

Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

DICHTESTUDIE ZENTRUM **Schlussdokumentation**



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

Inhalt

Ausgangslage und Ziele	3
Einblick in die Werkstatt	6
Rückblick 1. Workshop	9
2. Workshop Konzept 2050	15

Ausgangslage & Ziele

Ausgangslage

Vision Seuzach, Stand August 2024



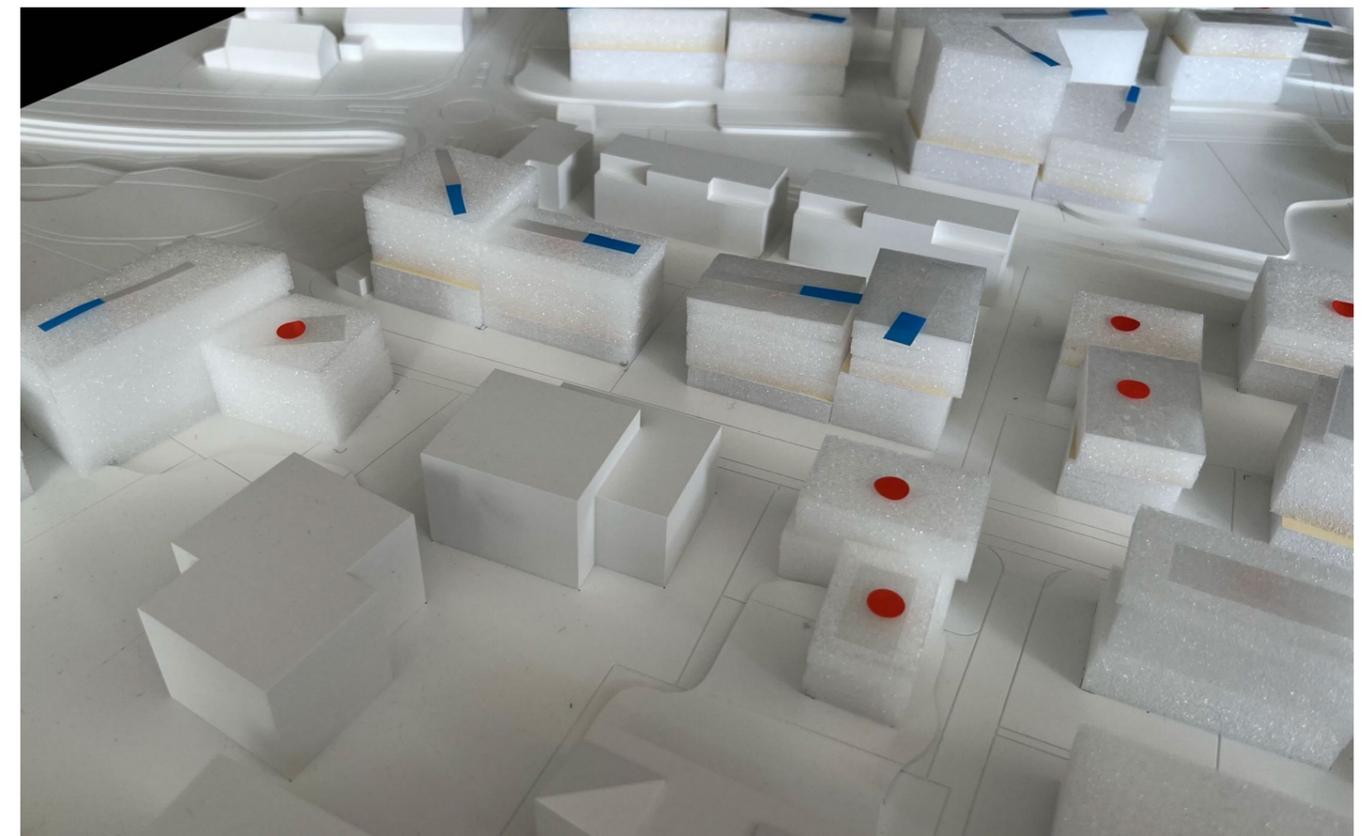
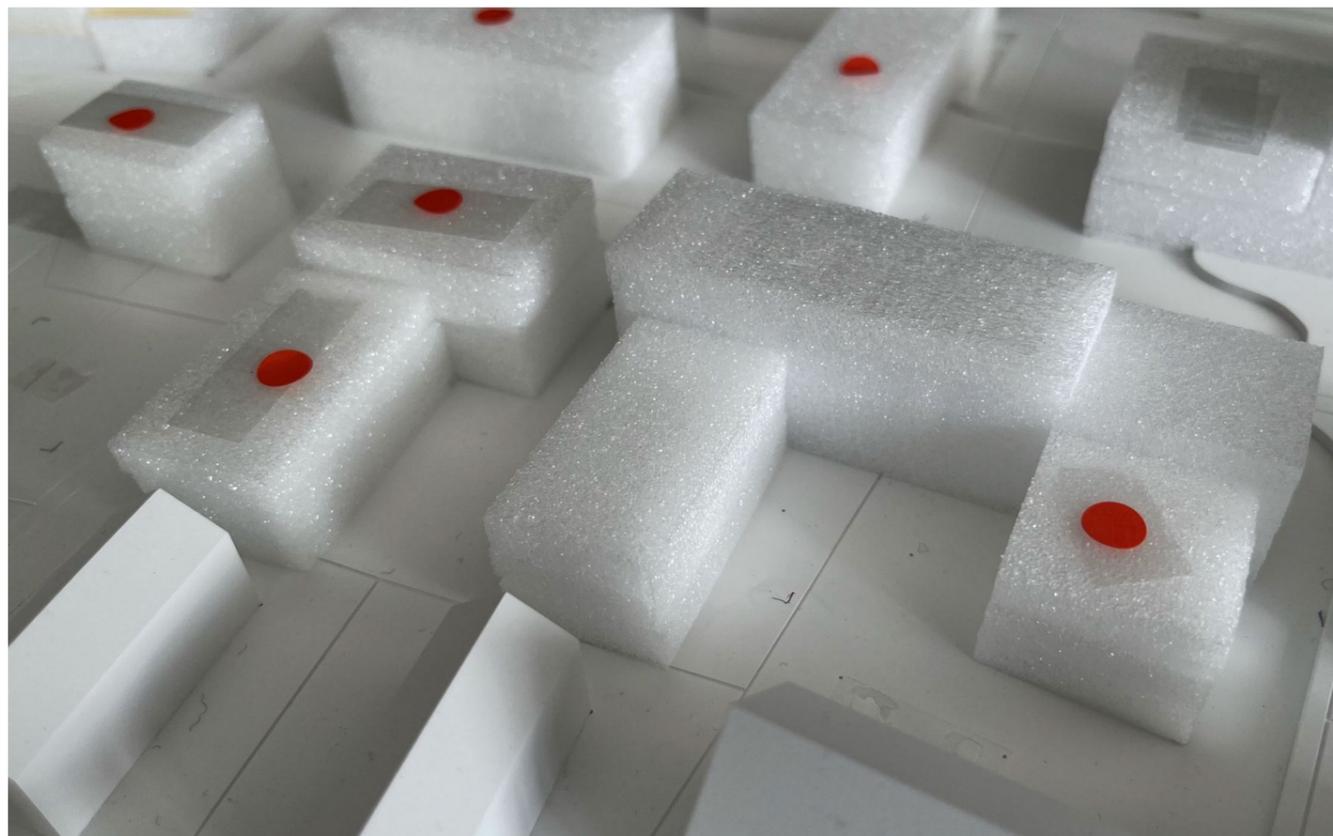
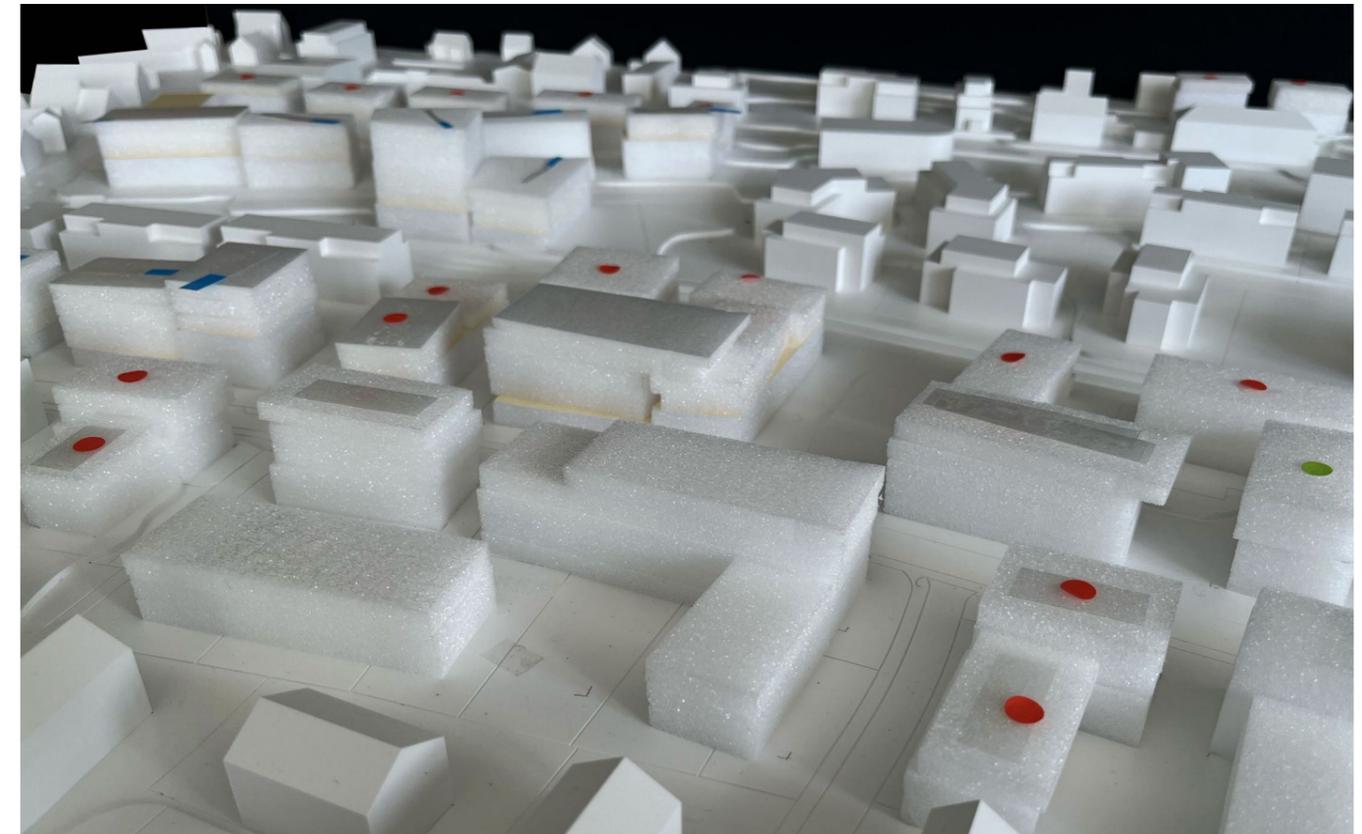
Ziele der Dichtestudie Zentrum Seuzach

