

Leitbild Weiterentwicklung Dorfkern

vom 21. Oktober 2019



Herausgeber

Gemeinderat Hettlingen

Auftraggeber

Gemeinde Hettlingen
Stationsstrasse 27
8442 Hettlingen

Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung
Stampfenbachstrasse 12
8090 Zürich

Projektteam

Leitung

Markus Bossart
Hochbauvorstand

Mitglied

Bruno Kräuchi
Gemeindepräsident

Mitglied

Matthias Kehrl
Gemeindeschreiber

Sekretär

Dominik Böni
Leiter Hochbau

Begleitung

Ute Sakmann
Baudirektion Kt. Zürich, Amt für Raumentwicklung

Auftragnehmer

Hansruedi Diggelmann
Planung | Vernetzung | Entwicklung
Zürich

Kaspar Fahrländer, Valentin Ebel
Fahrländer Scherrer Architekten GmbH
Zürich

Pläne, Text, Fotos und Illustrationen

Hansruedi Diggelmann
Kaspar Fahrländer
Valentin Ebel

Abbildungsnachweis

Sofern nicht anders angeben, Bildrechte bei der
Gemeinde Hettlingen, Hansruedi Diggelmann oder
Fahrländer Scherrer Architekten GmbH

1 Einleitung

1.1	Ausgangslage	4
1.2	Inhalt und Merkmale des Leitbilds	6
1.3	Vorgehensweise	6

2 Analyse

2.1	Historisch	8
2.2	Thematisch	10
2.3	Typologisch	12
2.4	Hauptstrassenräume	14

3 Zielbild

3.1	Übergeordnete Ziele Dorfkern	18
3.2	Teilbereich "Sonne"	20
3.3	Teilbereich "Kreuzung"	22
3.4	Teilbereich "Hirschen"	24
3.5	Verkehr	26

4 Grundsätze für das Bauen im Dorfkern

5 Liste Umsetzungsmassnahmen

30

1 Einleitung

1.1 Ausgangslage

Der historisch gewachsene Dorfkern ist auch nach dem Wachstum der Gemeinde seit den 1960er Jahren der wichtigste Begegnungsort für die Bevölkerung von Hettlingen. Das Ortsbild gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung ist als Zentrum dauernden Veränderungen ausgesetzt. Entsprechend wichtig ist ein langfristig stimmiges Gleichgewicht zwischen Schutz, Gestaltung und Nutzung. Die nachstehend aufgeführten Umstände und Treiber der Entwicklung erfordern aus der Sicht des Gemeinderats eine Standortbestimmung.

Einzelvorhaben

Im Dorfkern von Hettlingen und angrenzenden Parzellen an der Schaffhauserstrasse stehen verschiedene Veränderungen auf einzelnen Grundstücken an. Die entsprechenden Projekte sind teilweise bereits aktuell in Evaluation durch die Eigentümer. Andere Entwicklungen auf einzelnen Arealen werden mittel- bis langfristig aktuell. Die künftigen Entwicklungen auf folgenden "Schlüsselarealen" werden den Dorfkern langfristig besonders markant prägen (vgl. Abb.1, Übersichtsplan):

- ① **"Landi-Areal"**
mit Volg-Filiale, (privat)
- ② **Ehemalige Gemeindeverwaltung**
an der Ecke Stations-/Schaffhauserstrasse
(im Eigentum der Gemeinde)
- ③ **Unüberbaute Parzelle Kat.-Nr. 2436**
östlich angrenzend an die Schaffhauserstrasse gegenüber
der ehemaligen Gemeindeverwaltung
(im Eigentum der Gemeinde)
- ④ **"Sagi-Areal"**, (privat)
- ⑤ **"Schwarz-Areal"**, (privat)

Revision Bau- und Zonenordnung

Der Dorfkern liegt gemäss Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Hettlingen in der Kernzone (BZO 2013). Innerhalb der Kernzone ist auch das schutzwürdige Ortsbild von regionaler Bedeutung "Hettlingen" bezeichnet (gemäss von der Baudirektion 2003 festgesetztem Inventar, vgl. Abb.2, S.7). Die BZO ist bis spätestens 2025 zur Einführung der interkantonal harmonisierten Baubegriffe einer formellen Totalrevision zu unterziehen (Übergangsbestimmungen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015). Ebenfalls bis 2025 sind in der BZO Bestimmungen zum kommunalen Mehrwertausgleich zu erlassen (Vorlage 5434a gemäss Antrag der kantonsrätlichen Kommission für Planung und Bau vom 30. April 2019).

Gesamtentwicklung und Verkehr

Die Entwicklung auf einzelnen Arealen findet schwergewichtig entlang der Schaffhauserstrasse statt. Nach Rückbau der ehemaligen kantonalen Hochleistungsstrasse Winterthur - Schaffhausen ist die Schaffhauserstrasse nach wie vor der mit Abstand am meisten frequentierte Verkehrsträger der Gemeinde. Eine zukunftsgerichtete Perspektive für den Dorfkern Hettlingen muss deshalb auch klären, wie die Schaffhauserstrasse in diesem Bereich für die verschiedenen Verkehrsteilnehmenden optimiert organisiert und gestaltet werden kann (Auto, Velo, Fussgänger und Busverkehr inkl. Haltestelle).



Abb.1: Übersichtsplan, Ausschnitt Dorfkern Hettlingen mit Schlüsselarealen und Katasternummern

1 Einleitung

1.2 Inhalt und Merkmale des Leitbilds

Inhalt

Mit dem Leitbild wird aufgezeigt, welche konzeptionellen Abhängigkeiten zwischen den "Schlüsselarealen" bestehen. Dazu wird beschrieben, welche Gesichtspunkte bei der Entwicklung dieser fünf Areale mit besonders grossem Gestaltungsspielraum – und entsprechend hohen Chancen und Risiken – zu beachten sind. Zudem ist dargestellt, wie die künftige bauliche Entwicklung im Dorfkern in die Gesamtentwicklung einzubinden ist; für eine qualitätsvolle Gesamtentwicklung ist insbesondere auch die Planung der Verkehrs- und der Freiräume massgebend.

Das Leitbild dient auch als Grundlage für die Revision der BZO, wie sie als formelle Totalrevision zur Einführung der harmonisierten Baubegriffe bis spätestens 2025 vorzunehmen ist.

-Kernzone: Gestützt auf das Leitbild ist zu entscheiden, ob im Zuge der anstehenden Gesamtrevision gerade auch die Kernzonenvorschriften für den gesamten Dorfkern zu überprüfen und wo nötig anzupassen sind.

-Handlungsbedarf Schlüsselareale: Für die beiden privaten Areale "Sagi" und "Schwarz" reichen die heute bestehenden baurechtlichen Grundlagen im Prinzip aus; beide sind bereits rechtskräftig mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Die beiden Grundstücke Kat.-Nr. 432 (ehemalige Gemeindeverwaltung) und die östlich davon gegenüber der Schaffhauserstrasse gelegene Kat.-Nr. 2436 (unbebaut) sind im Eigentum der Gemeinde; hier ist die Einflussnahme der Gemeinde auf Art und Qualität einer künftigen Bebauung aufgrund des Eigentums gewährleistet. Für das "Landi-Areal" besteht bereits ein Kontakt zwischen der Eigentümerin (Landi-Weinland) und der Gemeinde. Je nach zeitlichem Ablauf der betreffenden Planungen könnte vor 2025 für das "Landi-Areal" eine vorgezogene Teilrevision oder der Erlass eines Gestaltungsplans nötig sein und für Kat.-Nr. 2436 stellt sich je nach konkreter Überbauungsidee die Frage einer Revision des Gestaltungsplans Oberdorf von 2004.

