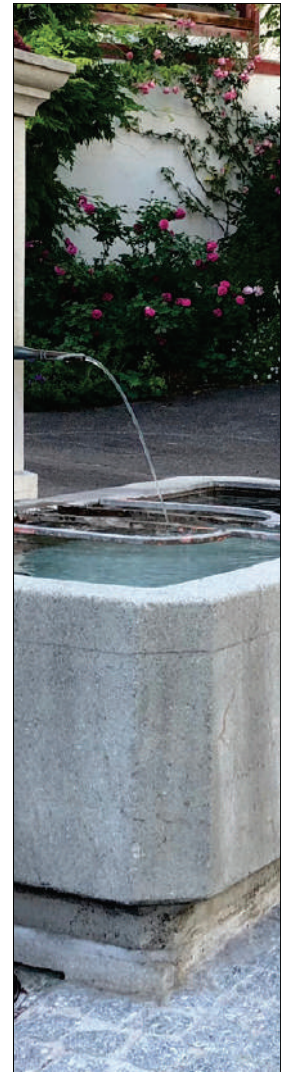
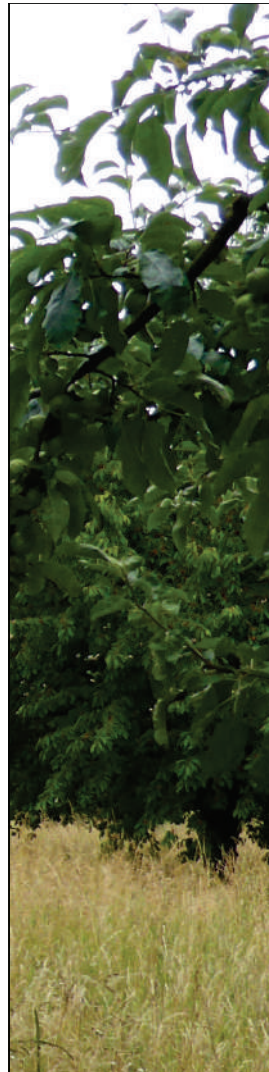




Gemeinde Winkel

Entwicklung Dorfzentrum

Schlussbericht zur Testplanung



Impressum

Herausgeber / Veranstalter / Grundeigentümer

Politische Gemeinde Winkel, vertreten durch den Gemeinderat Winkel

und

LANDI Züri Unterland, Höri

Beurteilungsgremium

Marcel Nötzli (Vorsitz)	Gemeinderat, Gemeindepräsident und Ressortvorsteher Finanzen und Steuern
-----------------------------------	---

Daniel von Büren	Gemeinderat, Ressortvorsteher Hochbau und Planung (bis 30. Juni 2018)
-------------------------	---

Dominik Bänninger	Gemeinderat, Ressortvorsteher Hochbau und Planung (seit 1. Juli 2018)
--------------------------	---

Ruedi Menzi	LANDI Züri Unterland, Höri Vorsitzender der Geschäftsleitung, Finanzen
--------------------	--

Heinrich Schellenberg	LANDI Züri Unterland, Höri Mitglied der Verwaltung
------------------------------	---

André Sacchet	Bau und Planung, Liegenschaften, Gemeinde Winkel Leiter Bau und Planung, Substitut
----------------------	--

Katja Albiez dipl. Architektin FH / MAS ETH in Landscape Architecture	Albiez de Tomasi GmbH Architekten und Landschaftsarchitekten, Zürich
--	--

Christof Glaus dipl. Architekt ETH SIA	Stücheli Architekten, Zürich
--	------------------------------

Fabio Trussardi dipl. Ing. FH Raumplaner SIA Planer REG A FSU	PLANE RAUM. Verkehrsplanung Raumplanung, Zürich
--	--

Inhalt, Redaktion und Projektleitung

Alexandra Lüscher dipl. Ing. FH in Raumplanung	Planungsbüro Daniel Christoffel, Gattikon-Thalwil
--	--

Daniel Christoffel dipl. Architekt SIA dipl. Raumplaner NDS FSU REG A	Planungsbüro Daniel Christoffel, Gattikon-Thalwil
---	--

Gattikon, 26. Februar 2019 21'999 DCH-al

Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Inhalt

1	Vorbemerkungen / Ausgangslage	5
1.1	Änderungen im Dorfzentrum	5
2	Testplanungsverfahren	6
2.1	Bearbeitungsperimeter	6
2.2	Rahmenbedingungen	8
2.3	Verfahrensablauf und Beteiligte	9
2.3.1	Beteiligte	9
2.3.2	Ablauf	11
2.4	Aufgabe sowie zu bearbeitende Themen	12
2.4.1	Erschliessung / Gestaltung Strassenraum	12
2.4.2	Aussenraum / Freiräume	12
2.4.3	Städtebau / Architektur / Nutzweisen	12
2.4.4	Bauliche Dichte	13
2.4.5	Alters- und behindertengerechtes Bauen	13
2.4.6	Energie und Umwelt	14
2.4.7	Kennzahlen	14
2.5	Schlussbericht	14
3	Ortsanalyse	14
3.1	Landschaftsraum und Freiraum	14
3.1.1	Analyse	14
3.1.2	Fazit	17
3.2	Erschliessung und Strassenraum	18
3.2.1	Analyse	18
3.2.2	Fragenstellungen und Zielsetzungen	19
3.3	Strassendorf und Ortszentrum	21
3.3.1	Analyse	21
3.3.2	Fragestellungen	24
4	Visionen und Entwicklungsstrategien	25
4.1	Szenario "Cluster" (in der Folge "Dorfstrasse")	26
4.1.1	Hinweise zum Szenario "Cluster"	26
4.1.2	Einschätzung	27
4.1.3	Konkretisierung und Anpassungen im Laufe des Verfahrens	28
4.2	Szenario "Dorfplatz"	30
4.2.1	Hinweise zum Szenario "Dorfplatz"	30
4.2.2	Einschätzung	32

4.2.3	Konkretisierung und Anpassungen im Laufe des Verfahrens	32
4.3	Szenario "Ensemble" (in der Folge "Dorfwiese")	34
4.3.1	Hinweise zum Szenario "Ensemble"	34
4.3.2	Einschätzung	36
4.3.3	Konkretisierung und Anpassungen im Laufe des Verfahrens	36
5	Vergleich, Einschätzung und Würdigung der Szenarien	38
5.1	Vergleich der Szenarien	38
5.1.1	Allgemein	38
5.1.2	Verteilung der Nutzweisen / Einbezug Grundstück Kat. Nr. 3147	39
5.1.3	Verkehrsregime	40
5.1.4	Aussenraumelemente Kernzone	40
5.1.5	Freiraumtypologien	41
5.1.6	Baumstruktur	42
5.1.7	Erschliessung	42
5.2	Einschätzung und Würdigung der Szenarien	43
6	Zukünftige Entwicklung – Empfehlung des Beurteilungsgremiums	45
6.1	Szenario "Dorfwiese präzisiert"	45
6.1.1	Konkretisierungen und Anpassungen im Hinblick auf das finale Szenario "Dorfwiese präzisiert"	45
6.1.2	Städtebau, Architektur und Nutzweisen	47
6.1.3	Freiraum	49
6.1.4	Erschliessung	50
6.1.5	Einschätzung und Würdigung	51
6.2	Empfehlung des Beurteilungsgremiums	54
7	Ausblick Umsetzung	55
8	Würdigung und Dank	56
9	Genehmigung	57
	Abbildungen	58
	Anhang	59
A	Szenario Dorfwiese präzisiert – Pläne Schlusspräsentation	59

1 Vorbemerkungen / Ausgangslage

Am 24. September 2007 hat die Gemeindeversammlung einer Initiative zugestimmt, welche die Verankerung einer "Gestaltungsplanpflicht für das Gebiet beim Gemeindehaus" in der kommunalen Nutzungsplanung zur Folge hatte.

Damit verbunden ist die Festlegung, dass eine wirkungsvolle Weiterentwicklung des Gemeindezentrums mit Nutzweisen wie Verwaltung, Dienstleistung sowie Einkaufen vorgesehen wird. Ausserdem wird damit sowohl eine qualitätsvolle Bebauung als auch eine qualitätsvolle Gestaltung des öffentlichen Raumes gefordert. Das von der Initiative einbezogene Gebiet umfasst neben den Grundstücken der Gemeinde (Gemeindeverwaltung und Parkplatz sowie Werkgebäude und Wiesenfläche) auch das im privaten Eigentum stehende Grundstück der LANDI Züri Unterland und des Volg.

In der Folge setzte der Gemeinderat die in der Initiative verlangten planungsrechtlichen Festlegungen (Gestaltungsplanpflicht) um und unterbreitete der Gemeindeversammlung vom 23. April 2012 eine Vorlage für den Erlass des "Öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum".

Der Gestaltungsplan berücksichtigte die Inhalte der Initiative von 2007 bzw. die daraus hervorgegangenen Zielvorgaben. Ebenso fand die breite Palette von Ansprüchen darin Berücksichtigung, welche von der Bevölkerung und den privaten Grundeigentümern für das Zentrumsgebiet formuliert wurden. Um den einzelnen Anliegen gerecht zu werden und trotzdem die zeitliche Unwägbarkeit des baulichen Vollzuges der jeweiligen Grundeigentümer zu beachten, wurde im Gestaltungsplan für die Anordnung der Bauten ein grosser Projektierungsspielraum vorgesehen. Die Bestimmungen wurden auf die von den Grundeigentümern gewünschten Nutzweisen abgestimmt. So wurden Vorschriften entwickelt, welche die spezifischen Ansprüche insbesondere der LANDI Winkel-Rüti berücksichtigten. Ausserdem wurde im Hinblick auf eine qualitätsvolle und einheitliche Gestaltung des Zentrums verlangt, dass mit einem ersten Baugesuch auf der Grundlage des Gestaltungsplanes ein Freiraumgestaltungskonzept über das gesamte Gestaltungsplangebiet vorzulegen ist.

1.1 Änderungen im Dorfzentrum

Seit der Festsetzung des öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum 2012 hat sich eine grundlegende Veränderung ergeben. Die "LANDI Winkel-Rüti" wurde in den Verbund der "LANDI Züri Unterland" integriert und der Verkaufsstandort Winkel geschlossen. Damit sind die damals auf die Anliegen der LANDI Winkel-Rüti massgeschneiderten Vorschriften des öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum nicht

mehr sachgerecht. Darüber hinaus könnten sich die fraglichen Bestimmungen als Hindernis für die Weiterentwicklung des Dorfzentrums erweisen. Dies auch angesichts der erklärten Absicht einen Neubau für die bestehende Volg-Filiale zu erstellen. Ein Vorhaben letztlich, das mit der angestrebten Attraktivitätssteigerung des Dorfzentrums übereinstimmt.

Zeitlich nicht absehbar ist ausserdem eine Umsetzung der im Gestaltungsplan enthaltenen Nutzungszuordnung "Räume für die öffentliche Verwaltung" im Rahmen eines neuen Verwaltungsgebäudes. Dies aufgrund der Tatsache, dass mit der erfolgten Schliessung der Poststelle im Bereich des Dorfzentrums Breiti der Service Public eingeschränkt wurde. Mit der Annahme des Kredites für den Erwerb und den Umbau des ehemaligen Postlokals bietet sich nun die Option Räume für die Gemeindeverwaltung bereitzustellen. Die Gemeindeverwaltung wird somit weiterhin in mehreren Lokalisationen innerhalb des Dorfzentrums untergebracht sein.

Im Dorfzentrum von Winkel sind auch ausserhalb des Gestaltungsplangebietes weitere Änderungen absehbar. Ab 2020 steht die dringliche Gesamtanierung der Dorfstrasse an. Eine Massnahme, die unter anderem eine Um- und Neugestaltung des öffentlichen Raumes erlaubt.

Die Ausgangslage für die Entwicklung des Dorfzentrums gestaltet sich augenfällig als komplex. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und den unterschiedlichen Absichten der einzelnen Grundeigentümer bezüglich der Nutzung ihrer jeweiligen Grundstücke wurde es im Hinblick auf eine ortsbaulich, architektonisch, aussenräumlich und wirtschaftlich überzeugende Lösung als zweckmässig erachtet, eine Testplanung durchzuführen.

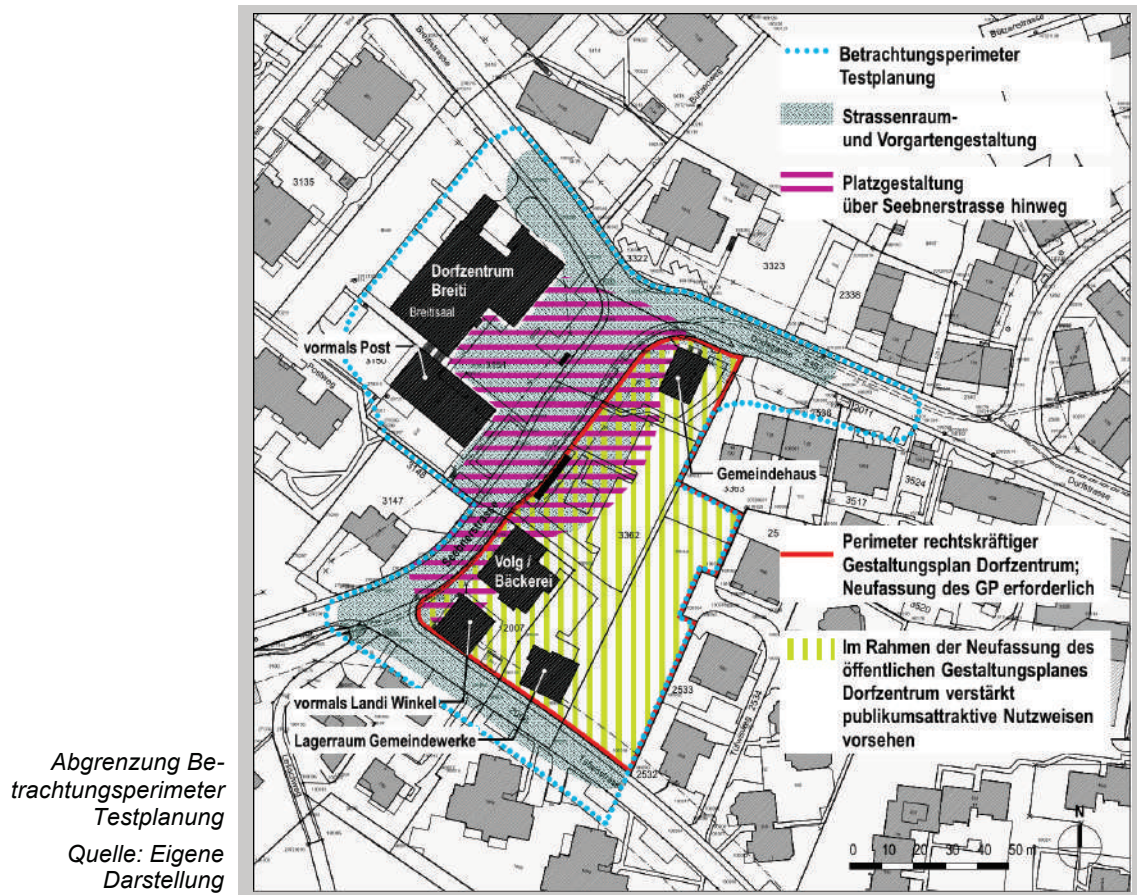
2 Testplanungsverfahren

Mit dem Entscheid zur Durchführung einer Testplanung wurde auch beschlossen, die Anzahl der Verfasser für das Verfahren auf ein einzelnes Bearbeitungsteam zu beschränken. Mit dem gewählten Verfahren sollte ein enger Dialog zwischen dem Begleitgremium und dem Bearbeitungsteam sichergestellt werden. Ausserdem konnten ändernde Rahmenbedingungen laufend in die Bearbeitung einfließen.

2.1 Bearbeitungsperimeter

Der Bearbeitungsperimeter für die Testplanung umfasste neben den gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung vom 24. September 2007 mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücken Kat.

Nrn. 2007 und 3362 auch das Dorfzentrum Breiti sowie den unmittelbar angrenzenden Strassenraum.



Hinsichtlich der erwarteten Bearbeitungstiefe wurde der Bearbeitungsperimeter zweigeteilt. Einerseits galt es innerhalb des ausgewiesenen Perimeters Betrachtungen über die Strassenraum- und Vorgartengestaltung sowie die Platzgestaltung über die Seebnerstrasse hinweg anzustellen. Für die dem rechtskräftigen Gestaltungsplan zugeteilten Grundstücke waren andererseits Entwicklungskonzepte zu erarbeiten, welche auf die örtlich vorhandenen besonderen Anforderungen abgestimmt sind.

Nach der ersten Zwischenpräsentation vom 5. Juli 2018 zeigte sich, dass der Einbezug des Grundstückes Kat. Nr. 3147 in den Planungsperimeter zu prüfen ist. In Bezug zu den anlässlich der ersten Zwischenpräsentation vorgestellten Szenarien galt es insbesondere, die Vor- und Nachteile bei einer zonenkonformen Überbauung ohne Beachtung der Baulinien auszuloten.

2.2 Rahmenbedingungen

Vor Beginn der Testplanung wurden die zu beachtenden Rahmenbedingungen in einem Grundlagendokument zusammengestellt und dem Bearbeitungsteam abgegeben. Zusammenfassend war folgendes zu beachten:

- Gemäss Teilrevision des kantonalen Richtplanes 2017 (Stand öffentliche Auflage) kommt der Bearbeitungssperimeter neu weitgehend ausserhalb der Abgrenzungslinie zu liegen. Damit dürfen inskünftig für einen grösseren Teil des Bearbeitungssperimeters keine Lärmbelastungen aus dem Flugbetrieb entstehen, welche über dem Immissionsgrenzwert der Empfindlichkeitsstufe ES II zu liegen kommen.
- Auf dem Grundstück Kat. Nr. 2007 ist im Kataster der belasteten Standorte (KbS) eine Verdachtsfläche eingetragen. Aus dem belastenden Betriebsstandort sind keine schädlichen oder lästigen Einwirkungen zu erwarten.
- Weiter fliesst durch den Bearbeitungssperimeter der eingedolte, ohne eigene Parzelle geführte Dorfbach (Gemeindegewässernummer 2.0). Für den Bearbeitungssperimeter ergibt sich eine Hochwassergefährdung. Die Gemeinde scheidet zurzeit den Gewässerraum aus. Die diesbezüglichen Festlegungen im Bereich des Bearbeitungssperimeters sind zu beachten.
- Das ehemalige Schulhaus (Gemeindehaus, Gebäude Vers. Nr. 119) ist im Inventar der überkommunalen Denkmalschutzobjekte eingetragen. Ihm kommt eine regionale Bedeutung zu. Das Schutzobjekt ist zu schonen und zu erhalten.
- Gemäss rechtskräftigem Verkehrsplan des kommunalen Gesamtplanes von 1982 gelten mit Ausnahme der Tüfwisstrasse die weiteren Strassen innerhalb des Bearbeitungssperimeters als Sammelstrassen. Zudem finden sich im Verkehrsplan für den Bearbeitungssperimeter weitere Einträge u.a. zu Buslinie, Bushaltestelle, Parkierung im öffentlichen Interesse sowie Rad- und Fusswege. Diese Einträge sind im Rahmen der Arealentwicklung zu beachten. Wegleitend sind zudem die im Verkehrskonzept für Sammelstrassen aufgezeigten Lösungsansätze sowie die im rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum festgelegte bauliche Dichte.
- Hinsichtlich der Berechnung der Anzahl Abstellplätze kommen die Bedarfswerte gemäss rechtskräftiger Parkplatzverordnung zur Anwendung. Um den Forderungen im Verkehrsplan hinsichtlich Parkierung im öffentlichen Interesse Rechnung zu tragen, gilt

es für das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 3362 zur Anzahl erforderlicher Pflichtabstellplätze 38 Abstellplätze hinzuzuzählen.

- Die Sicherung der Strassen und begleitenden Vorgärten erfolgt innerhalb des Bearbeitungsperimeters mittels rechtskräftiger Baulinien. Die Zweckmässigkeit der rechtskräftigen Baulinien ist zu überprüfen.
- Im Rahmen der Testplanung sind ausschliesslich Grunddienstbarkeiten auf ausserhalb der Gestaltungsplanpflicht liegende Grundstücke zu beachten. Zwischen den mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücken sind die Grunddienstbarkeiten nicht zu beachten. Die Abstellplätze aus dem Stockwerkeigentum sind sowohl hinsichtlich Anzahl als auch Lage unverändert zu belassen.

