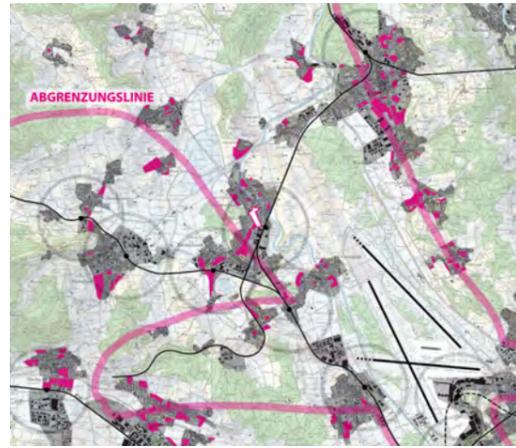
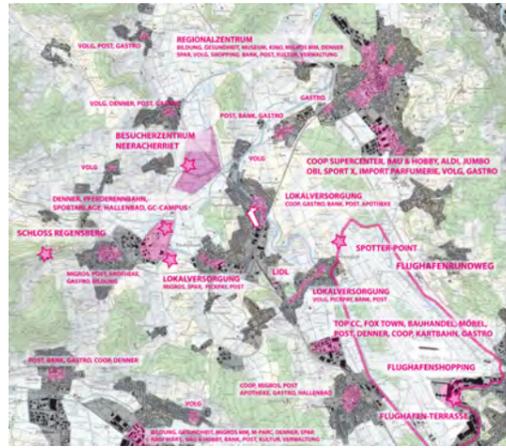


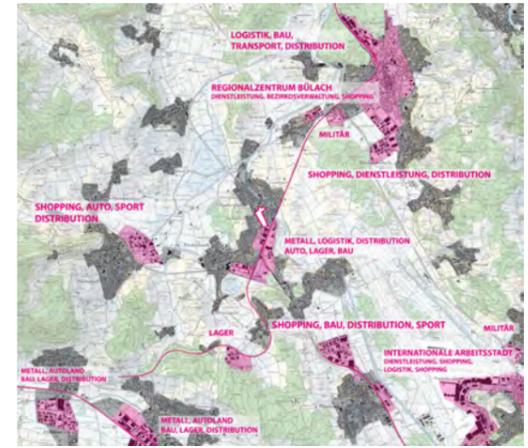
POSITIONIERUNG IM REGIONALEN KONTEXT



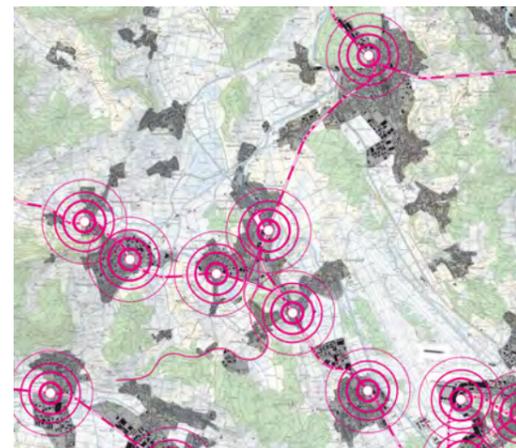
Wohnbauentwicklung seit 1990 (Einführung der S-Bahn) fand häufig auch ausserhalb der Haltestellenbereiche statt



Lokalversorgung in Niederglatt kann durch Wohnbauentwicklung im Zentrum unterstützt werden (Siedlung der kurzen Wege, Nutzung bestehender Infrastruktur)



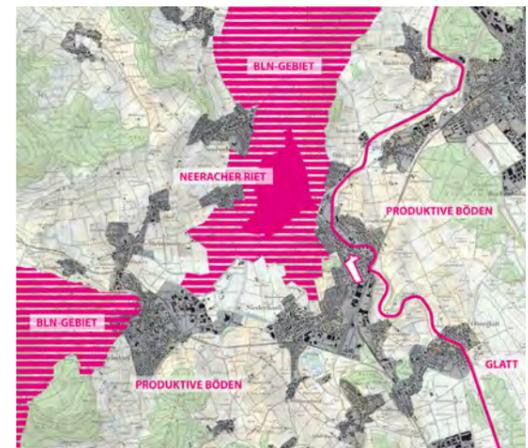
Standortqualität für gewerblich-industrielle Nutzungen entlang dem Anschlussgleis im Siedlungsdreieck Oberglatt-Niederglatt-Niederhasli ist beizubehalten resp. zu stärken