Merkmale

Das Leitbild ist eine Auslegeordnung über die aktuellen ortsbaulichen Verhältnisse im Dorfkern und zeigt Möglichkeiten auf, wie die vorhandenen Qualitäten in Zukunft erhalten und weiter entwickelt werden könnten. Als solches enthält es kein detailliertes Programm für die Umsetzung: Die sachlichen und zeitlichen Prioritäten sind gestützt auf das Leitbild vom Gemeinderat erst noch zu bestimmen. Im Sinne einer Pendenzenliste sind in Kap. 5 unter dem Titel "Liste Umsetzungsmassnahmen" immerhin die möglichen künftigen Massnahmen aufgeführt.

Das Leitbild wird vom Gemeinderat formell beschlossen und veröffentlicht. Damit wird für die Bevölkerung, die Grundeigentümer sowie für Nachbargemeinden und kantonale Stellen transparent gemacht, nach welchen Kriterien und Grundhaltungen der Gemeinderat seine Rolle bei der Initiierung und Begleitung von einzelnen Umsetzungsschritten der Weiterentwicklung des Dorfkerns wahrnehmen will. Das Leitbild ist kein Richtplan im Sinne des PBG und es wird deshalb weder der Legislative zum Entscheid noch dem Kanton zur Genehmigung vorgelegt.

1.3 Vorgehensweise

Mit Beschluss vom 1. Oktober 2018 hat der Gemeinderat das Planungsteam Diggelmann / Fahrländer Scherrer Architekten mit der Erarbeitung des Leitbilds beauftragt. Die Arbeiten erfolgten in enger Zusammenarbeit mit Vertretungen der Gemeinde, namentlich Hochbauvorstand Markus Bossart, Gemeindepräsident Bruno Kräuchi, Gemeindeschreiber Matthias Kehrl und dem Leiter Hochbau Dominik Böni – unter Beizug des kantonalen Amtes für Raumentwicklung.

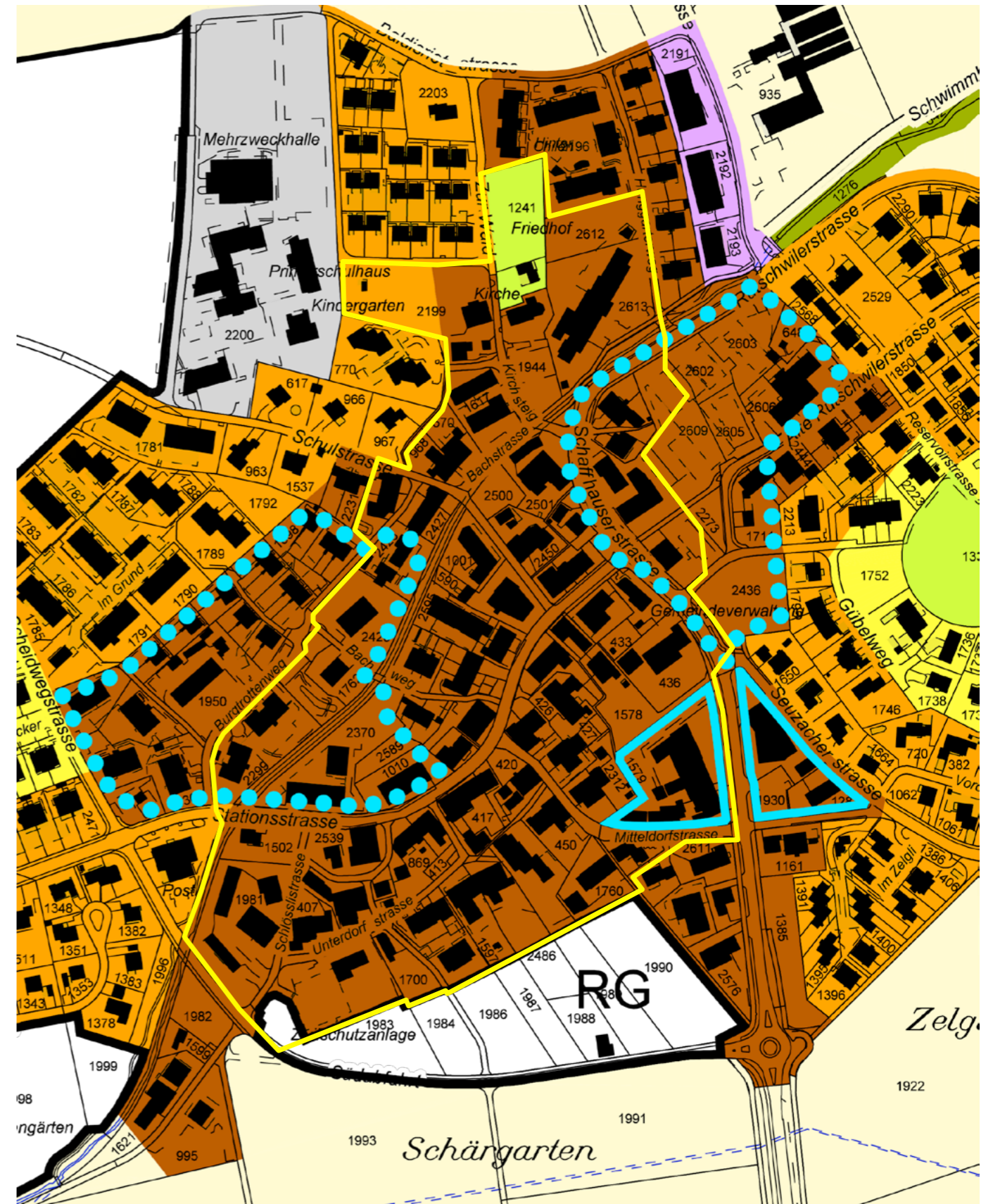
Als Grundlage für die ortsbauliche Analyse wurde bereits im Vorfeld der Auftragsvergabe von der Gemeinde eine Liste derjenigen Grundstücke erstellt, auf denen kurz- oder langfristig Veränderungspotenzial ist. Die betreffenden Eigentümer wurden an drei Sitzungen, am 19. November 2018, am 26. Februar 2019 und am 11. April 2019 über ihre künftigen Bau- und Nutzungsabsichten befragt.

Für das "Sagi-Areal", eines der fünf "Schlüsselareale", hat die Eigentümerschaft bereits 2017 konkrete Projektierungsarbeiten für eine Neuüberbauung gestartet. Für dieses Areal gilt gemäss BZO 2013 Gestaltungsplanpflicht. In separaten Sitzungen wurde sichergestellt, dass die Vorstellungen des Gemeinderats und des ARE über die ortsbildverträgliche Entwicklung dieses Areals diskutiert und in die weitere Projektierung einfliessen konnten.

An seiner Klausur vom 5./6. April 2019 hat der Gemeinderat einen Entwurf des Leitbilds diskutiert. Gestützt darauf wurde insbesondere auch der künftige Handlungsbedarf gemäss Kap. 5 "Liste Umsetzungsmassnahmen" bestimmt.

Am 27. Mai 2019 wurde die Bevölkerung über die Ziele und Inhalte des Leitbilds informiert.

Gestützt auf die fachliche Analyse (Kap. 2) enthalten das Zielbild, die Grundsätze für das Bauen im Dorfkern und die Liste der Umsetzungsmassnahmen (Kap. 3, 4 und 5) eine politische Einschätzung des Gemeinderats darüber, welche Handlungsspielräume für eine erfreuliche und zukunftsweisende Entwicklung des Dorfkerns bestehen und wie sie genutzt werden sollen. Bei der Umsetzung werden die Bevölkerung, die Eigentümer und die zuständigen kantonalen Stellen gemäss den für die einzelne Massnahme massgebenden Zuständigkeits- und Verfahrensordnung einbezogen.



- Kernzone
- Bestehende rechtsgültige Gestaltungspläne
- Ortsbildperimeter
- Gestaltungsplanpflicht

Abb.2: Ausschnitt Zonenplan Gemeinde Hettlingen mit Ortsbildperimeter

2 Analyse

2.1 Historisch

Entwicklung Dorfkern



Dorfplan Hettlingen 1719, Quelle: Stadtarchiv Winterthur

Die Siedlungsstruktur des historischen Dorfkerns von Hettlingen verläuft parallel zum Wisenbach in Nordost-Südwest-Richtung. Auf den historischen Plandarstellungen ist zu erkennen, dass die heutige Stationsstrasse das Rückgrat der Siedlung darstellte und im Nordosten mit der Schaffhauserstrasse ein Strassenkreuz formt.

