



**Herzlich Willkommen zur
Orientierungsveranstaltung vom
Dienstag, 30. April 2013, 19.30 Uhr
Alte Kirche**



Standortevaluation Alterszentrum Würenlos

- Begrüssung
- Grund der Orientierung / Rückblick
- Vor- und Nachteile der Standorte
"Zentrumswiese" und "Wiemel"
- Vorstellung Überbauungsvarianten für die
Standorte "Zentrumswiese" und "Wiemel"
- Ablauf Gestaltungsplan / Baubewilligungsverfahren
- Diskussion



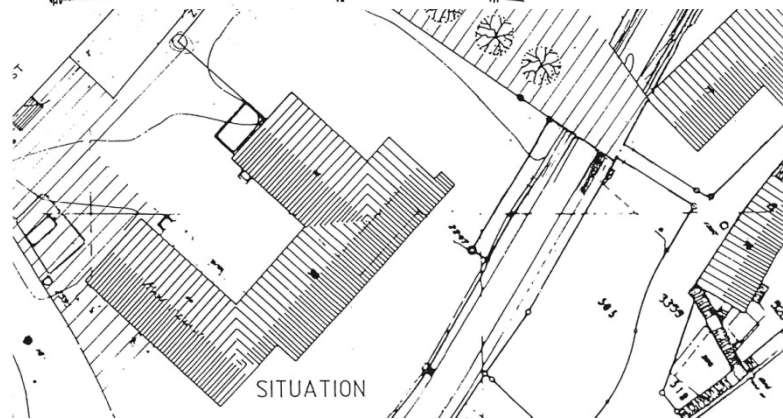
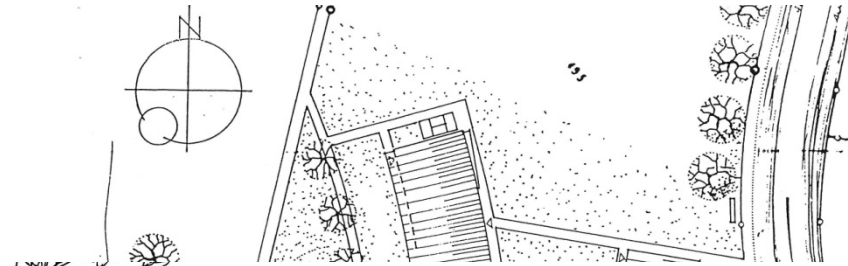
Grund der Orientierung / Rückblick

- Das aktuelle Projekt hat eine völlig andere Dimension als "Falter am Bach" und "Ikarus". Dorfzentrum wird massiv verändert. "Altersheim" (Falter am Bach / Ikarus) > Alterszentrum



Falter am Bach

IKARUS





Rückblick / Ausblick

- Beschluss Gemeinderat: Breitere Abstützung suchen
- Abgabe Stellungnahmen durch:
 - Arbeitsgruppe Dorfzentrum
 - Planungs- und
 - Ortsbildschutzkommission
- Finanzielles:
 - Welche Beiträge wurden für Planungen in der Zentrumswiese und im Wiemel bis anhin aufgewendet?
- Zusammenfassung der Stellungnahmen der zwei Kommissionen und der Arbeitsgruppe:
 - **Empfehlung: Standort "Wiemel" prüfen**
 - Es sollen Varianten ausgearbeitet werden



Freiräume verschwinden Überbaute Flächen zwischen 2010 und ca. 2020





Freiräume verschwinden





Freiräume verschwinden... Bickacher





Freiräume verschwinden... Huebacher





Freiräume verschwinden... Gatterächer West





Freiräume verschwinden... Gatteräcker Ost





Freiräume verschwinden... Steinhof





Freiräume verschwinden... Im Grund





Standorte "Zentrumswiese" und "Wiemel"





Vor- und Nachteile **Zentrumswiese** **und Wiemel**



Kriterium: Land

Standort: ZENTRUMSWIESE

Vorteile

- Eigentum Einwohnergemeinde und Ortsbürgergemeinde.
- Grösse ist genügend. Erweiterbar.

Nachteile

- Ortsbürgerparzelle muss zugekauft werden (oder Landabtausch).
- Zentrumswiese als Freifläche wird kleiner.
Bei späterer Erweiterung wird sie vollständig überbaut sein.



