

Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel

Richtprojekt überarbeitet

24.02.2023



ALTES SCHULHAUS IM DORFZENTRUM WINKEL
Juni 2018

Inhalt

Neue Ausgangslage im Ortszentrum	5
Eine Dorfweise für Winkel	7
Gesamtperimeter und Teilprojekte	9
Entwicklungsschritte	11
Sanierung Seebnerstrasse	13
Richtprojekt Dorfweise	15
Freiraumtypologien	17
Richtprojekt Wohnhof	19
Flächen, Volumen und Parkplätze	23

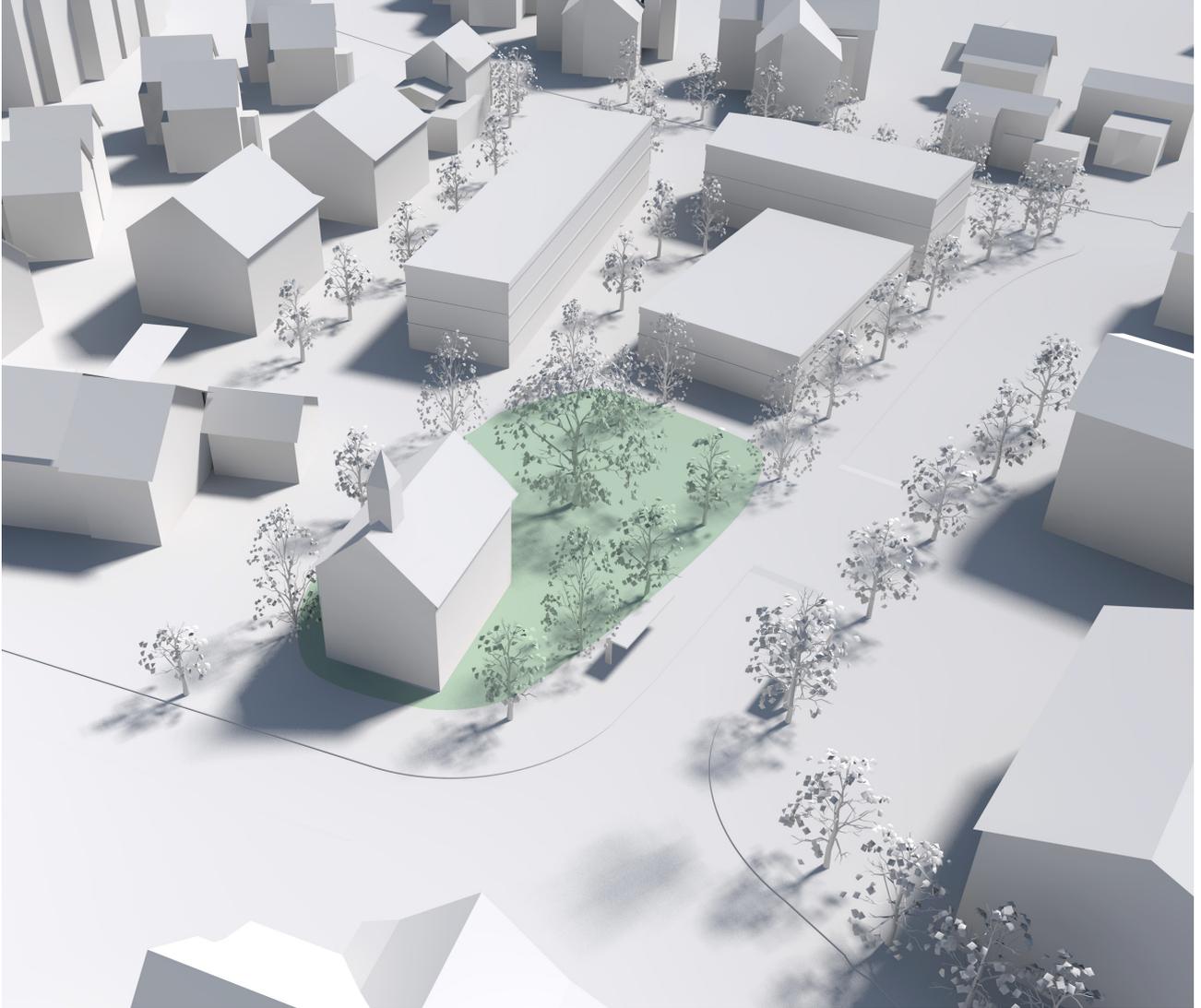


Neue Ausgangslage im Ortszentrum

Aufgabenverständnis und Entwicklungsabsicht

Der geltende Gestaltungsplan für die Grundstücke der LANDI Züri Unterland und der Gemeinde Winkel um das alte Schulhaus im Dorfzentrum entspricht nicht mehr den heutigen Bedingungen. Das vorliegende Richtprojekt bildet die Grundlage für den neuen, auf die aktuellen und zukünftigen Bedürfnisse abgestimmten Gestaltungsplan. Südlich vom alten Schulhaus soll ein attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort für alle Bewohnerinnen und Bewohner von Winkel entstehen, der auch das Zentrum Breiti miteinbezieht. Hauptelement ist ein grosser Freiraum, die *Dorfwiese* mit Spielplatz und Aufenthaltsbereichen. Gleich daneben soll der neue *Wohnhof* entstehen mit Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Wohn- und Gewerbebauten. Die LANDI Züri Unterland plant einen neuen Dorfladen mit Bäckerei, Metzgerei und einem Café. Die Gemeinde hat zur Zeit keine Bauabsichten. Die zukünftige Entwicklung im südlichen Bereich ihres Grundstücks ist ebenfalls im Gestaltungsplan geregelt. Je nach Bedarf können Wohnungen oder Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen entstehen. Das Richtprojekt geht von zwei Mehrfamilienhäusern aus.

Die anstehende Sanierung der *Seebnerstrasse* wird in Abstimmung mit der Entwicklung im Dorfzentrum geplant. Der betroffene Strassenabschnitt ist ebenfalls Teil des Gestaltungsplans.