(vgl.: IBID AG 2016, Schaffhauserstrasse 21-25, 8442 Hettlingen, Gutachten zur Schutzwürdigkeit, Seite 8)



Historische Karte J.Wild, um 1850



Siegfriedkarte 1880

Quelle Historische Landeskarten: Kanton Zürich, GIS-Browser, 08/2019



Siegfriedkarte 1930



Alte Landeskarte, 1956-65



Landeskarte 2019

Bereits auf der Wildkarte von 1850 ist im Südosten der Siedlung das heutige Gasthaus "Zum Hirschen" zu erkennen. Es nahm seit jeher eine Sonderstellung ein, da es dem historischen Dorfkern vorgelagert und somit exponiert war. Aus den Siegfriedkarten geht hervor, dass die heutige Mitteldorfstrasse zwischen 1880 -1930 an Bedeutung gewann und somit auch das Haus "Zum Hirschen" als Eckhaus ausgebildet wurde. Der Bereich, der zwischen Kerndorf und dem "Hirschen" aufgespannt wird, entwickelte sich als das Sagi-Areal.

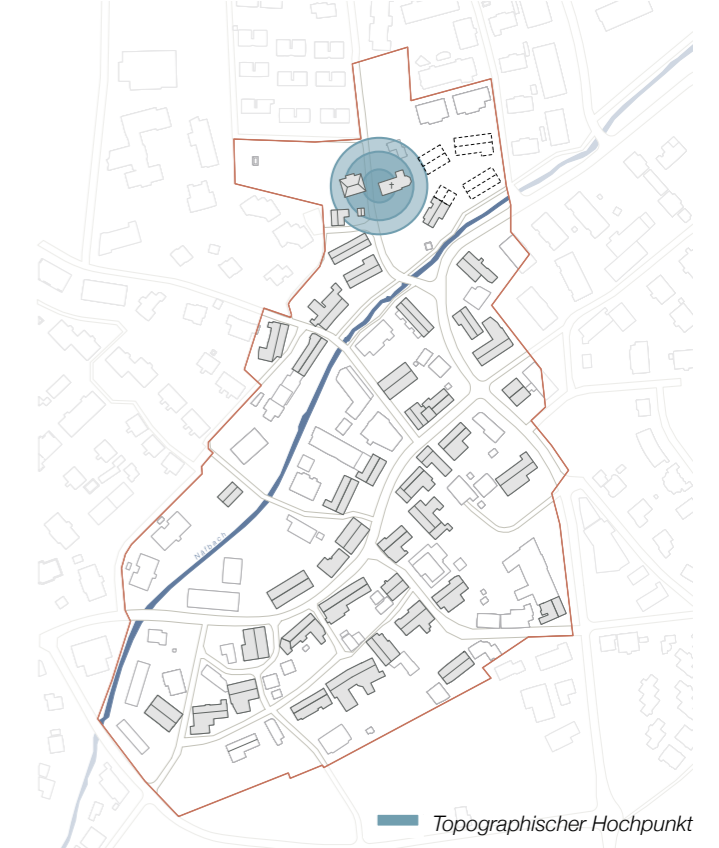
Zwischen 1957-1996 wurde die Schaffhauserstrasse mit teilweise geändertem Verlauf als Schnellstrasse genutzt. 1996 wurde diese dann zurückgebaut und der ursprüngliche Strassenverlauf wieder hergestellt.

Ausrichtung



- Geplante Neubauten
- Prägende Bebauungsachsen
- Prägende Gebäude, traufständig
- Prägende Gebäude, giebelständig

Hochpunkt



■ Topographischer Hochpunkt



Hettlingen 1929, Blickrichtung Südwesten; Fotograf: Mittelhozer, Walter
Quelle: ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz

- Ausrichtung der Gebäude im Dorfkern ist mehrheitlich parallel zum Wisenbach und strassenbegleitend traufständig
- Giebelständige Bauten bilden die Ausnahme, durch die Sonderstellungen entstehen ortbaulich prägnante Situationen



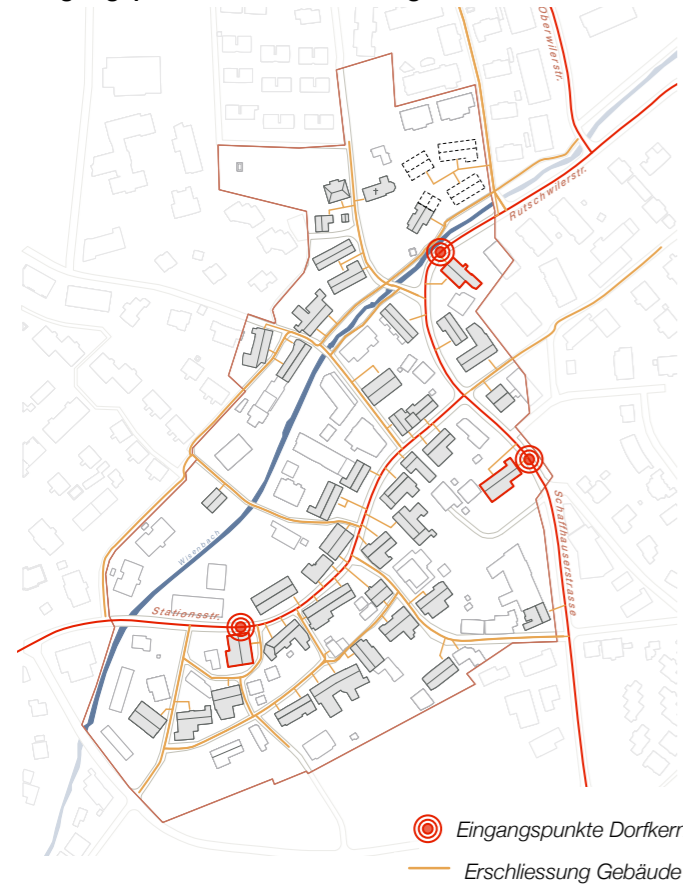
Kirche auf Hügel bildet baulichen Hochpunkt, Blick von Südwesten

- Standort der Kirche mit Pfarrhaus am nördlichen Ende des Dorfkerns ist topografisch erhöht --> Kirchhügel
- Kirche bildet Landmarke, prägend für Siedlungssilhouette und Verortung, von weitem deutlich erkennbar
- Von Südwesten her ergibt sich eine Blickachse mit vertikaler Gebäude-Staffelung