2.3 Verfahrensablauf und Beteiligte

2.3.1 Beteiligte

Veranstalter und Begleitung

Die Testplanung über das Gebiet Dorfzentrum Winkel wurde von der Gemeinde Winkel sowie der LANDI Züri Unterland als Grundeigentümerinnen im besagten Gebiet gemeinsam durchgeführt. Die Wahl des Verfahrens und der Experten des Beurteilungsgremiums wurde durch die von der Veranstalterin eingesetzte Vorbereitungsgruppe getroffen. Fachlich unterstützt wurde diese durch das mit der Organisation und Begleitung des Verfahrens beauftragte Planungsbüro Daniel Christoffel, Gattikon.

Bearbeitungsteam

Seitens der Veranstalterin wurde für die Bearbeitung der Testplanung die Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich beauftragt. Die Auftragnehmerin war gehalten, weitere Fachpersonen aus den Disziplinen Landschaftsarchitektur und Verkehr beizuziehen. Diesem Anliegen wurde mit der Beauftragung der Firmen mavo Landschaften GmbH, Zürich sowie stadt raum verkehr, Zürich, Rechnung getragen.

Begleitgremium

Dem Bearbeitungsteam wurde ein Begleitgremium beratend zur Seite gestellt. Dieses setzte sich aus Vertretern des Gemeinderates, der LANDI Züri Unterland sowie externen Fachleuten aus den Bereichen Architektur, Landschaftsarchitektur und Verkehr zusammen. Das Begleitgremium war unter anderem für die Steuerung der Verfahrensschritte und die Beurteilung der Ergebnisse verantwortlich.

Funktion	Personen	Aufgabenbereich
Vorsitz	Marcel Nötzli Gemeinderat, 1. Vizepräsident (<i>bis 30. Juni 2018</i>), Gemeindepräsident (<i>seit 1. Juli 2018</i>), Finanzen und Steuern	Vorbereitungsgruppe Begleitgremium
Beratung Nutzungsansprüche und betriebliche Zusammenhänge	Daniel von Büren (<i>bis 30. Juni 2018</i>) Dominik Bänninger (<i>seit 1. Juli 2018</i>) Gemeinderat, Hochbau und Planung, Gemeinde Winkel	Vorbereitungsgruppe Begleitgremium
	Ruedi Menzi, Vorsitzender der Geschäftsleitung, LANDI Züri Unterland, Höri Heinrich Schellenberg Mitglied der Verwaltung, LANDI Züri Unterland, Höri	Vorbereitungsgruppe Begleitgremium
	André Sacchet Leiter Bau und Liegenschaften, Substitut Bau und Planung, Liegenschaften, Gemeinde Winkel	Vorbereitungsgruppe Begleitgremium
Beratung ortsbauliche und architektonische Anliegen	Christof Glaus, dipl. Arch. ETH Stücheli Architekten, Zürich	Begleitgremium
Beratung Verkehrsthemen	Fabio Trussardi dipl. Ing. FH Raumplaner sia Planer REG A FSU PLANE RAUM. Verkehrsplanung, Raumentwicklung, Zürich	Begleitgremium
Beratung Freiraum	Katja Albiez dipl. Architektin FH / MAS ETH in Landscape Architecture Albiez de Tomasi GmbH, Architekten und Landschaftsarchitekten, Zürich	Begleitgremium
Leitung und Organisation	Alexandra Lüscher, Raumplanerin Daniel Christoffel, Architekt und Raumplaner Planungsbüro Daniel Christoffel, Gattikon-Thalwil	Begleitgremium
Bearbeitung ortsbauliche und architektonische Anliegen	Denise Ulrich dipl. Architektin ETH Katharina Zerlauth Dipl.-Ing. TU Wien Matthias Monn Bachelor of Arts FHNW in Architecture Stefan Bopp Bachelor of Arts FHNW in Architecture Oester Pfenninger Architekten AG, Zürich	Bearbeitungsteam (Federführung)
Bearbeitung Freiraum	Isabelle Duner Andrea Ferles mavo Landschaften GmbH, Zürich	Bearbeitungsteam
Bearbeitung Verkehrsthemen	Alexandra Wicki dipl. Siedlungsplanerin HTL / FSU Architektin NDS ETH Gianna Müller BSc Raumplanerin FH stadt raum verkehr, Birchler + Wicki, Zürich	Bearbeitungsteam

2.3.2 Ablauf

Die Testplanung über das Dorfzentrum Winkel umfasste folgende Projektphasen und Tätigkeiten:

Projektphase	Tätigkeit	Zuständig, Unterstützung	Termin, Dauer
Vorbereitung	Ausarbeiten Arbeitsprogramm und Rahmenbedingungen	Begleitung	Ende April 2018
	Zustimmung zur Durchführung der Testplanung auf der Grundlage des Arbeitsprogrammes	Grundeigentümer (Vorbereitungsgruppe)	Anfang Mai 2018
	Arbeitsausgabe	Begleitung / Vorsitzender Begleitgremium	17. Mai 2018
Bearbeitung	Bearbeitungsphase 1	Bearbeitungsteam	Mai – Juli 2018
	Zwischenpräsentation Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase	Bearbeitungsteam Begleitgremium Begleitung	5. Juli 2018
	Bearbeitungsphase 2	Bearbeitungsteam	Juli – Aug. 2018
	Zwischenpräsentation Ergebnisse der zweiten Bearbeitungsphase	Bearbeitungsteam Begleitgremium Begleitung	6. Sept. 2018
	Austausch Begleitgremium* Formulieren der abschliessenden Aufgaben für das Bearbeitungsteam	Begleitgremium	14. Sept. 2018
	(Zwischen-)Information Gemeinderat Winkel und LANDI Züri Unterland*	Gemeinderat Winkel LANDI Züri Unterland	1. Okt. 2018
	Dritte Bearbeitungsphase	Bearbeitungsteam	Mitte Sept. – Ende Nov. 2018
	Schlusspräsentation und Gesamtwürdigung	Bearbeitungsteam Begleitgremium Begleitung	6. Dez. 2018
Abschluss	Verfassen Schlussbericht	Begleitung	Dez. 2018 – Feb. 2019
	Entscheid über weiteres Vorgehen	Gemeinderat Grundeigentümer	Feb. 2019
	Orientieren Öffentlichkeit über die Ergebnisse der Testplanung	Grundeigentümer Begleitung	1. Quartal 2019
*) Anmerkungen	Anlässlich der im Rahmen der zweiten Zwischenpräsentation geführten Diskussion zeigte es sich, dass der Verfahrensablauf – abweichend von demjenigen im Arbeitsprogramm – um nachfolgende Tätigkeiten zu ergänzen war: - eine ausserordentliche Sitzung des Begleitgremiums, an welcher die Aufgaben für das Bearbeitungsteam für die dritte Bearbeitungsphase abschliessend formuliert wurden sowie - eine (Zwischen-)Information des Gemeinderates Winkel und der LANDI Züri Unterland über den aktuellen Stand und die anstehende dritte Bearbeitungsphase.		

2.4 Aufgabe sowie zu bearbeitende Themen

Ausgehend von den rechtskräftigen nutzungsplanerischen Festlegungen galt es für das Dorfzentrum Winkel geeignete und auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Konzepte für die Freiraum- und Strassengestaltung, die Nutzungsvorstellungen sowie die Überbauungslösungen zu entwickeln. Dabei stand die (Weiter-) Entwicklung eines attraktiven und gut funktionierten Gemeindezentrums mit publikumswirksamen Nutzweisen sowie einer qualitätsvollen Bebauung und Gestaltung des öffentlichen Raumes im Vordergrund.

2.4.1 Erschliessung / Gestaltung Strassenraum

Für die im Bearbeitungsperimeter gelegenen Strassen wurden konzeptionelle Aussagen über die Gestaltung und die zugehörigen Vorgartenbereiche erwartet. Dabei sollte den Übergängen zu den benachbarten öffentlichen Räumen (Breitisaal und Seebnerstrasse) sowie den Anschlussstellen an die benachbarten Quartiere besondere Beachtung geschenkt werden.

Ausgehend von den Festlegungen im rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum war für die mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücksteile die zweckmässige Erschliessung aufzuzeigen. Neben Lösungsvorschlägen für die Erschliessung durch den Langsamverkehr (Fussgänger und Radfahrer), den motorisierten Individualverkehr sowie die Anlieferung, wurden auch Aussagen zu Anordnung, Ausgestaltung und Umfang der erforderlichen Abstellplätze erwartet.

2.4.2 Aussenraum / Freiräume

Innerhalb der mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücke waren konkrete Vorschläge für grosszügige Frei- und Aussenräume mit hoher Aufenthaltsqualität zu entwickeln. Es wurde verlangt, dass Frei- und Grünräume vorzusehen seien, welche den örtlichen Nutzern (insbesondere Bewohnern) vorbehalten sind und solche, welche auch von Kunden und Passanten genutzt werden können (unterschiedliche Öffentlichkeitsgrade). Im Vordergrund stand zudem die Neugestaltung eines grosszügigen Spielplatzes als qualitätsvoller Frei- und Begegnungsraum im Dorfzentrum.

2.4.3 Städtebau / Architektur / Nutzweisen

Es waren städtebauliche Lösungsansätze zu entwickeln, welche das Dorfzentrum in seiner Funktion als Begegnungsort stärken und zur Identität von Winkel beitragen. Dieser besonderen ortsbaulichen Situation sowie dem Gemeindehaus als Schutzobjekt war Beachtung zu schenken. Für das vom öffentlichen Gestaltungsplan erfasste Areal waren – ergänzend zu den bestehenden Nutzweisen im übrigen

Bearbeitungsperimeter – Vorschläge über die zielführende örtliche Anordnung und Verteilung von zentrumsspezifischen Nutzungen auszuarbeiten. Als solche sollten unter anderem Vorsorgeeinrichtungen, Dienstleistungsbetriebe mit hoher Publikumsattraktivität sowie Wohnungen für spezifische, das heisst auf die zentrale Lage angewiesene Nutzergruppen vorgesehen werden.

Bezogen auf die einzelnen Nutzweisen und Nutzer waren folgende Massgaben innerhalb der vom öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum erfassten Grundstücke nachzuweisen und örtlich festzulegen:

- Ladengeschäft für Volg (LANDI Züri Unterland) mit 450 m² Verkaufsfläche im Erdgeschoss inkl. Café sowie Fläche von 30 m² für Aussenrestauration
- Standortsicherung für eine Reserve für Räume der öffentlichen Verwaltung sowie weitere Räume im öffentlichen Interesse im Umfang einer oberirdischen Baumasse von ungefähr 6'500 m³ (Gemeinde Winkel).

In diesem Zusammenhang war ein eigentliches Bebauungskonzept auszuarbeiten. Abweichungen von der bestehenden Grundstückszuteilung wurden erlaubt.

2.4.4 Bauliche Dichte

Im Rahmen der Testplanung galt es zu untersuchen, welche bauliche Dichte an dieser Lage ortsbaulich erwünscht und anzustreben ist. Wegleitend hierfür waren wiederum die Festlegungen des rechtskräftigen öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum bzw. – sofern diese keine Abweichungen beinhalteten – die Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Winkel. Sollte sich während des Testplanungsverfahrens zeigen, dass die rechtskräftigen Festlegungen insbesondere für die Anliegen der LANDI Züri Unterland zu unzweckmässigen Einschränkungen bzw. ungeeigneten Lösungen führen, sollen die erforderlichen Abweichungen von den vorgegebenen Regelungen aufgezeigt werden.

2.4.5 Alters- und behindertengerechtes Bauen

Für die gesamte bauliche Anlage galt es unter Einschluss aller Zugänge sowie der Frei- und Grünräume die Anforderungen an das alters- und behindertengerechte Bauen (Barrierefreiheit) in allen Belangen zu erfüllen. Die durchgehende Barrierefreiheit war auch in Zusammenhang mit der Anbindung an die Haltestelle des öffentlichen Verkehrs zu gewährleisten.

2.4.6 Energie und Umwelt

Das Überbauungskonzept musste folgende Sachverhalte und Grundsätze berücksichtigen bzw. beinhalten:

- Grundsätze des nachhaltigen Bauens im Sinne der Empfehlung SIA 112/1
- Gewässer- und Grundwasserschutz
- Vorsorgemassnahmen betreffend den Schutz vor Naturgefahren.

2.4.7 Kennzahlen

Damit die Wirtschaftlichkeit geprüft werden konnte, wurde die Abgabe diverser Projektgrunddaten (oberirdische Baumasse, Geschossfläche, Abstellplatzzahl usw.) verlangt.

2.5 Schlussbericht

Der vorliegende Schlussbericht fasst die Ergebnisse der Testplanung zusammen. Er zeigt die Beurteilung der vorgeschlagenen Entwicklungskonzepte durch das eigens hierfür zusammengestellte Gremium auf. Zudem sind darin die Empfehlung des Beurteilungsgremiums und die daraus resultierende Entwicklungsstrategien sowie die damit einhergehenden Handlungsanweisungen im Hinblick auf eine Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum enthalten.

3 Ortsanalyse

Das Gemeindegebiet von Winkel wurde unter Beachtung der gestellten Aufgabe einer ganzheitlichen Ortsanalyse unterzogen. Das Augenmerk lag auf den drei Themenbereichen Landschaft und Freiraum (Ziff. 3.1), Erschliessung und Strassenraum (Ziff. 3.2) sowie Strassendorf und Ortszentrum (Ziff. 3.3). Die für jeden Themenbereich getroffenen Schlussfolgerungen bildeten Grundlage für die weiteren Arbeiten im Rahmen der Testplanung.

3.1 Landschaftsraum und Freiraum

3.1.1 Analyse

Für die Analyse des Landschaft- und Freiraumes wurden Topographie, Landschaftsstruktur, Vernetzung, Strassenräume, Freiraumtypologien sowie Baumstrukturen untersucht.

ANALYSE TOPOGRAPHIE

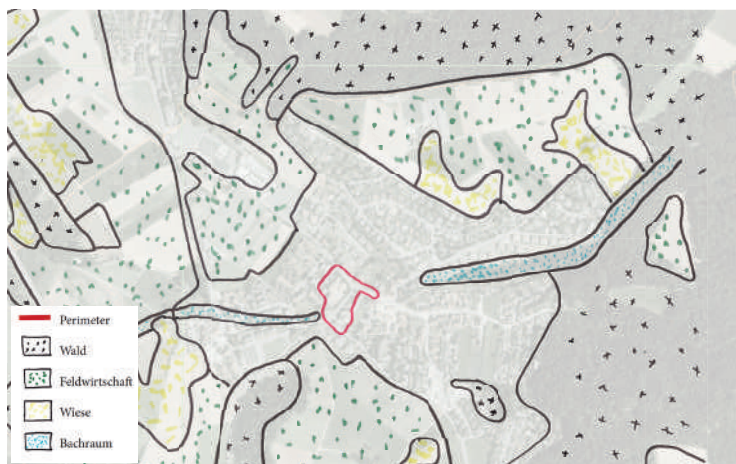
Die topographischen Gegebenheiten bilden für Winkel in qualitativer Hinsicht eine wichtige Voraussetzung: Winkel liegt in einer Art "Nische".



Räumliche Umfassung durch umliegende Topographie.

ANALYSE LANDSCHAFTSSTRUKTUR

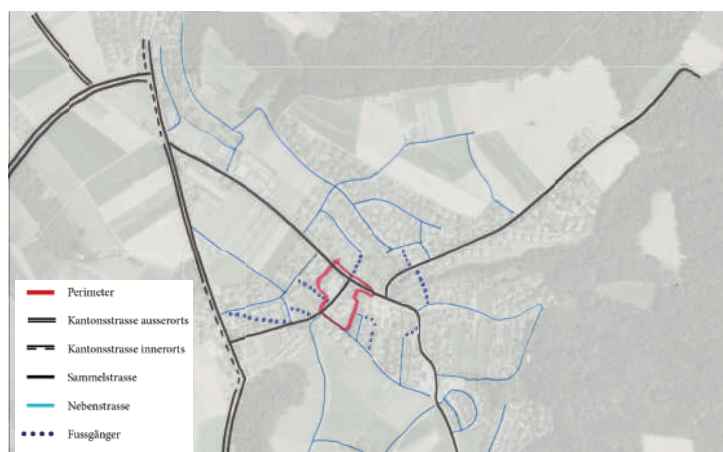
Das ehemalige Bauerndorf ist von Wald, Wiesen und Landwirtschaftsflächen umgeben.



Wald, Feldwirtschaft, Bachraum

ANALYSE VERNETZUNG

Der Schwerpunkt lag auf den Langsamverkehrsverbindungen. Das Wegnetz ist im Westen feinmaschig (gute Erschliessung). Gegen Osten und Norden ist das Wegnetz weniger dicht.



Keine/schlechte Durchwegung im Norden/Osten
Sammelstrasse: Breitstrasse
Kantonstrasse: Zürichstrasse

ANALYSE STRASSENÄUßERE

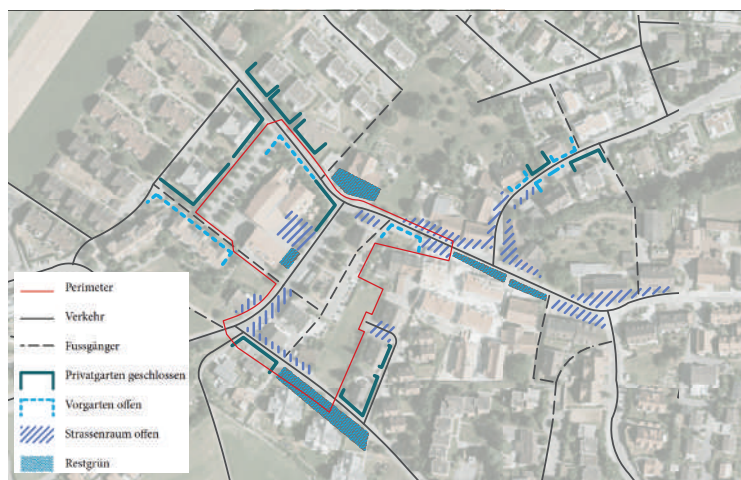
Die Analyse der Strassenräume hat eine Unterteilung in folgende Kategorien ergeben:

"Strassenräume offen" sind qualitätsvolle Räume mit klarer Haltung zum Strassenraum. Dies waren früher typische Bauernhofvorplätze.

"Vorgärten offen" mit Bezug zur Strasse bilden qualitätsvolle Räume, die aber nicht öffentlich begehbar sind. Es handelt sich bspw. um traditionelle Bauerngärten.

"Privatgärten geschlossen" sind umzäunt und nicht einsehbar. Solche Strassenräume sind in der Kernzone eher selten.

"Restgrün" sind undefinierte Flächen ohne Haltung (keine Vorzone, kein Garten). Dieses findet sich vor allem bei neueren Bauten in der Kernzone.



Strassenraum offen
Privatgärten geschlossen
Vorgärten offen
Restgrün

ANALYSE FREIRAUMTYPOLOGIE

In der Gemeinde Winkel finden sich viele Privatgärten. Die Obstwiese nördlich des Perimeters ist ein Überbleibsel des ehemaligen Bauerndorfes und bildet heute einen qualitätsvollen Freiraum. Der Bachraum des Dorfbaches wird in Richtung Dorf immer "künstlicher". Die Plätze sind zentral gelegen.



Bachraum
Obsthain
Platz
Privatgarten

ANALYSE BAUMSTRUKTUR

Nördlich des Breithofs über dem Parkplatz ist ein grosses Baumdach vorhanden. Im Zentrum finden sich häufig Baumreihen (mit Feldahorn). Innerhalb des Perimeters finden sich auch Einzelbäume. Im sogenannten Obsthain ist Streuobst vorzufinden und entlang des Dorfbaches Bachgehölze.