Hervorragende Erschliessungsgüte durch mehrere S-Bahn-Haltestellen im Siedlungsdreieck ist zu nutzen

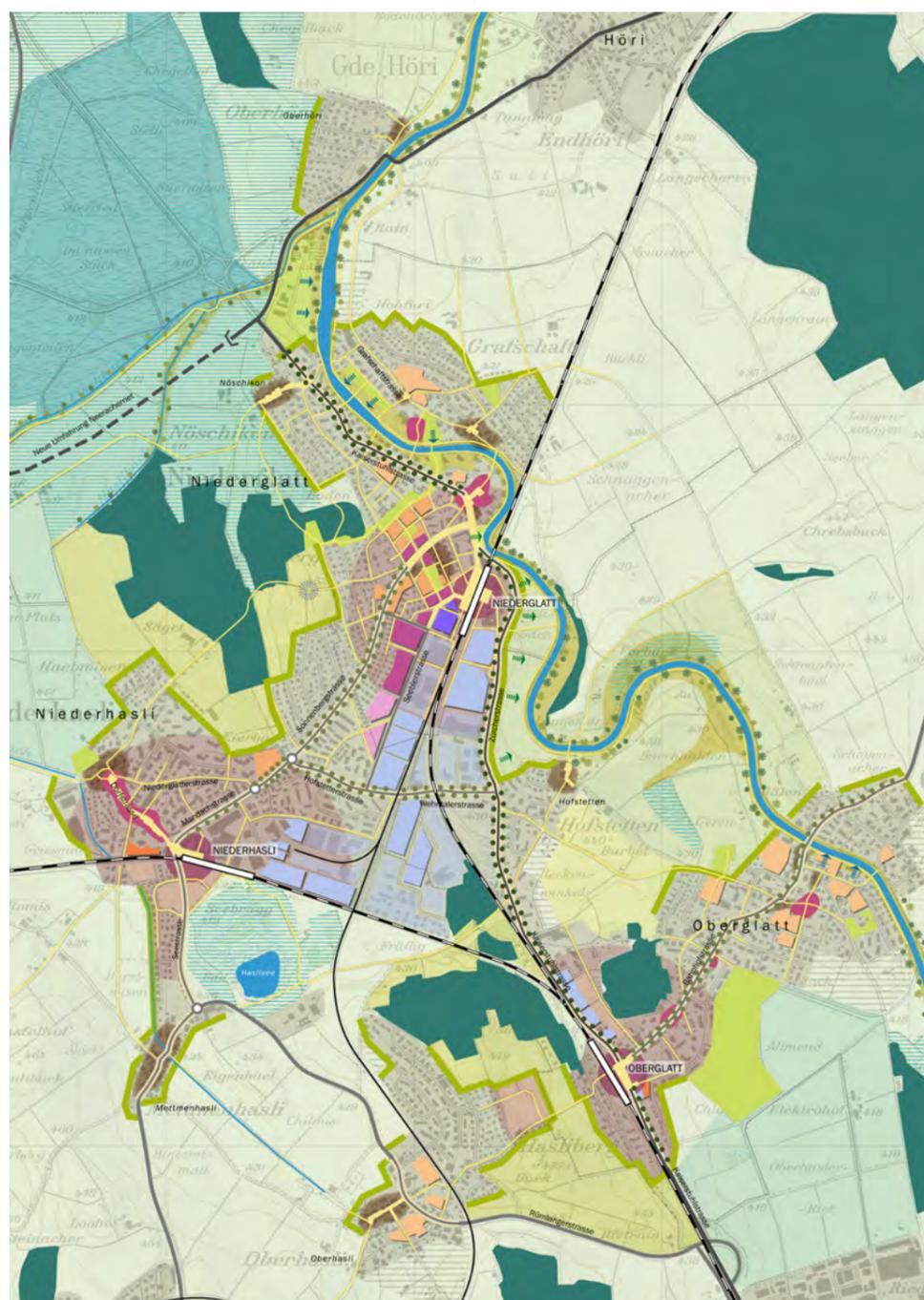


Strassen mit Durchgangsverkehr (DTV 7200 und 5000) sind siedlungsorientiert zu gestalten