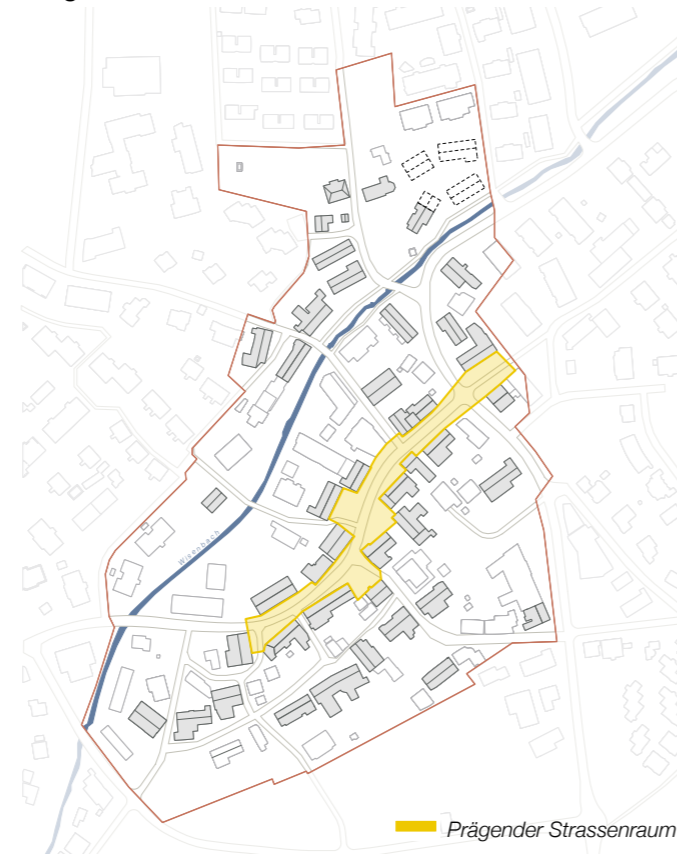
2 Analyse

2.2 Thematisch

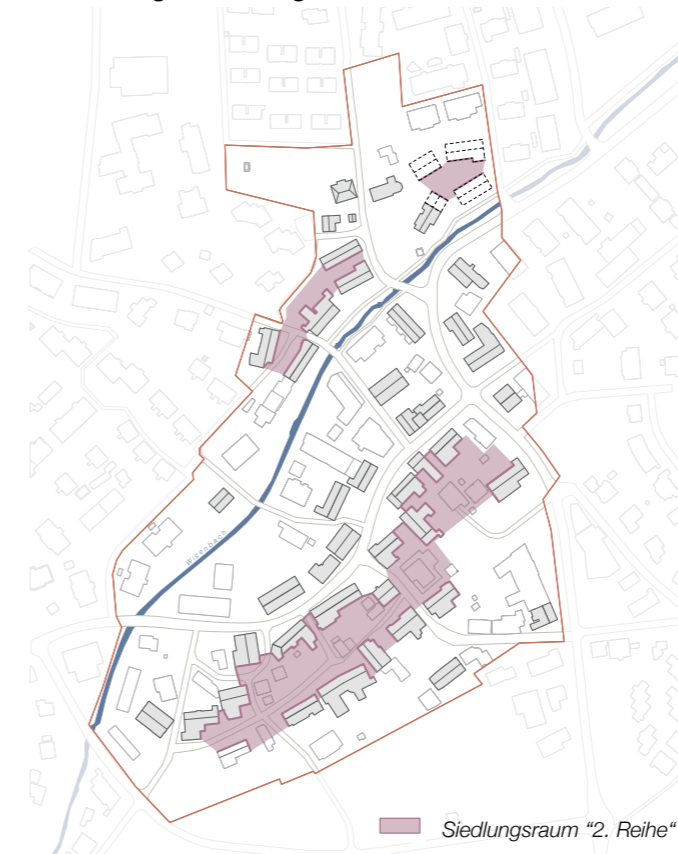
Eingangspunkte & Erschliessung



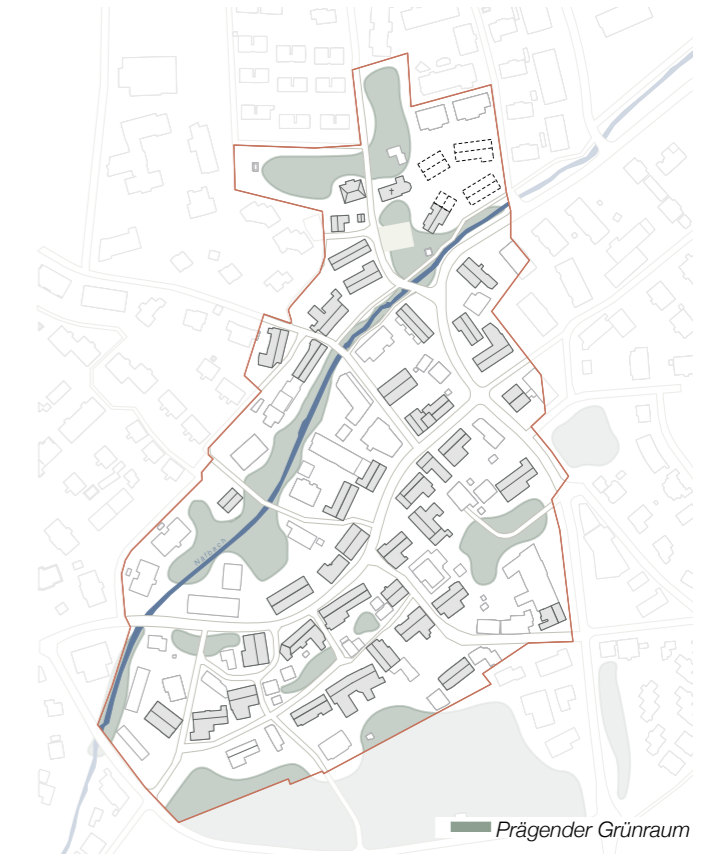
Prägender Strassenraum



Rückwärtiger Siedlungsraum



Grünraum



Eingang Dorfkern, Stationsstrasse Nr. 23, Blickrichtung Südwesten



Stationsstrasse, Blickrichtung Nordosten



Unterdorfstrasse, Blickrichtung Osten



Grünraum um Wisenbach, Blickrichtung Südwesten

- Eingänge des Dorfkerns mit giebelständigen Gebäuden besetzt
- Giebelständige Bauten entfalten Portalwirkung
- Feinerschliessung über Dorf- und Quartierstrassen
- Ortstypische Bauernhäuser mehrheitlich traufseitig erschlossen

- Stationsstrasse ist ein Identitätsträger von Hettlingen
- Bildet die eine zentrale Erschliessungsstrasse
- Folgt in einem Bogen dem Bachverlauf
- Durch Vor- und Rücksprünge werden Raumkammern gebildet, es entsteht ein vielseitiger Strassenraum

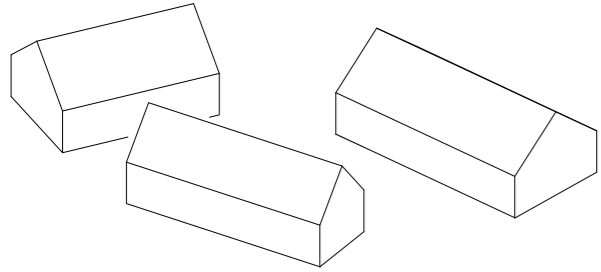
- Rückwärtiger Siedlungsraum in der "2. Reihe" um Unterdorfstrasse besonders ausgeprägt
- Grünräume und Hofsituationen charakteristisch
- Ökonomie- und Kleinbauten in weitläufigen Nutz- und Ziergärten
- Zahlreiche Anbauten an Gebäuderückseiten der "1. Reihe" prägen den Siedlungsraum der "2. Reihe"
- Erschliessung über Nebenstrassen und teilweise verwinkeltes Fusswegenetz

- Grünraum vor Kirche prominent, bildet Vorplatz für Kirche aus und bindet Kirche zu Schaffhauserstrasse hin ein
- Bachlauf als grünes Band raumwirksam
- Im Südwesten des Bachlaufs weitet sich der Grünraum grosszügig aus
- Grünbereich entlang Wisenbach begrenzt historischen Siedlungskern auf der Westseite
- Dem südlichen Ortsbildrand sind Obstgärten und Wiesenflächen vorgelagert

2 Analyse

2.3 Typologisch

Dorfbaustein "Hof Dreiseitig"



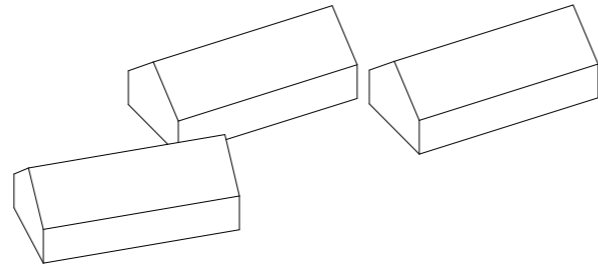
Lage, Situation und Erschliessung



Stationsstrasse, Südwestlicher Teil

- Dreiseitig gefasster Hof
- Südwestlicher Auftakt und Abschluss der Kernzone
- Erschliessungen über Hof
- Vorzonen als Hartflächen oder Vorgärten ausgebildet
- Rückwärtig Privatgärten

