

Aus dem Gemeindehaus

Zentrumsplanung

Die Planung eines neuen Stadt- oder Dorfzentrums braucht Engagement, Zeit, Ausdauer und Fachwissen. In der ersten Phase werden aus Visionen konkrete Vorstellungen mit Wünschen und Begehren, welche architektonische und wirtschaftsökonomische Aspekte beinhalten. In einer nächsten Phase sind die ausgearbeiteten Kompromisse von allen Beteiligten mit den gesetzlichen Vorgaben und den Bewilligungsverfahren abzugleichen. In der Folge entsteht ein vorstellbares Bild dieses zukünftigen Zentrums. Massgebend ist ein stabiles Planungsfundament, das seine Wurzeln in Stunden von Besprechungen vieler Beteiligter in der Tiefe verankert hat. Wie ein nach oben wachsender Baum werden weitere Pläne ausgearbeitet und mit seinen Ästen die einzelnen Projektfelder entwickelt.

Die Zentrumsplanung ist ein dynamischer Prozess und kann nicht in starren Vorstellungen entwickelt werden. Die anfängliche Euphorie wurde durch prozessbedingte und komplexe Problemfelder gebremst. Neue Lösungsansätze mussten gesucht und die Planung angepasst werden. Solche Prozesse werden in der Regel von der Bevölkerung nicht oder nur bedingt wahrgenommen und führen zu Fragen und Unsicherheiten. Ein Teil der Bevölkerung fühlte sich mit ihren dazumal angebrachten Wünschen für die Zentrumsplanung nicht ausreichend ernst genommen. Das Ziel der Planungsgruppe ist die Suche nach Lösungen und das Finden von Kompromissen auf allen Stufen. Dies ist der Anspruch der Planungsgruppe und die Motivation dazu, ein solches Meilensteinprojekt für die Gemeinde Hedingen aktiv mitzugestalten.

Stand heute

Vor rund 12 Monaten lag nach einer Ideenstudie die Testplanung vor und das Planungsteam beabsichtigte, diese in ein Syntheseprojekt zu überführen. Zuvor wurden in vielen kleinen und unterschiedlichsten Projektfeldern ingenieurtechnische Abklärungen vorgenommen, Bau- und Bewilligungsverfahren auf kantonaler und kommunaler Ebene untersucht und die architektonischen Städtebauansichten beleuchtet. An vielen Fronten wurden gemäss Planungsprozess die ersten Abklärungen vorgenommen. In dieser Prozessphase waren tiefergehende und detaillierte Festlegungen nicht möglich.

Zu Beginn dieses Jahres wurde festgestellt, dass aus einzelnen Projektfeldern Schwierigkeiten hervorgehen. Nicht zuletzt dieser Entwicklung geschuldet, erfolgte eine Neuausrichtung der Projektplanung und Gesamtverantwortung. Eine Projektsteuerungsgruppe, bestehend aus Personen der Gemeindeverwaltung,

der beteiligten Grundeigentümer, aus Raum- und Fachplanern sowie wirtschaftsökonomische Beratung und die Einsetzung eines Gesamtprojektleitungsteams sollen den Planungsprozess auf die nächste Projektstufe hieven. Die Projektsteuerungsgruppe und das Gesamtprojektleitungsteam haben die anstehenden Herausforderungen erkannt. Die Zentrumsplanung besteht aus einzelnen Projektfeldern, die ineinander verzahnt sind. Dabei erhöht sich der gegenseitige Abhängigkeitsgrad und das Projektrisiko.

Die Gemeinde erstellt für die Erschliessung von neuen Quartieren die Infrastruktur von öffentlichen Strassen, Siedlungsentwässerung und Beleuchtung. Ohne diese vorstellten Anlagen ist eine Realisierung von neuen Häusern nicht umsetzbar. Für die Zentrumsplanung entstehen die Herausforderungen bei Landerwerb, technischen und geometrischen Machbarkeitsstudien, Werkleitungsumlegungen, kantonalen Bewilligungsverfahren der Ämter für Raumentwicklung, Gewässer-, Land-, Natur- oder Heimatschutz. Im Bauperimeter der Zentrumsplanung stehen alte Gebäude, deren Neu- oder Ersatzbau nach heutigen Bauvorschriften sehr erschwert oder gar unmöglich ist. Die Grundeigentümer suchen nach Lösungen, welche die Interessen bestmöglich abdecken. Die Gemeinde sorgt für die Einhaltung der Bauvorschriften und ist für eine geordnete und nachhaltige Entwicklung verantwortlich.