- > Vertiefung der bestehenden Konzeptstudie zur baulichen Dichte
- > Definition einer städtebaulich verträglichen Maximaldichte
- > Verankerung dieser Dichte in der BZO
insbesondere in Gestaltungsplanpflichtgebieten
- > Erhöhung der Planungssicherheit und Attraktivität für Investoren
- > Entwicklung zweier städtebaulicher Verdichtungs-Konzepte
(bestehende Regelbauweise, Verdichtungsstudien: MIDI und VISION)
- > Variantenstudien für drei Gestaltungsplangebiete
mit unterschiedlichen Dichten und Hochpunkten
- > Überprüfung und Präzisierung weiterer Inhalte wie Baulinien,
Erdgeschossnutzungen und Anbaupflichtlinien (2. *Workshop*)

Einblick in die Werkstatt

Einblick in die Werkstatt

Arbeitsprozess: Auf dem Weg zur passenden Dichte



Einblick in die Werkstatt

Arbeitsprozess: Auf dem Weg zur passenden Dichte



Rückblick

1. Workshop

1. Ziel und Ausgangslage

Im Rahmen der Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung wurde die Dichtestudie Zentrum initiiert, mit dem Ziel, eine städtebaulich verträgliche Maximaldichte zu definieren. Diese soll insbesondere in Gestaltungsplanpflichtgebieten verankert und planerisch weiterentwickelt werden.

2. Workshopfokus: Auf dem Weg zur passenden Dichte

Der Workshop bot einen vertieften Einblick in den aktuellen Arbeitsprozess anhand von Modellen und Szenarien. Diskussion über verschiedene Dichtegrade, Bebauungstypologien sowie die Auswirkungen auf Stadtraum, Freiraum und Nutzungsmischung.