Dorfbaustein "Rücksprung"



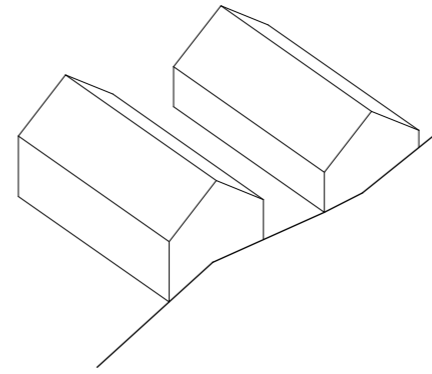
Lage, Situation und Erschliessung



Stationsstrasse 8, Raumkammer

- Raumkammern durch Rücksprung aus Strassenflucht bei gleicher Ausrichtung
- Erschliessungen über Hof
- Vorzonen als Hartflächen oder Vorgärten ausgebildet

Dorfbaustein "Paarhof"



Lage, Situation und Erschliessung



Kirchsteig 1, Rückwärtiger Hofraum

- Zweiseitig gefasster Hof durch parallele Baukörper
- Der Topographie folgend am Hang stehend
- Erschliessung über Hof
- Hof als Hartflächen mit Vorgärten
- Privatgärten mehrheitlich "nach aussen"

Fassaden + Dächer



Stationsstrasse 15



Kirchsteig 1, Ansicht Süd

- Bauernhäuser für Ortsbild prägend
- Ökonomie- und Wohnteil ortstypisch unter durchgehendem Satteldach mit Längsfirst, teilweise mit abgesetzten Dachflächen und Neigungsvariationen
- Unterschiedliche Materialien je Funktion
- Wechsel aus massiven und hölzernen Gebäudeteilen, massive Teile auch in Riegelbauweise
- Verschränkung der Fassadenmaterialien gliedert die grossen Gebäudevolumen
- Dachlandschaft geprägt von weiten, ziegelgedeckten Satteldächern ohne Einschnitte oder Aufbauten

2 Analyse

2.4 Hauptstrassenräume

Ausgangslage Stationsstrasse



Luftaufnahme von Hettlingen aus dem Jahr 1929 mit wichtigen Orientierungspunkten, Fotograf: Walter Mittelholzer, Quelle: ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv/Stiftung Luftbild Schweiz

Die ursprüngliche Kammerung des Strassenraums ist auch heute noch grösstenteils erhalten. Sie ist charakteristisch für Hettlingen und stellt eine hohe Qualität dar.

An einigen Knotenpunkten ist das Potenzial des Frei- raums nicht genutzt oder verunklärt. So besetzt die Volg-Filiale an der Stationsstrasse eine ursprünglich freie, drei- seitig gefasste Raumkammer mit einem ortsuntypischen, eingeschossigen Flachdachbau. Als öffentliche, publikums- bezogene Nutzung ist die Volg-Filiale an dieser Stelle jedoch ein wichtiger Treffpunkt in der Stations- strasse.

- Vor- und Rücksprünge der Fassadenfluchten führen zu einer abwechslungsreichen Kammerung des Strassen- raums
- Die Abfolge kleingliedriger Dorfplätze sind wichtige Orientierungspunkte im Dorfgebilde
- Durch einzelne öffentliche Nutzungen werden diese Orte zusätzlich belebt



1) Raumkammer, als Parkierungsfläche genutzt



2) Stationsstrasse 6, 8, 12, Raumkammer mit Aufenthaltsqualität



Situationsplan Stationsstrasse, 1) - 4) vgl. Bilder 5) altes Gemeindehaus

Die identitätsstiftende Qualität des abwechslungsreichen Strassenraums wird auch durch die Gestaltung aus dem Jahr 2005 unterstützt.

Aufgelöste Strassengeometrien, die Verwendung ortsty- pischer Materialien bei der Strassengestaltung sowie das Tempolimit von 30 km/h haben zur Folge, dass sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt "arrangieren". Dies schafft Begegnungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Passanten.

Allerdings wird dies nicht von allen Teilen der Bevölkerung so wahrgenommen und die Sicherheit für Fussgänger wird teilweise auch kritisch hinterfragt.



3) Volg-Filiale, Stationsstrasse Ecke Schulstrasse



Gestaltungskonzept Stationsstrasse

- Neugestaltung Stationsstrasse, 2002 - 2005 (Projekt: Planpartner AG, Zürich)
- Die damals verkehrsorientierte Strasse sollte als Frei- raum mit hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet werden
- Miteinander aller Verkehrsteilnehmer "ohne Verbote"
- Aufgelöste Strassengeometrie und fehlende Niveau- unterschiede zwingen Autofahrer zu Vorsicht und Langsamfahren
- Hausvorplätze werden vergrössert und aufgewertet (Verwendung traditioneller Materialien wie Ortbeton, Kies, Pflastersteine, Asphalt)



4) Aufgelöste Geometrie der Stationsstrasse

2 Analyse

2.4 Hauptstrassenräume

Ausgangslage Schaffhauserstrasse



Vorhandene Orientierungspunkte entlang Schaffhauserstrasse:
1) Kirche 2) "Sonne" 3) "Kreuzung" 4) "Hirschen"

Die Schaffhauserstrasse ist eine verkehrsorientierte Strasse. Ihre Verkehrssicherheit wird von Teilen der Bevölkerung in Frage gestellt, insbesondere auch wegen der Situation der Bushaltestellen.

Das Strassenkreuz beim alten Gemeindehaus bildet die Schnittstelle zwischen Oberdorf samt Kirchhügel und dem historischen Dorfkern entlang der Stationsstrasse.

Im Teilbereich "Sonne" sowie im Teilbereich "Kreuzung" sind räumliche Orientierungspunkte im Ansatz vorhanden, allerdings baulich und gestalterisch verunklärt respektive ungenutzt. Durch die Bushaltestelle kommt dem Teilbereich "Kreuzung" eine hohe Bedeutung zu.

Der Teilbereich "Hirschen" ist geprägt durch die angrenzenden Gewerbebauten wie Sägerei, Autogarage und Tankstelle. Die heutigen Gewerbebauten spannen eine grosse Freifläche auf, die wenig Aussenraumqualitäten aufweist.

Entlang der Schaffhauserstrasse gibt es derzeit keine Bereiche mit angemessener Qualität für Begegnung und Aufenthalt im öffentlichen Raum.

Quelle Luftbilder Teilbereiche: Kanton ZH, GIS-Browser, 08/2019

Quelle Strassenaufnahmen: Google Street View, 08/2019



2) Schaffhauserstrasse, Teilbereich "Sonne"



2) Schaffhauserstrasse, Teilbereich "Sonne"

- Platzraum von Durchgangsverkehr der Schaffhauserstrasse dominiert (Tempozone 50 km/h)
- Flächen neben der Strasse sind grösstenteils als Parkierungsflächen genutzt
- Keine Aufenthaltsqualität
- Brunnen steht isoliert und durch zwei Strassen abgeschnitten
- Kirche wirkt über Grünraum hinweg bis auf den Platzraum hinein
- Pappeln bilden mit Kirchturm von Süden her kommend ein prägnantes Ensemble



3) Schaffhauserstrasse, Teilbereich "Kreuzung"



3) Schaffhauserstrasse, Teilbereich "Kreuzung"

- Raum im Bereich der Kreuzung Stationsstrasse von Durchgangsverkehr der Schaffhauserstrasse dominiert
- Verunklärung des Platzraums durch blickdichte Hecke vor altem Gemeindehaus
- Eckgebäude Schaffhauserstrasse / Stationsstrasse, (ehemalige Gemeindeverwaltung) ist als eingeschossiger Flachdachbau ortsuntypisch und an dieser prominenten Lage wenig präsent
- Wichtige Bedeutung als Verkehrsknoten- und Begegnungspunkt durch Bushaltestelle



4) Schaffhauserstrasse, Teilbereich "Hirschen"



4) Schaffhauserstrasse, Teilbereich "Hirschen"

- Strassenraum von Durchgangsverkehr dominiert
- Freifläche wird von angrenzenden Gewerbebauten nicht gefasst
- Lockere Bebauungsstruktur hebt sich vom kompakten Dorfkern ab
- Prägnanter Auftakt mit "Hirschen"

3 Zielbild

3.1 Übergeordnete Ziele Dorfkern

Die Sequenz von Plätzen und Raumkammern ist das charakteristische Merkmal des Dorfkerns von Hettlingen. Es gibt nicht *den* einen Zentrumsplatz, sondern eine Aneinanderreihung von Orientierungs- und Identifikationspunkten. Das Leitbild schlägt für den öffentlichen Aussenraum vor, dieses historisch gewachsene Hauptmerkmal zu stärken und zu ergänzen.

