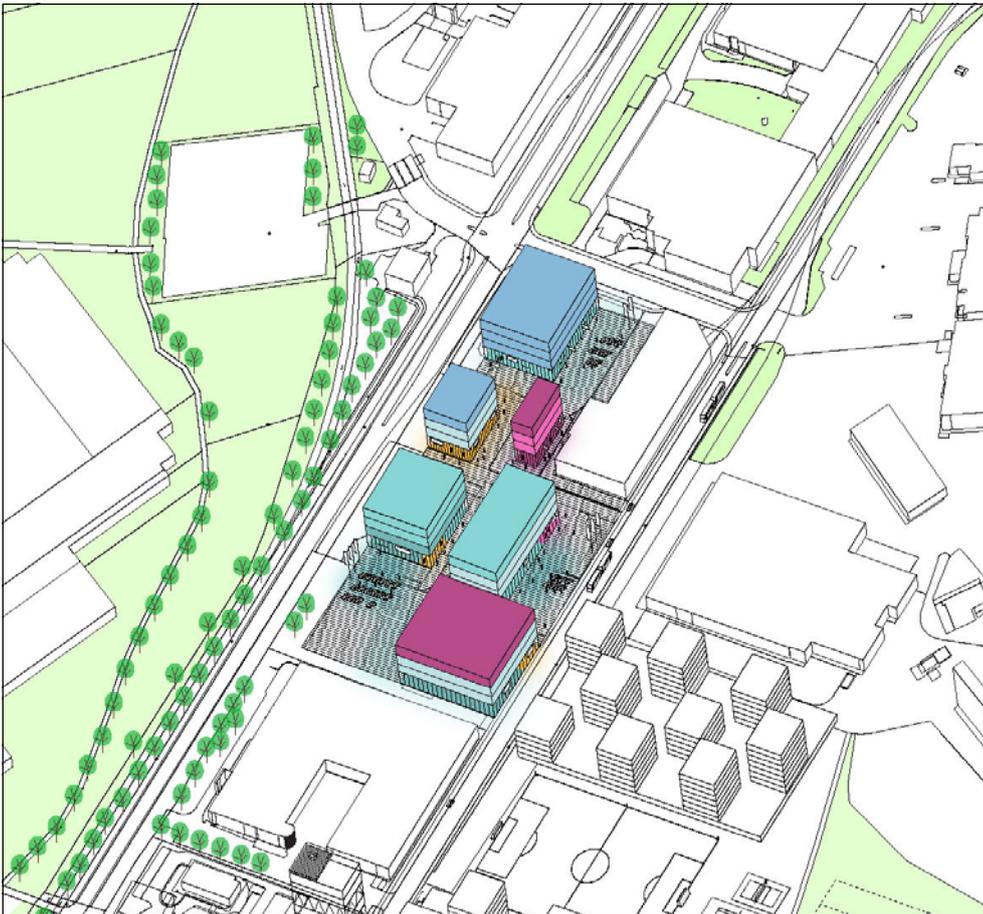
Empfehlung: Die Strassenraumgestaltung und ihre planerischen Festlegungen werden in Zusammenarbeit mit den betreffenden Grundeigentümern entwickelt, sodass eine breitere Abstützung geschaffen wird.

Big-box-Einkaufszentren aufwerten (Abbildung 11)

Ziele: Die bestehenden Einkaufszentren werden aufgewertet und der Strassenraum wird aktiviert. Die heute geschlossenen Fassaden zur Hauptstrasse werden geöffnet. Bestehende Besucherflüsse im Gebiet werden besser genutzt, der Wechsel zwischen unterschiedlichen Einkaufsorten wird einfacher und attraktiver gestaltet. Es werden kleinere Verkaufsflächen geschaffen, die auch für Kleinhändler attraktiv sind.

Massnahmen: Die Big-boxes werden durch vorgelagerte kleinteiligere Baustrukturen ergänzt, die Ladenfronten zur Strasse ausbilden. Zudem werden neue Eingänge und Passagen geschaffen.