Eine Dorfwiese für Winkel

Die grüne Mitte fasst das Zentrum zusammen

Das Potenzial bereits vorhandener Qualitäten führt zu einem Konzept für eine langfristig umsetzbare Entwicklungsidee. Die heute gut funktionierende Gesamtsituation wird schrittweise 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. Die Seebnerstrasse wird saniert. Durch das angepasste Verkehrsregime und eine angemessene Gestaltung wird sie vom trennenden zum verbindenden Element in der Ortsmitte. Der Bereich zwischen dem alten Schulhaus und dem neuen Dorfladen wird zu einem, das Dorfzentrum prägenden, Freiraum aufgewertet. Der beliebte Kinderspielplatz bleibt integraler Bestandteil und wird erneuert.

Die weiteren Neubauten werden im südlichen Bereich des Perimeters konzentriert. Einzelne unabhängig voneinander realisierbare Gebäude bilden eine Nutzungsdurchmischte, spezifisch ausgeprägte Anlage. Die Gebäudevorbereiche sind den Erdgeschossnutzungen zugewiesen und können sehr unterschiedlich ausgestaltet werden. Zusammen mit der Freiraumsequenz Breitiplatz – Dorfwiese – Wohnhof bilden sie ein räumlich vielfältiges, dem dörflichen Massstab angemessenes Angebot öffentlicher und privater Freiräume. Die einzelnen Nutzungen befinden sich an jeweils geeigneter Stelle und gliedern sich somit logisch in die bestehende Situation ein.



- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Parzellengrenzen bestehend
- Abbruch Bestand
- Gewässerraum
- Schleppekuren Lieferwagen



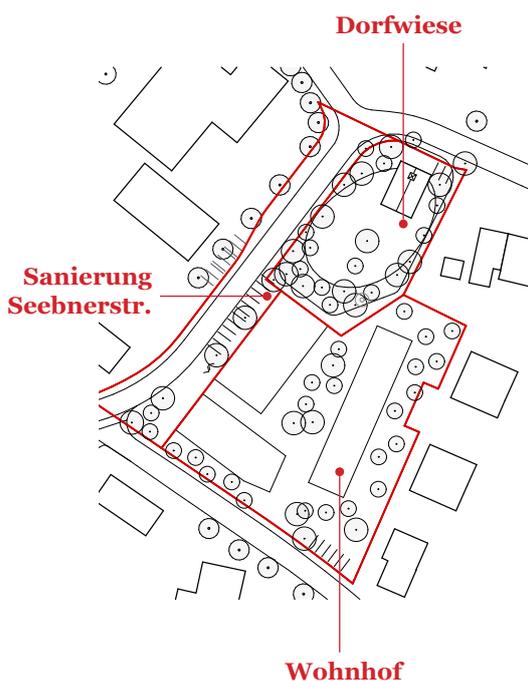
Gesamtperimeter und Teilprojekte

Baurechtliche Randbedingungen

Das Richtprojekt besteht aus den drei Teilprojekten Sanierung Seebnerstrasse, Dorfwiese und Wohnhof. Die Parzellengrenzen werden auf die Teilprojekte abgestimmt, die durch die gemeinsame Planung entstandenen Abhängigkeiten zwischen den beiden Grundeigentümerinnen in Dienstbarkeitsverträgen geregelt.

Die maximale Baumasse entspricht den rechtsgültigen Festlegungen im öffentlichen Gestaltungsplan Dorfzentrum Winkel von 2012. Die Verteilung der Baumasse auf die verschiedenen Baufelder weicht von den heutigen Festlegungen ab und wird ebenfalls zwischen den beiden Grundeigentümerinnen geregelt.

Die maximalen Gesamthöhen wurden auf die umliegenden Gebäude und die Dorfwiese abgestimmt. Im Richtprojekt betragen sie 7.0m für den Dorfladen mit Obergeschoss und 11.0m für die weiteren Gebäude, was drei Wohngeschossen entspricht. Bezogen auf den alten Gestaltungsplan wurde die maximale Gebäudehöhe leicht erhöht um einen angemessenen Projektierungsspielraum zu gewährleisten.



Die drei Teilprojekte



- Geltungsbereich Gestaltungsplan
- Parzellengrenzen bestehend
- Abbruch Bestand
- Gewässerraum
- Schleppkurven Lieferwagen



DORFZENTRUM NACH ENTWICKLUNGSSCHRITTEN SEEBNERSTRASSE, DORFWIESE UND DORFLADEN
SITUATION | 1:1'000

Entwicklungsschritte

Unabhängig voneinander realisierbare Teilprojekte

Sanierung Seebnerstrasse

- neues Verkehrsregime
- *Fahrbahnhaltestellen für den Bus*
- *öffentliche Senkrechtparkplätze für die Zentrumsnutzungen*

Dorfwiese und Dorfladen

Variante A: mit oberirdischem Parkplatzprovisorium

- *Dorfwiese mit Spielplatz und Caféterrasse*
- *neuer Dorfladen mit Café, Bäckerei und Metzgerei*
- *provisorisches Parkfeld im südlichen Arealteil*

Variante B: ohne oberirdisches Parkplatzprovisorium

- *Dorfwiese mit Spielplatz und Caféterrasse*
- *neuer Dorfladen mit Café, Bäckerei und Metzgerei*
- *öffentliche Parkplätze in der Tiefgarage*

Wohnhäuser, Wohnhof

- *Nutzungsverteilung noch offen*
- *Wohnen und Dienstleistung/Gewerbe möglich*
- *Tiefgarage für öffentliche und private Parkplätze*