Sensibler Umgang mit wertvollen Landschaftsräumen in unmittelbarer Umgebung

SIEDLUNGSDREIECK NIEDERGLATT-OBERGLATT-NIEDERHASLI



Studienauftrag Rietlen-Gwyd
Entwicklungskonzept Niederglatt-Oberglatt-Niederhasli

Städtebau

- Bestehendes Siedlungsgebiet
- Neues Quartier, hohe Dichte, Mischung
- Neues Quartier, mittlere bis hohe Dichte, Fokus auf Wohnnutzung
- Neues Quartier, mittlere Dichte, Fokus auf Wohnnutzung
- Grundstück an strategischer Lage, Spezialnutzung möglich
- Neues Quartier, mittlere bis hohe Dichte, Fokus auf Mischung
- Neues Quartier, mittlere Dichte, Fokus auf Mischung
- Neues Arbeitsplatzgebiet, Fokus auf Gewerbe und Industrie
- Historischer Kern, wertvolles Ensemble
- Zentrumsbereich mit Versorgungsangebot
- Bahnhofsquartier mit Versorgungsangebot
- Mögliche Auszonung, Austausch mit strategischen Entwicklungsgebieten

Landschaft, Freiraum

- Identitäts-/Orientierungs-/Treffpunkt
- Attraktiver Strassenraum
- Öffentlicher Grünraum
- Baumreihe, Blumallee
- Ufervegetation
- Zugang zur Glatt
- Sichtbezug zur Glatt
- Weid
- Riedlandschaft
- Wiesland (ehemals Riedfläche)
- Feldlandschaft
- Hügellandschaft
- Landwirtschaftliche Produktionsfläche
- Siedlungsrand
- Landschaftsschutzgebiet

Verkehr

- Hauptverkehrsstrasse, ausser / innerorts
- Hauptstrasse, ausser / innerorts
- Quartierstrasse, LV-Verbindung
- Bahnlinie
- Bahnhof
- Güterbahnlinie

Aufwertung Zentrumsbereiche.

- Aufwertung Verbindung Zentrum-Bahnhof, Synergien nutzen (z.B. Bahnhofsgebiet mit ergänzenden Nutzungen)
- Zentrumsgebiet mit Umgebung vernetzen, direkte Langsamverkehrsbeziehungen zu Entwicklungsgebieten
- Umgestaltung Hauptstrassen zu attraktiven Strassenräumen für alle Verkehrsträger, Schaffung von Platzsituationen

Aufwertung und Verdichtung in den Bahnhofsbereichen.

- Gezielte Entwicklung von Orten mit guter ÖV-Erschliessungsqualität zur Unterstützung eines nachhaltigen Mobilitätsverhaltens (Potenzial für Gewerbe und Wohnen nutzen)
- Bezug zwischen Bahnhof und Gemeindezentren durch attraktive Gestaltung der Strassenräume stärken
- Bahnhofsquartier durch feinmaschiges Fusswegnetz mit Umgebung verbinden

Gewerbe- und Industriegebiet.

- Seeblerstrasse/Seeblerweg als neuer Zugang zum Bahnhof und Adresse für das Arbeitsplatzgebiet
- Mischgebiet als Übergang zum bestehenden Wohngebiet
- Attraktiver Strassenraum und kleine Parks im Arbeitsgebiet schaffen
- Grundstück an strategischer Lage im Bereich Bahnhof Niederglatt als Auftakt zum gesamten Arbeitsplatzgebiet, Ansiedlung von Spezialnutzung mit hochwertiger Architektur (evtl. Einbezug markanter Gebäudesubstanz)

Umgestaltung Kaiserstuhlstrasse.