Empfehlung: Die gestalterischen Absichten werden mit Anreizen verbunden, um die Umsetzungswahrscheinlichkeit zu erhöhen. Die Zusammenarbeit von lokalen Kleinhändlern und Grossverteilern wird gefördert.



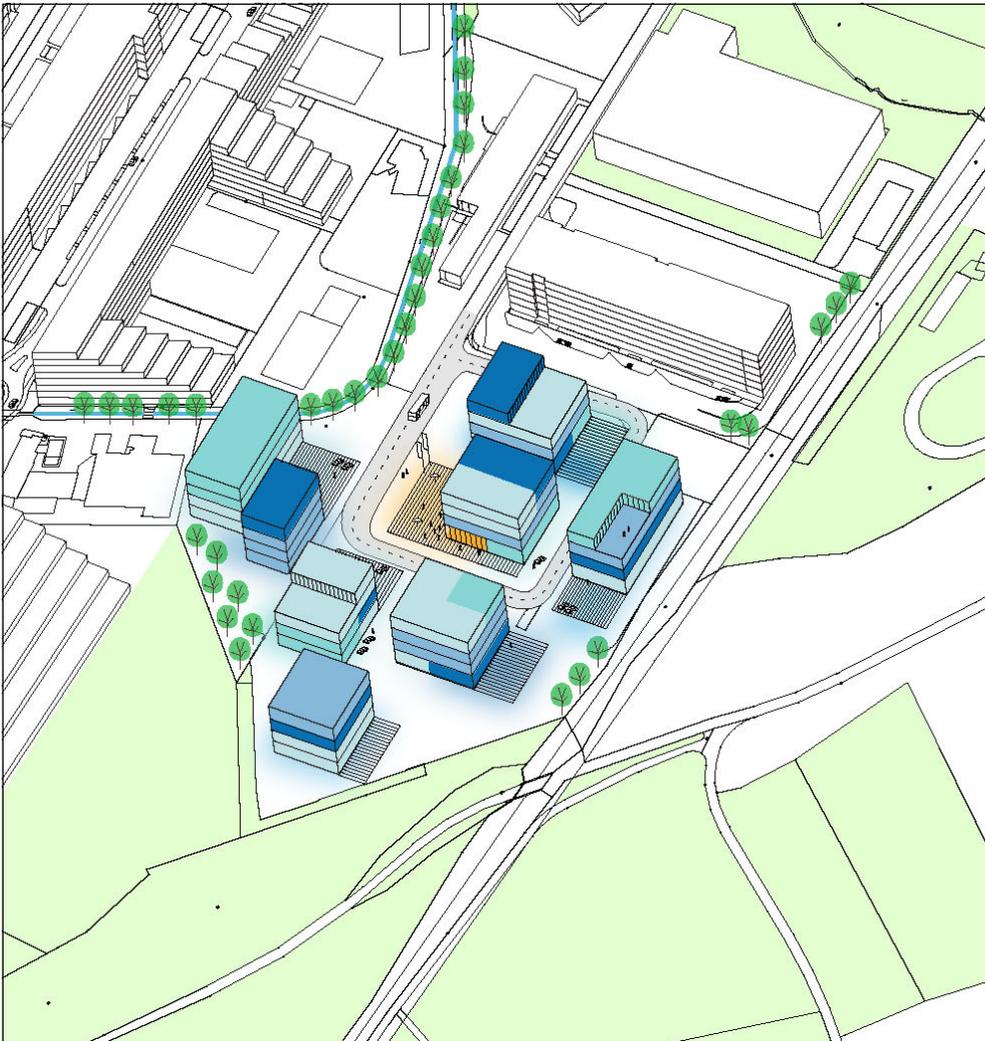
12 Businessloft- und Gastronomecampus: Freistehende Baukörper mit übergreifender Freiraumgestaltung, Förderung kommerzieller Nutzungen im Erdgeschoss, Nutzungsmischung in den Gebäuden.