Kriterium: Land

Standort: **WIEMEL**

Vorteile

- Eigentum Einwohnergemeinde
- Grösse ist genügend. Erweiterbar. Soll einmal ganz überbaut werden.

Nachteile

- Verlust Landwirtschaftsland



***Kriterium:* Erschliessung**

***Standort:* ZENTRUMSWIESE**

Vorteile

- Erschliessung via Poststrasse;
Tiefgaragenanschluss via Brunnerhof an Dorfstrasse,
Zufahrt zum Alterszentrum von der Poststrasse erfolgt
parzellenmittig.

Nachteile

- Erschliessung via Gestaltungsplan "Dorfzentrum" organisieren.
- Realisierung der Erschliessungsanlagen nur unter grossem
Fremdverkehr möglich (COOP, Post, "Rössli" usw.) möglich,
daher grosse Behinderungen.



***Kriterium:* Erschliessung**

***Standort:* WIEMEL**

Vorteile

- **Grosszügig via Büntenstrasse erschlossen. Anschluss an Kopfseite der Parzelle einfach realisierbar.**
- **Realisierung der Feinerschliessung unter wenig Fremdverkehr möglich, daher wenig Behinderungen.**

Nachteile

- **Grosse Feinerschliessung nötig**



***Kriterium:* Lage des Grundstückes**

***Standort:* ZENTRUMSWIESE**

Vorteile

- **Ruhig, im Zentrum, windgeschützt, Sicht auf Dorfteile und Zentrumswiese, Furtbach.**
- **Schöne Aussicht im 4. und 5. Stock.**
- **Nahe bei Post, Einkaufen, Bus, Bahn.**

Nachteile

- **Wenig Aussicht im 1. bis 3. Stock.**
- **Verkehrsreich, weniger ruhig.**



***Kriterium:* Lage des Grundstückes**

***Standort:* WIEMEL**

Vorteile

- **Ruhig, sonnig. Gute Aussicht auf Schule und Gemeinde. Schöner Weitblick in Landschaft und Region. Am Rande der Bauzone. Verkehrsarm.**

Nachteile

- **Windig (Bise und Westwind).**
- **Bauzonenrand**



Kriterium: Öffentlicher Verkehr, Bus

Standort: ZENTRUMSWIESE

Vorteile

- Bushaltestelle "Post" vorhanden.
- Direkt an Buslinien 1 und 11 angeschlossen.

Nachteile

-



Kriterium: Öffentlicher Verkehr, Bus

Standort: **WIEMEL**

Vorteile

- Busanbindung (Buslinie 11) einfach möglich.
Buswendeschleife praktisch schon vorhanden. Vorteil für Schwimmbad.

Nachteile

- Zusätzliche Haltestelle = Mehrkosten beim öffentlichen Verkehr.
- Direkter Anschluss nur an Buslinie 11.
- Linie 1 über Haltestelle "Büntenstrasse" oder "Bettlen".



***Kriterium:* Zugsanbindung (SBB) zu Fuss**

***Standort:* ZENTRUMSWIESE**

Vorteile

- Kurze Distanz zum Bahnhof (ca. 520 m = 8 Min.)

Nachteile

-



***Kriterium:* Zugsanbindung (SBB) zu Fuss**

***Standort:* WIEMEL**

Vorteile

-

Nachteile

- **Grosse Distanz zum Bahnhof (ca. 1,2 km = 18 Min.)**



***Kriterium:* Privater Individualverkehr**

***Standort:* ZENTRUMSWIESE**

Vorteile

- **Belastung im Zentrum bereits vorhanden.**
- **Zwei Erschliessungsstrassen bestehend (Poststrasse / Brunnerhof).**
- **Verkehr in Kombination mit Einkauf, Physio, Coiffeur und anderen Dienstleistungen möglich.**

Nachteile

- **Belastung nimmt weiter zu. Mehrverkehr auf Poststrasse.**
- **Knoten Landstrasse / Poststrasse muss geändert werden.**



***Kriterium:* Privater Individualverkehr**

***Standort:* WIEMEL**

Vorteile

- Für Parkierung ist Doppelnutzung mit Schwimmbad möglich.

Nachteile

- Belastung Bünten-Quartier.
- Parkplätze beim Schwimmbad ausbauen = Kosten für die Gemeinde.
- Extrafahrten zum Alterszentrum. Nur wenig Verbindungen mit anderen Tätigkeiten möglich.