- Verbesserung der Situation für den Langsamverkehr (breite Gehbereiche, Querungshilfen, Geschwindigkeitsreduktion durch gestalterische Massnahmen)

Aufwertung Glattlauf.

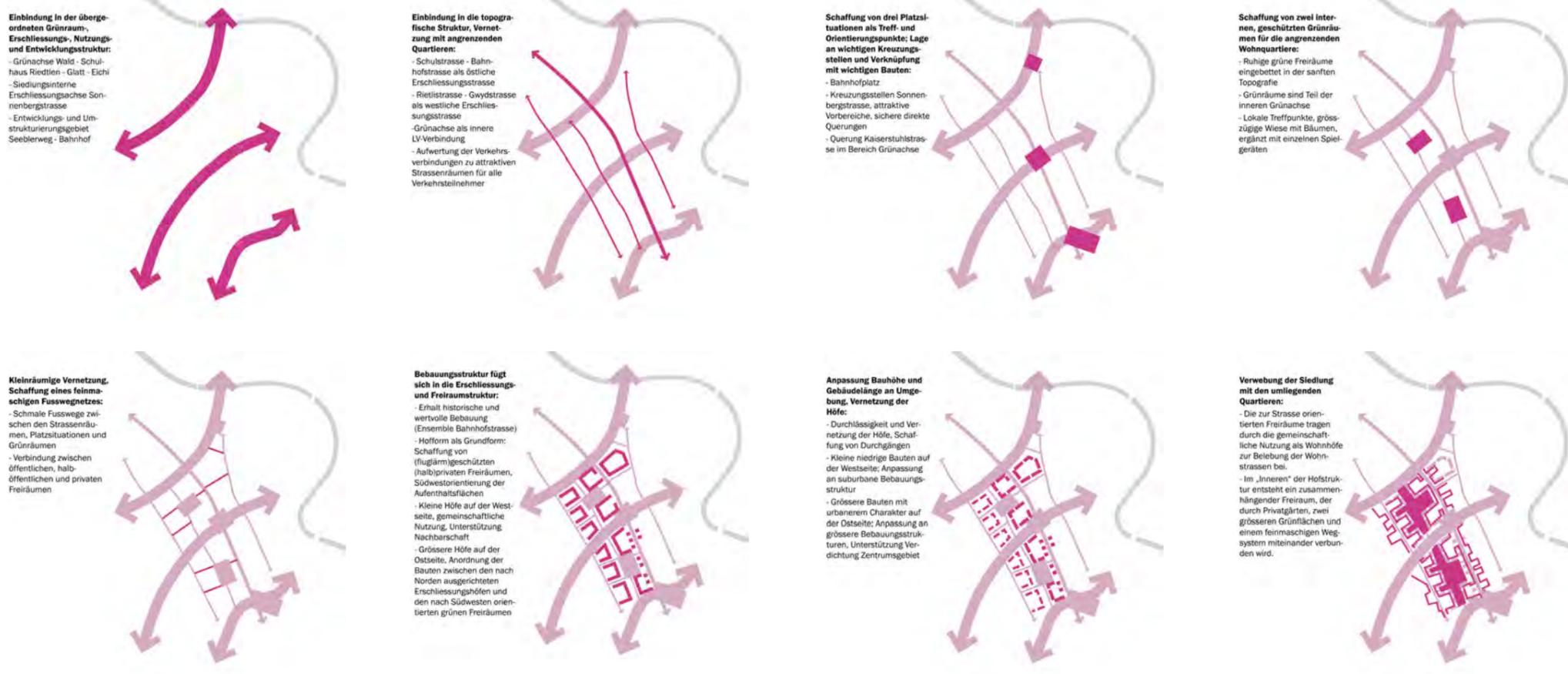
- Ökomorphologische Aufwertung in Verbindung mit Hochwasserschutz
- Verbesserung der Zugänglichkeit und Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten im Siedlungsbereich
- Durchgehendes Fuss- und Radwegnetz

Landschaft und Naherholung.