Businessloft- und Gastronomecampus entwickeln (Abbildung 12)

Ziele: Es entsteht ein lebendiger Campus mit Businesslofts, Bars, Diskotheken, Cafés und Restaurants, der für die Bewohner und Benutzer der Mannschaft gut erreichbar ist. Die Areale mit Nutzungen, die das Gebiet bereits heute beleben, werden aufgewertet und gefördert.

Massnahmen: Das Areal wird durch einen einheitlich gestalteten Aussenraum aufgewertet. Die bestehende Gebäudestruktur wird saniert und teilweise ergänzt sowie für Büro- und Gastronomenutzungen optimiert. Temporäre Nutzungen und Events beleben den Campus zusätzlich.

Empfehlung: Die ansässigen Akteure werden in einem Interessenverband organisiert, und es wird versucht, neue Partner zu gewinnen. Die baulichen Massnahmen werden gemeinsam entwickelt und umgesetzt.



13 Die Büroflächen entstehen in kleineren freistehenden Baukörpern, die eine Entwicklung in Etappen ermöglichen. Der neue Standort wird an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

Büroflächen für Start-ups schaffen (Abbildung 13)

Ziele: Der bestehende Firmen- und Geschäftsstandort mit ansässigen globalen Firmen wird von der Mannschaft gefördert und weiterentwickelt. Er wird um neue und aufstrebende Unternehmen aus dem Kleingewerbe und der Kleinindustrie ergänzt.

Massnahmen: An Lagen «in zweiter Reihe» wird günstiger Mietraum geschaffen. Das Entwicklungskonzept beinhaltet auch ein Konzept zur Etappierung, sodass nach Bedarf realisiert werden kann.

Empfehlung: Die Bedürfnisse von Unternehmern, Grundeigentümern und Investoren werden von einer Start-up-Förderungsplattform zusammengebracht, die von Vertretern aller Mannschaftsmitglieder sowie wichtigen Partnern aus der Wirtschaft initiiert und mit einem Pilotprojekt getestet wird.



14 Big-boxes und Wohnnutzungen werden zu neuen Bautypologien gestapelt: Big-boxes und Parkhaus (grau), Läden und Gastronomie (pink), Büros (blau), Wohnungen (gelb).

Nutzungen mischen: Big-boxes und Wohnen (Abbildung 14)

Ziele: Der Big-box-Cluster wird durch Wohnnutzungen ergänzt. Durch die Kombination von Gewerbe- und Wohnnutzungen werden Möglichkeiten zur Maximierung der Flächennutzung und Rentabilitätssteigerung geschaffen.

Massnahmen: Es werden Gewerbe-/Wohnzonen geschaffen, auf denen nutzungsgemischte Entwicklungen realisiert werden können. Für ihre Bebauung werden Bautypologien entwickelt, die Wohnnutzungen und grosse Einzelhandelsnutzungen stapeln und mischen: Zur Strasse orientieren sich Ladenfassaden, dahinter liegen Verkaufs- und Lagerflächen. In den Obergeschossen werden Terrassenwohnungen mit attraktiver Südausrichtung geschaffen. In den Zwischengeschossen liegt das Parkhaus, das von den Wohnungen und Läden genutzt wird.

Empfehlung: Die Grundstückseigentümer werden mit Entwicklern, die auf Konzepte für Nutzungsmischung spezialisiert sind, zusammengebracht. Mögliche Kooperationen werden von der Interessengemeinschaft gefördert und unterstützt.



15 Die Wohnüberbauung definiert einen klaren Abschluss zur Strasse und orinerit sich mittels Terrassen zu einem privaten Hof mit Park. Im Erdgeschoss liegen ergänzende Service-nutzungen (pink).

Nutzungen ergänzen: Wohnen und wohrelevante Services (Abbildung 15)

Ziele: Die Wohnnutzungen beleben den Big-box-Cluster. Die Wohnbauten reagieren mit ihrer Typologie auf die grossmasstäbliche gewerblich und industriell geprägte Umgebung.