Sanierung Seebnerstrasse



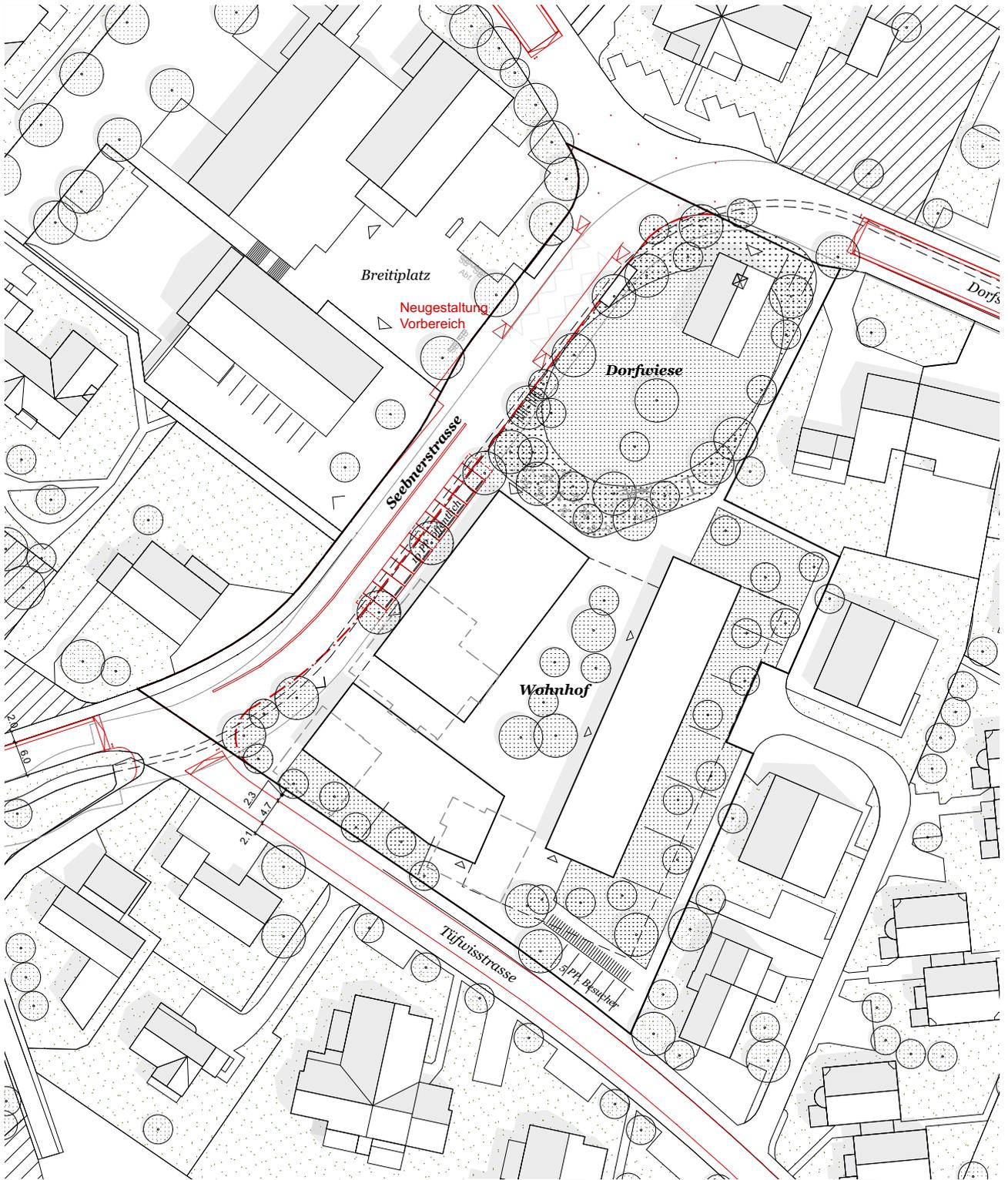
Dorfwiese und Dorfladen, Variante A



Dorfwiese und Dorfladen, Variante B



Wohnhäuser, Wohnhof



Sanierung Seebnerstrasse

Verkehrsberuhigte Ortsdurchfahrt

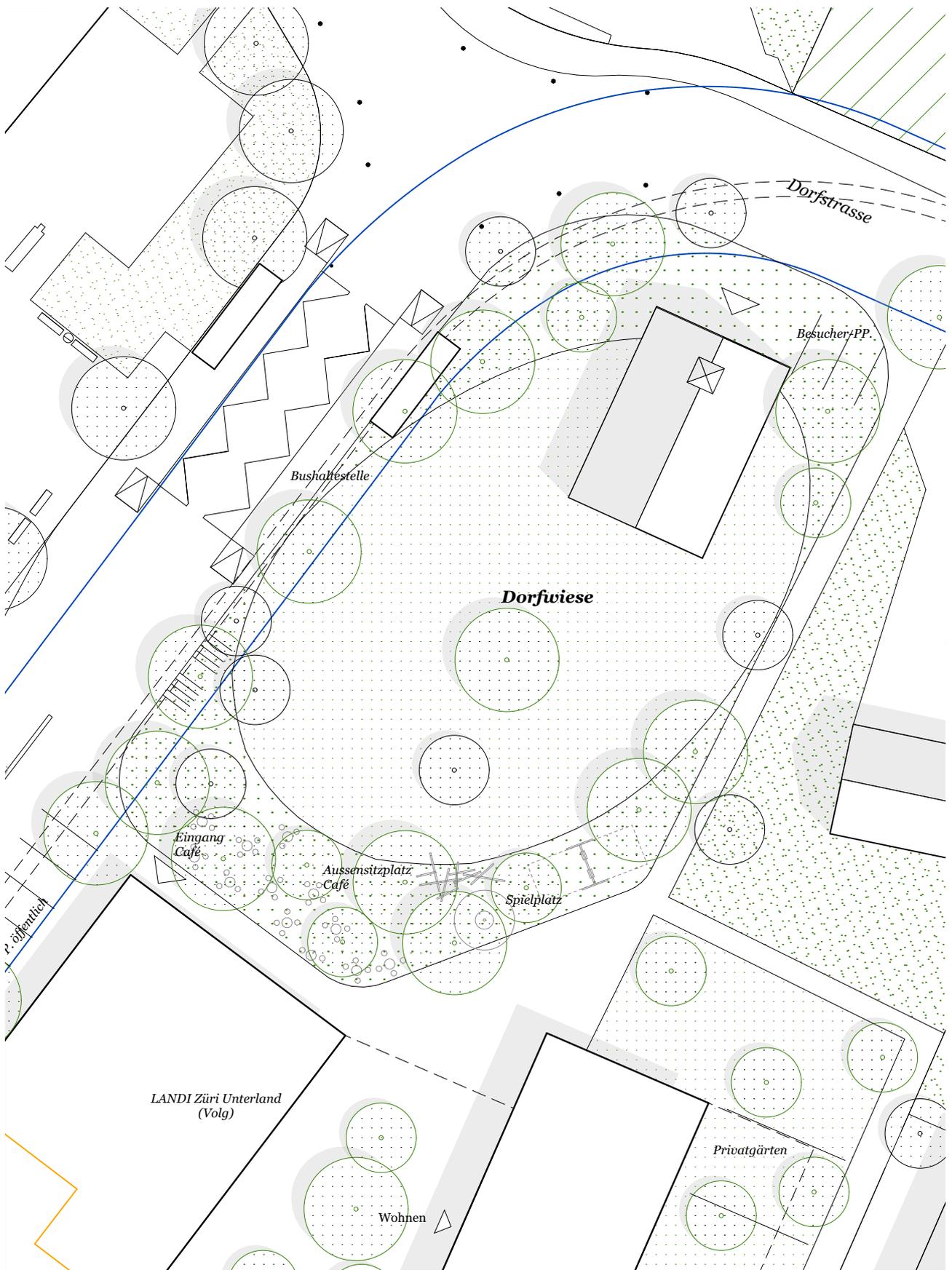
Die anstehende umfassende Sanierung der Seebnerstrasse wurde parallel zur Neugestaltung des Ortszentrums erarbeitet. Das Betriebs- und Gestaltungskonzept BGK klärt die Machbarkeit ab und weist die Abstimmung auf das aktuelle Sanierungsprojekt der Dorfstrasse nach. Das Verkehrsregime soll im ganzen Dorfkern angepasst werden. Die Seebnerstrasse soll künftig ab der Tüfwisstrasse bis und mit dem Knoten Dorfstrasse / Breitistrasse als Begegnungszone (max. Geschwindigkeit 20 km/h) gestaltet und signalisiert werden, die angrenzenden Strassen als Tempo-30-Zonen.



Dorfkern von Winkel mit künftigen Verkehrsregime

Für die Umsetzung der Begegnungszone sind folgende Massnahmen vorgesehen und im Gesamtprojekt berücksichtigt:

- Gestaltung Eingangstore zur Begegnungszone mit flacher Anrampung oder einem Materialwechsel.