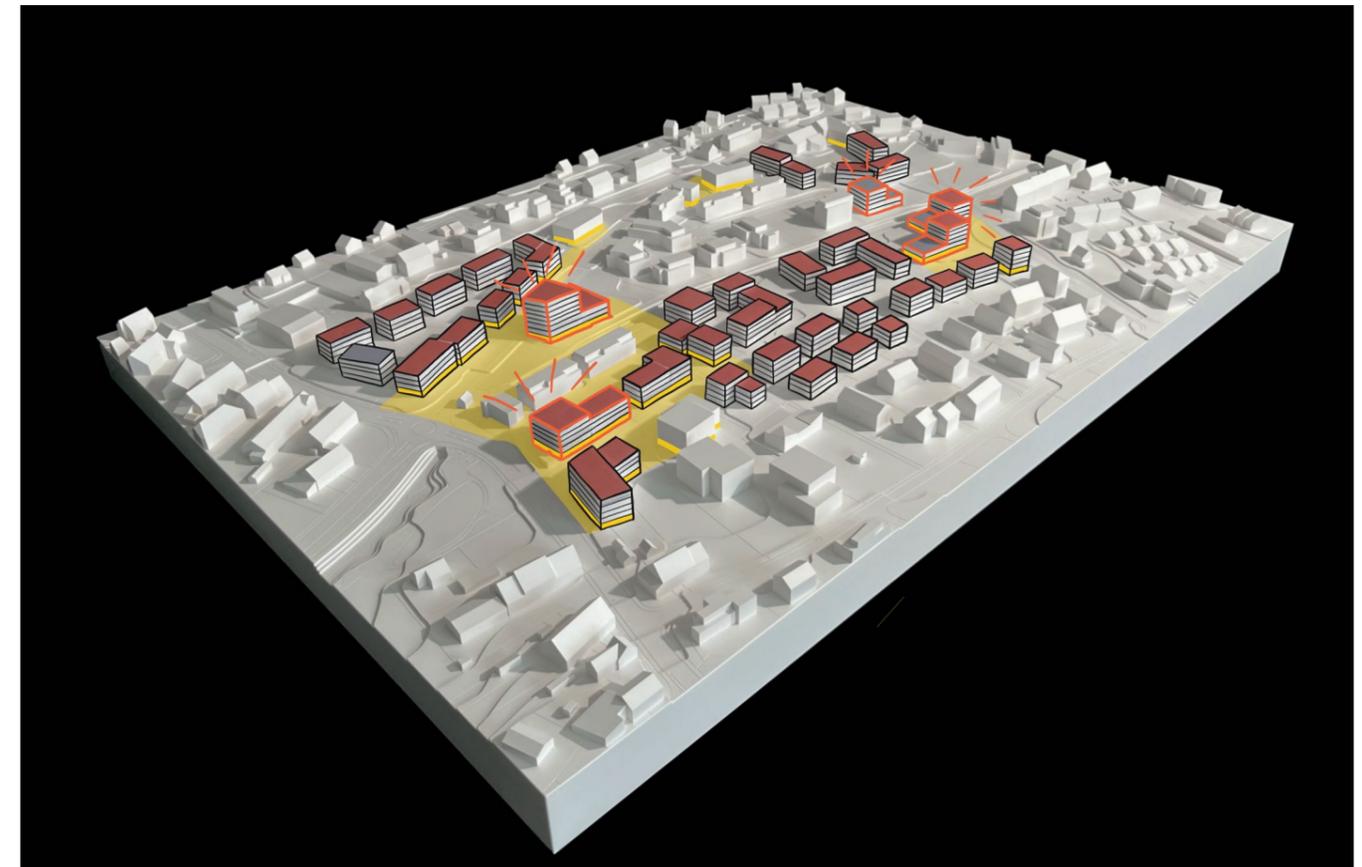
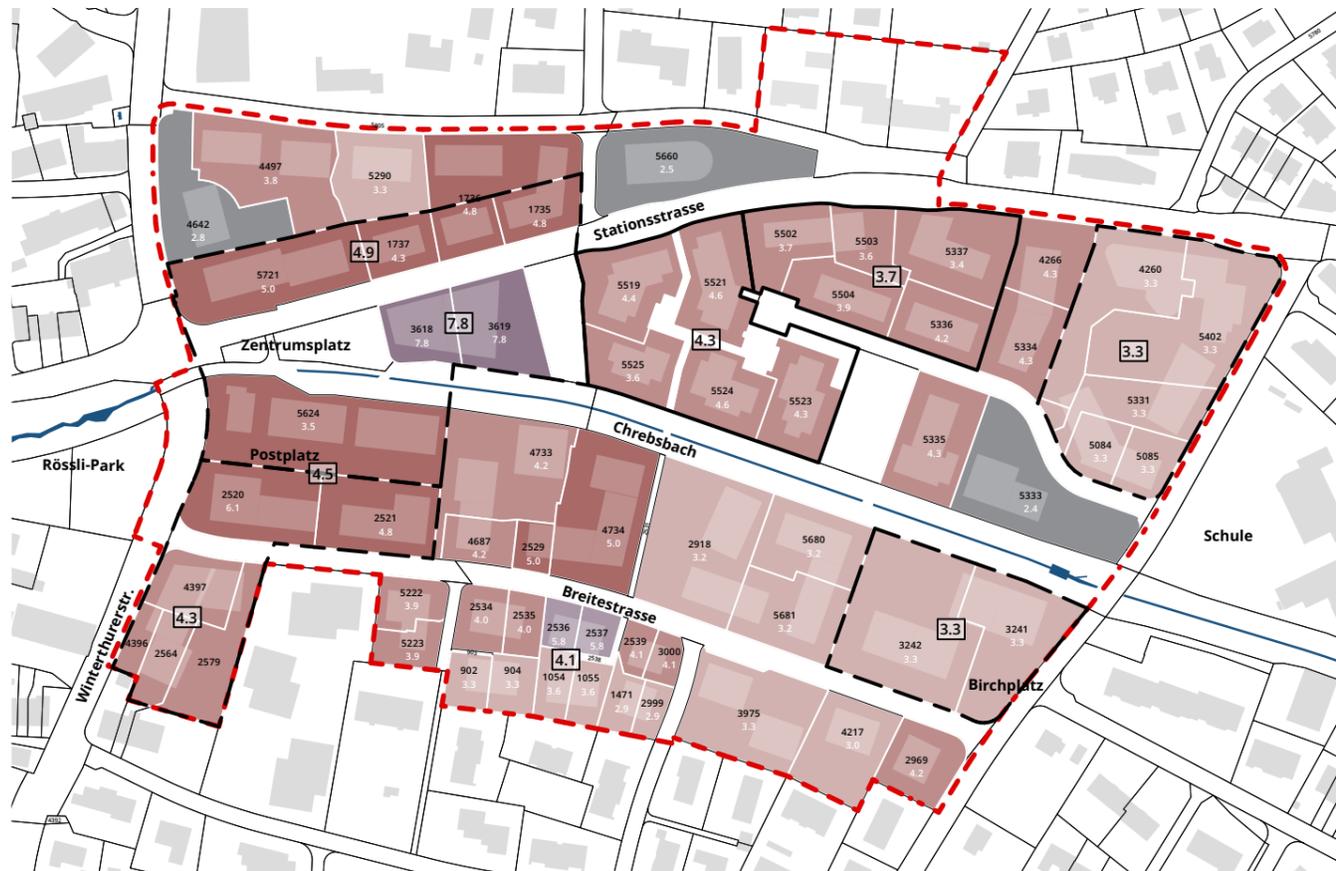
3. Entwicklung und Diskussion zweier Konzepte

Im Zentrum des Workshops standen zwei städtebauliche Konzepte: **Konzept MIDI und VISION**

Rückblick 1. Workshop

Konzept MIDI:

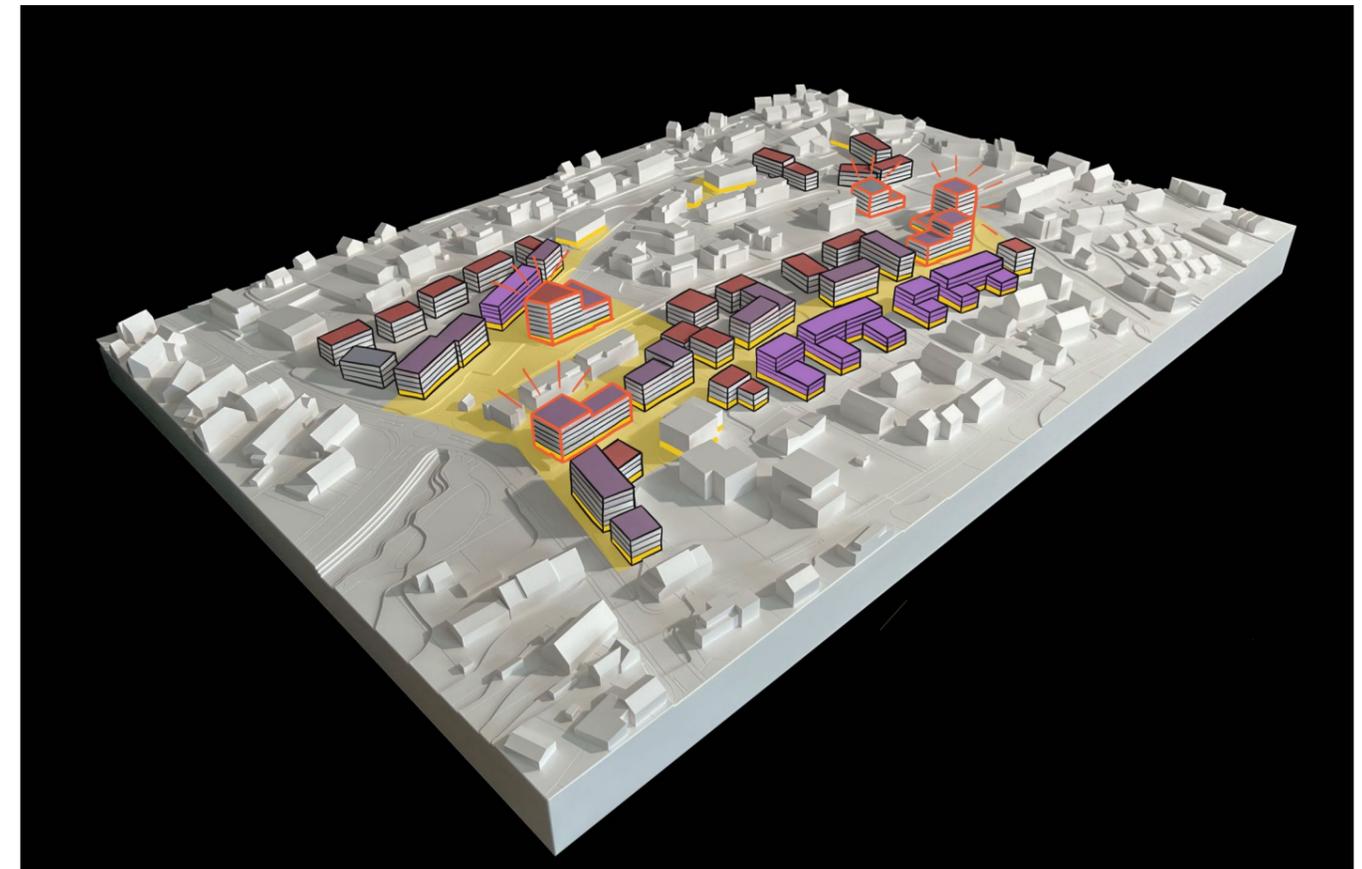
Eine gleichmässige, ausgewogene Verdichtung basierend auf dem Visionplan 2024. Dieses Konzept schafft durch gezielte Hochpunkte und publikumsorientierte Nutzungen im Zentrum eine urbane Qualität. Der Chrebsbach fungiert als grünes Rückgrat, und motorisierter Verkehr wird auf wenige Achsen beschränkt, um dem Langsamverkehr Vorrang zu geben.



Rückblick 1. Workshop

Konzept VISION:

Eine ambitioniertere Verdichtung mit Schwerpunkten entlang der Breitestrasse. Hierfür sind neue Typologien und städtebauliche Setzungen notwendig. Die publikumsorientierten Nutzungen konzentrieren sich stärker auf die Achse zwischen Zentrumspatz und Breitestrasse.



4. Erkenntnisse und Diskussionsergebnisse

Rolle der Freiräume: Plätze, Strassenräume und Pärke werden als gleichwertig wichtig neben den Hochbauten erachtet. Sie leisten einen wesentlichen Beitrag zur Aufenthaltsqualität und Identitätsstiftung im Zentrum.

Anforderungen an den öffentlichen Raum: Gewünscht wird eine stärkere funktionale und gestalterische Differenzierung der Strassenräume, insbesondere durch Beschattung, Begrünung, Aneignungspotenziale und Schwammstadtelemente.

Identitätsstiftende Massnahmen: Die Breitestrasse könnte als "Dorfstrasse" mit Mittelzone neu interpretiert werden. Die zwei dreieckige Plätze (Zentrumsplatz und 'Park'platz) entlang der Stationsstrasse schaffen Gliederung und Rhythmus zwischen Rietacker und Bahnhof.