Massnahmen: Es werden reine Wohnzonen geschaffen. Die Wohnungsbautypologie entwickelt Wohnqualitäten und sucht eine Referenz zu ihrem besonderen städtebaulichen Umfeld. Im Sockelgeschoss entstehen wohrelevante Serviceeinrichtungen, welche das Umfeld aufwerten. Die Serviceeinrichtungen schaffen Mehrwert für die Bewohner und die Benutzer des Big-box-Clusters: Gastronomie, Reinigung, Poststelle, Kindergarten, Mittagstisch etc.

Empfehlung: Projektentwicklungsteam bilden, das Landbesitzer, Entwickler, Wohnbaugenossenschaften und regionale Servicedienstleister zusammenbringt, um gemeinsam ein Entwicklungskonzept zu erarbeiten.



16 Der Kulturtreffpunkt: links Multiplexkino an der Zürcherstrasse, rechts Kultur und Bildung an der Wässeristrasse. Bestehende Nutzungen werden integriert.

Kulturtreffpunkt für die Mannschaft schaffen (Abbildung 16)

Ziele: An einem bereits von Jugendlichen und Familien frequentierten Ort wird ein Kultur- und Bildungsangebot geschaffen, das sich an alle Bewohner und Benutzer der Mannschaft richtet. Der Fortbestand der Kinokultur in der Mannschaft wird gesichert. (Die zwei Kleinkinos in Wetzikon können nicht mit dem Multiplex in Dietikon konkurrieren.)

Massnahmen: Bau und Unterhalt eines publikumsorientierten Kulturzentrums und Kleinkinos mit Landmark-Qualitäten.

Empfehlung: Die Akteure der Kultur- und Bildungsszene aus der Mannschaft werden zusammengebracht, um gemeinsam ein Konzept zu entwickeln, das den Wünschen und Bedürfnissen des Publikums entspricht.



17 Der Sportpark wird von Wohn- und Büroentwicklungen flankiert. Im Sockelgeschoss liegen Parkhäuser, darüber Punkthäuser, die über ein Plateau erschlossen werden.

Sportpark für die Mannschaft schaffen (Abbildung 17)

Ziele: Es wird ein Sportpark geschaffen, der sich mit seinem vielseitigen Angebot an alle Bewohner und Benutzer der Mannschaft richtet. Angrenzende Wohn- und Büronutzungen finanzieren die öffentliche Infrastruktur und tragen zur Nutzungsmischung bei.

Massnahmen: Es werden entsprechende Mischzonen geschaffen. Es werden Gespräche mit den Vertretern der Mannschaften aus der Verwaltung, Politik und Vereine aufgenommen, um gemeinsam ein Finanzierungs- und Nutzungskonzept zu entwickeln.

Empfehlung: Die Bedürfnisse für Freizeit- und Sportinfrastruktur in der Mannschaft werden analysiert und auf bestmögliche Synergien untersucht.

Schlussfolgerung: Entwickeln oder stagnieren

Der Big-box-Cluster von Hinwil steht als Beispiel für andere Big-box-Cluster, welche Zentralitäten besitzen und mit den umgebenden traditionellen Zentren konkurrieren. Pfäffikon SZ und Volketswil in der S5-Stadt sowie Dübendorf und Dietlikon am Rande der S5-Stadt sind weitere Beispiele für Gemeinden mit Big-box-Clustern, die besonders auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet sind und Qualifizierungspotenziale bezüglich ihrer Raumqualitäten und Verknüpfungsaspekte zur Mannschaftsebene besitzen. Zudem wächst der Druck auf die Gemeinden, sich im Rahmen des regionalen und lokalen Standortwettbewerbs zu positionieren und damit von anderen Standorten abzugrenzen.

Das Mannschaftsdenken bietet als loser, dynamischer und interessenorientierter Verbund von Gemeinden eine Möglichkeit, sich vor dem Hintergrund unterschiedlicher Rollen zusammenzuschliessen und gemeinsame Entwicklungskonzepte zu verfolgen. In einem solchen Verbund könnten die oft mit dem Entstehen von Big-box-Clustern verbundenen Konkurrenzen und Win-lose-Situationen in Win-win-Situationen umgewandelt werden. Die Big-box-Cluster könnten zu wichtigen Versorgungsknoten weiterentwickelt werden. Da sie verkehrlich gut angebunden sind und grossmasstäbliche Entwicklungen aufnehmen können, die in vielen Ortszentren nicht realisierbar sind, könnten sie wichtige Firmensitze und auch weitere Big-box-Entwicklungen aufnehmen und damit die Region stärken und ihre Wettbewerbsfähigkeit erhöhen.