- Neugestaltung des Strassenraums mit Mittelrinne oder einer Markierung gemäss VSS Norm 640 214.
- Offene und durchlässige Gestaltung der Seitenbereiche im Zusammenhang mit dem Neubau Volg und der Umsetzung Dorfwiase sowie Neugestaltung der Aufenthaltsflächen.
- Einführung Rechtsvortritt für die Knoten Tüfwisstrasse und Dorfstrasse / Breitistrasse.
- Anordnung von 10 öffentlichen Parkfeldern für die Zentrumsnutzungen
- Anordnung der Bushaltestelle Zentrum als Fahrbahnhaltestellen und behindertengerechte Ausgestaltung der Haltekannten.
- Anordnung von Pollern oder Gestaltungselementen für den Schutz der Fussverkehrsflächen in den Kurvenbereichen.
- Reduktion Strassenbreite in der Tüfwisstrasse zugunsten von beidseitigen Trottoirs



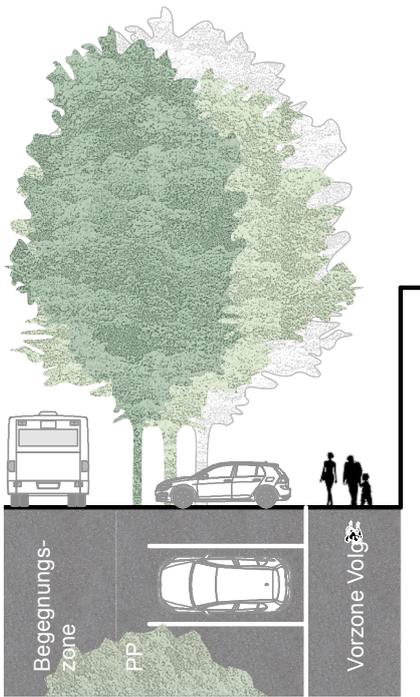
Richtprojekt Dorfwiese

Ein öffentlicher Freiraum für alle

Das neue Dorfzentrum von Winkel ist geprägt von einer grünen leeren Mitte, einer Dorfwiese umsäumt mit Bäumen. So wird der heutige Grünraum transformiert in einen Freiraum, der sowohl besondere Veranstaltungen als auch das alltägliche Dorfleben im zentral gelegenen Aussenraum ermöglicht.