Vorhandene Knotenpunkte sollen aufgewertet und reaktiviert werden. Entlang der Schaffhauserstrasse sollen neue qualitätsvolle Knotenpunkte geschaffen werden, sodass der Zentrumsstrassenraum auch hier nach dem historisch gewachsenen Muster sinnfällig erweitert wird.

Die Schaffhauserstrasse soll als öffentlicher Raum mit Begegnungsmöglichkeiten und Aufenthaltsqualität für Bewohner und Passanten aufgewertet werden.

Westlich der Schaffhauserstrasse, d. h. auf dem heutigen "Sagi-Areal" und auf der Parzelle der ehemalige Gemeindeverwaltung soll das Bebauungsmuster des Ortsbilds fortgesetzt werden. Der rückwärtige Siedlungsraum, die "2. Reihe" des Unterdorfs, soll aufgenommen, weiterentwickelt und das Ortsbild somit ergänzt werden. Der Siedlungsraum "2. Reihe" ist durch grün durchsetzte Hofsituationen und eine feingliedrige Durchwegung gekennzeichnet.

Östlich der Schaffhauserstrasse, auf der grünen Wiese und dem "Schwarz-Areal" dagegen soll ein erkennbar neuer Siedlungsraum entstehen, sodass der Rand der Kernzone durch die Schaffhauserstrasse klar definiert wird.

Zur Sicherung der öffentlichen Raumgliederung sollen schematische Baubegrenzungen ausgewiesen werden.

- Zentrumsstrassenraum stärken, ergänzen und aufwerten
- Vorhandene Sequenz von Plätzen und Raumkammern stärken
- Bestehende Kammerung der Aussenräume weiterführen
- Publikumsbezogene Nutzungen erhalten und fördern (ohne Vorschriften zu erlassen)
- Festlegen von Begrenzungslinien zur Sicherung des öffentlichen Aussenraums
- Siedlungsraum "2. Reihe" bis Schaffhauserstrasse ergänzen
- Ausrichtung der Siedlungsstruktur aufnehmen und ergänzen
- Sonderstellung Hirschen sichern; nördlich an das "Sagi-Areal" (Perimeter Gestaltungsplanpflicht) angrenzende Parzellen Kat.-Nrn. 436 und 1578 in das Erschliessungs- und Aussenraumkonzept einer Neuüberbauung integrieren
- Klare Grenze zwischen gewachsenem Dorfkern und neuem Siedlungsraum östlich der Schaffhauserstrasse schaffen
- Neubauten östlich der Schaffhauserstrasse als einfache, klare Baukuben ausbilden (ohne Dachaufbauten bzw. ohne Dacheinschnitte)
- Grünräume erhalten und aufwerten
- Langfristig einen durchgehend öffentlichen Fussweg entlang des Wisenbachs etablieren



- | | | | |
|-------------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------------------|
| ■ Zentrums-Strassenraum | ■ Siedlungsraum neu | ■ Wisenbach | ■ Baubegrenzung neu (schematisch) |
| ■ Siedlungsraum "2. Reihe" | ■ Prägender Grünraum | ■ Quartierstrassen und -wege | ■ Fusswegverbindung neu (schematisch) |
| ■ Grün geprägter Ortsbildrand | ■ Bereich Bushaltestelle | ■ Perimeter Ortsbild | ● Knotenpunkte |

3 Zielbild

3.2 Teilbereich "Sonne"



Situationsplan "Sonne"

Das Leitbild schlägt vor, das Potenzial des Platzraums unterhalb der Kirche zu reaktivieren und in Wert zu setzen. Die Prominenz als Kirchvorplatz, die Auftaktsituation am Dorfeingang, die dreiseitig gefasste ortsbauliche Situation mit angrenzendem Grünraum und die Lage am Wisenbach sind die massgebenden Qualitäten und zusammen guter Grund, an dieser Lage eine Aufwertung des Aussenraums für Hettlingen zu etablieren.

Dies soll durch eine veränderte Strassen- und Platzgestaltung ermöglicht werden. Die Funktionstrennung der verkehrsorientierten Strasse soll aufgehoben werden. Eine aufgelöste Strassengeometrie durch Bodenbelagswechsel, ein geändertes Verkehrsregime sowie Bepflanzung und Mobiliar sind die Mittel, mit denen ein attraktiver Platzraum geschaffen werden kann.

Für die Verkehrsführung und die Gestaltung von Fussgänger-Querungen ist ausserdem ein detailliertes Verkehrskonzept auszuarbeiten. Dies ist Voraussetzung dafür, dass der Platzraum durch öffentliche, publikumsorientierte Nutzungen bespielt werden kann. Der Brunnen am Bach soll wieder zu einem Orientierungspunkt werden.

Im Teilbereich "Sonne" sollten auf und neben der Schaffhauserstrasse Parkierungsflächen auf ein Minimum beschränkt werden. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob an anderer Stelle neue Parkplätze erstellt werden können.



Platzraum bei Kreuzung Schaffhauserstrasse / Kirchsteig, Postkartenmotiv um 1927, Quelle: ETH Bibliothek Zürich, Bildarchiv



Blick Schaffhauserstrasse Richtung Kirche (Symbolbild)

Auf historischen Aufnahmen ist zu erkennen, dass der Platzraum in seiner heutigen Form schon früh vorhanden war. Durch die Gebäudesetzung dreiseitig gefasst, wurde er im Norden durch fünf Pappeln abgeschlossen, was auf eine wichtige Bedeutung des Platzes schliessen lässt.

Der Grünraum vor der Kirche kann mit kleinen Eingriffen effektiv aufgewertet werden:

Eine Hecke vor dem Parkplatz würde die parkierten Autos vor der Kirche von der Schaffhauserstrasse her optisch verschwinden lassen. Eine neue Bankreihe am Rand des Fusswegs könnte den Grünraum zum Platz hin einbinden und Aufenthaltsmöglichkeiten in direkter Nähe zum Brunnen schaffen.



Parkierte Autos im Grünraum vor Kirche

3 Zielbild

3.3 Teilbereich "Kreuzung"



Situationsplan "Kreuzung"

Die Kreuzung Stationsstrasse - Schaffhauserstrasse stellt schon heute den wichtigsten Verkehrsknotenpunkt für den Dorfkern dar. Hier treffen sich die Strassen des Dorfkerns, die am stärksten frequentiert sind. Während die Stationsstrasse vor allem Identitätsträger von Hettlingen ist, bildet die Schaffhauserstrasse die Hauptverkehrsachse und Ausfallstrasse.

Für beide Strassen stellt die Kreuzung einen bedeutsamen Identifikations- und Orientierungspunkt dar. Daher sieht das Leitbild vor, den öffentlichen Raum an der Kreuzung wieder aufzuwerten.

Zum einen soll dies durch Eingriffe am Platzraum um den Brunnen erreicht werden. Bereits im Ansatz vorhandene Qualitäten sollen wieder in Wert gesetzt werden.