Verständlicherweise ist der politische Fokus der Gemeinden auf den Entwicklungsbedarf ihrer oft stagnierenden Ortskerne gelegt. Anstatt zu versuchen, mit den grossen und ökonomisch höchst effizienten Entwicklungen in den Big-box-Clustern quantitativ zu konkurrieren, sollten sie sich auf hochqualitative und kleinmasstäbliche ergänzende Entwicklungen innerorts konzentrieren.

Während man in der Schweiz von Lädelerben spricht, wird in Nordamerika bereits seit längerem das Aussterben von Big-box-Entwicklungen diskutiert. Dort lösen grössere und moderne Big-box-Entwicklungen die alten, nicht mehr konkurrenzfähigen ab. Betrachtet man das rasante Wachstum der Big-box-Cluster in der Schweiz, scheint es sehr wahrscheinlich, dass auch hierzulande mittel- bis langfristige Erneuerungsbedarf bestehen wird.

Die im Artikel vorgestellten städtebaulichen Bausteine bieten eine Grundlage, um Diskussionen zur Qualifizierung von Big-box-Clustern zu führen. Die im Anhang aufgeführten Referenzbeispiele zeigen, dass eine Realisierung von vergleichbaren städtebaulichen Bausteinen machbar ist. Sie zeigen aber auch, dass neben den politischen Entscheidungsträgern wichtige Schlüsselakteure aus dem privaten und öffentlichen Sektor eingebunden werden sollten, um das volle Potenzial von Entwicklungen herauszuholen.

Literatur

Statistisches Amt des Kantons Zürich, Bevölkerung und Soziales (2008), aktuelle Bevölkerungszahlen der Gemeinden
InterUrban AG Nutzungsmanagement im Auftrag der Planungsgruppe Zürcher Oberland (27.3.2003) «Regionales Konsumkonzept Zürcher Oberland», «Innerregionale Kaufkraftflüsse»
ISO Public im Auftrag der Gemeinde Wetzikon (2007), Bevölkerungsbefragung

Wertheimer, P. 2009, «Zersiedlung vernichtet Zentrum», Tages-Anzeiger, 21. 10.
Dolge, M. 2008, «Mit der Konkurrenz leben – Dorfläden trotz Aldi ohne Ängste», ZO, 9. 7.
NZZ (30. 1. 2009) «Mit mehr Strassen und Busspuren gegen den Einkaufsverkehr» (Zitat)
NZZ (2. 8. 2008), Wenn das Industriegebiet zur Einkaufsmeile wird, Viele Gemeinden

in der Agglomeration kämpfen mit hausgemachten Verkehrsproblemen
Bachofen, S. 2009, «Baustopp in der Industriezone – Kanton will Mehrverkehr verhindern», ZO, 18. 2.

Städtebauliche Referenzen

Betriebs- und Gestaltungskonzept Seftigenstrasse Oberingenieurkreis I, Kt. Bern, 1997–1999 (Metron Verkehrsplanung)
South End Project – Lows Big-box Geschäft mit Nutzungsmantel Wohnen und Kleinhändlern, Charlotte (USA), 2008
Le flon – Rehabilitation eines ehemaligen Industriequartiers (Lausanne), Kt. Waadt seit 1999 (Stadt Lausanne und zahlreiche Architekten)

UPV Munich – Unterführung Park Village, Unterführung bei München (Deutschland), 1999–2003, Merkur GmbH & Co und MVRDV Architekten und Stadtplaner
James – Servicewohnen in Zürich, 2001–2009 (UBS Fund Management, Patrick Gmür Architekten)
Mountain Dwellings – Wohnkomplex mit öffentlichem Parkhaus, Oerestad (Dänemark), 2008, (Hoepfner A/S, Dansk Olie Kompagni A/S, Plot Architekten)