Vogelperspektive Zentrumsperimeter

Projektfelder

In der gebietsweisen Betrachtung des Zentrumsperimeters liegen die folgenden Projektfelder:



Juventus

Gemeindeeigene Fläche für die Eigennutzung eines neuen Gemeindehauses, einer neuen Erschliessungsstrasse zur Verkehrsentlastung und für eine autoarme, unterirdische Parkraumgestaltung. In diesem Perimeter befinden sich weitere private Grundeigentümer, deren Interessen mitzuberücksichtigen sind.

Dorfplatz

Die Verkehrsentlastung soll zu einem attraktiven Dorfplatz führen. Das Gewerbe ist mitzuberücksichtigen und es soll in einem gesunden Mass eine Durchmischung von Aufenthalt und Dienstleistung entstehen. Ein öffentlicher Raum mit Zugangsmöglichkeiten zum Dorfbach und Grünraum bewirkt eine Aufwertung.

Magnolie

Das Magnoliequartier zwischen Bahnhof und Zürcherstrasse wird durch die verschiedenen privaten Grundeigentümer bebaut. Die öffentlichen Interessen werden durch die Gemeinde wahrgenommen und eingebracht.

Kernzone

Eine Zonenanpassung soll die Bebaubarkeit von Grundstücken verbessern und Möglichkeiten für einen zeitgerechten Neubau bieten. Die Überprüfung zur Anpassung oder Aufhebung von Strassenabstandslinien unterstützt diese Entwicklung.

Zeitplan

Das Projektmanagement erstellt einen Planungs- und Projektplan, der den Zeitpunkt der verschiedenen Meilensteine definiert. Ein wichtiger Termin ist die öffentliche Informationsveranstaltung im ersten Quartal 2025 an der das überarbeitete Syntheseprojekt präsentiert wird. An der Gemeindeversammlung vom Dezember 2025 sollen der Bevölkerung verschiedene Vorlagen unterbreitet werden. Eine Urnenabstimmung über die Projekt- und Kreditgenehmigung der neuen Erschliessungsstrasse und der Zentrumsplanung ist auf November 2026 geplant. Der Beginn von neuen Bauten unterliegt den verschiedenen Etappierungsprozessen und ist nicht definiert.

Echoraum

Der Echoraum ist ein partizipatives Informationselement, welches interessierten Organisationen und betroffenen Grundeigentümern ermöglicht, sich über ein geplantes Projekt zu informieren und sich in einem gewissen Rahmen aktiv einzubringen. Am 27. August 2024 organisierte die Gesamtprojektleitung für den Echoraum im Saal des Werkgebäudes einen Informationsabend. Die Projektleitung erläuterte den Stand des Planungsprozesses und erklärte die Zusammenhänge einzelner Problemfelder und welche Lösungsansätze daraus entstanden sind. Mit Referaten von Fachspezialisten der Raumplanung und der Infrastruktur wurde auf die einzelnen Teilprojekte eingegangen. Die Bildung von zwei Gruppen mit den Themen „Verkehr/Mobilität/Parkierung“ und „Städtebau/Begegnung“ ermöglichte es den Teilnehmenden, sich aktiv einzubringen. Dabei sind auch die bisher beigetragenen Anliegen der Bevölkerung und deren Einbezug diskutiert worden. Die veränderte Planungssituation und deren Begründungen gaben Anlass für Neuüberlegungen von gestellten Forderungen und Begehren. Neu sind die wirtschaftsökonomischen Aspekte, eine nachhaltige Bauweise, heute gültige Normen und Vorgaben nach Planungs- und Baugesetz, Risikomanagement und Kosten hinzugekommen. Die aus dem Echoraum entstandenen Erkenntnisse werden durch das Planungsteam analysiert und in den weiteren Projektprozessen bestmöglich berücksichtigt.

Gesamtprojektleitung der Zentrumsplanung