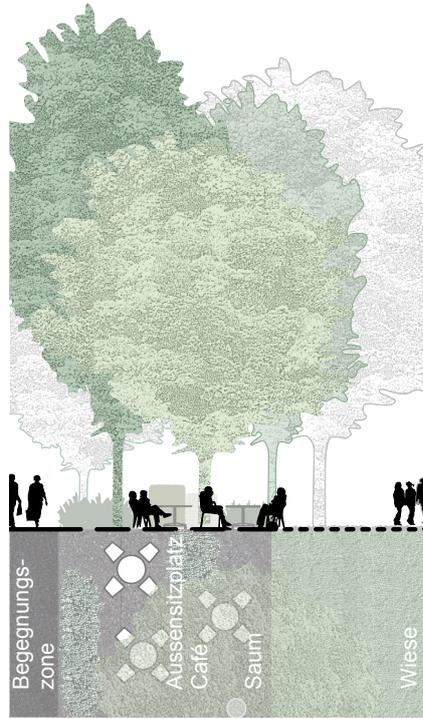
Innerhalb der Umsäumung sind unter Bäumen unterschiedliche Nutzungen angelagert, wie zum Beispiel der Dorfspielplatz, der Aussensitzplatz für das Café, der Unterstand für die Bushaltestelle, der Vorgarten und die Besucher Parkplätze für das alte Schulhaus. Diese Funktionen sind integraler Bestandteil der Aussenraumgestaltung, die Beläge variieren je nach Nutzungsanspruch und sind alle sicherfähig. Die Umsäumung ist dicht baumbestanden und weist in gewissen Bereichen eine zusätzliche Kraut- und Strauchschicht auf. Diese tieferen und kleinräumigeren Vegetationsschichten umfassen und zonieren Nutzungen wie den Dorfspielplatz, den Aussensitzplatz des Cafés oder den Vorgarten des alten Schulhauses. Die Wiese hingegen ist offen, begrünt mit Rasen- und Wiesenflächen und geprägt von punktuell gesetzten Solitärbäumen.

Der offene Wohnhof bietet als zurückgezogener Aussenraum Spiel- und Aufenthaltsraum für die Bewohnenden an. An der Schnittstelle zum öffentlicheren Vorplatz des Wohngebäudes ermöglicht ein Zu- und Abgang die direkte Erschliessung der öffentlichen Parkplätze in der Tiefgarage. In diesem Bereich können öffentlich zugängliche Toilettenanlagen erstellt werden.



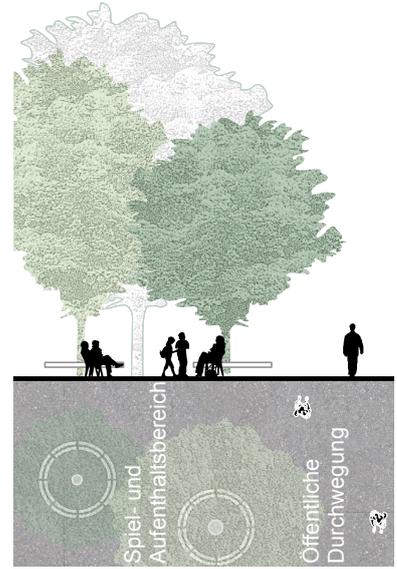
Vorzone Seebnerstrasse (1)

- Öffentlicher, multifunktionaler Strassen- und Erschliessungsraum
- Adressierung vor Voilg
- Baumreihe begleitet Strassenführung
- Einfahrt Tiefgarage



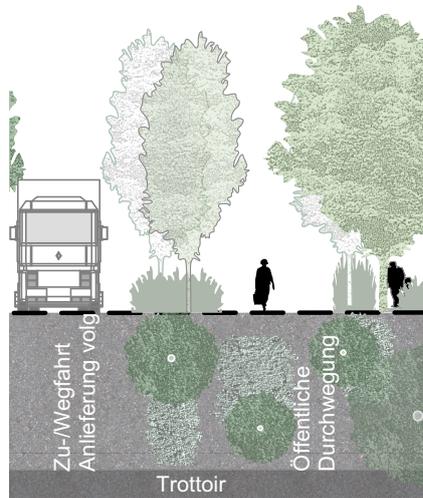
Dorfwiese (2)

- Öffentlicher, begrünter Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität für die Dorfbewohner
- Vielfalt von unterschiedlichen Nutzungen umsäumen die begrünte leere Mitte



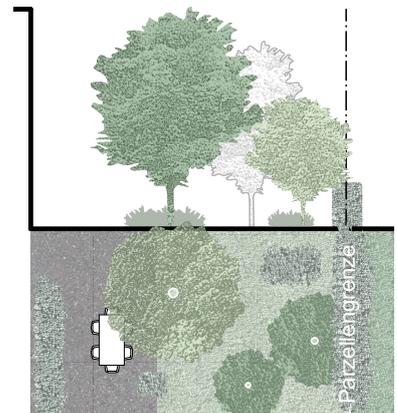
Hof (3)

- Gemeinschaftlicher Siedlungsraum mit öffentlicher Durchwegung
- Spiel- und Aufenthaltsqualität für Bewohner
- Erschliessungsraum für Anlieferung, Notzufahrt und Hauszugänge



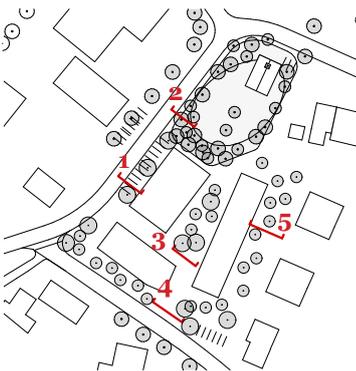
Vorzone Tüfwiesstrasse (4)

- Vorbereich für die Erdgeschossnutzung
- Multifunktionaler Erschliessungs- und Siedlungsraum
- Zugang öffentliche Durchwegung, Anlieferung, Notzufahrt
- Zu-/Wegfahrt zu den allfälligen provisorischen Parkplätzen



Private Gärten (5)

- Privater Siedlungsfreiraum
- Bei Bedarf gemeinschaftliche Nutzung wie Pflanzgärten