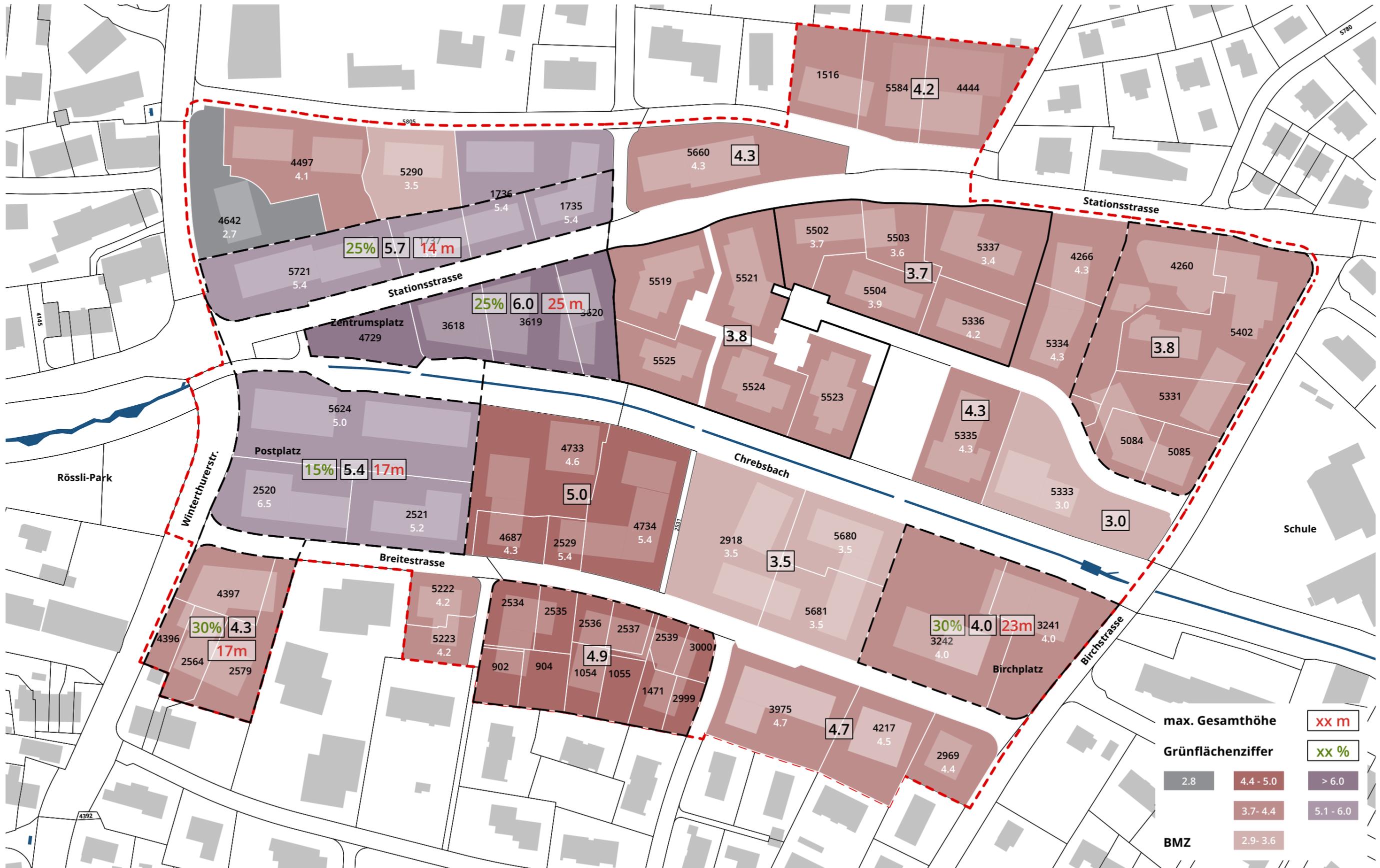
5. Anpassungen für Konzept 2050

- > Beste Elemente aus MIDI und VISION wurden zu einer gemeinsamen Grundlage zusammengeführt.
- > Die drei Plätze: Zentrumsplatz, 'Parkplatz'-Stationstrasse und Quartierplatz-Birchplatz wurden charakterlich weiterentwickelt.
- > Dichte wurde auf Basis der Rückmeldungen aus dem 1. Workshop städtebaulich und höhenmässig präzisiert.
- > Für **Gestaltungsplanpflichtgebiete** werden zusätzlich zur Dichte auch **Grünflächenziffer** und **maximale Gesamthöhen** definiert.
- > Die **Gestaltungsplanpflichtgebiete** wurden in ihrer Ausdehnung neu überprüft, angepasst und teilweise auch erweitert. Ein neues Gestaltungsplangebiet entlang der Breitstrasse wurde eingeführt.

2. Workshop Konzept 2050

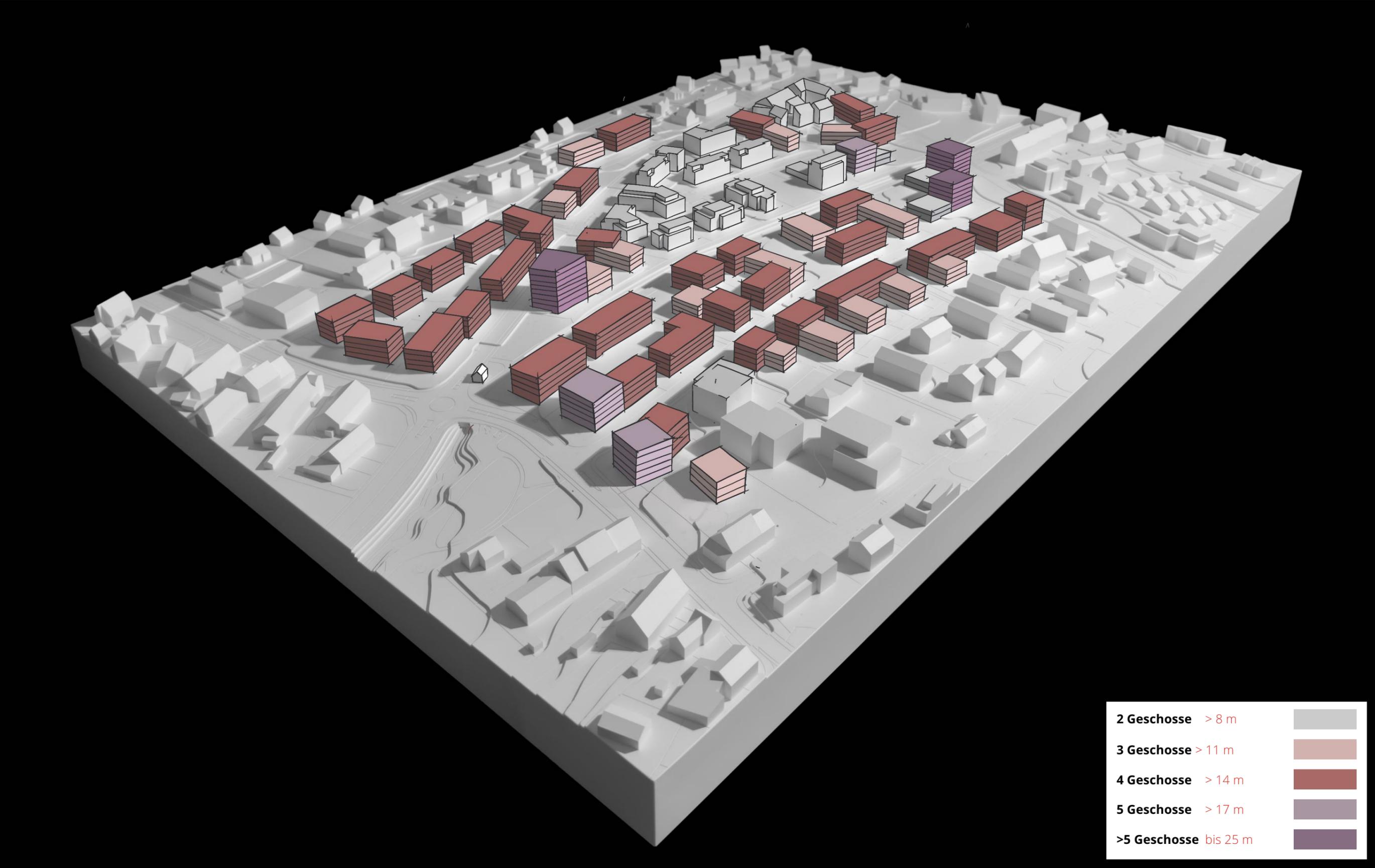
Konzept 2050

Dichtedefinition



Konzept 2050

Höhenentwicklung



Konzept 2050

§ 279 Abs. 1 PBG

Wo die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt, ist für die Gebäudehöhe aufgrund der erlaubten Vollgeschosszahl mit einer Bruttogeschosshöhe von 3,3 m, in Zentrums- und Industriezonen von 4 m, und zusätzlich mit 1,5 m für die Erhebung des Erdgeschosses zu rechnen.