- Umfahrung Neeracherried (Variante mit Tunnel) verhindert Trennwirkung und lässt den zusammenhängenden Grünraum bis Nöschikon bestehen
- Nutzung des Gewerbegebiets Grafschaft als Zone mit landschaftsorientierten Nutzungen, sanfter Übergang zum landschaftlich empfindlichen Naturschutzgebiet (z.B. Sportanlagen, Pferdetrainingsanlagen)
- Vernetzung Flugplatzareal und Neeracherried durch Rad- und Wanderwege (z.B. Erreichbarkeit vom Bahnhof)



KONZEPTIDEE ZUR ORTSBAULICHEN ENTWICKLUNG NIEDERGLATT



ORTSBAULICHES KONZEPT



Bebauung.
Ein wichtiges Thema bei der Bebauungsstruktur ist die Fassung der bestehenden Strassenräume (Rietli- und Gwydstrasse, Schul- und Bahnhofstrasse, Sonnenbergstrasse und Seeblerweg). Die Bebauung liegt konsequent auf einer Linie, die Zugänge der Höfe erfolgen direkt über die Quartierstrassen. Mit kleinen baulichen Erhöhungen an der nördlichen Ecke, Bahnhofstrasse-Sonnenbergstrasse und beim Bahnhofplatz werden strategisch wichtige Orte räumlich akzentuiert. Im Inneren des Quartiers ist die Anordnung der Bauten frei. Die freie landschaftliche Struktur soll erkennbar sein, es entstehen Grünbereiche mit unterschiedlichem Charakter (Engstellen, Öffnungen, Grünanlagen). Die Engstelle beim Ensemble Bahnhofstrasse bleibt erhalten, die historische, besondere Bebauung wird somit räumlich hervorgehoben. Die quartierinternen Fusswege führen stets zu einem zentralen Freiraum. Die Freiräume sind Teil einer grünen Langsamverkehrsverbindung zwischen Bahnhof und Schulhaus.

Der Hof als städtebauliche Grundform.
Im Entwurf wird der Hof als städtebauliche Grundform vorgeschlagen. Damit wird einerseits auf eine typisch ländliche Bauform als auch auf besondere Bedingungen und Herausforderungen reagiert.

Erschliessung.
Mit den Höfen entsteht ein einfaches effizientes Erschliessungsprinzip. Die Höfe werden mehrheitlich von den bestehenden Strassenachsen Schulstrasse-Bahnhofstrasse, Rietlistrasse-Gwydstrasse und Sonnenbergstrasse erschlossen. Die Strassenerschliessung kann auf ein Minimum beschränkt werden und entspricht den rechtsgültigen Quartierplänen.

Lärm.
Mit der nach Südwesten ausgerichteten Hofstruktur entlang der Rietli- und Gwydstrasse werden ruhigere geschützte Hofbereiche als Treff- und Aufenthaltsort für die angrenzenden Wohnhäuser geschaffen. Auch bei den grösseren, urbaneren Formen soll das Lärmempfinden durch eine Hoftypologie reduziert werden.

Besonnung.
Damit eine attraktive Wohnsituation entsteht und die aktive und passive Sonnenenergie besser genutzt werden, müssen insbesondere die Aufenthaltsflächen und Freiräume nach Süden oder Südwesten orientiert sein. Die beiden Grünanlagen und die Höfe mit Aufenthaltsfunktion (bei den oberen, westlichen Höfen) sind deshalb immer nach Südwesten orientiert.

Freiraum.
Die siedlungsinterne Freiraumstruktur soll in Zukunft die übergeordneten Erholungsräume mit dem Dreieck Bahnhof-Zentrum-Dorfmitte in Beziehung bringen. Eine Abfolge von Grün- und Freizeiträumen bildet eine Verbindung vom Eschenberg über das Schulareal zum Glattareal. Der quartierinterne Freiraum schafft eine weitere Beziehung zum Bahnhof. Das Areal Rietlen-Gwyd dient in diesen Grünachsen als Bindeglied. Es entsteht eine starke Verbindung der sozialen Institutionen wie Schule, Kindergarten, Alters- und Pflegeheim und eine verbesserte Erreichbarkeit der Erholungsräume Eschenbergwald, Glatt und Dorfzentrum. So dient der Freiraum auf dem Areal Rietlen-Gwyd einerseits wichtigen Velo- und Fussgängerverbindungen, andererseits verwebt und verzahnt sich der Freiraum mit den angrenzenden Quartieren und setzen sie in Beziehung zueinander.