Zum anderen bietet sich an der gegenüberliegenden Ecke die Möglichkeit, die nicht voll ausgenutzte Parzelle der ehemaligen Gemeindeverwaltung mit einem adäquaten Ersatzneubau zu besetzen. Dieser sollte sich entsprechend seiner Lage mit ortstypischen Gestaltungsmitteln in den Dorfkern einfügen. Zudem soll auch hier eine öffentliche und publikumsorientierte Erdgeschossnutzung durch eine offene Gestaltung ermöglicht werden.



Verunklärter Platzraum vor altem Gemeindehaus
Quelle: Google Street View, 08/2019



Blick Schaffhauserstrasse Richtung Ersatzneubau ehemalige Gemeindeverwaltung (Symbolbild)

Die blickdichte Hecke und der Garten des alten Gemeindehauses (Stationsstrasse 2) sollen zurückgebaut werden, sodass an der Kreuzung wieder ein Platzraum entsteht, der die Wichtigkeit des Ortes stützt. Damit würde der Freiraum an dieser Stelle wieder in seine ursprüngliche Kammerung zurückgeführt und der vorhandene Brunnenplatz mit den dazugehörigen Sitzbänken an Dimension und Bedeutsamkeit gewinnen. Diese Massnahme würde zudem das alte Gemeindehaus wieder als Eckbau sichtbar werden lassen und an die Schaffhauserstrasse anbinden.

Die Bushaltestelle "Dorf" soll weiterhin bestehen bleiben. Bei ihrer Ausgestaltung ist darauf zu achten, dass die Sicherheit für Fussgänger erhöht wird und genügend überdachter Raum für wartende Passagiere zur Verfügung gestellt wird. Dabei ist eine ortstypische Gestaltung zu berücksichtigen.



Altes Gemeindehaus, Ansicht Stationsstrasse

3 Zielbild

3.4 Teilbereich "Hirschen"



Situationsplan "Hirschen"

Der Teilbereich "Hirschen" bildet von Winterthur her kommend den neuen Auftakt zum Dorfkern.

Westlich der Schaffhauserstrasse soll das heutige "Sagi-Areal" mit Neubauten im Sinne des Siedlungsraums "2. Reihe" besetzt werden. Das Bebauungsmuster der Kernzone soll fortgesetzt und das Ortsbild somit vervollständigt werden. Der "Hirschen" soll durch die neue Bebauung in die Kernzone eingebunden werden. Das Areal soll so ergänzt werden, dass durch die ortsbauliche Setzung ein neuer Knotenpunkt mit Aufenthaltsqualität entsteht. Die Neubauten sollen sich an den grossvolumigen Satteldachbauten der Kernzone orientieren. Aus typologischen Gründen ist wünschbar, dass zu Strasse und Platz hin geschlossene Dachflächen geschaffen werden.

Auf dem "Schwarz-Areal" östlich der Schaffhauserstrasse sollen die Neubauten deutlich dem neuen Siedlungsraum zugeordnet werden und eine klare Grenze zur Kernzone bilden.

Der Grünraum südlich des Bauernhauses "Zur Linde" an der Schaffhauserstrasse 11 soll in seiner Dimension, Ausprägung als Nutz- und Ziergarten mit der vorhandenen Bepflanzung erhalten bleiben.



Wertvoller Grünraum bei Schaffhauserstrasse 11

Die Wiesenfläche mit Obstbäumen zeigt zum einen den ehemaligen Ortsbildrand, zum anderen bildet er neu den ortstypisch grün durchsetzten Siedlungsraum, der hier mit den Neubauten auf dem heutigen "Sagi-Areal" entstehen soll. Durch die prominente Lage an der Schaffhauserstrasse leistet der Grünraum als ortstypisches Merkmal und Konterpart zu den baulichen Knotenpunkten einen wertvollen Beitrag für das Ortsbild von Hettlingen.



Blick Teilbereich "Hirschen" Richtung Norden (Symbolbild)

Die Fassadenflucht des "Hirschen" soll aufgenommen und fortgesetzt werden. Die räumliche Vertiefung soll dann im nördlichen Teil des "Sagi-Areals" gefasst und abgeschlossen werden, sodass zur Schaffhauserstrasse hin eine Raumkammer als Auftakt zum Dorfkern entsteht. Hauseingänge sollen traufseitig so angeordnet werden, dass sie sich der Strasse bzw. dem Platz zuwenden. So entstehen klare und einladende Adressen, die Raumkammer wird belebt und gewinnt an Bedeutung. Öffentliche und gewerbliche Nutzungen sind im Erdgeschoss der ersten Reihe erwünscht, da sie auch vereinzelt einen belebten öffentlichen Raum schaffen. Der Freiraum soll mit ortstypischen Elementen und Materialien so gestaltet werden, dass er als Teil des Dorfkerns ablesbar ist und Aufenthaltsqualität bietet.

Die Neubauten östlich der Schaffhauserstrasse sollen erkennbar zum neuen Siedlungsraum gehören, eine klare Grenze zur Kernzone schaffen sowie den östlichen Abschluss der Raumkammer bilden. Als adäquate Bauhöhe wurden drei Geschosse ermittelt. Wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite sollen die Neubauten über strassenseitige Eingänge und entsprechende Erdgeschossnutzung einen Bezug zum öffentlichen Raum herstellen. Der architektonische Ausdruck soll durch klare Kuben mit flach geneigten Dächern ohne Dachaufbauten bestimmt sein.

3 Zielbild

3.5 Verkehr

Gemäss den "Strategiezielen 2019-2023" der Gemeinde soll ein Verkehrskonzept ausgearbeitet werden. Die Erarbeitung des Verkehrskonzepts ist bereits im Budget für 2020 eingeplant.

Mit der Umgestaltung der Stationsstrasse 2002 ist in Hettlingen schon einmal eine verkehrsbelastete Strasse zugunsten der Siedlungsqualität verändert worden. Auch wenn der Zielzustand sich von der Stationsstrasse unterscheiden soll, so gilt es, sich daran ein Beispiel zu nehmen. Eine siedlungsorientierte und begegnungsfreundliche Strassenraumgestaltung wird ein wichtiger Faktor für die Aufwertung der Schaffhauserstrasse sein.

Folgende Themen sollen im Verkehrskonzept vertieft behandelt werden:

- Siedlungsorientierte Verkehrsführung auf Schaffhauserstrasse
- Höhere Sicherheit durch Verkehrsberuhigung
- Höhere Aufenthaltsqualität durch eine begegnungsfreundliche Strassenraumgestaltung
- Lage und Anzahl Fussgänger-Verbindungen klären, um Verkehrssicherheit zu erhöhen
- Parkierung langfristig planen und optimieren
- "Birchumfahrung" langfristig als Option sichern
- Lage und Gestaltung Bushaltestellen vertieft prüfen
- Grosszügige Wartezonen bei Bushaltestellen ermöglichen
- Erhaltung ortsbaulicher Elemente wie Vorgärten, Einfriedungen und Materialien



Beispielbild Siedlungsorientierter Verkehr, Zentrumsgestaltung Matzingen, PR Landschaftsarchitektur (Visualisierung: nighnurse images)



- | | | |
|--|--------------------------------------|------------------------|
| Verkehrsführung mit Koexistenz | Siedlungsorientierte Verkehrsführung | Knotenpunkte |
| Begegnungsfreundliche Strassenraumgestaltung | Fussgänger Querverbindungen | Bereich Bushaltestelle |

4 Grundsätze für das Bauen im Dorfkern



Siedlungsstruktur aufnehmen

Neu- und Anbauten sollen sich in ihrer Setzung, Ausrichtung, Länge und Gebäudetiefe am Bestand orientieren. Auf diese Weise fügen sie sich in das Ortsbild ein. Vorhandene Bebauungsmuster sind aufzugreifen und anzuwenden. Ortstypisch dimensionierte Hofbildungen führen ein charakteristisches Thema fort.