Nach PBG

$4 + 3.3 \times 1 = 7.3 \text{ m}$	→ 2 VG
$4 + 3.3 \times 2 = 10.6 \text{ m}$	→ 3 VG
$4 + 3.3 \times 3 = 13.9 \text{ m}$	→ 4 VG
$4 + 3.3 \times 4 = 17.2 \text{ m}$	→ 5 VG
$4 + 3.3 \times 5 = 20.5 \text{ m}$	→ 6 VG
$4 + 3.3 \times 6 = \mathbf{23.8 \text{ m}}$	→ 7 VG

minimale lichte Höhe

$4 + 2.6 \times 1 = 6.6 \text{ m}$	→ 2 VG
$4 + 2.6 \times 2 = 9.2 \text{ m}$	→ 3 VG
$4 + 2.6 \times 3 = 11.8 \text{ m}$	→ 4 VG
$4 + 2.6 \times 4 = 14.4 \text{ m}$	→ 5 VG
$4 + 2.6 \times 5 = 17 \text{ m}$	→ 6 VG
$4 + 2.6 \times 6 = 19.6 \text{ m}$	→ 7 VG
$4 + 2.6 \times 7 = 22.2 \text{ m}$	→ 8 VG
$4 + 2.6 \times 8 = \mathbf{24.8 \text{ m}}$	→ 9 VG

optimal

$4.5 + 3 \times 1 + 0.5 = 8 \text{ m}$	→ 2 VG
$4.5 + 3 \times 2 + 0.5 = 11 \text{ m}$	→ 3 VG
$4.5 + 3 \times 3 + 0.5 = 14 \text{ m}$	→ 4 VG
$4.5 + 3 \times 4 + 0.5 = 17 \text{ m}$	→ 5 VG
$4.5 + 3 \times 5 + 0.5 = 20 \text{ m}$	→ 6 VG
$4.5 + 3 \times 6 + 0.5 = \mathbf{23 \text{ m}}$	→ 7 VG

> In Gestaltungsplanpflicht-Gebieten ist es sinnvoll, eine erhöhte minimale lichte Höhe festzulegen, um architektonisch anspruchsvollere Raumqualitäten zu fördern und nicht nur die gesetzliche Mindesthöhe von 2,4 m zu übernehmen.

Konzept 2050

Aufteilung der Nutzungen Wohnen 80% / Gewerbe 20%



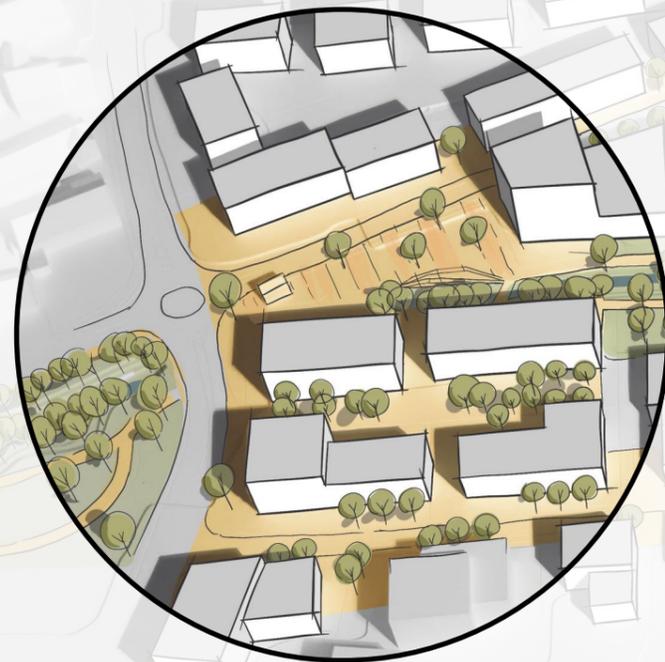
Konzept 2050

Freiraumstruktur der Zentrumszone



Konzept 2050

Drei freiräumliche Schwerpunkte



Zentrumsplatz

Urbaner Charakter
Punktueller Baumbepflanzung
Wasserzugang über Stufen / Treppen
Café / Gastronomie-Angebot
Aufenthaltort mit urbanem Flair
Begegnungsraum im Zentrum



'Park'platz

Verkehrsorientierte Nutzung
Baumdach / Begrünung
Veloinfrastruktur
Aufenthaltsqualität gering



Quartierplatz Birchplatz

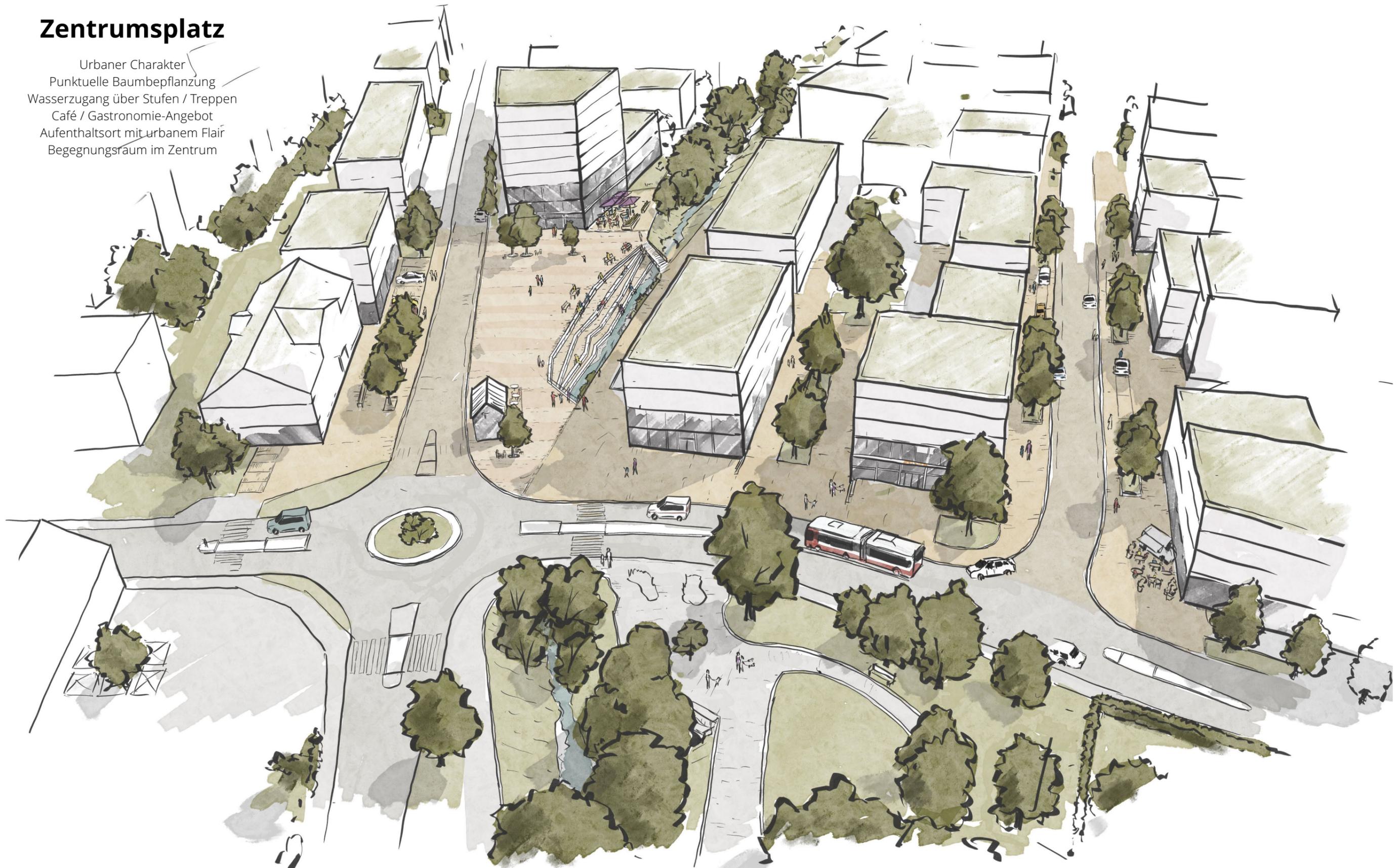
Quartierplatz-Charakter
Begrünte Gestaltung
Halböffentlich (Wohnumfeldnah)
Kinderspiel / Begegnung
Soziale Interaktion