BEBAUUNGS, FREIRAUM- UND ERSCHLISSUNGSKONZEPT 1:500 (Verkleinerung A3)





THEMENPLÄNE

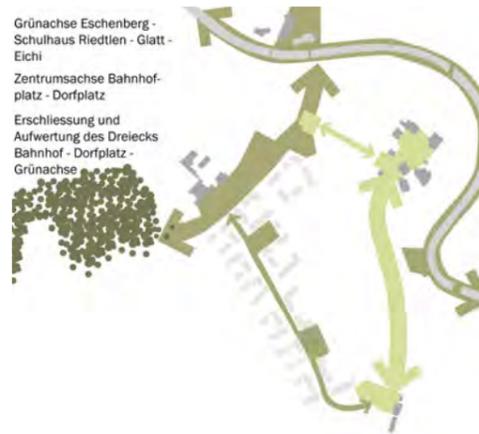
Bebauungsstruktur.



Morphologie.



Einbindung Grünräume.



Vegetation.



Fussverkehr.



Veloverkehr.



Verkehrsregime.



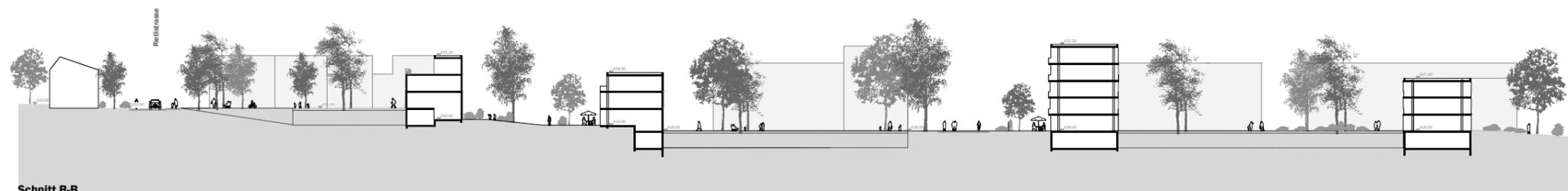
Parkierung.



QUERSCHNITTE 1:250 (Verkleinerung A3)



Schnitt A-A



Schnitt B-B



QUARTIERFREIRAUM GWYD

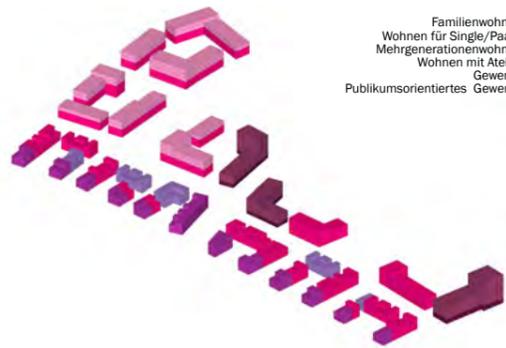


Blick auf den Quartierfreiraum Gwyd aus süd-südwestlicher Richtung

NUTZUNGSMIX UND BEBAUUNGSTYOLOGIEN

Zielgruppe & Nutzung.

Familienwohnen
Wohnen für Single/Paare
Mehrgenerationenwohnen
Wohnen mit Atelier
Gewerbe
Publikumsorientiertes Gewerbe



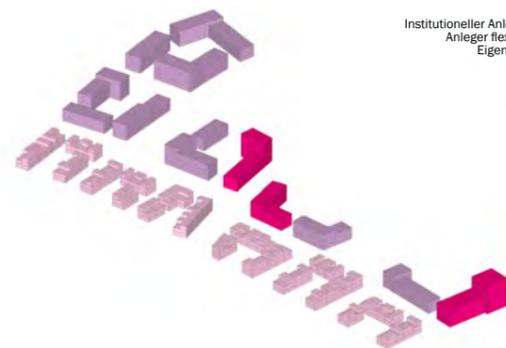
Bautypen.