Ruhige Dachlandschaft

Weite, geschlossene Satteldachflächen sind charakteristisch für Hettlingen. Soweit möglich, sollen Wohnräume in den Obergeschossen deshalb giebelseitig belichtet werden. An raumwirksamen Orten sind Aufbauten zu vermeiden. Dachflächenfenster sollen sich durch sorgfältige Gestaltung möglichst unauffällig in die Dachfläche einfügen.



Adressbildung zu Strasse bzw. Hof

Die grossvolumigen Satteldachbauten von Hettlingen sind typischerweise strassen- und traufseitig erschlossen. Dies schafft eine klare Adresse und wertet den öffentlichen Raum auf. In Hofsituationen orientieren sich die Häuser auf den Hof. Eine kommunikative Haltung gegenüber Öffentlichkeit und Nachbarschaft sollte immer Priorität haben.



Vorhandene Qualitäten reaktivieren

In Hettlingen ist bereits viel Wertvolles vorhanden. In einigen Fällen sind diese im Laufe der Zeit verunklärt worden. Bestehende Qualitäten sind herauszuarbeiten und wieder erlebbar zu machen. Auf diese Weise kann der Charakter eines Orts wieder hergestellt und aufgewertet werden.



Fassadengestaltung aufnehmen

Die reichhaltige Fassadengestaltung des Bestands gibt viele Themen vor, die bei Neubauten aufgegriffen und interpretiert werden sollten. Lochfassaden in den muralen Gebäudeteilen haben ortstypisch steinerne Fenstergewände, Fensterläden und Doppelflügel-Fenster. Die Feingliedrigkeit der Bestandsfassaden sollte auch die Zielvorgabe für Neubauten sein. Insgesamt soll der Charakter des Bestands berücksichtigt werden. Offene Holz-Schalungen sind ein etabliertes Gestaltungselement, um Fensteröffnungen in vertikale Holzfassaden zu integrieren.



Freiräume gestalten

Die zusammenhängenden Grünbereiche mit Nutz- und Ziergärten sind wesentlicher Bestandteil des Ortsbilds. Ihre Gestaltung und Erhaltung ist mit besonderer Sorgfalt zu planen. Hofräume haben typischerweise einen chaussierten Bodenbelag. Grosszügige Wiesenflächen und Obstbäume geben den Hettlingens Freiräumen ihren ortstypischen Ausdruck.



Ortstypische Materialien verwenden

Bei der Materialwahl ist darauf zu achten, dass bestehende Materialien aufgenommen bzw. interpretiert werden. Riegel- und Putzfassaden, Holzschalungen und Mauerwerk prägen die Anmutung der bestehenden Bauernhäuser massgeblich.

Parkierung

Es ist darauf zu achten, oberirdische Parkierungsfläche in das Ortsbild zu integrieren. Tiefgaragenrampen sollen diskret angeordnet werden und möglichst nicht in Erscheinung treten, z. B. durch eine gedeckte Gestaltung oder Integrierung in ein Gebäudevolumen.



Erdgeschosszone beleben

An der Schaffhauserstrasse sollen in den strassenseitigen Erdgeschosszonen öffentliche oder halböffentliche Nutzungen angeboten werden können. Dies wertet den Strassenraum auf und belebt ihn.

Aussenbereiche

Aussenliegende Aufenthaltsbereiche sind grundsätzlich in das Gebäudevolumen zu integrieren.

5 Liste Umsetzungsmaßnahmen

Die aufgeführten Massnahmen zur Umsetzung der Zielbilder gemäss Kap. 3 werden vom Gemeinderat in Zusammenarbeit mit den Grundeigentümern und den zuständigen kantonalen Stellen weiter verfolgt. Über den Stand der Planung und Realisierung sowie über allfällige neue oder geänderte Erkenntnisse wird die Bevölkerung laufend informiert.



BZO und Ortsbildschutz

a) Formelle Gesamtrevision BZO

Anhandnahme der Arbeiten für die nötige formelle Totalrevision 2025 (Frist gemäss PBG in der Fassung vom 14. September 2015 und gemäss Gesetz über den Mehrwertausgleich MAG gemäss Antrag 5434a der kantonsrätlichen Kommission für Planung und Bau vom 30. April 2019)

b) Prüfung Teilrevision Kernzone

Prüfen allfälliger Anpassungen der Kernzone (Überprüfung Perimeter und Evaluation, ob der Erlass eines detaillierten Kernzonenplans mit parzellenweiser Regelung von Baufluchten, Baubereichen, Firstrichtungen, Umgebungsgestaltung u.ä. nötig sein könnte)

c) Gestaltungspläne

Kat.-Nr. 2436: Überprüfung und allfällige Anpassung des Gestaltungsplans Oberdorf (2004) betreffend Kat.-Nr. 2436 (spätestens auf den Zeitpunkt einer Kreditvorlage)

Kat.-Nr. 2627: Prüfung einer Gestaltungsplanpflicht bzw. Erlass eines Gestaltungsplans für das "Landi-Areal" (in Ergänzung oder anstelle einer Revision der Kernzone für diese Liegenschaft)

Kat.-Nr. 432: Prüfung einer Gestaltungsplanpflicht bzw. Erlass eines Gestaltungsplans für das Areal der ehemaligen Gemeindeverwaltung auf Kat.-Nr. 432 (in Ergänzung oder anstelle einer Revision der Kernzone für diese Liegenschaft)

Kat.-Nr. 1579 und 439: Begleitung der bereits laufenden privaten Planung auf dem "Sagi-Areal", insbesondere Sicherstellung der Qualitätsanforderungen gemäss Leitbild unter konzeptionellem Einbezug der nördlich angrenzenden Kat.-Nrn. 436 und 1578 bezüglich Erschliessung und Freiraumgestaltung

Denkmalschutz

a) Ergänzungen Inventar prüfen

Überprüfen, ob einzelne Aktualisierungen oder Ergänzungen des kommunalen Inventars (Stand 2014) angezeigt sein könnten

b) Prüfung Handlungsbedarf

Prüfung des Handlungsbedarfs und allfällige Unterschutzstellung einzelner Liegenschaften im Dorfkern (§ 205 lit. c. und d. PBG)



Verkehr und strassenbegleitende Freiräume

a) Verkehrskonzept

Erarbeiten eines Verkehrskonzepts gemäss der "Strategieziele 2019-2023" (bereits eingeplant in Budget für 2020)

b) Sicherung Option "Birchumfahung"

c) Umgestaltung Strassenraum Schaffhauserstrasse

Aufwertung des Strassenraums der Schaffhauserstrasse im Sinne Ziff. 3.5 "Zielbild Verkehr" mit siedlungsorientierter Verkehrsführung, begegnungsfreundlicher Strassenraumgestaltung mit Knotenpunkten sowie Neugestaltung der Bushaltestelle "Dorf"

d) Erarbeitung Parkierungskonzept

Erarbeitung eines Parkierungskonzept für den gesamten Dorfkern (öffentliche Parkierung und Prüfung Gemeinschaftsanlagen Privater)

e) Konzept Durchwegung des Dorfkerns

Konzept zur Durchwegung des Dorfkerns unter Berücksichtigung der historisch gewachsenen "Schleichwege" inkl. Überprüfung von Anzahl und Lage der Quermöglichkeiten der Schaffhauserstrasse für Fussgänger

f) Fusswegverbindung Wisenbach

Durchgehende Fusswegverbindung entlang des Wisenbachs inkl. gestalterischer und ökologischer Aufwertung des Gewässerraums. Hierfür ist eine frühzeitige Abstimmung mit den zuständigen kantonalen Stellen notwendig.



Allgemeine Massnahmen

a) Kommunikation

Laufende Kommunikation des Gemeinderats über die Weiterentwicklung des Dorfkerns

b) Konkurrenzverfahren

Anreize zur Durchführung von Konkurrenzverfahren schaffen