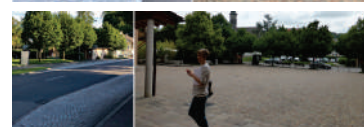


Baumreihe Seebnerstrasse
Bachgehölz/Obsthain

3.1.2 Fazit

Das Bearbeitungsteam gelangte zu folgendem Fazit:

- Vorgefundene Vielfalt der Strassenräume "weiterstricken": Die Setzung der Gebäude ist oft nicht parallel zum Verlauf der Strasse, sondern davon abgewinkelt. Dies führt zu interessanten Sichtbezügen.
- Sichtbezüge in die umliegende Landschaft beibehalten und stärken: Sichtbezüge werden als qualitativvoll eingestuft.
- Feinmaschigkeit des umliegenden Wegnetzes vor allem gegen Osten und Norden optimieren.
- Identitätsstiftende Bachthemen aufnehmen und massvoll interpretieren: Dorfbach ist im Dorfzentrum aktuell nicht erkennbar.
- Dorfbrunnenthema im Dorfzentrum stärken.
- Vorgefundene Gehölzstruktur aufnehmen und je nach Variante neu interpretieren: Baumreihen haben Qualität und sollen weiterhin vorkommen.



3.2 Erschliessung und Strassenraum

3.2.1 Analyse

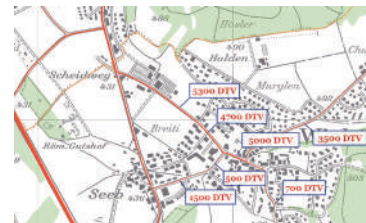
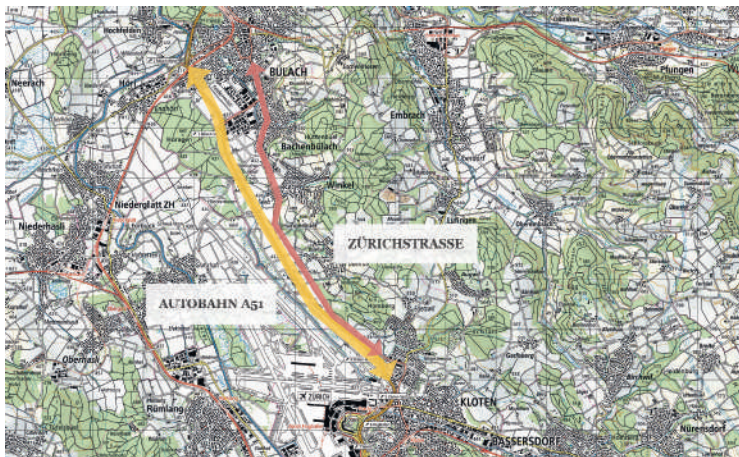
Für die Analyse der Erschliessung und des Strassenraums wurden das übergeordnete Strassennetz, die Verkehrsbelastung, die Unfallauswertung sowie die bestehende Parkierung untersucht.

ÜBERGEORDNETES STRASSENNETZ

Mit der Autobahn A51 und der Kantonsstrasse hat Winkel schon heute zwei Umfahrungsstrassen. Beim Verkehr innerorts handelt es sich um lokalen Ziel-/Quellverkehr.

VERKEHRSELASTUNG

Die Verkehrsbelastung innerorts ist relativ gering. Massnahmen für den Veloverkehr sind in der Regel erst ab rund 6'000 Fahrzeugen pro Tag erforderlich. Wichtig ist, dass der Verkehr auf die übergeordneten Achsen gelenkt wird.



Übergeordnetes Strassennetz
Verkehrsbelastung

UNFALLAUSWERTUNG

Die meisten Unfälle in Winkel ereignen sich entlang der Zürichstrasse. Im Ortszentrum ist kein Unfallschwerpunkt festzustellen. Es wird aber zu schnell gefahren.

BESTEHENDE PARKIERUNG

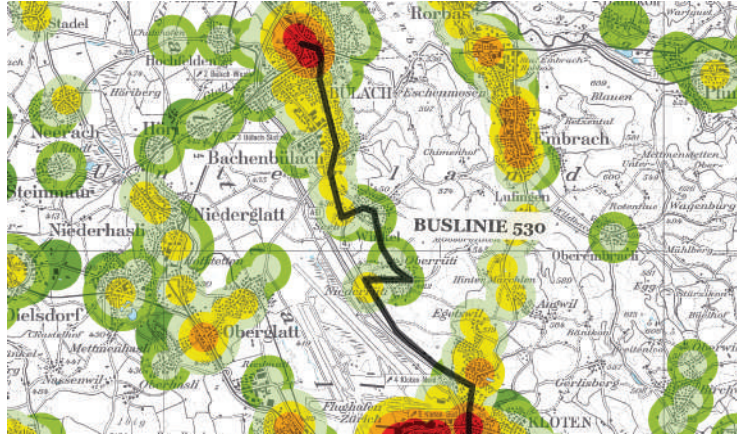
Im Dorfzentrum von Winkel bestehen zahlreiche oberirdische Parkfelder. Diese beanspruchen relativ viel Fläche.



ANGEBOT ÖFFENTLICHER VERKEHR

Das Dorfzentrum ist mit einer Buslinie im Halbstundentakt in Richtung Kloten und Bülach erschlossen. Die Buslinie auf der Zürichstrasse wird morgens und abends im Viertelstundentakt bedient, ansonsten besteht ein Halbstundentakt.

Die Distanz zwischen den Bushaltestellen beträgt 300 – 400 m. Es besteht eine gute Grunderschliessung. Die Haltestellen dürfen nicht zu stark verschoben werden.



Angebot öffentlicher Verkehr
(ÖV-Güteklassen)
Bushaltestellen/Buslinien

VELOVERKEHRSNETZ

Die übergeordneten Veloverkehrsachsen verlaufen ausserhalb des Ortszentrums. Im Zentrum von Winkel kommt dem Veloverkehr vor allem eine lokale Erschliessungsfunktion zu. Zur Unterstützung des Veloverkehrs soll im Zentrum eine gute Veloinfrastruktur angeboten werden (z.B. Veloabstellplätze).

FUSSVERKEHRSNETZ

Dem Fusswegnetz kommt mehrheitlich eine lokale Erschliessungsfunktion zu. Wichtig dabei ist ein direktes, durchlässiges und attraktives Netz zu den Bushaltestellen, zu den Zentrumsnutzungen und den Schulen.

3.2.2 Fragenstellungen und Zielsetzungen

Aufgrund der Analyse ergaben sich insbesondere Fragen zur Parkierung:

- Wie viele Parkfelder sind erforderlich?
- Soll das Abstellplatz-Angebot im heutigen Umfang bestehen bleiben?
- Ist eine Mehrfachnutzung möglich (z.B. Besucher Wohnen und Kunden Geschäfte)?
- Wie sollen die Parkfelder angeordnet werden?
- Längerfristig muss zumindest ein Teil der Abstellplätze unterirdisch erstellt werden?
- Reduziert sich das Abstellplatz-Angebot durch die zusätzlichen Kosten der Abstellplätze in einer Tiefgarage?
- Welches Abstellplatz-Regime soll angestrebt werden?
- Soll mit einer Parkzeitbeschränkung oder Bewirtschaftung die Verfügbarkeit der Abstellplätze verbessert werden?

Weiter formulierte das Bearbeitungsteam die folgenden Zielsetzungen:

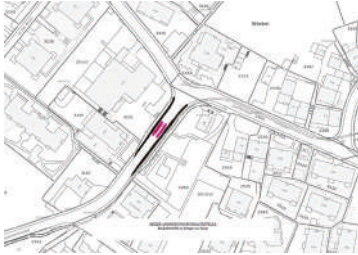
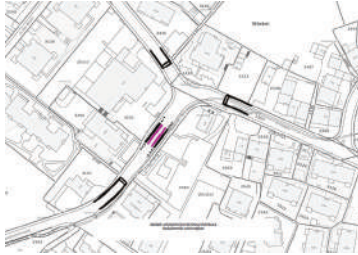
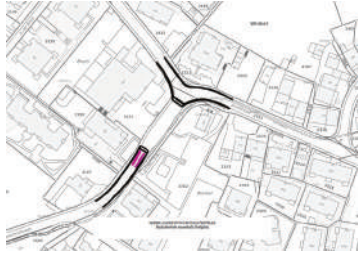
- Dem Ort entsprechende Gestaltung der Strassenräume von Fassade zu Fassade
- Stärkung der örtlichen Besonderheiten im Strassenraum (z.B. Vorgärten, etc.)
- Umsetzung attraktiver Angebote für den Fuss- und Veloverkehr (z.B. Wegverbindungen, Veloabstellplätze, etc.)
- Umsetzung der technischen Vorgaben in Bezug auf den Verkehr (z.B. Bushaltestellen, Befahrbarkeit, etc.)
- Abstimmung ortsbauliche Entwicklung mit Erschliessung (z.B. Parkierung, Anlieferung, etc.)
- Überprüfung von Massnahmen im Mobilitätsbereich.

VARIANTEN FÜR GESCHWINDIGKEITSREGIME IM ZENTRUM

Tempo-30-Zone	Begegnungszone klein	Begegnungszone gross
		
Tempo-30-Zone ausschliesslich innerhalb Perimeter.	Zwischen Breithof und Gemeindehaus ist eine Begegnungszone vorgesehen; im übrigen Perimeter, sowie auch ausserhalb desselben eine Tempo-30-Zone.	Innerhalb des Perimeters ist eine Begegnungszone vorgesehen; ausserhalb des Perimeters eine Tempo-30-Zone.
Legende  Begegnungszone (20 km/h)  Tempo-30-Zone  Höchstgeschwindigkeit 50 km/h  Höchstgeschwindigkeit 60 km/h		

VARIANTEN ANORDNUNG BUSHALTESTELLE

Weiter wurden schematische Übersichten für die möglichen Standorte der Bushaltestellen erstellt. Allen Varianten gemeinsam ist die Bushaltestellen als Fahrbahnhaltestellen auszugestalten. Die Anordnung der Bushaltestelle wird in Abhängigkeit des gewählten Verkehrsregime sowie einer allfälligen Platzausgestaltung stehen. Die Bushaltestellen sind möglichst zentral anzuordnen. Zu beachten ist, dass die Bushaltestellen behindertengerecht ausgebaut werden müssen. Es sind Buskanten mit der hierfür erforderlichen Höhe vorzusehen. Dies kann sich entsprechend auf die künftige Platzgestaltung auswirken.

Anordnung der Bushaltestelle in Tempo-30-Zone	Anordnung der Bushaltestelle auf Dorfplatz	Anordnung Bushaltestelle ausserhalb Dorfplatz
		

3.3 Strassendorf und Ortszentrum

3.3.1 Analyse

Für die Analyse des Strassendorfs und des Ortszentrums wurden die Lagen, die Gehdistanzen, die Nutzungen, das alte Schulhaus, der bestehende Gestaltungsplan, das Dorfzentrum Breiti, die Bestimmungen der Kernzone, das Gebäudealter und der öffentliche Raum einer näheren Betrachtung unterzogen. Hieraus ergaben sich die nachfolgenden Erkenntnisse und neue Fragestellungen:

WINKEL – ZWISCHEN BÜLACH UND KLOTEN

Winkel ist hervorragend an die regionalen Zentren Bülach und Flughafen angebunden. Weil es aufgrund der topografischen Lage nicht direkt dem Lärm (auch nicht Fluglärm) ausgesetzt ist, hat sich das Dorf zum Wohnstandort mit hoher Lagequalität entwickelt.

LAGE – GEHDISTANZEN – NUTZUNGEN

Das Dorfzentrum Breiti ist von beinahe überall in Winkel zu Fuss in maximal 15 Minuten erreichbar. Im Zentrum befinden sich das Gemeindehaus, der Volg und der "Landgasthof". Die Schule liegt am Dorfrand, leicht erhöht am Übergang zum Ortsteil Rütli.



*Lage – Gehdistanzen – Nutzungen
Winkel – Zwischen Bülach und Kloten*

ALTES SCHULHAUS

Das markanteste Gebäude ist das zum Gemeindehaus transformierte alte Schulhaus. Sein Zeitturm ist aus erstaunlich vielen Blickwinkeln im Dorf zu sehen. Das Gebäude aus der Mitte des vorletzten Jahrhunderts ist im kantonalen Inventar der überkommunalen Schutzobjekte als Objekt von regionaler Bedeutung eingestuft.



ÖFFENTLICHER GESTALTUNGSPLAN DORFZENTRUM WINKEL 2012

Der rechtskräftige Gestaltungsplan sieht vor, das Ortszentrum auf drei Baufelder zu erweitern. In den Erdgeschossen sind öffentliche Nutzungen oder Detailhandel vorgesehen. Die oberen Geschosse sollen dem Wohnen vorbehalten sein. Die Gemeinde beabsichtigt ausserdem altersgerechte Wohnungen anzubieten.

DORFZENTRUM BREITI

Die Anlage von Esther und Rudolf Guyer aus den 90er-Jahren nimmt dörfliche Elemente auf und formt einen Dorfplatz am Ende der Kernzone. Die Grosszügigkeit der Anlage kommt jedoch aufgrund der übermässigen Bepflanzung von der Strasse her kaum zur Geltung. Im Zusammenhang mit der Neugestaltung der Strasse und den Planungen auf der gegenüberliegenden Strassenseite eröffnen sich neue Spielräume im Umgang mit der bestehenden Anlage.



Dorfzentrum Breiti aus verschiedenen Perspektiven

KERNZONE / KERNZONENPLAN

Obwohl ein Grossteil der Gebäude innerhalb der Kernzone nicht als erhaltenswert eingestuft wurden, ist das Gefüge des Strassendorfs nach wie vor intakt. Neubauten fügen sich - soweit möglich - in das Ortsbild ein.

Der Kernzonenplan trifft keine Aussagen zum öffentlichen Raum. Dieser ist für das Strassendorf jedoch charakteristisch und bedarf auch in seiner Gestaltung besonderer Aufmerksamkeit. Weiter bestehen kaum direkte Fusswegverbindungen zu den angrenzenden Siedlungsräumen.

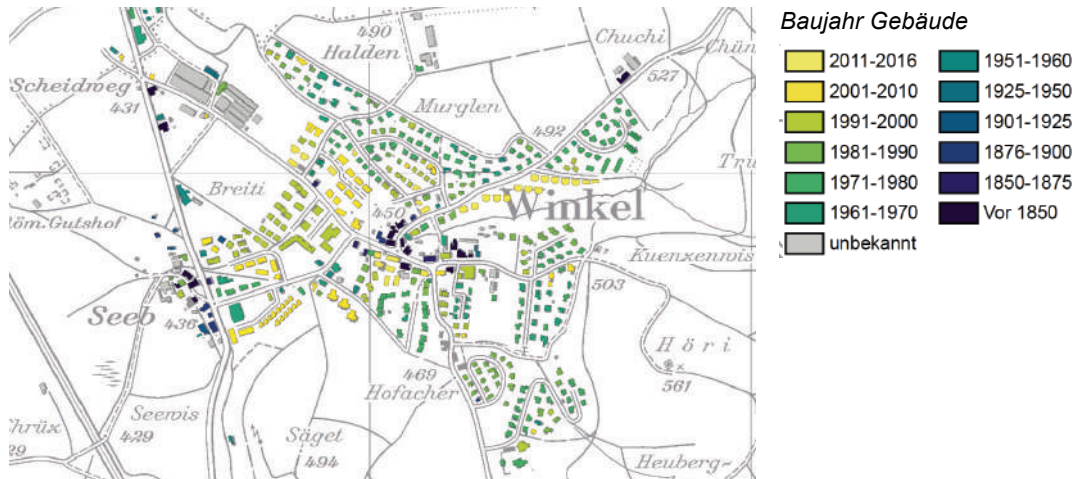


Kernzone Winkel

Historische Aufnahmen 1916, 1930 und 1940 sowie aktuelle Eindrücke

GEBÄUDEALTER – GIS ZH

Der grösste Teil des Liegenschaftenbestandes wurde in der zweiten Hälfte des letzten Jahrhunderts erstellt. Die beiden Ortskerne von Seeb und Winkel sind in den 1990er-Jahren zusammengewachsen.



STRASSENDORF 1943 – ERWEITERT BIS 2018

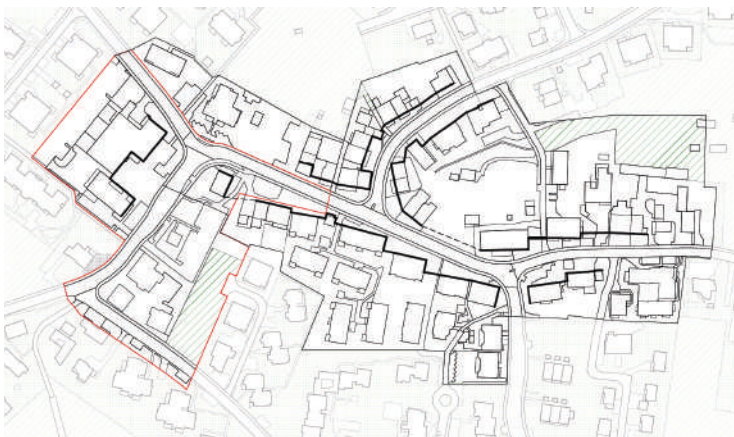
In der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts wurde der Wohnraum im Grossraum Flughafen sprunghaft erweitert. Im Ortsbild von Winkel ist das Strassendorf bis heute erkennbar. Zusammenhängende Strassenräume mit öffentlichem Charakter beschränken sich auf die Kernzone, ansonsten bestimmen auf sich selbst bezogene Siedlungen und Quartiere das Siedlungsbild.



Aufnahme 1943
Aufnahme 2018

ÖFFENTLICHER RAUM IN DER KERNZONE

Bis heute bestehen grosszügige Vorbereiche, die selbst als Parkplätze ihre räumliche Wirkung entfalten. Vereinzelt bereichern private Vorgärten das Ortsbild. Mit einer siedlungsorientierten Gestaltung des Verkehrsraums träte das räumliche Potenzial der Kernzone verstärkt in Erscheinung.



Analyse des öffentlichen Raumes in der Kernzone

3.3.2 Fragestellungen

Um das ehemalige Schulhaus und um das Dorfzentrum Breiti am Rand der Kernzone von Winkel soll im Zusammenhang mit der siedlungsorientierten Umgestaltung des Strassenraums ein öffentliches Zentrum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.

Im Rahmen der Testplanung suchte das Bearbeitungsteam Antworten auf folgende Fragen:

- Wo ist das Zentrum?*
- Wer hält sich im Zentrum auf?*
- Wie gross ist das Zentrum?*
- Wie ist das Zentrum erschlossen?*
- Wie ist das Zentrum gestaltet?*

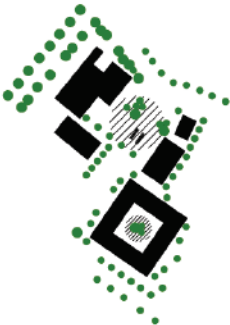
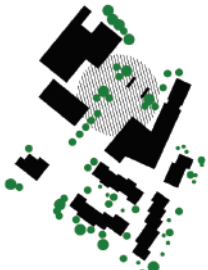
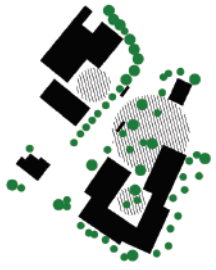


4 Visionen und Entwicklungsstrategien

Die in Kapitel 3 zusammengefasste Analyse (Ort, Verkehr, Gebäudetypologie, Freiraumqualitäten) bildete die Grundlage für die Ausarbeitung der Entwicklungsszenarien.