Konzept 2050

Zentrumsplatz

Zentrumsplatz

- Urbaner Charakter
- Punktuelle Baumbepflanzung
- Wasserzugang über Stufen / Treppen
- Café / Gastronomie-Angebot
- Aufenthaltort mit urbanem Flair
- Begegnungsraum im Zentrum

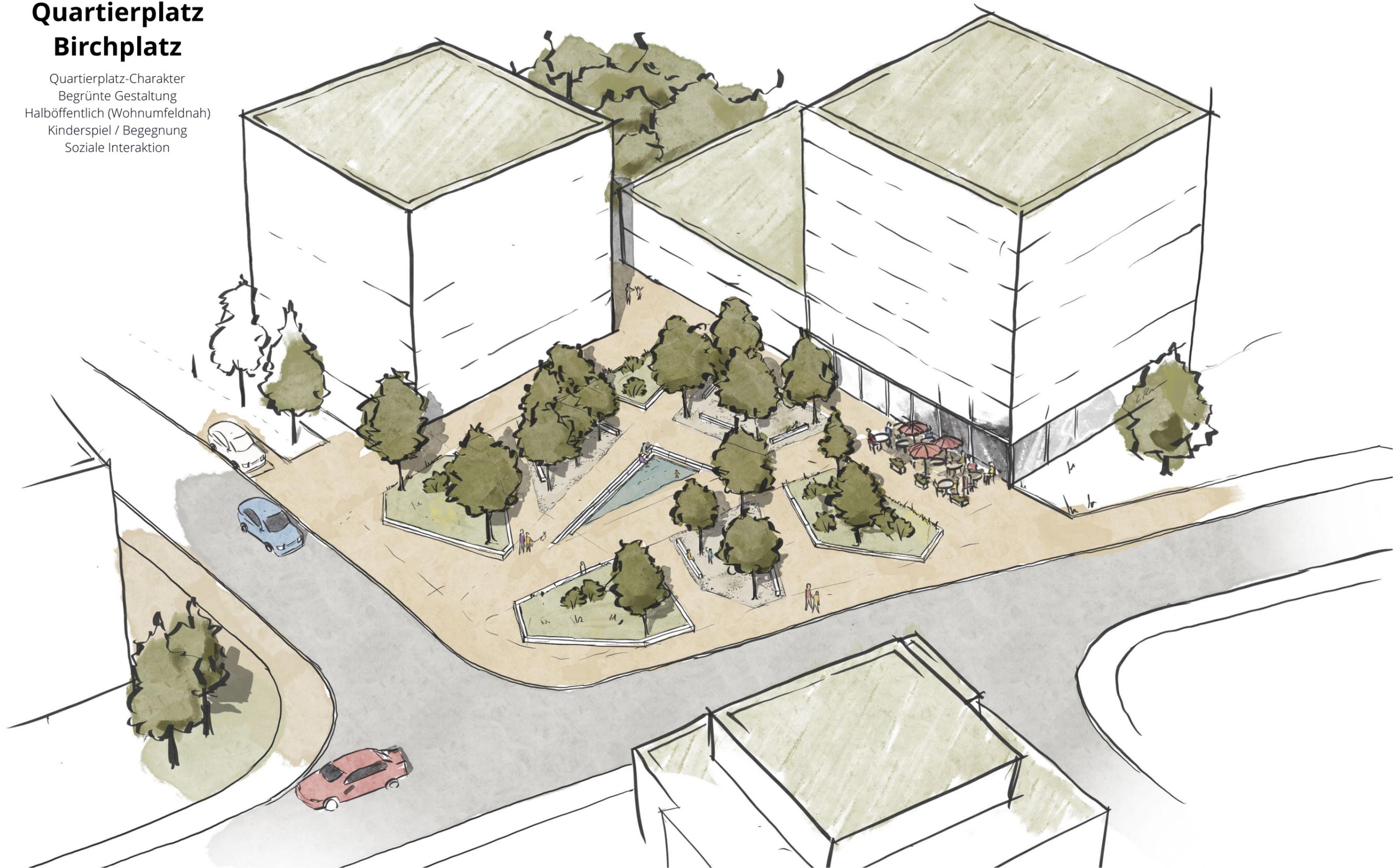


Konzept 2050

Quartierplatz 'Birchplatz'

Quartierplatz Birchplatz

Quartierplatz-Charakter
Begrünte Gestaltung
Halböffentlich (Wohnumfeldnah)
Kinderspiel / Begegnung
Soziale Interaktion