Freiraumtypologien

Situationspezifische Gestaltung



Dorfwiese und Dorfplatz

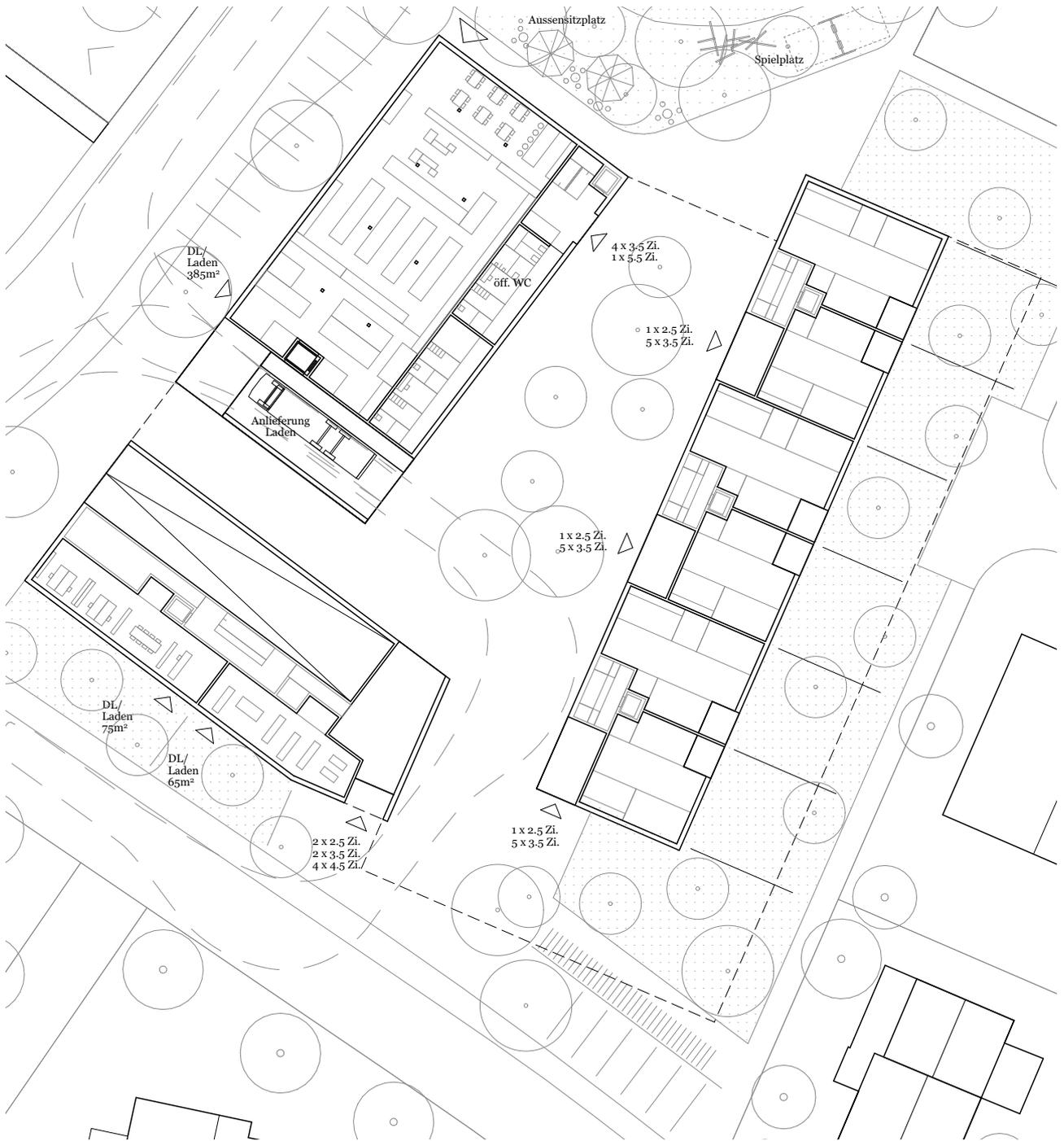


Wohnhäuser, Wohnhof

Mit der Dorfwiese wird ein öffentlicher Freiraum mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen. Die Vorzone Seebnerstrasse bildet einen multifunktionalen Strassen- und Erschliessungsraum, der die Tiefgarageneinfahrt und die Anlieferung für den Laden aufnimmt. Rückwärtig bleibt die Wiese bis zur Umsetzung der Wohnhäuser als baumbestander Freiraum bestehen. Die Vorzone zur Tüfwiesstrasse ist ebenfalls als multifunktionaler Erschliessungs- und Siedlungsraum ausgebildet, der je nach Variante eine grosszügige Parkierungsfläche im Schotterrasen unter Bäumen aufnimmt.

Gemeinsam mit den Wohnhäusern wird der Wohnhof ergänzt. Dieser schafft einen gemeinschaftlichen Freiraum, der sowohl als öffentlicher Erschliessungsraum dient, als auch die Anlieferung der Landi gewährleistet. Die Wohnhäuser sind hofabgewandt von einem Siedlungsraum mit privaten oder gemeinschaftlich genutzten Pflanzgärten umgeben.

-  Dorfwiese
-  Vorzone Seebnerstrasse
-  Hof
-  Vorzone Tüfwiesstrasse
-  Obstwiese
-  Private Gärten



Richtprojekt Wohnhof

Lebensraum im Zentrum

Für den Dorfladen mit Bäckerei, Metzgerei und Café liegt ein Betriebskonzept der LANDI Züri Unterland vor. Vorgesehen ist, auf den rund 600m² im Erdgeschoss (Laden- und Nebenflächen) ein modernes Verkaufslokal mit Angeboten für den täglichen Bedarf zu betreiben. Der Laden ist auf die Dorfwiese ausgerichtet und somit Teil des neuen Dorfzentrums. Das erste Obergeschoss steht für Wohnungen zur Verfügung, kann aber auch Dienstleistungsnutzungen aufnehmen.