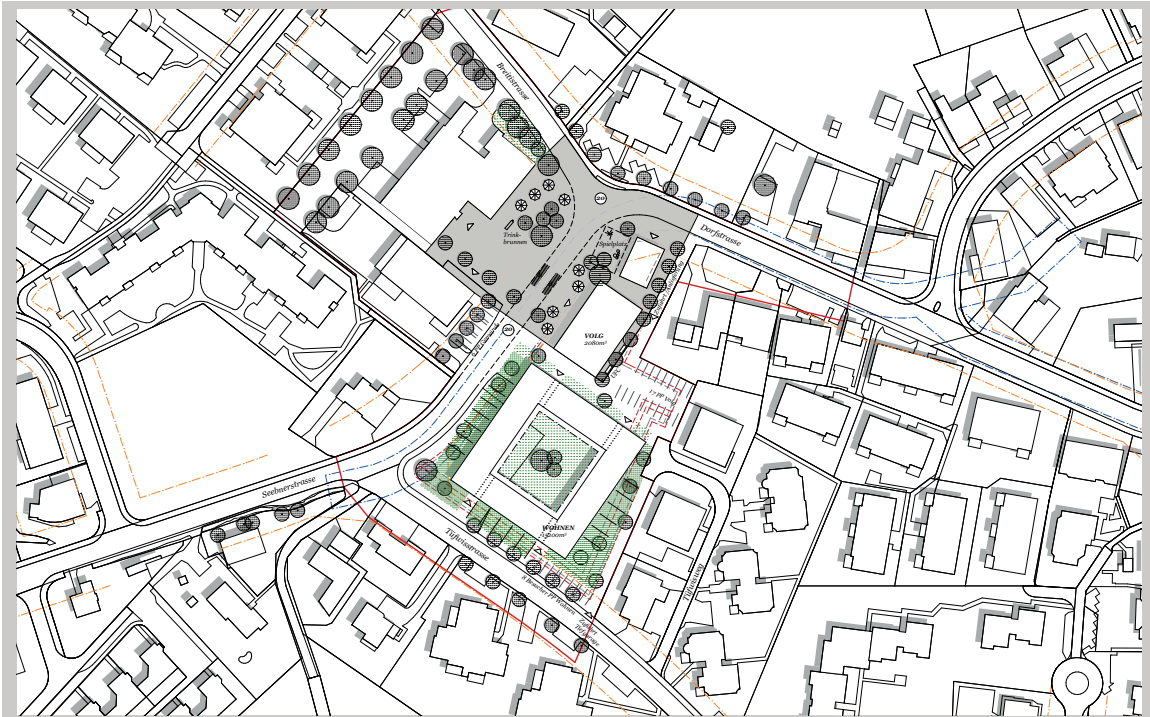
Im Zuge der Bearbeitung haben sich drei unterschiedliche Szenarien ergeben. Diese wurden an der ersten Zwischenpräsentation vorgestellt und aufgrund des Dialogs mit dem Begleitgremium im Hinblick auf die zweite Zwischenpräsentation überarbeitet und konkretisiert. In Kapitel 4 werden die Szenarien beschrieben und die Konkretisierung aufgrund der ersten Zwischenpräsentation ergänzt.

Die im Rahmen der ersten und zweiten Bearbeitungsphase vorgestellten Visionen und Entwicklungsstrategien werden in den folgenden Kapiteln 4.1, 4.2 und 4.3 zusammengefasst. Die in Bezug auf die Namensgebung der einzelnen Szenarien getroffene Präzisierung wird nachfolgend kenntlich gemacht.

Projektphase	Bezeichnung der Szenarien während den jeweiligen Projektphasen		
Ergebnisse der ersten Bearbeitungsphase (Stand: Zwischenpräsentation vom 5. Juli 2018)	Szenario "Cluster"	Szenario "Dorfplatz"	Szenario "Ensemble"
			
	↓	↓	↓
Ergebnisse der zweiten Bearbeitungsphase (Stand: Zwischenpräsentation vom 6. September 2018)	Szenario "Dorfstrasse"	Szenario "Dorfplatz"	Szenario "Dorfwiese"
			

4.1 Szenario "Cluster" (in der Folge "Dorfstrasse")

Das Szenario "Cluster" (im Sinne von Orten, welche sich auf sich selber beziehen) sieht ein konzentriertes Gemeindezentrum mit einem strassenübergreifenden Dorfplatz sowie eine eigenständige Wohnsiedlung mit einem siedlungsinternen Freiraum vor.



Szenario "Cluster": Situation ohne Massstab

4.1.1 Hinweise zum Szenario "Cluster"

Das alte Schulhaus (Gemeindehaus) wird als Solitär in den Platz eingebunden. Auch der eingeschossige Volg wird direkt am Dorfplatz angeordnet. Die öffentlichen Nutzungen und der Laden werden am Platz konzentriert. Im Süden des Perimeters erfolgt eine Konzentration der Wohnnutzung mittels einer eigenständigen, drei- bis viergeschossigen Siedlungsstruktur.

Der Kreuzungsbereich der Breitstrasse, Dorfstrasse und Seebnerstrasse soll entschleunigt und aufgewertet werden. Zusammen mit der Platzüberfahrt wird dieser als Begegnungszone (Tempo 20) ausgebildet. Im Bereich der Begegnungszone werden, leicht verschoben und mittig vor dem Volg, die Bushaltestellen parallel zueinander angeordnet. Die erforderlichen Kunden- bzw. Besucherabstellplätze in Zusammenhang mit dem Volg, der Gemeindeverwaltung und dem Wohnen sind oberirdisch verteilt. Weitere Abstellplätze werden in einer Tiefgarage unter der Wohnüberbauung vorgesehen. Insgesamt sind 100 Abstellplätze ausgewiesen.

Die bestehenden Baumreihen im Vorgartenbereich zum Restaurant werden ausgelichtet und die Strauchschichten/Hecken entfernt. Der offene Platz soll mit zusätzlichen Baumreihen gefasst werden. Als zusammenhängender und integraler Bestandteil der Platzgestaltung wird die zentral konzentrierte Dorfplatzfläche mit Café und Spielplatz bespielt. Es ergibt sich eine klare Trennung zwischen öffentlichem Dorfplatz und privaten Siedlungsfreiräumen (private Vorgärten und grosszügigem gemeinschaftlichem Hof).

Szenario "Cluster":
Freiraum
Referenzbilder
Überbauung: RIED
W2, Niederwangen,
1990 | Atelier 5,
Bern, atelier5.ch
Verdichten, Triest-
verlag 2017
Referenzbilder
Freiraum, Szenario
"Cluster": DORF-
PLATZ, Bollnäs
Schweden, Karavan
Landskaparkitekter



4.1.2 Einschätzung

Aufgrund der gut machbaren, etappenweisen Ausführung lässt sich mit dem Szenario "Cluster", auch ohne die (Wohn-) Siedlung, ein wirkungsvolles Zentrum entwickeln. Unbesehen hiervon bedingt die Umsetzung Anpassungen an den bestehenden Parzellengrenzen und ein gemeinschaftliches Vorgehen der beiden Grundeigentümer. Die geplante Tiefgarage im Bereich der Wohnsiedlung (Zufahrt, Anspruch Abstellplätze, Fläche) wird als sinnvoll erachtet.

4.1.3 Konkretisierung und Anpassungen im Laufe des Verfahrens

Neben den zentralen Fragestellungen zur örtlichen Verteilung der Nutzweisen einerseits sowie dem Finden des richtigen Masses an Freiräumen und Plätzen für Winkel andererseits, galt es für das Szenario "Cluster" zudem zu prüfen, inwiefern die Ausgestaltung des "hofrandähnlichen" Gebäudekörpers gerechtfertigt ist. Ausserdem ist zu klären, ob der Vorgang ein einzelnes oder mehrere Geschosse aufweisen soll und ob die rückwärtige Zufahrt sachgerecht ist.



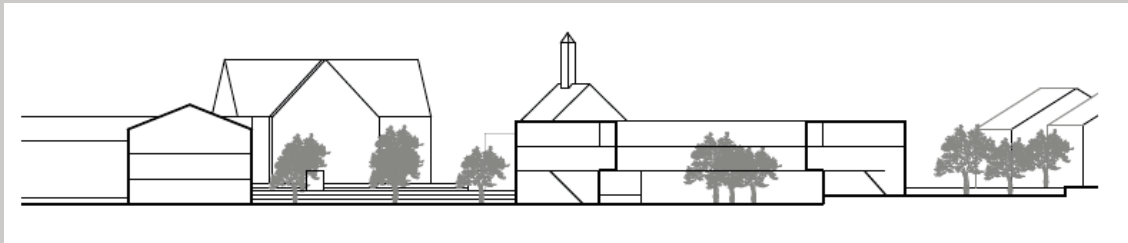
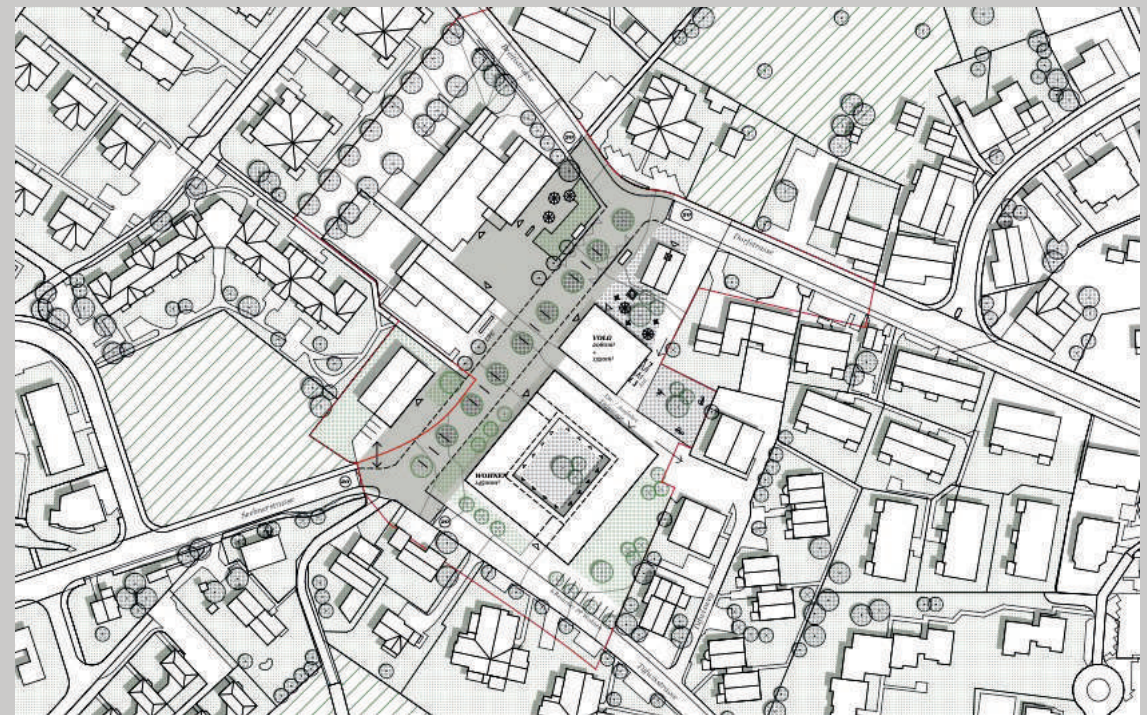
Anlässlich der Zwischenpräsentation vom 6. September 2018 präsentiertes Stimmungsbild zum überarbeiteten Szenario "Dorfstrasse" (vormals "Cluster")

Quelle: Oester Pfenninger Architekten, Zürich

Ausführungen des Bearbeitungsteams anlässlich der zweiten Zwischenpräsentation vom 6. September 2018:

Tragendes Element des weiterbearbeiteten Szenarios "Dorfstrasse" (ehemals "Cluster") bildet die linear gegliederte Begegnungszone. Der neuartige Strassenraum lehnt sich konzeptionell an die ursprüngliche Ausgestaltung der Kernzone mit ihren unterschiedlich genutzten Bereichen im von Fassade zu Fassade reichenden Freiraum an. Zwischen den unterschiedlichen Vorderseiten der neuen und bestehenden Gebäude spannt sich ein langer, von einer markanten Baumreihe begleiteter, zonierter Freiraum auf. Dieser nimmt in der Mitte Felder von jeweils vier Längsparkplätzen auf. Sie liegen zwischen den Fahrbahnen und sind so verteilt, dass alle Verkehrsbeziehungen gewährleistet sind. Durch deren siedlungsorientierte Gestaltung werden die Verkehrsflächen zu einem untergeordneten Teil des Gesamtraumes. Den Vorbereichen der Gebäude können individuelle, den Erdgeschossnutzungen entsprechende Ausprägungen zugewiesen werden. Die Gebäude orientieren sich in ihrer Ausrichtung am bestehenden Ensemble des Breitihofes. Darüber hinaus ist jeder Neubau als eigenständiger Protagonist Teil des übergeordneten Ganzen. Der Einbezug der Parzelle Kat. Nr. 3147 trägt zur Stärkung des Konzepts bei, da der gesamte Abschnitt der Seebnerstrasse zwischen Tüf-

*wisstrasse und Dorfstrasse / Breitstrasse auf beiden Strassenseiten
als Begegnungszone ausgestaltet werden kann.*



Szenario "Dorfstrasse" (vormals "Cluster"): Situation ohne Massstab vom 6. September 2018

Szenario "Dorfstrasse": Schemaschnitt

Szenario "Dorfstrasse": Entwicklungsschritte und Modellbild

4.2 Szenario "Dorfplatz"

Das Szenario "Dorfplatz" gemäss Bearbeitungsstand vom 5. Juli 2018 führte die vorhandene, kleinteilige Bebauungsstruktur im Bearbeitungsperimeter weiter.



Szenario "Dorfplatz": Situation ohne Massstab

4.2.1 Hinweise zum Szenario "Dorfplatz"

Zwischen Breithof und Gemeindehaus (von Fassade zu Fassade) wird ein weitläufiger, strassenübergreifender Dorfplatz vorgesehen.

Das alte Schulhaus wird um einen Anbau erweitert. Der Volg bleibt am heutigen Standort. Im Übergang zu den (bestehenden) südlich gelegenen Wohnsiedlungen werden kleinteilige Wohngebäude angeordnet.

Der neue Dorfplatz wird mit der vorgesehenen Erweiterung des alten Schulhauses (Gemeindehauses) gefasst. Zur Stärkung der räumlichen Bezüge werden im Bereich des Dorfplatzes die bestehenden Baumreihen und Hecken ausgelichtet. Damit werden unter anderem auch platzübergreifende Sichtbezüge geschaffen. Am Baumbestand im Kreuzungsbereich Dorfstrasse/Breitstrasse/Seebnerstrasse hingegen wird festgehalten.

Weiter wird der neue Dorfplatz klar differenziert und mit unterschiedlichen Zonen wie Café, Spielplatz, Restaurant-Aussenbereich und Zu-

gängen ausgestattet.¹ Entsprechend werden am Dorfplatz auch die öffentlichen Nutzungen und der Laden angeordnet. Im Bereich des Spielplatzes wird das Motiv Wasser in Form von Wasserspielen aufgenommen.

Der Strassenraum der Seebnerstrasse soll als zusammenhängende Begegnungszone umgestaltet werden. Im Bereich der Platzüberfahrt ist dementsprechend Tempo 20 vorgesehen. Der gesamte Bearbeitungsperimeter wird mit einem engmaschigen Wegnetz ergänzt. Die Bushaltestelle wird ausserhalb der Begegnungszone angeordnet. Hierzu wird sie nach Süden vor den Volg verschoben. Unter dem Dorfplatz und den vorgesehenen Ergänzungsbauten für die Gemeinde, das Wohnen und den Volg ist eine grosszügige Tiefgarage vorgesehen. Deren Zufahrt erfolgt von der Dorfstrasse her. Besucherabstellplätze sind oberirdisch vorgesehen. Das Angebot umfasst insgesamt 133 Abstellplätze.



Szenario "Dorfplatz": Situation ohne Massstab / Szenario "Dorfplatz": Freiraum

Referenzbilder Überbauung: SELDWYLA Zumikon 1981 | Rolf Keller Zürich ETHBIB Bildarchiv. Schönste Bauten Heimatschutz. Verdichten, Triestverlag 2017.

Referenzbilder Freiraum, Szenario "Dorfplatz": PLATZ WOHNÜBERBAUUNG KATZENBACH, Zürich, Studio Vulkan / PARK AUF DEM DACH, Taby Schweden, Polyform Arkitekten

¹ Referenzbilder Freiraum: Siedlungsplatz mit unterschiedlich genutzten Bereichen (Platz Wohnüberbauung Katzenbach, Zürich) sowie Platz auf dem Dach, verschiedene Sequenzen, bespielt mit unterschiedlichen Nutzungen (Park auf dem Dach, Taby Schweden).

4.2.2 Einschätzung

Für das Szenario "Dorfplatz" sind die räumliche Fassung des neuen Dorfplatzes sowie die vorgenommenen Zonierungen prägend. Das Weiterführen der kleinteiligen Bebauungsstruktur erfordert keine Korrekturen an den Parzellengrenzen. Die unabhängige Entwicklung der einzelnen Projektteile wird grundsätzlich ermöglicht. Je nach Etappierung können sich komplexe – jedoch lösbare – Zwischenstände (insbesondere im Bereich der Tiefgarage) ergeben. Es fallen hohe Erstellungskosten für die Tiefgarage an. Ob sich die hohen Kosten rechtfertigen bleibt offen.

4.2.3 Konkretisierung und Anpassungen im Laufe des Verfahrens

Für das Szenario "Dorfplatz" sollte neben der Etappierung unter anderem auch untersucht werden, ob mit der Freiraumgestaltung Einfluss auf die Ausgestaltung des Platzes genommen werden kann. Dies, weil mit dem Erweiterungsbau des Gemeindeshauses längerfristig nicht zu rechnen ist.

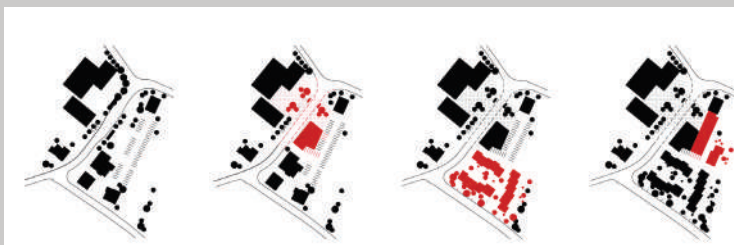
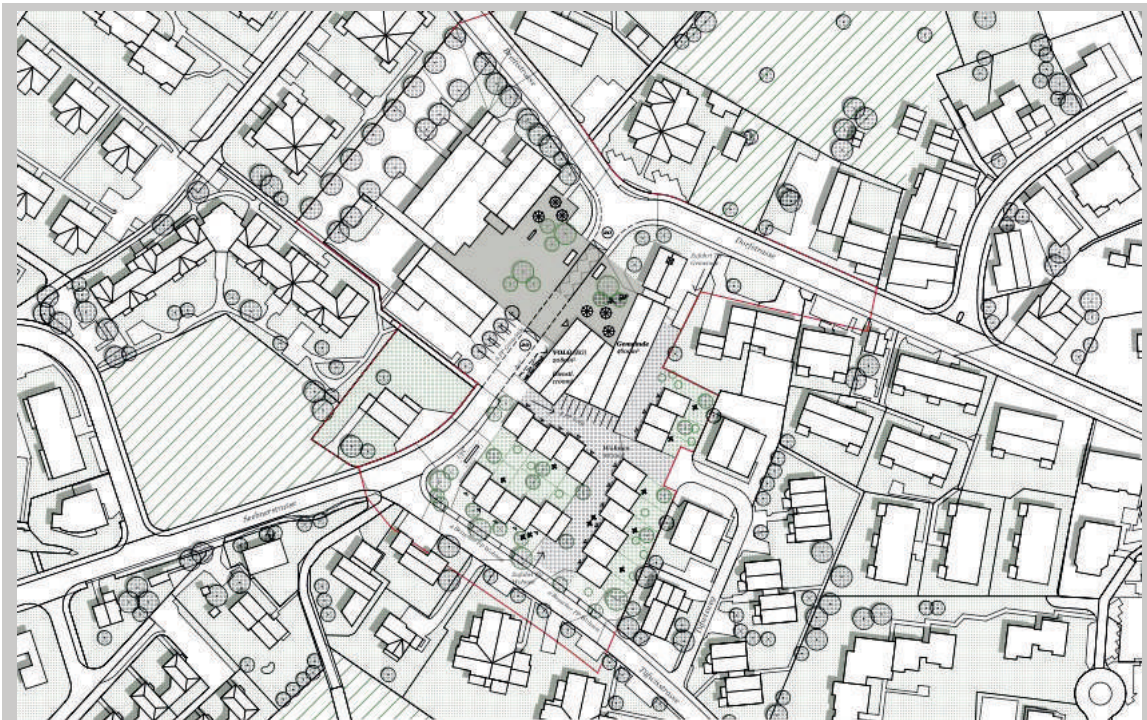


Anlässlich der Zwischenpräsentation vom 6. September 2018 präsentiertes Stimmungsbild zum überarbeiteten Szenario "Dorfplatz"
Quelle: Oester Pfenninger Architekten, Zürich

Ausführungen des Bearbeitungsteams anlässlich der zweiten Zwischenpräsentation vom 6. September 2018:

Im Szenario "Dorfplatz" bilden der neue Dorfladen und die zukünftige Erweiterung des Gemeindeshauses zusammen mit dem alten Schulhaus ein dem Breitihof angemessenes Gegenüber. Die öffentlichen Funktionen sind um den, über die verkehrsberuhigte Strasse reichenden neuen Dorfplatz vereint. Der stark eingewachsene Vorbereich des Landgasthofes Breiti wird zum Platz hin geöffnet und in die Freiraumgestaltung miteingebunden. Die bestehenden, öffentlichen Parkplätze können grösstenteils weiter genutzt werden, bis sie mit dem Bau der letzten Etappe in die Tiefgarage zu verlegen sind. Im südlichen Teil des Perimeters entsteht, zeitlich unabhängig, eine kleinteilige, sorgfältig in das bestehende räumliche Gefüge der angren-

zenden Mehrfamilienhäuser eingepasste Wohnsiedlung. Die Häuser wenden sich mit ihrer Vorderseite dem öffentlichen Raum zu und verfügen auf der Rückseite über einen privaten Garten. Die klar strukturierte Wohnsiedlung bietet somit Einfamilienhausqualitäten und leistet gleichzeitig einen wesentlichen Beitrag an die Qualität der öffentlichen Räume.