Reihenhäuser
Geschossbauten



Anleger.

Institutioneller Anleger
Anleger flexibel
Eigentum



Das Bebauungskonzept beinhaltet rund 280 Wohnungen und Gewerbeflächen für ca. 200 Arbeitsplätze. Mit dem vorliegenden Entwurf werden unterschiedliche Bautypologien und Nutzungsmöglichkeiten aufgezeigt, welche sich je nach Marktlage leicht verändern oder etappieren lassen.

Entlang der Rietli- und Gwydstrasse werden individuelle, grundgebundene Eigentumsformen angeordnet, welche sich bezüglich Massstäblichkeit und Nutzung an der bestehenden Bebauung der Quartierstrasse orientieren. Die „konventionellen“ Reihenhäuser können bei Bedarf zu Wohnateliers mit direktem Kundeneingang zur Strasse erweitert werden (z.B. Coiffeur). Durch Zusammenschluss von mehr als zwei Wohneinheiten sind auch gemeinschaftliche Wohnformen wie zum Beispiel ein Mehrgenerationenhaus realisierbar.

An der Verzweigung Sonnenberg-/Schulstrasse und der verlängerten Seeblerstrasse beim Bahnhof sind gewerbliche Nutzungen vorgesehen (institutionelle Anleger). An den frequentierten Lagen (Kreuzung Sonnenbergstrasse, Bahnhof Niederglatt) werden Erdgeschosse für publikumsorientierte Nutzungen geschaffen (Geschosshöhe 4m). Bei Bedarf lassen sich die obere Geschosse auch als Wohnflächen nutzen – beispielsweise für Kleinwohnungen (Alleinstehende, Geschäftsreisende, Paare), Wohnen mit Service oder für Hotellerie.

In den Gebäuden in unmittelbarer Nähe zum Quartierfreiraum werden Geschosswohnungen angeboten, welche sich überwiegend an Familien richten. Die verkehrsfreie Lage und die gut überblickbaren Aussenräume bieten ideale Voraussetzungen. Im Erdgeschoss befinden sich Wohnungen mit privaten Grünbereichen. An strategischen Standorten können spezielle Nutzungen wie Kinderhort, Ludothek, Mittagstisch, Wasch- und Bastelräume angeordnet werden.

MÖGLICHE ETAPPIERUNG



Entwicklung zentrumsnahe Baufelder westlich der Schulstrasse, Berücksichtigung Grundeigentümervorhaben; Funktionierendes Wegnetz und Freiraumqualität im Zusammenhang mit den jeweiligen Bauetappen phasengerecht gewährleisten.

Entwicklung Baufelder entlang der Rietlistrasse, Berücksichtigung Grundeigentümervorhaben; Fassung Grünkorridor; erste siedlungsinterne Grünanlage entsteht; Fassung und gestalterische Aufwertung Strassenraum Sonnenbergstrasse, Schaffung Platzsituation Kreuzungsstelle Schulstrasse-Sonnenbergstrasse-Bahnhofstrasse.

Entwicklung Baufelder im Bahnhofsumfeld (südliche Höfe); Umgestaltung Bahnhofplatz, zweite siedlungsinterne Grünanlage entsteht.

Entwicklung Baufelder entlang Sonnenbergstrasse, Vervollständigung südlicher Quartier-teil.

Entwicklung Baufeld östlich der Schulstrasse.

Flexibilität.

Pro Etappe kann auf veränderte Randbedingungen reagiert werden, ohne dass die Grundstruktur und Lesbarkeit der Siedlung verloren geht. Je nach Marktlage können Wohnungstypen (Geschosswohnungen, Reihenhäuser), Baulängen oder Bauhöhen angepasst werden.



Fokus auf urbane Wohnformen, hohe Dichte, starkes Wachstum



Fokus auf familienfreundliches Wohnen, reduzierte Dichte, moderates Wachstum