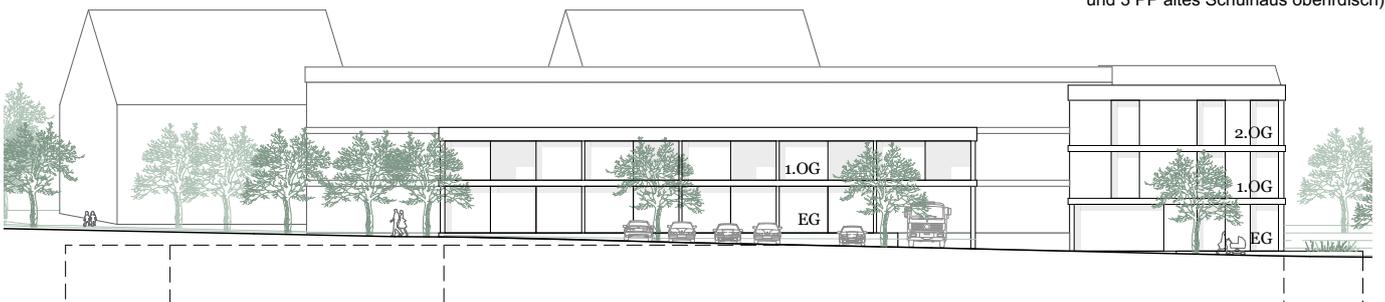
Blick von der Bushaltestelle zum Dorfladen



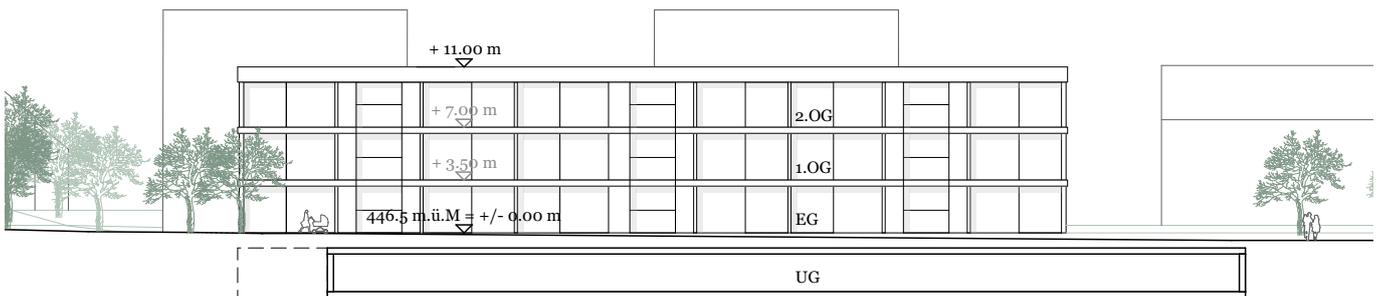
Blick von der Seebnerstrasse zum Dorfladen

Die Gemeinde verfolgt in absehbarer Zeit keine Bauabsichten, die zukünftige Nutzung im südöstlichen Arealteil ist noch offen. Je nach Bedarf können Wohnungen oder Räume für Dienstleistung und Gewerbe entstehen. Das Richtprojekt weist die Realisierbarkeit der empfindlichsten Nutzung nach. An dieser zentralen Lage ist es, bei entsprechend sorgfältiger Gestaltung der öffentlichen und privaten Freiräume, möglich auf drei Geschossen attraktive Wohnungen anzubieten. Spätestens mit der Umsetzung der letzten Etappe werden die öffentlichen Parkplätze in die Tiefgarage der Wohnbauten integriert. Im Freiraum verbleiben zehn öffentliche Parkplätze an der Seebnerstrasse und einige Besucherparkplätze an der Tüfwiesstrasse. Es ist ein direkter Ausgang vom Untergeschoss zur Dorfwiese mit integrierter, öffentlicher WC Anlage vorgesehen.

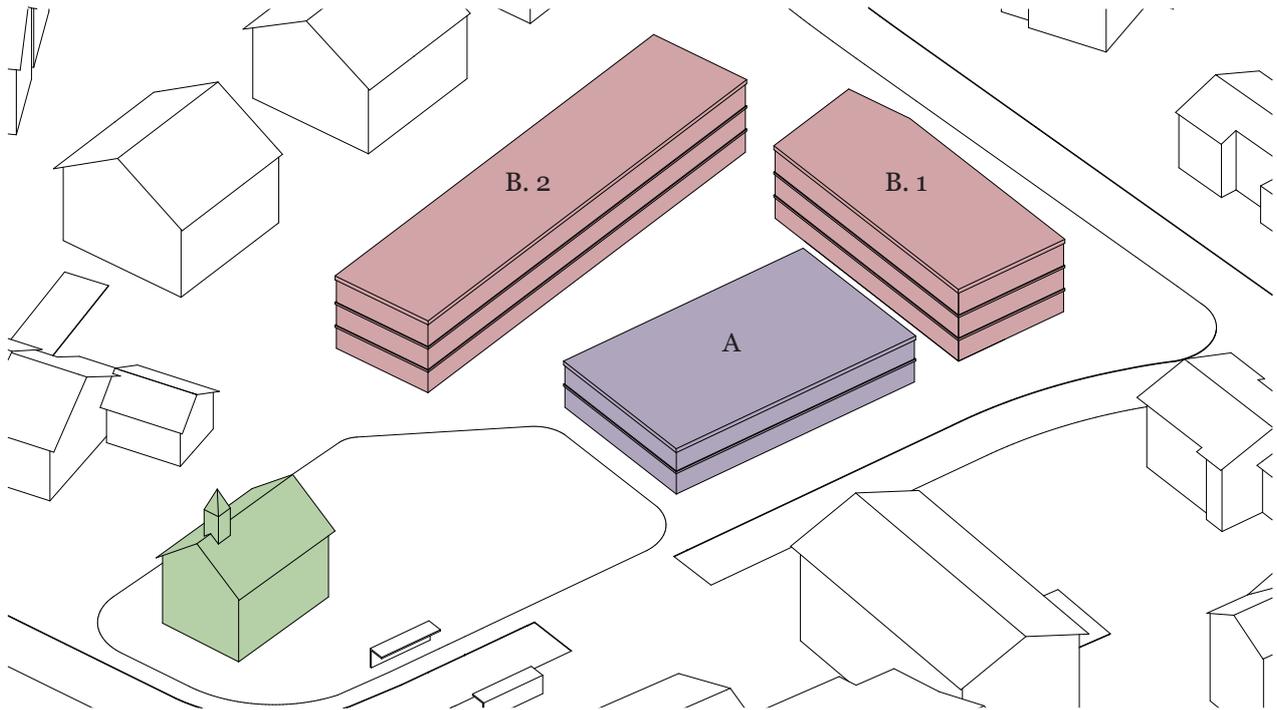
Bis zur Realisierung des letzten Entwicklungsschritts bleibt ein Grossteil der gemeindeeigenen Parzelle unbebaut. Die öffentlichen Parkplätze für das Gemeindezentrum sind entweder im südlichen Arealteil angeordnet oder Teil der Tiefgarage. Diese provisorische Anlage ist Teil des aufgewerteten Dorfzentrums und fügt sich gestalterisch und verkehrstechnisch in die Gesamtkonzeption ein.