Szenario "Dorfplatz": Situation ohne Massstab vom 6. September 2018

Szenario "Dorfplatz": Schemaschnitt

Szenario "Dorfplatz": Entwicklungsschritte und Modellbild

4.3 Szenario "Ensemble" (in der Folge "Dorfwiese")

Das Szenario "Ensemble" gemäss Bearbeitungsstand vom 7. Juli 2018 sieht die Erweiterung der Anlage in Anlehnung an das Dorfzentrum Breiti vor.



Szenario "Ensemble": Situation ohne Massstab

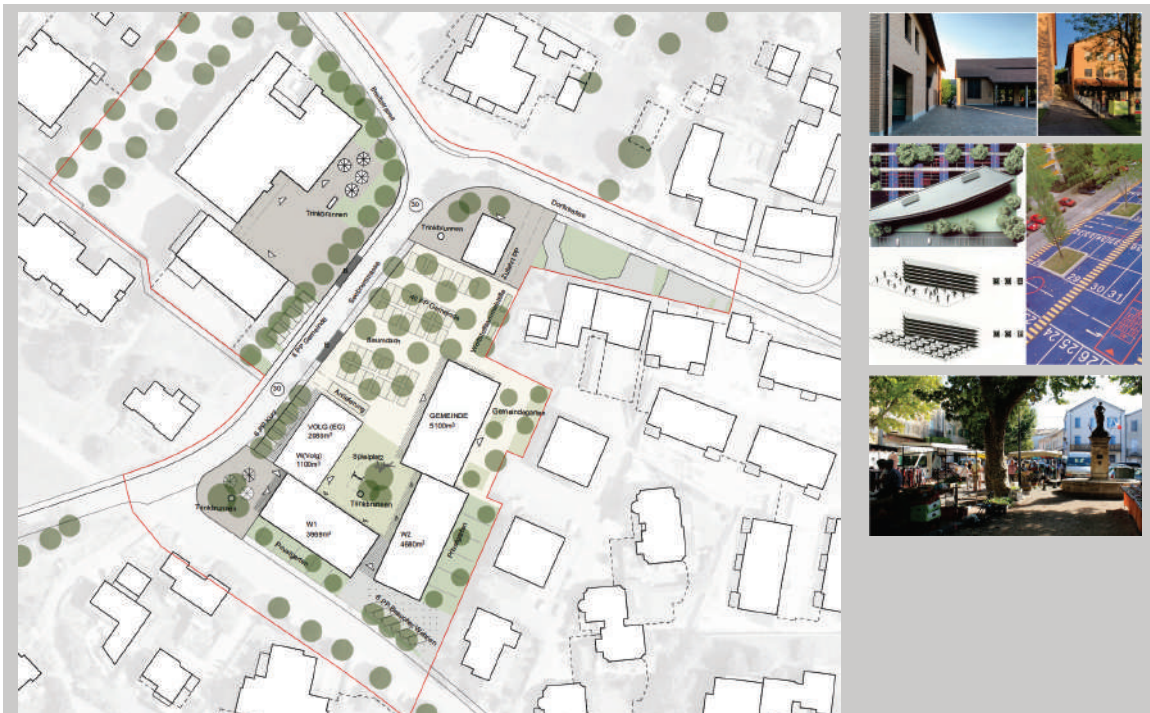
4.3.1 Hinweise zum Szenario "Ensemble"

Mit dezentralen, kleinen Plätzen soll die Typologie des bestehenden Strassenraumes weitergeführt werden. Hierzu wird eine Abfolge öffentlicher Freiräume und den Erdgeschossnutzungen zugewiesenen Vorbereichen geschaffen. Dabei werden den jeweiligen Plätzen klare, unterschiedliche Nutzungen (Gemeinde, Café und Restaurant/Mehrzweckraum) zugewiesen.

Der Platz vor dem Dorfzentrum Breiti sowie die Baumreihe und die Strauchschicht bleiben unverändert bestehen. Das alte Schulhaus bleibt als Solitär freigestellt. Die im südlichen Bereich vorgesehene Bebauung orientiert sich am Dorfzentrum Breiti. Im Neubau, direkt am Dorfplatz, können die Gemeindeverwaltung oder Wohnungen untergebracht werden. Der Volg verbleibt am bisherigen Standort in einem mehrgeschossigen Neubau. Alle Neubauten werden voraussichtlich drei Vollgeschosse aufweisen. Der grosszügige Dorfplatz östlich der Seebnerstrasse verfügt über ein Baumdach. Der Platz kann für Mehrfachnutzung als Abstellplatz, Spielplatz sowie Marktplatz verwendet

werden.² Der Sitzplatz für ein Café ist westlich des Volgs vorgesehen (Kreuzungsbereich Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse). Der Spielplatz liegt im begrünten Hof der Wohnüberbauung (Bezug zu Café/Volg). Zur Unterstreichung des Dorfcharakters und als Platzmotive finden sich auf den dezentralen Plätzen individuell gestaltete Brunnen.

Im Bereich der Dorfstrasse und der Seebnerstrasse soll Tempo 30 eingeführt werden. Es wird keine Begegnungszone vorgesehen. Die Bushaltestellen bleiben an der heutigen Lage. Der Strassenverlauf ermöglicht, dass diese nicht als Busbuchten ausgebildet werden müssen. Das heisst, die Bushaltestellen werden auf die Seebnerstrasse versetzt. Auf dem Dorfplatz können ca. 40 PP angeordnet werden. Ohne Tiefgarage sind ca. 60 oberirdische Abstellplätze möglich.



Szenario "Ensemble": Situation ohne Massstab / Szenario "Ensemble": Freiraum

Referenzbilder Überbauung: DORFZENTRUM BREITI, Winkel 1990 | Esther und Rudolf Guyer, Zürich, Autorinnen

Referenzbilder Freiraum, Szenario "Ensemble": SPIELPARKPLATZ FLÄMINGSTRASSE, Berlin, Gabi Kiefer & Martin Rein-Cano / DORFPLATZ IN TULETTE, Frankreich, Quelle unbekannt

² Referenzbilder Freiraum: Mehrfachnutzung von Spielanlage und Parkplatz in Einem (Spielparkplatz Flämingstrasse, Berlin) sowie traditioneller Dorfplatz, der wöchentlich zum Marktplatz wird (Dorfplatz in Tulette, Frankreich).

4.3.2 Einschätzung

Das Szenario Ensemble erfordert leichte Korrekturen an den Parzellengrenzen. Eine unabhängige Entwicklung der einzelnen Projektteile ist möglich. Je nach Etappierung ergeben sich komplexe Zwischenstände. Das Baumdach kann die im Rahmen der Umsetzung absehbaren Etappen ausgleichen. Die hohen Erstellungskosten für eine Tiefgarage entfallen.

4.3.3 Konkretisierung und Anpassungen im Laufe des Verfahrens

Für das Szenario "Ensemble" war unter anderem vertieft zu klären, wie die Platzbereiche miteinander verbunden werden können und die flexible Nutzung des Markt-/Parkplatzes sichergestellt werden kann.



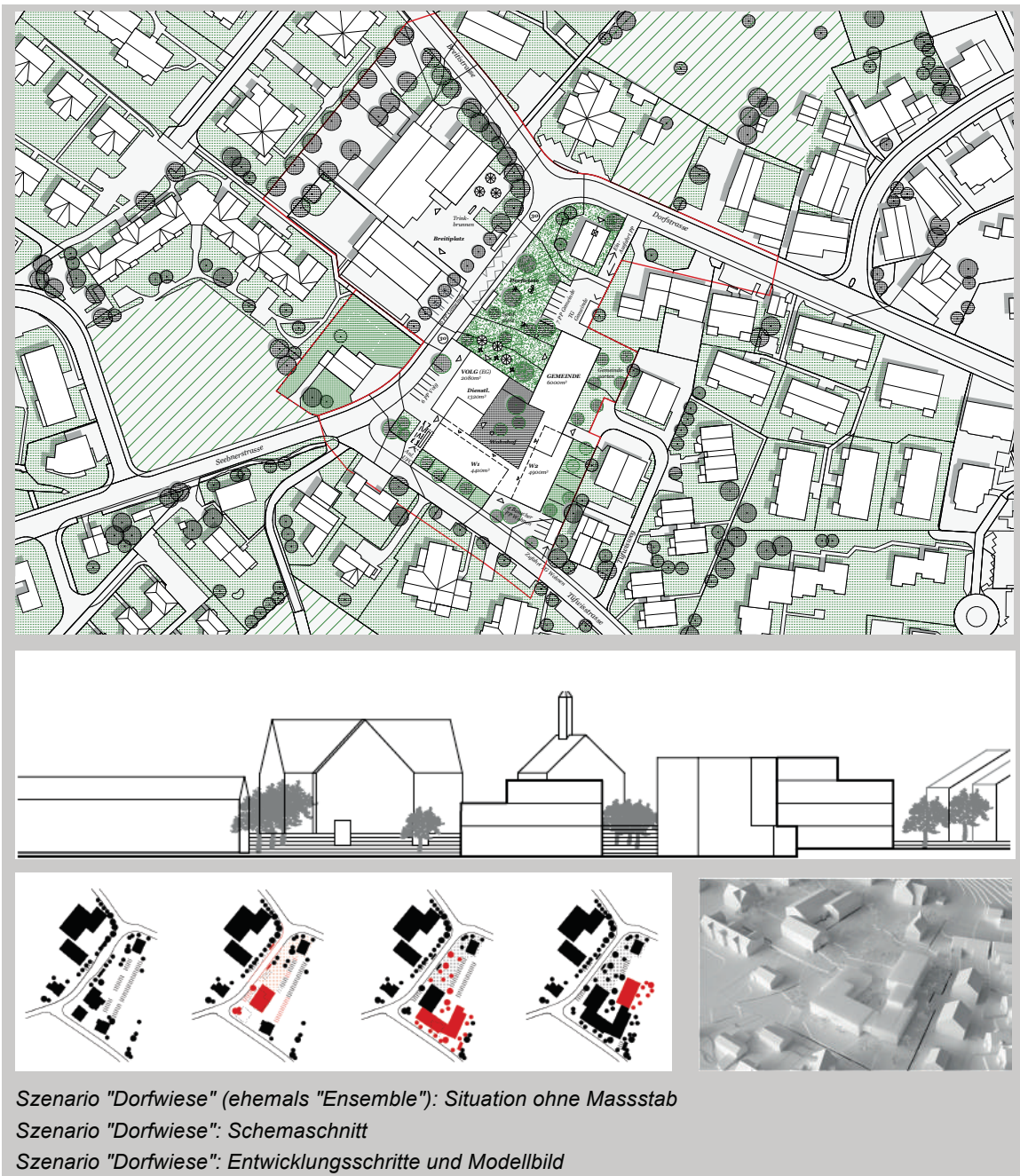
Anlässlich der Zwischenpräsentation vom 6. September 2018 präsentiertes Stimmungsbild zum überarbeiteten Szenario "Dorfwiese" (vormals "Ensemble")

Quelle: Oester Pfenninger Architekten, Zürich

Ausführungen des Bearbeitungsteams anlässlich der zweiten Zwischenpräsentation vom 6. September 2018:

Das Potenzial bereits vorhandener Qualitäten führt im Szenario "Dorfwiese" (ehemals "Ensemble") zu einem Konzept für eine langfristige, schrittweise umsetzbare Entwicklungsstrategie. Die heute gut funktionierende Gesamtsituation wird bei Bedarf durch gezielte Eingriffe an veränderte Bedürfnisse angepasst. Der Breitihof bleibt als in sich funktionierende Einheit unverändert und das alte Schulhaus wird auch in Zukunft als zur Dorfstrasse gerichteter Solitärbau erhalten bleiben. Im Zusammenhang mit der Sanierung der Seebnerstrasse wird der Bereich zwischen dem alten Schulhaus und den bestehenden Gebäuden der Landi / Volg zu einem, das Dorfzentrum prägenden Freiraum aufgewertet. Der beliebte Kinderspielplatz kann somit an gleicher Stelle erneuert und vergrössert werden. Das gesamte Neubauvolumen wird im südlichen Bereich des Perimeters konzentriert. Einzelne, unabhängig voneinander realisierbare Gebäude-teile bilden eine nutzungsdurchmischte Anlage. Die Gebäudevorbe-reiche sind den Erdgeschossnutzungen zugewiesen und können un-

terschiedlich ausgestaltet werden. Zusammen mit der Freiraumabfolge Breitplatz – Dorfweise – Wohnhof bilden sie ein räumlich vielfältiges, dem dörflichen Massstab angemessenes Angebot öffentlicher und privater Freiräume. Im Zentrum wird, in Anlehnung an den Breiithof, ein zweites, auf sich selbst bezogenes Ensemble ausgebildet. Dieses nimmt die einzelnen Nutzungen an jeweils geeigneter Stelle auf und gliedert sich folgerichtig in die bestehende Situation ein.



5 Vergleich, Einschätzung und Würdigung der Szenarien

An der ausserordentlichen Besprechung des Begleitgremiums vom 14. September 2018 wurden die drei, anlässlich der Zwischenpräsentation vom 6. September 2018 vorgestellten Szenarien "Dorfstrasse", "Dorfplatz" und "Dorfwiese" nochmals jedes für sich und auch im Quervergleich eingehend diskutiert.

Hauptzweck der Besprechung bildete unter anderem die Beantwortung der Frage, ob alle Szenarien weiterbearbeitet werden sollen, oder ob einzelne von der Weiterbearbeitung auszunehmen sind. In diesem Rahmen galt es auch die abschliessenden Aufgaben für das Bearbeitungsteam zu formulieren.

5.1 Vergleich der Szenarien

Seitens des Begleitgremiums wurde festgestellt, dass die drei vorgestellten Szenarien – abgestimmt auf den jeweiligen Titel – äusserst präzise ausgearbeitet wurden. Jedes einzelne der drei aufgezeigten Szenarien erweist sich als schlüssiger Lösungsansatz.

5.1.1 Allgemein



Szenario "Dorfstrasse"



Szenario "Dorfplatz"



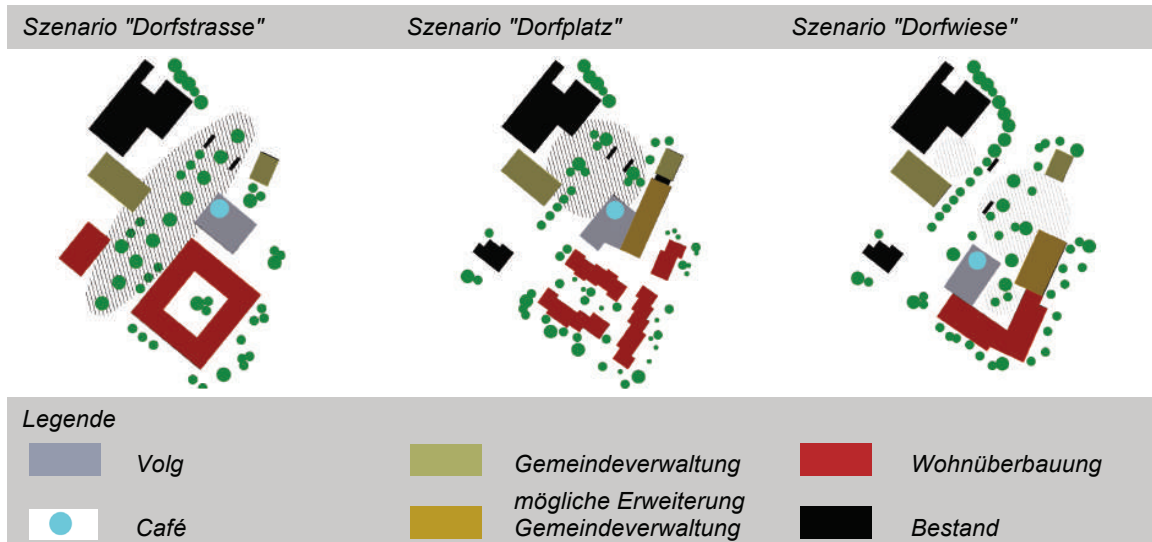
Szenario "Dorfwiese"

Im Quervergleich ergeben sich aus dem Szenario "Dorfstrasse" die grössten Eingriffe. Die Dorfstrasse wird zum eigentlichen Zentrum. Aufgrund des Einbezugs des Grundstücks Kat. Nr. 3147 entsteht eine zusätzliche Grosszügigkeit. Da der Freiraum gemäss diesem Szenario unabhängig funktioniert, müssen nicht von vornherein raumbildende Bauvolumen gesetzt werden. *Allgemein*

Das Szenario "Dorfplatz" wurde in ideeller Hinsicht als weniger konsequent eingestuft, als die andern beiden Szenarien. Dennoch stellt das Szenario im Endzustand ein für die Gemeinde funktionierendes Konzept dar.

Das Szenario "Dorfwiese" löst, im Quervergleich mit den zwei weiteren Szenarien die geringsten Eingriffe aus. Das Szenario stellt den Gedanken einer Allmend (mit einer der Allgemeinheit zur Verfügung stehenden Freifläche mit vielseitigen Nutzungsmöglichkeiten) in den Vordergrund.

5.1.2 Verteilung der Nutzweisen / Einbezug Grundstück Kat. Nr. 3147



Verteilung der Nutzweisen

Die vorgesehene Verteilung der Nutzweisen wird bei allen Szenarien als sachgerecht beurteilt. Insbesondere bei den Szenarien "Dorfplatz" und "Dorfwiese" wird die Möglichkeit zur Anordnung von weiteren öffentlichen und publikumswirksamen Nutzweisen am Platz (... bzw. an der Wiese...) begrüsst.

Altes Schulhaus

In den Szenarien "Dorfstrasse" und "Dorfwiese" wird das ehemalige Schulhaus (Gemeindeverwaltung) freigestellt. Im Szenario "Dorfwiese" wird das Schulhaus in seiner Position weiter gestärkt. Im Szenario "Dorfplatz" tragen das Schulhaus mit dem Erweiterungsbau (in der zweiten Bautiefe) sowie der Volg wesentlich zur Definition des Dorfplatzes bei.

Wohnsiedlung im südlichen Bereich / Wohntypologie

Beim Szenario "Dorfstrasse" wird die aufgezeigte Gebäudetypologie als fraglich eingestuft. Dabei wird die Einordnung und das Dichtemass als für Winkel untypisch bewertet. Hingegen wird die vorgeschlagene Wohntypologie mit Genossenschaftswohnungen / Mietwohnungen als für Winkel erstrebenswert diskutiert.