Idea Stores – Neukonzeption von Bibliotheken als Bildungs- und Kulturhub im Bezirk Tower Hamlets, London (Grossbritannien), seit Ende 1999 (Bezirk Tower Hamlets, Architekt David Adjaye)
Mineralbad Samedan, Samedan, Kt. Graubünden, 2010, Architekten Miller & Maranta

Leseempfehlungen

Jessen, J, Meyer, U, Schneider, J 2008, *Stadtmachen.eu – Urbanität und Planungskultur in Europa*, Krämer Verlag, Stuttgart.
Ahlava, A, Edelman, H, Mäkynen, T 2008, *Urban Design Management – a good guide to practice*, Routledge Architecture Publishers.
Sieverts, T 2008, *Zwischenstadt – zwischen Ort und Welt, Raum und*

Zeit, Stadt und Land, Bauwelt Fundamente, Birkhäuser Verlag, Basel.
Maxwan 2002, «Logica», in: *Arch+ 162* Hoogvliet, Arch+ Verlag GmbH, Aachen.
Rieniets, T, Sigler, J, Christiaanse, K 2009, *Open City: Designing Coexistence*, SUN Publisher, Amsterdam.
Amin, A, Shift, N 2002, *Cities: Reimagining the Urban*, Blackwell Publishers, Oxford.

Jacobs, J 1991, *Death and Life of great American cities*, Vintage Publishers.
Mäkynen, T, Niemeyer, M 2009, «Der demografische Wandel als Chance für eine (nachhaltige) Stadtentwicklung», Katalog zur Ausstellung «Alt und Jung» im Stadtmuseum Düsseldorf, Droste Verlag, Düsseldorf.

Dieser Beitrag wurde im Rahmen des Projektes «S5-Stadt. Agglomeration im Zentrum» publiziert. Er ist Teil des gleichnamigen E-Books (doi:10.3929/ethz-a-006164305), welches das ETH Wohnforum – ETH CASE, Zürich, im Jahr 2010 in Zusammenarbeit mit dem Verlag hier+jetzt, Baden, herausgegeben hat. Das E-Book erscheint auch innerhalb der E-Collection der ETH Zürich. Dieser Dokumentenserver bietet die Möglichkeit, Forschungsarbeiten zu veröffentlichen und so einem weltweiten Publikum kostenlos zugänglich zu machen.

Zwischen 2007 und 2009 haben sich elf Forschungsprojekte mit dem Phänomen Agglomeration befasst. Das interdisziplinäre Vorhaben wurde initiiert und geleitet vom ETH Wohnforum – ETH CASE, einer Forschungsstelle am Departement Architektur der ETH Zürich. Gemeinsame Forschungsregion war ein Teil des Zürcher Metropolitanraumes entlang der S-Bahn-Linie S5. Die vom Projekt «S5-Stadt» genannte Region umfasst den Lebensraum von rund 300 000 Menschen in 27 Gemeinden und 3 Kantonen. Fragen nach einer nachhaltigen Gesellschafts- und Siedlungsentwicklung bildeten die übergreifende Perspektive.

Im Verlauf des Jahres 2010 schlugen die Forscherinnen die Brücke zur Praxis und führten den Dialog mit der Bevölkerung und Entscheidungsträgern in der untersuchten Region weiter. Dies geschah durch ein reiches Veranstaltungsprogramm, durch die Veröffentlichung dieses E-Books mit den Forschungsberichten sowie ein im Frühling 2011 erscheinendes Buch, das die breite Bevölkerung ansprechen möchte.

Projekt www.s5-stadt.ch
Leitung www.wohnforum.arch.ethz.ch
E-Collection www.e-collection.ethbib.ethz.ch
Verlag www.hierundjetzt.ch

doi:10.3929/ethz-a-006164305 (ganzes E-Book)

doi:10.3929/ethz-a-006164584 (dieser Artikel)