Grundriss Untergeschoss und Ansicht Seebnerstrasse | M. 1:500



RICHTPROJEKT WOHNHOF
 Grundriss Regelgeschoss und Längsschnitt | M. 1:500



Geschossflächen (GF) / Gebäudehöhen (GH) / oberirdische Baumasse (BM)

				GF (m ²)	GH (m)	GV (m ³)	NF W (m ²)	NF A (m ²)	
Gemeindehaus (Bestand geschätzt)				160	8.75	1'400		320	
Baubereich A (Landi)	Wohnen	OG	680	7	4'760	480			
		EG	680						
	Verkauf						600		
Total A				1'360		4'760	480	600	
Baubereich B (Gemeinde)	Haus 1	Wohnen	OG2	480	11	5'280	365		
			OG 1	480			365		
		EG	150						
		Arbeiten	EG	160			140		
		TG-Einfahrt	EG	170					
	Haus 2	OG2	685	11	7'535	540			
		OG 1	685			540			
		EG	685			480			
	Total B				3'495		12'815	2'290	140
	Gesamtperimeter				4'855		18'975	2'770	740

Wohnungsspiegel Richtprojekt

	2.5 Zi	3.5 Zi	4.5 Zi	5.5 Zi.	Total
Baubereich A Landi		4		1	5
Baubereich B.1	3	3	4		10
Baubereich B.2	3	15			18
Total	6	22	4	1	33

Fahrzeugabstellplätze

Bedarf Landi

Verkauf (Gemäss Wegleitung kt. ZH zur 2018)

BGF Verkauf		600 m ²	
Grenzbedarf	Beschäftigte	1PP / 150 m ²	4 PP
	Kundinnen/Kunden	1PP / 30 m ²	20 PP
massgeblicher Bedarf	Gemeindetyp 2 / ÖV-Kategorie 2 / Klasse D		
	Beschäftigte	60 - 90%	2 - 4 PP
	Kundinnen/Kunden	70 - 100%	14 - 20 PP
	<i>Total</i>		<i>16 - 24 PP</i>

Wohnen (Gemäss BZO)

Wohnfläche	480 m ²		
Anzahl Wohnungen	5		
	Bewohner/-innen	1 PP/80 m ²	6 PP
	Besucher/-innen	+10%	1 PP
	<i>Total</i>		<i>7 PP</i>

Bedarf Landi Total **23 - 31 PP**

Bedarf Gemeinde

Bestand

BGF Büro (gem. Wegleitung kt. ZH 2018)		320 m ²	
Grenzbedarf	Beschäftigte	1PP/80 m ²	4.0 PP
	Kundinnen/Kunden	1PP/300 m ²	1.1 PP
massgeblicher Bedarf	Gemeindetyp 2 / ÖV-Kategorie 2 / Klasse D		
	Beschäftigte	60-90%	2 - 4 PP
	Kundinnen/Kunden	70-100%	1 PP
	<i>Total</i>		<i>3 PP</i>

weitere (gem. Parkplatzkonzept Gemeinde Winkel / Ersatz Bestand)			
	öffentliche Fahrzeugabstellplätze		10PP
	Pflichtfahrzeugabstellplätze für Breitihof		28PP
	<i>Total</i>		<i>38PP</i>

Baufeld B

BGF Büro (gem. Wegleitung kt. ZH 2018)		140 m ²	
Grenzbedarf	Beschäftigte	1PP/80 m ²	1.8 PP
	Kundinnen/Kunden	1PP/300 m ²	0.5 PP
massgeblicher Bedarf	Gemeindetyp 2 / ÖV-Kategorie 2 / Klasse D		
	Beschäftigte	60-90%	1 - 2 PP
	Kundinnen/Kunden	70-100%	1 PP
	<i>Total</i>		<i>2 PP</i>

Wohnen (Gemäss BZO)

Wohnfläche	2'290m ²		
Anzahl Wohnungen	26		
	Bewohner/-innen	1 PP/80 m ²	29 PP
	Besucher/-innen	+10%	3 PP
	<i>Total</i>		<i>32 PP</i>

Bedarf Gemeinde total **75 PP**

Bedarf Gesamtperimeter **98 PP**

Fahrzeugabstellplätze Richtprojekt

	EG	UG	Total
Landi (Verkauf)	0	16	16
Landi (Wohnen)	0	7	7
Gemeinde (Wohnen/Büro)	5	32	38
Gemeinde (öffentlich)	13	28	41
Total	18	83	101

op-arch
Rautistrasse 33, 8047 Zürich
www.op-arch.ch

mavo Landschaften
Gertrudstrasse 24, 8003 Zürich
www.mavo.la

stadt raum verkehr, Birchler+Wicki
Sihlquai 75, 8005 Zürich
www.stadtraumverkehr.ch