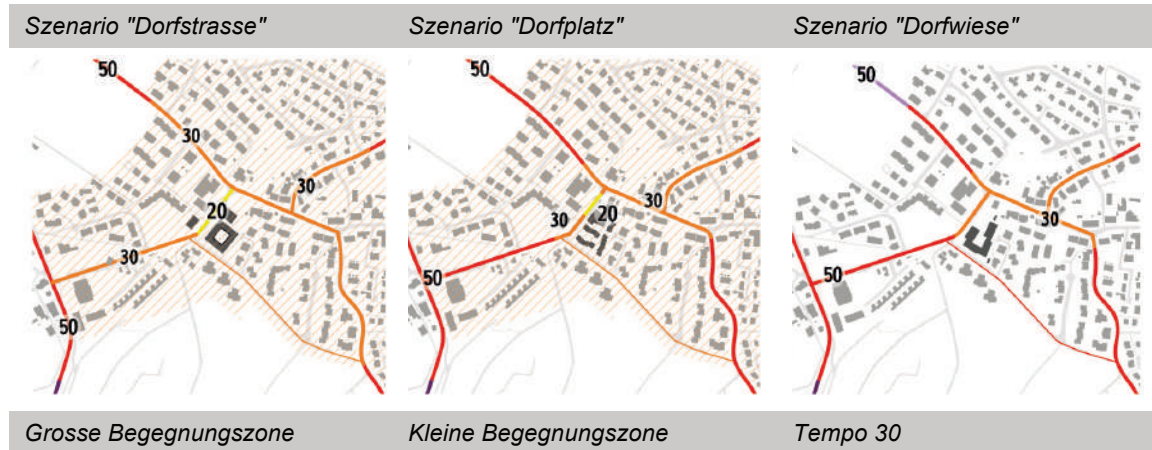
Im Szenario "Dorfplatz" wird eine Wohnform im Sinne von Lowrise / Highdensity-Typologien³ vorgeschlagen. Im Hinblick auf eine Weiterbearbeitung wird angeregt, die präzise Ausgestaltung der möglichen Wohnformen vertieft zu prüfen.

Die Bebauung im Szenario "Dorfwiese" stellt vordergründig die naheliegendste Lösung dar. Als bemerkenswert erweist sich der Lösungsansatz deshalb, weil die geringen Eingriffe und die Anordnung

³ Komprimierte Wohnformen, die ihren Bewohnern hinsichtlich der angestrebten Individualität bis zum geschützten Freiraum ähnliche Qualitäten bieten, wie das nach wie vor begehrte freistehende Einfamilienhaus.

der Baukörper eine grosszügige Gesamtanlage erwarten lassen.

5.1.3 Verkehrsregime



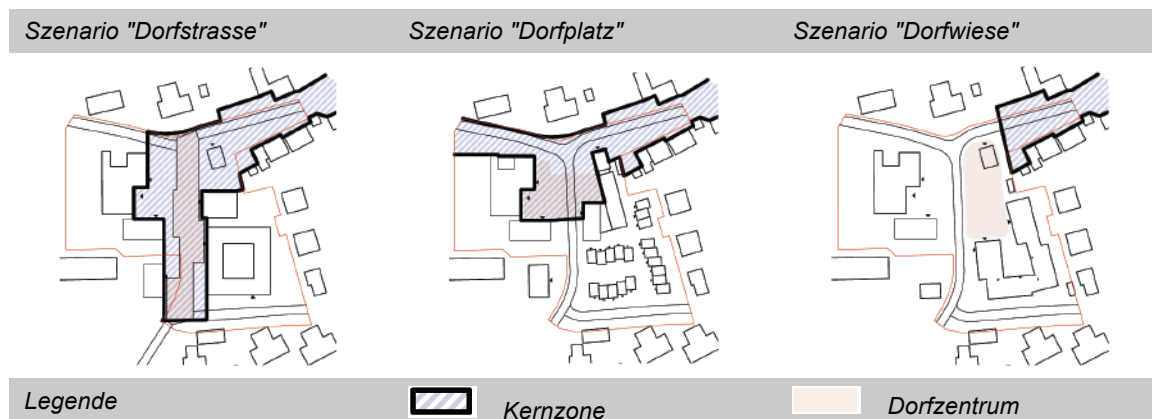
Die mit dem Szenario "Dorfstrasse" aufgezeigte Begegnungszone (die als grosser Kreisel zu verstehen ist) wird als zukunftsweisender Lösungsansatz empfunden. Es sind hohe räumliche Qualitäten zu erwarten. Neben der Ausprägung der Übergänge (Ein- und Ausfahrten in Begegnungszone) wird auch die Frage der Durchlässigkeit für Passanten in Zusammenhang mit der Anzahl der bereitzustellenden Abstellplätze als wesentlich erachtet.

Verkehrsregime

Das Begleitgremium empfiehlt das Verkehrsregime des Szenarios "Dorfplatz" nochmals hinsichtlich der vorgesehenen Tempoabstufungen zu prüfen.

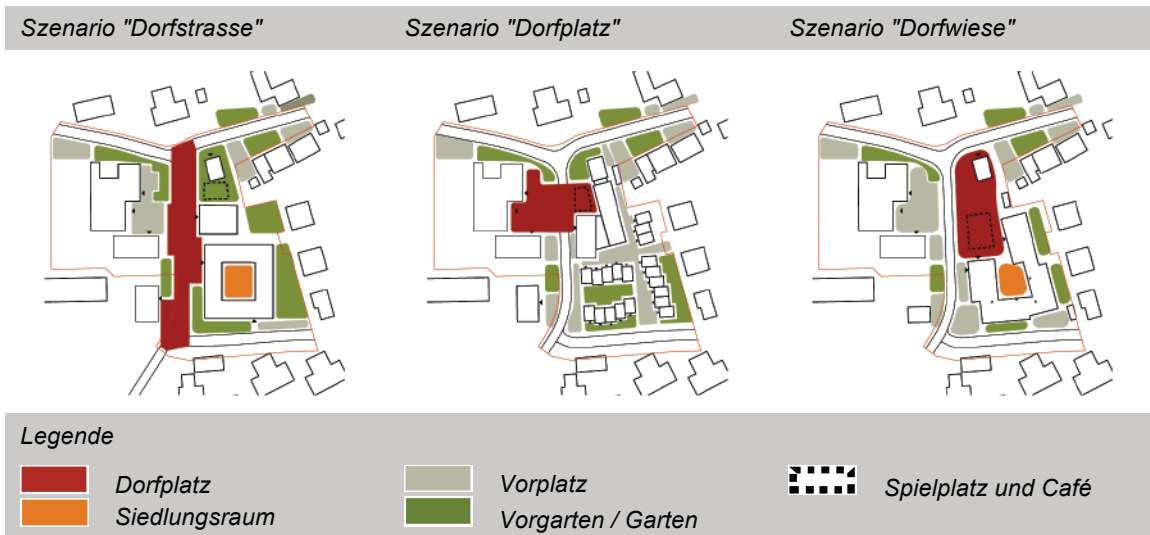
Im Szenario "Dorfwiese" wird die Verkehrslösung und die Konzentration der Strassenquerungen als zweckmässig erachtet. Die angrenzenden Flächen sollen jedoch einen stärkeren Bezug zum Strassenraum aufweisen.

5.1.4 Aussenraumelemente Kernzone



Aussenraumelemente Kernzone Die herkömmlichen Aussenraumelemente wie Vorplätze, Vorgärten, etc. werden in den jeweiligen Szenarien in unterschiedlicher Form jedoch jeweils sinnrichtig fortgeschrieben.

5.1.5 Freiraumtypologien



Freiraum / Aussenraum Dem aufgezeigten Strassen- und Freiraum im Szenario "Dorfstrasse" wird eine hohe Qualität zugesprochen. Dieser Bereich funktioniert auch ohne begrenzende Bauvolumen entlang des Strassenraumes. Dabei bildet dieser Strassen- und Freiraum der Bereich zwischen den (allfälligen) Fassaden der flankierenden Bauten.

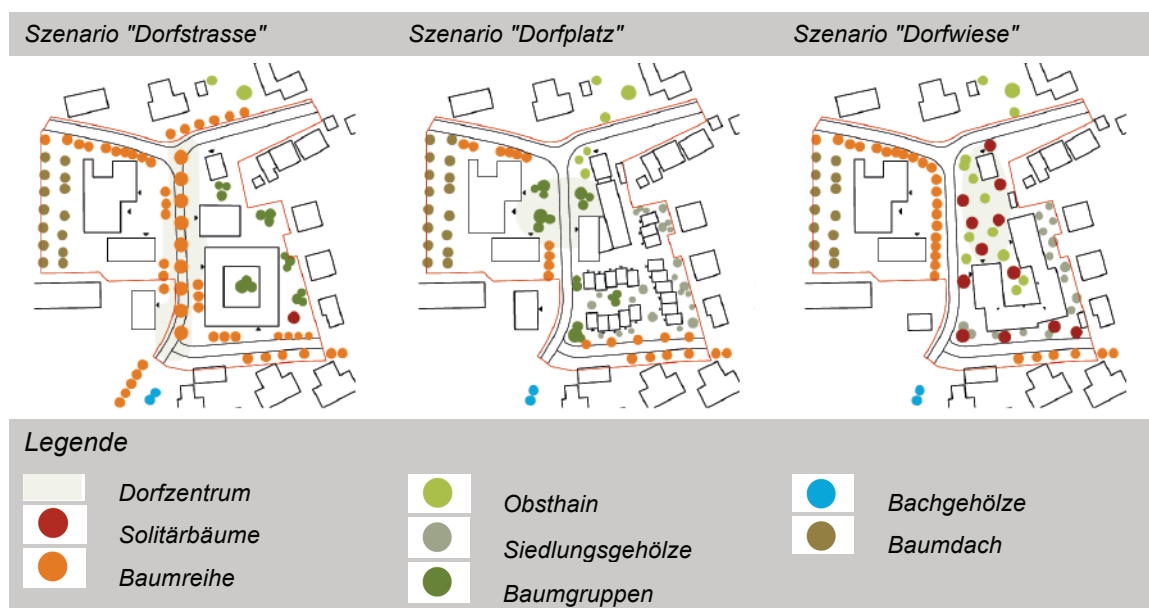
Aus dem Szenario "Dorfplatz" geht nicht eindeutig hervor, ob die Freibereiche der Wohnsiedlung als private oder öffentliche Freiflächen vorgesehen sind.

Im Szenario "Dorfwiese" werden die Merkmale von Winkel aufgenommen und hervorgehoben. Es wird ein sachgerechtes Mass an Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität angeboten.

Platzgestaltung / Platzsequenzen Das Szenario "Dorfplatz" weist geeignete Abmessungen für den öffentlichen Platz auf. Die Platzbildung selbst wird durch, an zweckmässiger Lage vorgesehene Baukörper sowie durch eine angemessene Baumbestockung unterstützt.

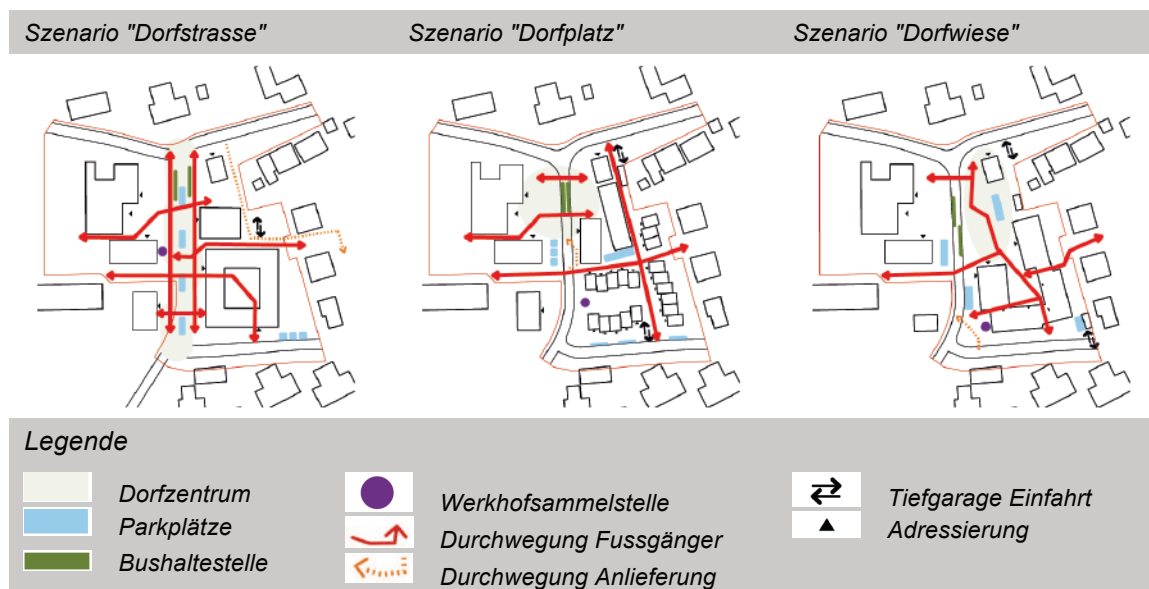
Im Szenario "Dorfwiese" wird richtigerweise auf eine Verbindung der Platzabfolgen verzichtet. Die Dorfwiese als identitätsvermittelndes Element wird für Winkel als erwünscht und angemessen eingestuft.

5.1.6 Baumstruktur



Mit den aufgezeigten Korrekturen an den bestehenden Baumbestockungen oder durch Neupflanzungen wird die Wirkung der in den jeweiligen Szenarien enthaltenen Freiflächen verstärkt bzw. unterstrichen.

5.1.7 Erschliessung



Sowohl beim Szenario "Dorfstrasse" als auch beim Szenario "Dorfwiese" ergeben sich hinsichtlich der Durchwegung keine Vorbehalte. Die Durchwegung beim Szenario "Dorfplatz" wird als ein zu schematisch angelegtes System eingestuft.

<i>Bushaltestelle</i>	Die Anordnung der Bushaltestellen ist bezogen auf das jeweilige Szenario sachgerecht. Beim Szenario "Dorfplatz" stellen die Bushaltestellen einen Teil des Dorfplatzes dar. Die mit der erforderlichen, behindertengerechten Ausgestaltung der Buskanten verbundenen Massnahmen müssen deshalb Teil der Platzgestaltung bilden.
<i>Anlieferung / Zufahrt</i>	Die beim Szenario "Dorfstrasse" vorgesehene Zufahrt und Anlieferung über die Dorfstrasse und den Tüfwisweg (Einbahnsystem) vermag nicht zu überzeugen. Dies im Gegensatz zu den Szenarien "Dorfplatz" und "Dorfwiese", bei denen sich diesbezüglich keine Vorbehalte ergeben.
<i>Abstellplätze und Erschliessung</i>	Die Lage und die Erschliessung der Abstellplätze werden bei allen drei Szenarien kontrovers, jedoch nicht konsistent diskutiert.

5.2 Einschätzung und Würdigung der Szenarien

Alle drei anlässlich der Zwischenpräsentation vom 6. September 2018 vorgestellten Szenarien wurden äusserst präzise und auf deren Namensgebung abgestimmt bearbeitet. Anlässlich der ausserordentlichen Besprechung vom 14. September 2018 wurde vom Begleitgremium festgehalten, dass jedes der aufgezeigten Szenarien sich als schlüssiger Lösungsansatz erweist. Allerdings zeigte sich, dass aufgrund der zentralen Frage "Was ist für die Gemeinde Winkel angemessen?" die einzelnen Szenarien unterschiedlich einzustufen sind.

Die Antwort darauf rückte das Szenario "Dorfwiese" in den Vordergrund. Auf der Grundlage dieses Szenarios galt es, ein finales Konzept zu entwickeln, welches die folgenden Hauptforderungen zu erfüllen hatte:

- Wir wollen eine Wiese ...
- Wir wollen einen aufgewerteten Strassenraum ...
- Wir wollen eine gute Lage für den Volg ...

Weiter sollten die folgenden Themen in die Weiterbearbeitung miteinbezogen werden:

- Ausgestaltung der (Wohn-) Überbauung im Süden des Bearbeitungspersimeters
- Lage und Anordnung von 15 oberirdischen Abstellplätze für den Volg
- Provisoriumslösungen für den Volg während der Bauphase

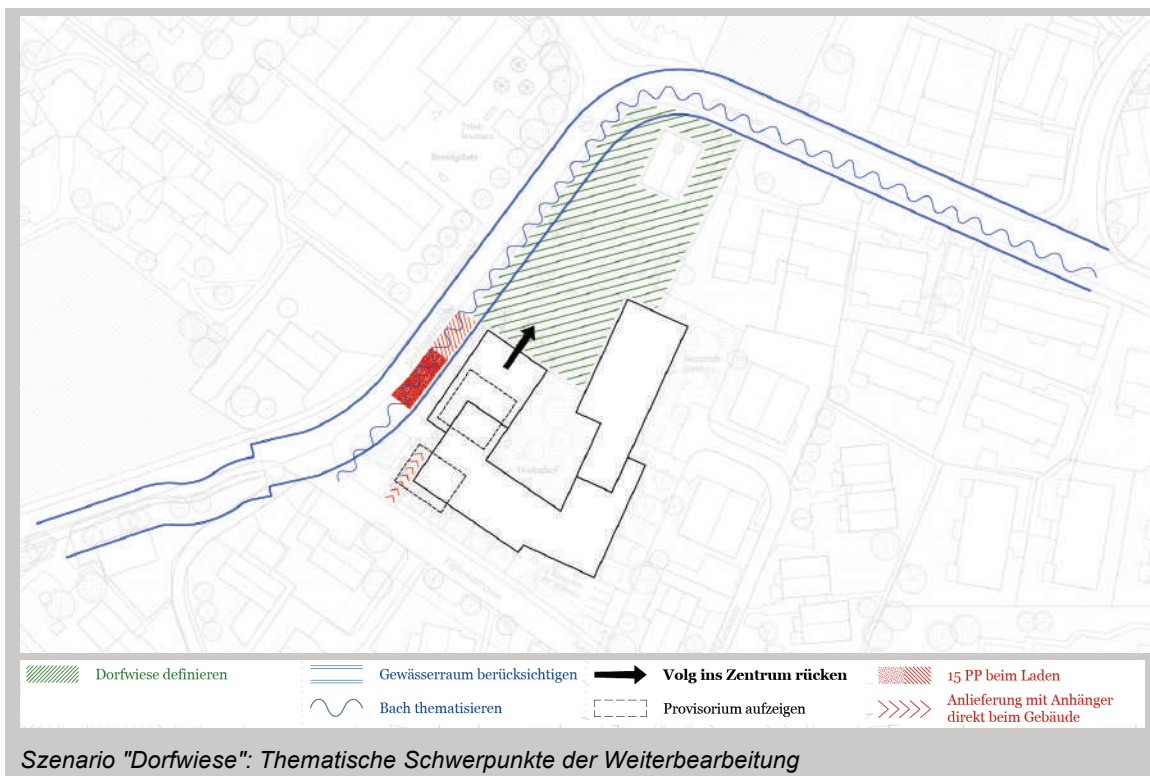
- Anordnung der im Vordergrund stehenden Fahrbahnhaltestellen für den Bus
- Aufzeigen der generellen Lage der Parkierung und der Zufahrten in die Einstellhallen (ggf. Zufahrtsrampen in Gebäude integrieren)
- Direkte Anlieferung für den Volg
- Weiterführen des Themas „Wasser“ in Zusammenhang mit der Freiraumgestaltung.

Am 1. Oktober 2018 wurden die Zwischenergebnisse dem Gemeinderat Winkel sowie der Geschäftsleitung der LANDI Züri Unterland vorgestellt. Die vom Begleitgremium erwünschte Weiterbearbeitung des Szenarios "Dorfwiese" wurde von diesen Trägern der Testplanung gestützt.

6 Zukünftige Entwicklung – Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Mit der vertieften Bearbeitung des Szenarios "Dorfwiese" soll die Vorstellung der "grünen Ortsmitte" weiter konkretisiert werden. Darüber hinaus gilt es auch die Aussagen zur Parkierung und Anlieferung des Dorfladens, zum Umgang mit dem Gewässerraum und dem eingedolten Bach sowie zur geeigneten Siedlungstypologie zu präzisieren.

Entscheidend für die Qualität des Ortsbildes und der Freiräume ist die Anordnung der grossen Anzahl Abstellplätze in unmittelbarer Nähe zum Laden und die Lage der Anlieferung für einen Lastwagen mit Anhänger.