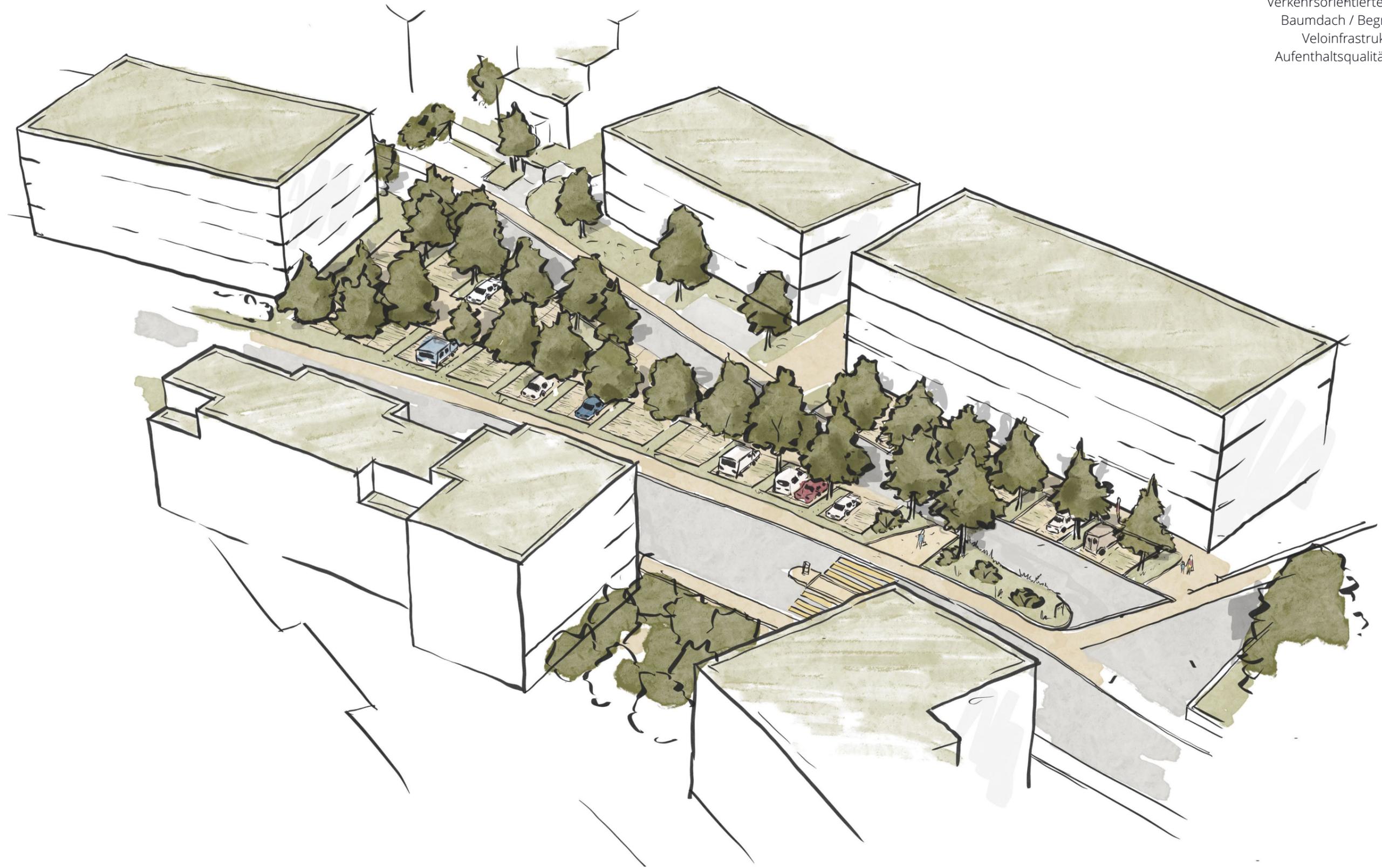


Konzept 2050

'Park'platz

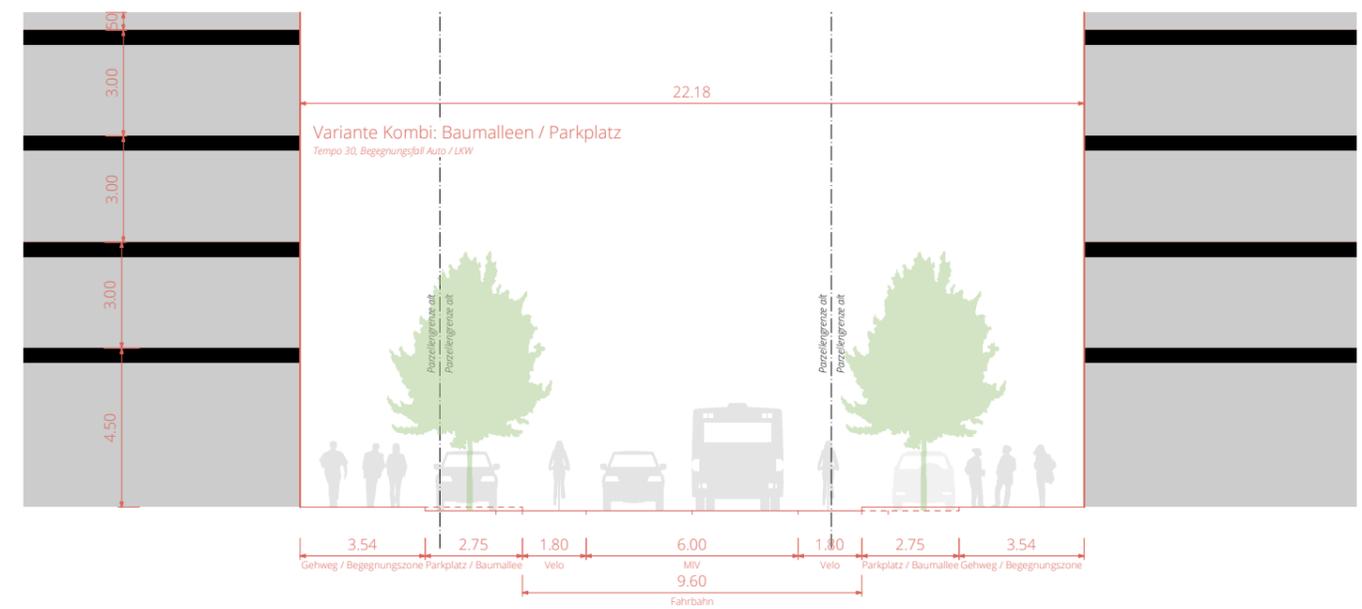
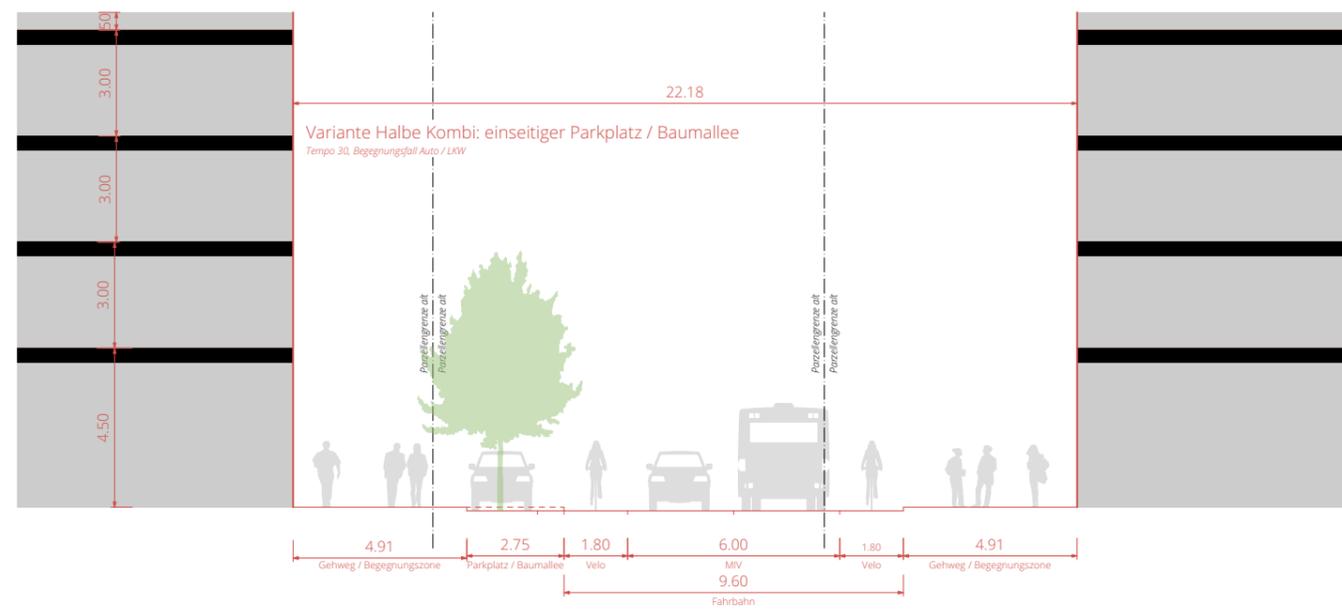
'Park'platz

Verkehrsorientierte Nutzung
Baumdach / Begrünung
Veloinfrastruktur
Aufenthaltsqualität gering



Konzept 2050

Breitestrasse



Der Querschnitt der Breitestrasse zeigt, dass genügend Raum für eine doppelspurige Fahrbahn mit Velostreifen auf beiden Seiten sowie Parkierungsmöglichkeiten und Baumreihen, entweder beidseitig oder einseitig, vorhanden ist.

Die Trottoirs auf beiden Seiten sind zwischen 3.5 und 5 Meter breit und damit optimal für Erdgeschossnutzungen im Bereich Gewerbe und Dienstleistungen geeignet.

Konzept 2050

Vision Seuzach, Stand August 2024