6.1 Szenario "Dorfwiese präzisiert"

6.1.1 Konkretisierungen und Anpassungen im Hinblick auf das finale Szenario "Dorfwiese präzisiert"

Die Ausarbeitung des finalen Szenarios, nachstehend als "Dorfwiese präzisiert" bezeichnet, beinhaltet ein Variantenstudium für die Ausgestaltung für den Bereich der Wohnsiedlung sowie ein solches für die Anordnung der Abstellplätze. In diesem Zusammenhang wurden insbesondere auch die Anforderungen des Volgs bezüglich der Anzahl Abstellplätze, der Anlieferung und der Ladenfläche nochmals eingehend bearbeitet. Dabei wurden die Grundstücksgegebenheiten,

der Einbezug von Drittgrundstücken und der Gewässerraum beachtet.

VORSCHLAG ZUM UMGANG MIT DEN ABSTELLPLÄTZEN

01 Variante offener Hof



15 Senkrechtparkplätze
Seebnerstrasse / Anlieferung
Tüfwisstrasse



02 Variante geschlossener Hof



15 Senkrechtparkplätze
Seebnerstrasse / Anlieferung
Dorfstrasse



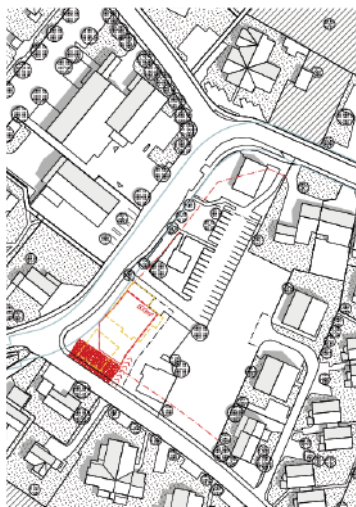
03 Variante Einzelgebäude



Parkfeld ab Seebnerstrasse /
Anlieferung Seebnerstrasse



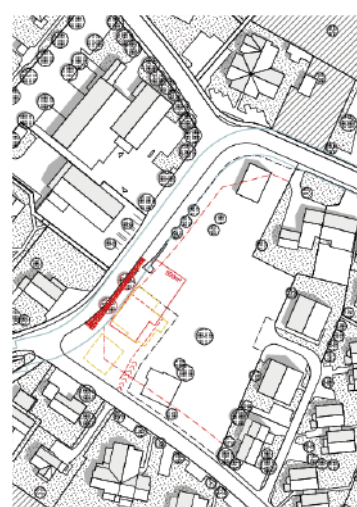
ANFORDERUNGEN VOLG SOWIE ABSTELLPLATZZAHL UND GEWÄSSERRAUM



15 PP beim Laden / Anlieferung
am Gebäude / 500 m²
Ladenfläche im Erdgeschoss



15 private Senkrechtparkplätze
ausserhalb des Gewässerraums

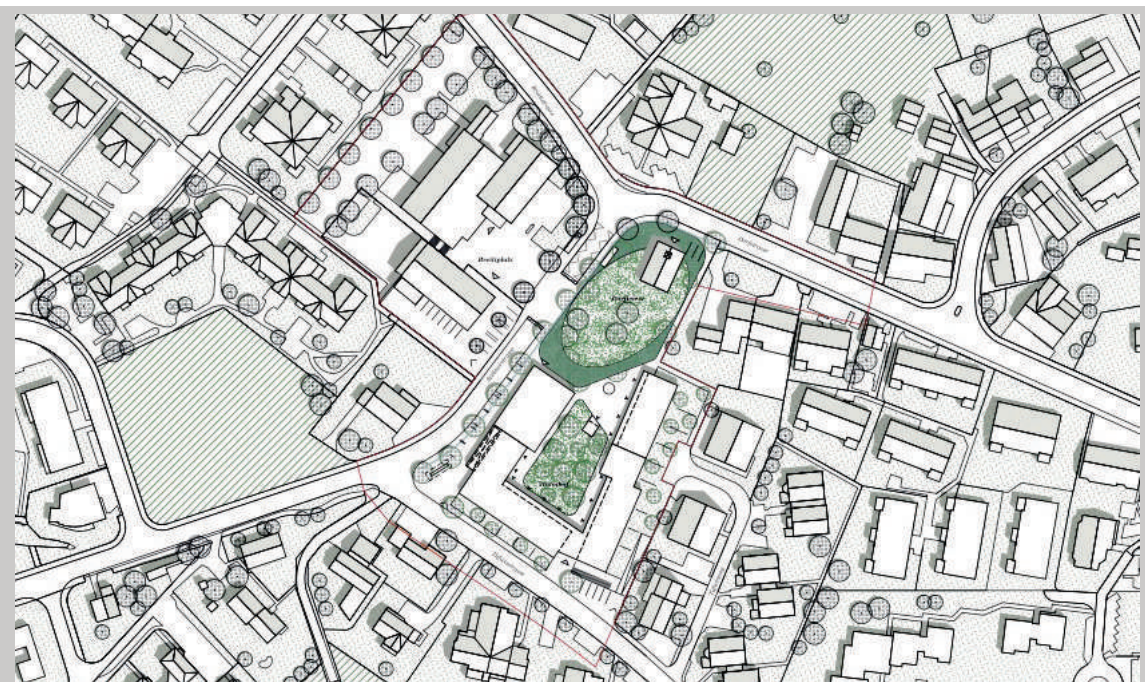


6 öffentliche Längsparkplätze im
Gewässerraum

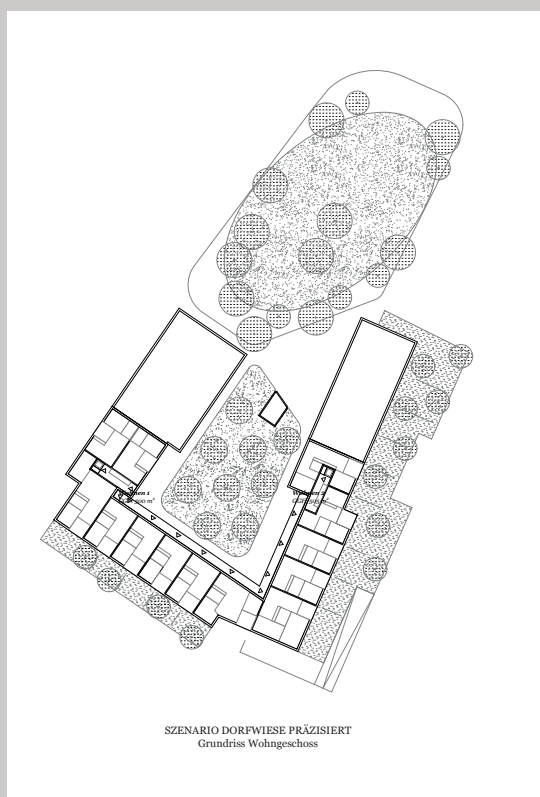
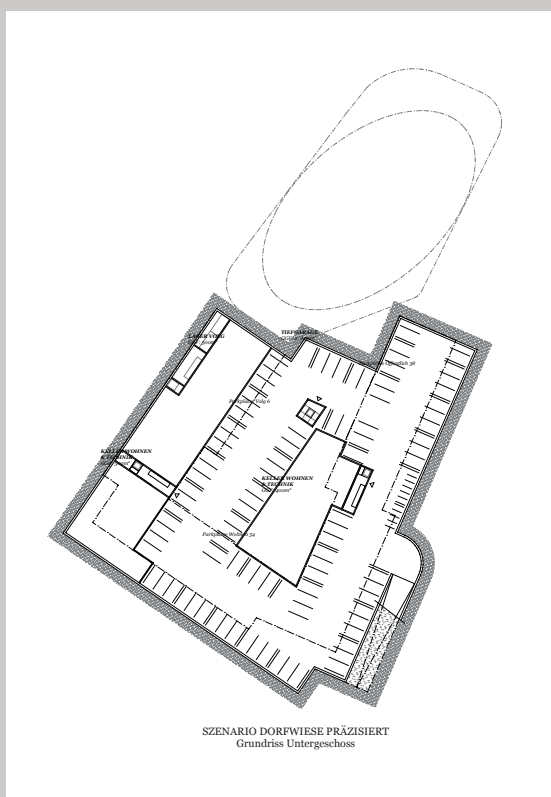
Aufgrund der Erkenntnisse aus dem Variantenstudium wurde eine Mehrfachnutzung der rund 20 Abstellplätze auf beiden Seiten der Seebnerstrasse vorgeschlagen. Je sechs weitere offene Abstellplätze wurden im Bereich der Laderampe der ehemaligen Post sowie auf der gegen-überliegenden Strassenseite (Längsparkfelder) innerhalb des Gewässerraums angeordnet. Hieraus ergaben sich sowohl Vorteile bezüglich der Gestaltung des Strassenraums als auch für die Verkehrssicherheit. Ausserdem konnte das Thema "Wasser" (eingedolter Dorfbach) in die Gestaltungsüberlegungen miteinbezogen werden.

6.1.2 Städtebau, Architektur und Nutzweisen

Hinsichtlich der Ausprägung der südlich gelegenen Wohnsiedlung vermochten weder die geschlossene Gebäudeanordnung noch die aufgezeigten Einzelgebäude zu überzeugen. Im Szenario "Dorfwiese präzisiert" wurde an der, anlässlich der Zwischenbesprechung vom 6. September 2018 vorgestellten Gebäudeform weitgehend festgehalten. Einzig die Anordnung der Gebäudevolumen zur "Dorfwiese" hin wurde geändert. Die Gebäude im Bereich zur Dorfwiese weisen zwei Geschosse und diejenigen zur Tüfwisstrasse hin drei Geschosse auf.



Szenario "Dorfwiese" präzisiert: Situation ohne Massstab



Szenario "Dorfwiese präzisiert": Grundriss Erdgeschoss

Szenario "Dorfwiese präzisiert": Grundriss Untergeschoss / Grundriss Wohngeschoss

6.1.3 Freiraum

Die finale Bearbeitung hatte die eigentliche Dorfweise, die Gliederung der Freiräume, die Versinnbildlichung des eingedolten Dorfbaches sowie die Anordnung der Besucherabstellplätze für den Volg zum Schwerpunkt. Es wird ein Freiraum entwickelt, welcher sowohl die Durchführung von Veranstaltungen erlaubt, als auch die alltägliche Nutzung ermöglicht. Es entsteht eine Abfolge von drei Plätzen: die Dorfweise, der Breitiplatz und der Wohnhof.

Im Zentrum steht die eigentliche Dorfweise. Eingebunden darin ist das alte Schulhaus (Gemeindehaus). Die Dorfweise wird mit Bäumen bestockt und mit einer Fläche begrenzt, die je nach Bedarf unterschiedlichste Nutzungen (Spielplatz, Aussensitzplätze für das Café/Volg, Dorfbrunnen, Veloabstellplätze sowie Besucherabstellplätze für das alte Schulhaus, etc.) aufnehmen kann. Diese Funktionen bilden einen integralen Bestandteil der Aussenraumgestaltung. Die Beläge variieren je nach Nutzungsanspruch.

Der Breitiplatz bleibt in seiner Beschaffenheit und Funktion bestehen. Lediglich die dichte Bepflanzung und Bestockung vor dem Gasthof Breiti wird entlang der Seebnerstrasse ausgelichtet.

Der begrünte Wohnhof vermittelt mit seinem dreiseitig gefassten Aussenraum und der zur Dorfweise hin geöffneten Seite einen halböffentlichen Charakter. An der Schnittstelle zum öffentlicheren Vorplatz des Gemeinde- bzw. Wohngebäudes wird mit einem Zu- und Abgang die direkte Erschliessung der öffentlichen Abstellplätze in die Tiefgarage sichergestellt. Der Wohnhof erfährt durch die hofseitige Anordnung der Zugänge zu den Wohnungen zudem eine selbstverständliche Belebung.

Der eingedolte Dorfbach wird durch eine offene Rinne in Erinnerung gebracht. Dieses nachvollziehbare Element trägt zur Atmosphäre des Zentrums bei. Vorgärten und Gärten bilden die freiräumlichen Übergänge zur Tüfwisstrasse und zu den östlich gelegenen Häusern.

ENTWICKLUNGSSCHRITTE

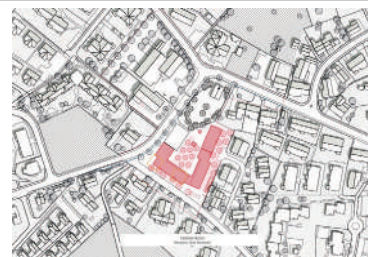
Heute



Morgen



Übermorgen



6.1.4 Erschliessung

Im Hinblick auf das Szenario "Dorfweise präzisiert" erfolgte für das Verkehrsregime sowie die Anlieferung ein nochmaliges Variantenstudium.

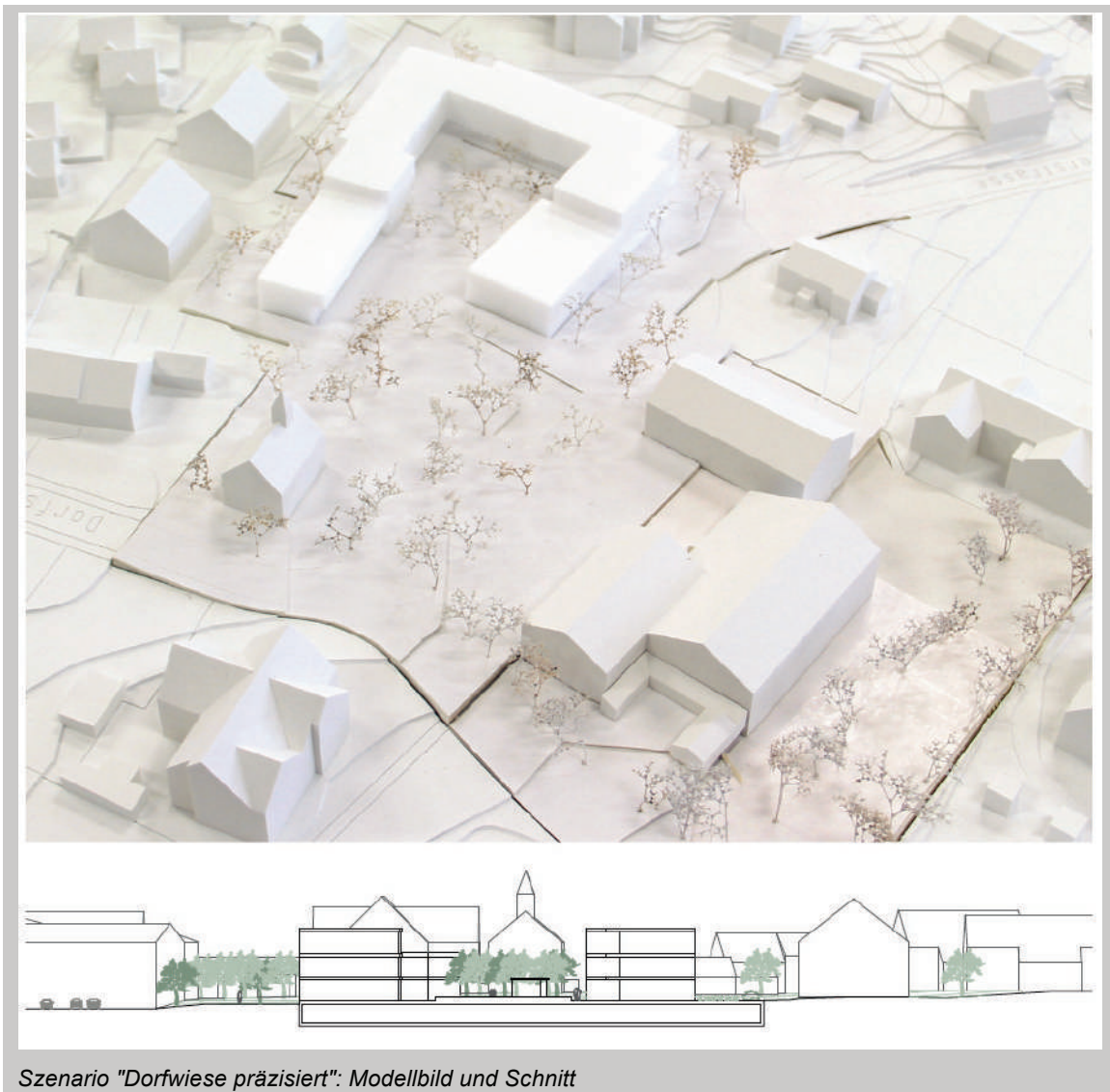


Es zeigte sich, dass die drei bereits ursprünglich vorgeschlagenen Verkehrssysteme grundsätzlich denkbar sind. Das Bearbeitungsteam bevorzugt die Variante "Platzüberfahrt".

Mit diesem Regime entsteht für das Dorfzentrum bezüglich der verkehrlichen Aspekte eine Verbesserung. Die einzelnen Platzsequenzen (Hartplatz im Bereich Breitihof sowie "Dorfweise") werden mit der Platzüberfahrt als Durchgangs- und Funktionsraum weiter gestärkt. Vor der Platzüberfahrt werden parallel zueinander die Fahrbahnhaltestellen mit den behindertengerecht ausgebauten hohen Kanten angeordnet. Die Längsparkierung vor dem Volg wird im Strassenraum integriert.

Die Bushaltestellen sowie die Abstellplätze werden in die Freiraumgestaltung eingebunden und örtlich vorbestimmt, dass die wichtigen Querbezüge freigehalten werden. Wie bereits erwähnt, wird mit dem Auslichten der vorhandenen Baumreihe vor dem Breitihof die angestrebte Wirkung einer den Strassenraum übergreifenden Gestaltung erhöht.

Die Anlieferung für den Volg ist an der Ecke Seebnerstrasse/Tüfwisstrasse vorgesehen.



Szenario "Dorfweise präzisiert": Modellbild und Schnitt

6.1.5 Einschätzung und Würdigung

Seitens des Bearbeitungsteams wurde für die Aufgabe "Dorfzentrum Winkel" eine äusserst präzise Analyse des Ortes, der Typologie von Gebäuden und Freiräumen sowie der Qualitäten und Potenziale vorgenommen. Daraus folgend wurde nachvollziehbar eine ortspezifische, sich aus den Eigenheiten des Bestandes entwickelnde Lösung für Winkel gefunden. Eine Lösung, welche die vorhandenen Qualitäten stärkt bzw. erst sichtbar macht.

Durch die sorgfältige Auseinandersetzung mit dem Ort ist es dem Bearbeitungsteam ausserdem gelungen, tragfähige Antworten auf die Frage eines qualitätsvollen, neuen Zentrums für Winkel zu entwickeln.

Mit bemerkenswerter Klarheit definiert die Studie den öffentlichen Raum, die Beziehung von Plätzen mit unterschiedlichen Hierarchien und Ausgestaltungen sowie deren Vernetzung mit dem umgebenden Freiraum. Aus diesen Festlegungen ergeben sich durchaus Folgerungen für die Setzung und Typologie der Gebäude. Sie lassen ausserdem eine breite Palette an architektonischen Ausprägungen zu.

*Setzung und
Typologie der
Gebäude*

Es entsteht eine prägende Raumabfolge von Breitiplatz, Dorfweise und Wohnhof. Dem Breitiplatz kommt der Charakter des Hauptplatzes zu, die Dorfweise ist als öffentlich gestalteter Grünraum zu verstehen und der Wohnhof wird als gemeinschaftlicher Siedlungsraum mit erhöhtem Privatheitsgrad interpretiert. Von Bedeutung ist, dass der Freiraum für die "neue" Dorfweise in Ansätzen heute bereits besteht und sich die Wohnüberbauung an den räumlichen und strukturellen Qualitäten des Breitihofes orientiert.

Raumsequenzen

Somit entstehen wesentliche und gehaltvolle Merkmale der Planung:

Freiraumqualitäten / Freiraum

Die Freiraumqualität wird ins Innere des Entwicklungsgebietes gelegt und die Dorfstrasse, obwohl massgebend aufgewertet und neugestaltet, kann eine funktionale und funktionierende Zone bleiben.

Die Qualität der Dorfweise liegt in ihrer dem Ort angemessenen Dimensionierung, in der freiraumtypologischen Weiterführung der offenen Wiesen und in ihrer freien Beispielbarkeit. Es entsteht ein Freiraum, dessen Funktionalität mittels den umliegenden öffentlichen Erdgeschossnutzungen bereichert wird, jedoch nicht in dessen Abhängigkeit steht. Der begrünte Wohnhof trägt zur Charakterisierung des Freiraumes bei.

Das Bearbeitungsteam führt basierend auf den örtlichen Qualitäten ein solides Freiraumkonzept weiter. Aufgrund der sorgfältigen Analyse werden zielführende Lösungen für ein qualitätsvolles, neues Zentrum gefunden.

Die Hauptmasse der Nutzungen wird in den südlichen Bereich des Areals verschoben, was eine wohltuende Freistellung des ehemaligen Schulhauses und des heutigen Gemeindehauses zur Folge hat.

Bauliche Dichte

Das Gebäude des Volg wird sehr präzise an die Schnittstelle der Raumtrilogie gesetzt und öffnet sich mit dem Café, von welchem aus der Kinderspielplatz im Auge behalten werden kann, gegen die Dorfweise. Dieses Gebäude ist ein sehr wichtiges und präzise verortetes Element der Komposition.

*Anordnung Volg /
Kinderspielplatz*

- Die Wohnüberbauung soll durch die U-Form vor allem raumbildend wirken und den Abschluss der Sequenz definieren. Im vorliegenden Vorschlag weist der Baukörper gegen die Dorfwiese zwei Geschosse auf. Im weiter abgewandten Bereich sowie zur Tüfwisstrasse hin sind es drei Geschosse. Diese generelle Volumenverteilung ist zu begrüssen. Die genaue Gliederung, die Massstäblichkeit und die Vernetzung mit der Umgebung sowie der architektonische Ausdruck sind in einem späteren Zeitpunkt zu untersuchen.
- Adressierung* Die Eingänge zur Wohnüberbauung erfolgen vom Wohnhof her, so dass sich die ortsüblichen Vorgärten gegen die Strasse wenden und sowohl Anlieferung als auch Tiefgarageneinfahrt sachgerecht vom bestehenden Strassennetz her erfolgen können.
- Fusswegnetz und Durchwegungen* Für ein lebendiges Dorfzentrum bildet das Fusswegnetz eine elementare Voraussetzung. Die Durchwegung auf dem Areal mit der konsequenten Wegführung von den Arealrändern her sowie die Durchwegungen vom Breitiplatz zur Dorfwiese hin, erweisen sich als qualitativ und sind bei der Weiterbearbeitung zu sichern.
- Veloverkehr* Der Veloverkehr wird sachgerecht auf dem Strassennetz geführt. Mit einer präzisen Positionierung der Veloabstellplätze ist auf die Routenwahl des Veloverkehrs Einfluss zu nehmen und sicherzustellen, dass die Verkehrssicherheit auf den Arealwegen weiterhin gewährleistet bleibt.
- Bushaltestelle; Anordnung und Ausgestaltung* Die Anordnung der Bushaltestelle bei der Dorfwiese und die Ausgestaltung als Fahrbahnhaltestelle werden begrüsst. Die Machbarkeit wird von der Postauto AG noch zu bestätigen sein. Die Fahrbahnhaltestelle ist so auszugestalten, dass weder Überholmanöver noch Vorbeifahrten (aus der dem Bus entgegengesetzten Fahrtrichtung) am stehenden Bus möglich werden. So wird die Verkehrssicherheit für Passanten, welche die Seebnerstrasse vor oder hinter dem stehenden Bus queren sichergestellt.
- Verkehrsregime / Ausgestaltung Strassenräume* Die selbstverständlich wirkende Ausgestaltung der Strassenräume hat den Vorteil, dass die Einrichtung einer Tempo-30-Zone oder gar einer Begegnungszone möglich bleibt, ohne dies vorauszusetzen.
- Tiefgarage* Die Organisation der Tiefgarage und der zugehörige Aussenzugang werden als zweckmässig eingestuft. Letzterer Sachverhalt wird einen Beitrag zur Belebung des Dorfzentrums leisten.

Der Fokus der dritten Bearbeitungsstufe – "Dorfwiese präzisiert" – lag seitens des Bearbeitungsteams auf der Anordnung der geforderten Aussenabstellplätze und der Anlieferung für einen Lastwagen mit Anhänger. Die Idee der Verteilung der oberirdischen Abstellplätze auf beide Seiten der Seebnerstrasse erscheint folgerichtig. Da jedoch bauliche Absichten im Bereich der ehemaligen Post in Aussicht stehen, können im Bereich der heutigen Laderampe nicht wie vorgeschlagen Abstellplätze angeordnet werden. Die Lage und Anordnung der Anlieferung gilt es in einem weiteren Schritt genauer zu definieren.

*Abstellplätze /
Anlieferung /
Zufahrt
Tiefgarage*

6.2 Empfehlung des Beurteilungsgremiums

Anlässlich der Schlussbesprechung vom 6. Dezember 2018 wurde seitens des Beurteilungsgremiums festgehalten, dass das vorliegende Szenario "Dorfwiese präzisiert" die Aufgabenstellung erfüllt und auf dem Areal umsetzbar wäre.

Im Hinblick auf eine Weiterbearbeitung gilt es die folgenden Sachverhalte zu berücksichtigen bzw. vertieft zu klären:

- Die vorgesehenen Durchgänge und Durchwegungen sind zu sichern.
- Die generelle Verteilung der Freiräume und der Baumasse wird als zweckmässig eingestuft. Der Nutzungstransfer von Norden in den Süden, im Bereich der mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerten Grundstücke, wird grundsätzlich gestützt. Sofern das Dichtemass als zu hoch empfunden wird, ist dieses im Rahmen einer Weiterbearbeitung des Richtprojektes und damit im Rahmen der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes festzulegen.
- Bei der Überarbeitung des öffentlichen Gestaltungsplanes sind die Festlegungen aus den Freiräumen heraus zu entwickeln.
- Die mögliche Anordnung von Längsparkfeldern innerhalb des Gewässerraumes ist mit den zuständigen Amtsstellen zu klären.
- Die architektonische Ausgestaltung der Anlieferung und auch der Tiefgarageneinfahrt (z.B. in die Gebäude integriert) muss untersucht und gegebenenfalls definiert werden.
- Die Anordnung und Ausgestaltung der Bushaltestelle bei der Dorfwiese sind grundsätzlich als Fahrbahnhaltestellen vorzunehmen. Deren Machbarkeit ist seitens der Postauto AG noch zu bestätigen. Die Fahrbahnhaltestellen sollen ohne Überholmöglichkeit für den nachfolgenden Verkehr ausgestaltet werden.

- Im Bereich der Seebnerstrasse ist, unbesehen des gewählten Verkehrsregimes, eine Zielgeschwindigkeit anzustreben, welche der Idee des Durchgangsraumes gerecht wird.

7 Ausblick Umsetzung

Der rechtskräftige öffentliche Gestaltungsplan Dorfzentrum steht weder hinsichtlich der Nutzweisen noch hinsichtlich der örtlichen Verteilung der baulichen Möglichkeiten mit dem Konzept der "Dorfwiese" in Übereinstimmung. Das heisst, es wird unumgänglich sein, die planerische Sicherung des Ergebnisses der Testplanung im Rahmen einer Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrums vorzunehmen.

Gemäss § 83 PBG kann mittels eines öffentlichen Gestaltungsplanes die Zahl, Lage, äussere Abmessung sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt werden. Von den Bestimmungen der Regelbauweise und von kantonalen Mindestabständen kann abgewichen werden.

Es wurden folgende Sachverhalte festgestellt und von allen Beteiligten gestützt, welche anlässlich einer Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes als Grundkonzeptionen aufzunehmen sind:

- Die Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes Dorfzentrum soll auf der Grundlage des Szenarios "Dorfwiese präzisiert" erfolgen.
- Der Aussenraum soll sich aus einer Abfolge unterschiedlicher Freiräume zusammensetzen.
- Das Bauvolumen ist im südlichen Bereich des Bearbeitungsperimeters vorzusehen.
- Die ausgewiesene örtliche Lage des Volg wird als zweckmässig eingestuft. Sie soll an dieser Lage im neuen Gestaltungsplan vorbestimmt werden.

Es zeigt sich, dass insbesondere die Umsetzung des letzten Spiegelpunktes nicht nur durch die Festlegung im öffentlichen Gestaltungsplan gesichert werden kann. Hierzu sind erfolgreiche Verhandlungen zwischen der Politischen Gemeinde Winkel und der LANDI Züri Unterland über eine diesbezügliche Landabtretung unabdingbar.

Für die nun anstehenden Arbeiten in Zusammenhang mit der Neufassung des öffentlichen Gestaltungsplanes ist die weitere Zusammenarbeit mit dem Bearbeitungsteam erwünscht.

Im Hinblick auf die anstehende Gesamtanierung der Dorfstrasse bzw. Seebnerstrasse gilt es auf der Grundlage der im präzisierten Szenario Dorfwiese aufgezeigten Massnahmen, unter anderem zum

gewählten Verkehrsregime, der Strassenraumgestaltung, der Anordnung und Ausgestaltung der Bushaltestellen sowie der Abstellplätze aufzubauen und diese in einem Betriebs- und Gestaltungskonzept weiterzuführen.

8 Würdigung und Dank

Das Beurteilungsgremium dankt dem Bearbeitungsteam herzlich für die äusserst anregende und gleichsam wertvolle Arbeit. Die im Rahmen der Aufgabe gestellten Fragen wurden vom Bearbeitungsteam mit Ernsthaftigkeit, Sorgfalt und hoher Fachkompetenz beantwortet.

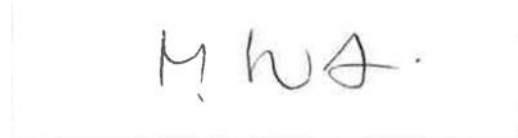
Auf der Grundlage einer äusserst präzisen Analyse des Ortes, der Typologie von Gebäuden und Freiräumen, der Qualitäten und Potenziale wurde eine ortspezifische, sich aus den Eigenheiten des Bestandes entwickelnde Lösung für Winkel gefunden. Eine Lösung, welche die vorhandenen Qualitäten stärkt oder erst sichtbar macht. Dabei wurde seitens des Bearbeitungsteams auf die jeweils in den Zwischenbesprechungen geäusserte Kritik und Anregungen intelligent und plausibel reagiert.

Das Testplanungsverfahren mit dem interaktiven Vorgehen hat sich daher für alle Beteiligten als zweckmässig erwiesen. Alle Mitglieder des Beurteilungsgremiums konnten sich auf der Grundlage der Lösungsvorschläge umfassend in die Diskussion und Entscheidungsfindung einbringen.

9 Genehmigung

Der vorliegende Schlussbericht wurde durch die Mitglieder des Beurteilungsgremiums im Februar 2019 verabschiedet.

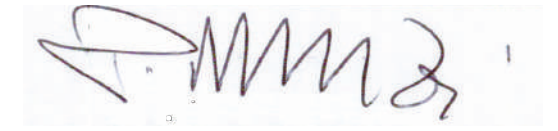
Marcel Nötzli (Vorsitz)



Dominik Bänninger



Ruedi Menzi



Heinrich Schellenberg



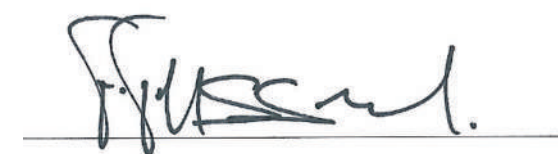
André Sacchet



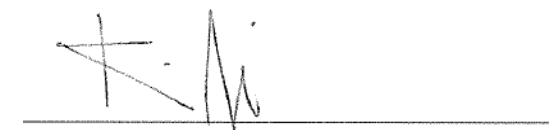
Christof Glaus



Fabio Trussardi



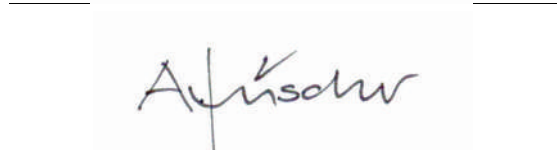
Katja Albiez



Daniel Christoffel



Alexandra Lüscher



Abbildungen

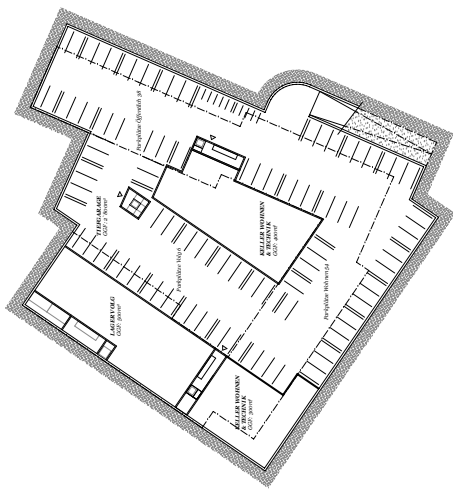
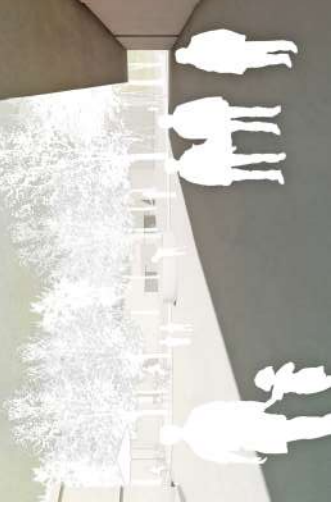
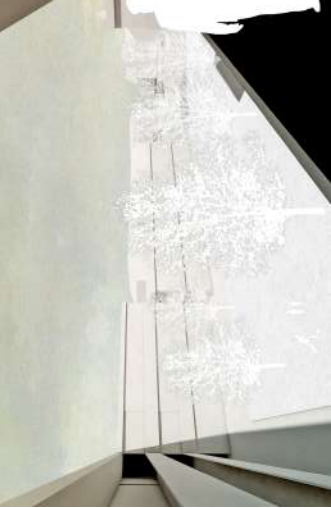
Die Abbildungen wurden den Zwischenpräsentationen sowie der Schlusspräsentation des Bearbeitungsteams entnommen. Ansonsten handelt es sich um eigene Darstellungen.

Anhang

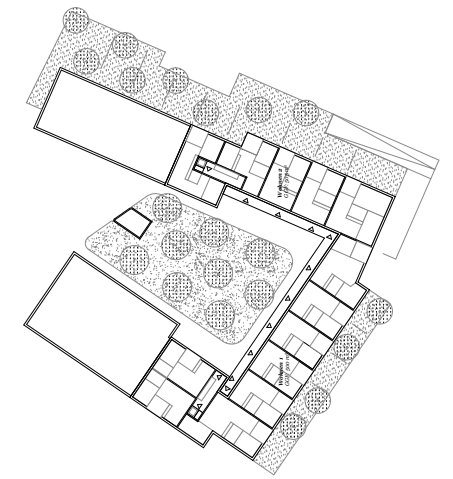
A Szenario "Dorfwiese präzisiert" – Pläne Schlusspräsentation



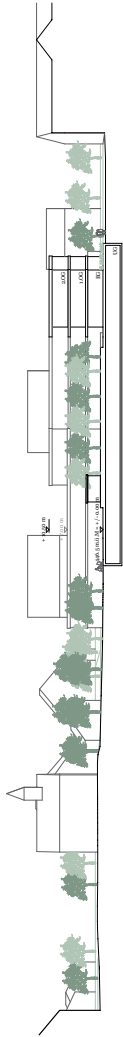
GRUNDRISS ERDGESCHOSS 1:500



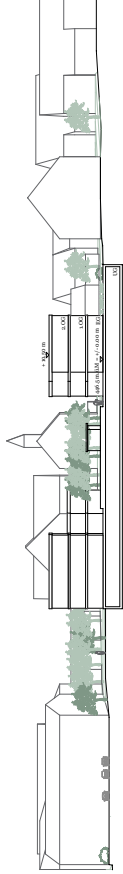
GRUNDRISS WOHNESGESCHOSS 1:500



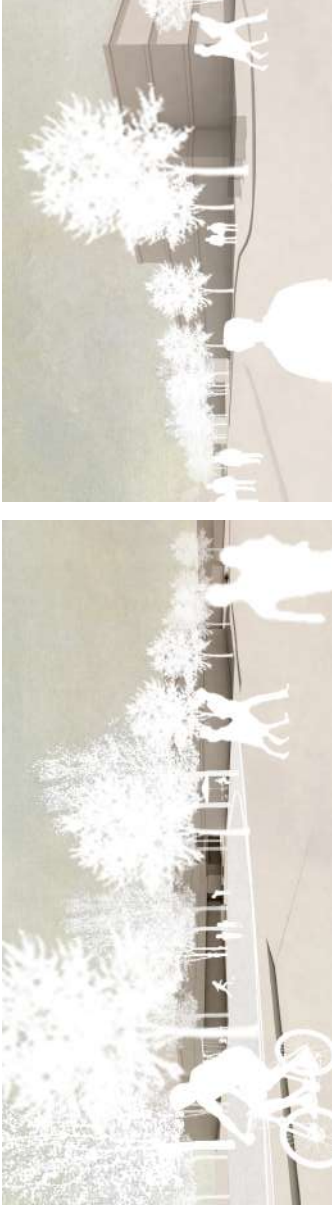
GRUNDRISS UNTERGESCHOSS 1:500



LÄNGSSCHNITT 1:500



QUERSCHNITT 1:500



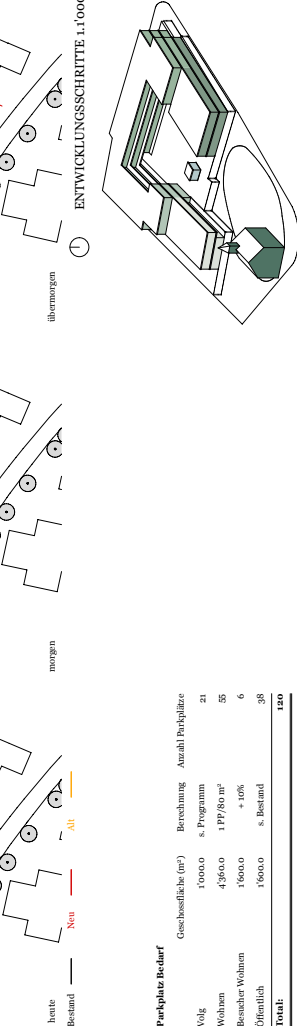
Begegnungszone: Die Begegnungszone reicht von der Brei- / Dorfstrasse bis über die Einmündung Tüfswisstrasse. Der Strassenraum ist von Fassade zu Fassade gestaltet und auf ein Niveau angehoben. Der Fahrbahnbereich wird durch eine beidseitige Baumreihe sowie einer Rinne gegliedert.

Strassenraum: Die einander gegenüberliegenden Bushaltestellen sowie die Parkplätze werden in die Freiraumgestaltung integriert und so positioniert, dass die wichtigsten Querbezüge erhalten werden. Die Freiraumgestaltung reagiert auf die strassenraum übergreifende Gestaltung, indem in der bestehende Baugruben vor dem Brühlhof aufgedockert und auf Rabatten verzichtet wird.

Ein neuer zentral gelegener Dorfbrunnen bringt Abkühlung im Sommer und erhöht sich in die bestehende Dorfbrunnensammlung von Winkel ein.

Der begründete Wohnhof bietet als zurückgezogener Aussenraum Spiel- und Aufenthaltsraum für die Bewohner an. An der Schnittstelle zum öffentlichen Vorplatz des Gemeinde/Wohngebäudes ermöglicht ein Zi- und Abgang die direkte Erschliessung der öffentlichen Bereiche im Inneren der Hofanlage.

Ein neuer zentral gelegener Dorfbrunnen bringt Abkühlung im Sommer und erhöht sich in die bestehende Dorfbrunnensammlung von Winkel ein.



Parkplatzprojektiert			Gesamtwohnfläche (m²)	Gesamtvolumen (m³)
Einzelgarage	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			
	Obergeschoss	Wohnung 1	6,6	1'069,0
		Wohnung 2	10,0	2'079,0
		Wohnung 3	10,0	1'660,0
		Wohnung 4	6,6	690,0
		Wohnung 5	3,3	18,5
		Wohnung 6	3,3	18,5
		Wohnung 7	3,3	18,5
		Wohnung 8	3,3	18,5
Gesamtwohnfläche	6,6	1'069,0		
Wohnungswagen	Untergeschoss			

Wohnungen und Parkplätze

ERKEHRSREGIME 1.1'000

KENNZAHLEN