***Kriterium:* Langsamverkehr**

***Standort:* ZENTRUMSWIESE**

Vorteile

- Kurze Wegstrecken zu Post, Coop, Restaurants, diverse Dienstleister, wie Drogerie, Optiker usw.
- Spaziergänge direkt auf der Zentrumswiese. Alte Dorfteile sind gut erreichbar.

Nachteile

- Spaziergänge auf Strassen mit viel Verkehr.



Kriterium: Langsamverkehr

Standort: **WIEMEL**

Vorteile

- Anbindung an Gemeindeverwaltung, Schule, Schwimmbad, Boccia-Anlage, ref. Kirche und Friedhof, Volg, Blumenläden.
- Gute Topografie für Spaziergänge.

Nachteile

- Spaziergänge auf Strassen mit Verkehr.



Kriterium: Leben in der Gemeinschaft

Standort: ZENTRUMSWIESE

Vorteile

- Im Zentrum von Würenlos und dem Dorfleben. Nahe bei Dienstleistern.

Nachteile

- Kompromisse bei der Freihaltung der Zentrumswiese unumgänglich.



***Kriterium:* Leben in der Gemeinschaft**

***Standort:* WIEMEL**

Vorteile

- Nähe von Schule, Sportplätze, Gemeinde, ref. Kirche, Schwimmbad, Boccia-Anlage, Wohnquartier.

Nachteile

- Am Rand des Dorfes, für Betreutes Wohnen weniger ideal.



***Kriterium:* Vergangenheit / alte Projekte**

***Standort:* ZENTRUMSWIESE**

Vorteile

- **Volksentscheide über frühere Projekte im Zentrum. Gewachsene, über Jahre gefestigte Meinungen.**

Nachteile

- **Viele Emotionen, Vorurteile über allfällige Einsprachen / Beschwerden.**



***Kriterium:* Vergangenheit / alte Projekte**

***Standort:* WIEMEL**

Vorteile

- Keine, da bis vor kurzem nicht für dieses Projekt verfügbar.
Neutral. Neubeurteilung, wenig Emotionen.

Nachteile

- Es braucht neue Gedanken, Vorstellung
- Reifeprozess nötig.



***Kriterium:* Ortsbildverträglichkeit**

***Standort:* ZENTRUMSWIESE**

Vorteile

- **Raumplanerische Verdichtung wird durch die höheren Bauten besser erreicht.**

Nachteile

- **Empfindliches Gebiet im Dorfkern. Vorstellung für 4- bis 5-geschossige Bauten muss reifen.**
- **Ortsbildverträglichkeit schwierig. Sehr hohe Ansprüche an Architektur.**



***Kriterium:* Ortsbildverträglichkeit**

***Standort:* WIEMEL**

Vorteile

- **Kaum störend für Ortsbild, da keine heikle Bauzone.**
- **Im Grossraum "Wiemel" sind bereits seit Jahrzehnten Flachdachbauten vorhanden.**

Nachteile

- **Grösseres Bauwerk am Bauzonenrand als Zonenabschluss.**



Kriterium: Landreserven, Freiflächen

Standort: ZENTRUMSWIESE

Vorteile

- Land im "Wiemel" bleibt vollständig erhalten (evtl. für Spielfläche Schule).

Nachteile

- Zentrumswiese wird kleiner und ist vorwiegend für Wohnen und Pflege im Alter definiert.



Kriterium: Landreserven, Freiflächen

Standort: **WIEMEL**

Vorteile

- Zentrumswiese bleibt als grüne Oase im Dorfzentrum frei und kann (auch später) für neue Nutzungen definiert werden.

Nachteile

- Keine grösseren angrenzenden Flächen mehr für die Erweiterung von Spielflächen für Schule.



Kriterium: Realisierung Alterszentrum
Planung und Bau

Standort: ZENTRUMSWIESE

Vorteile

-

Nachteile

- Gestaltungsplan erforderlich. Überarbeitung Masterplan erforderlich. Lange Verfahrensdauer zu erwarten.
- Bauverkehr auf Poststrasse hat grosse Einschränkungen zur Folge.



Kriterium: Realisierung Alterszentrum
Planung und Bau

Standort: **WIEMEL**

Vorteile

- Kein Gestaltungsplan erforderlich. Kürzere Verfahrensdauer.
- Bauverkehr relativ problemlos.

Nachteile

-



Variantenstudien

Zentrumswiese

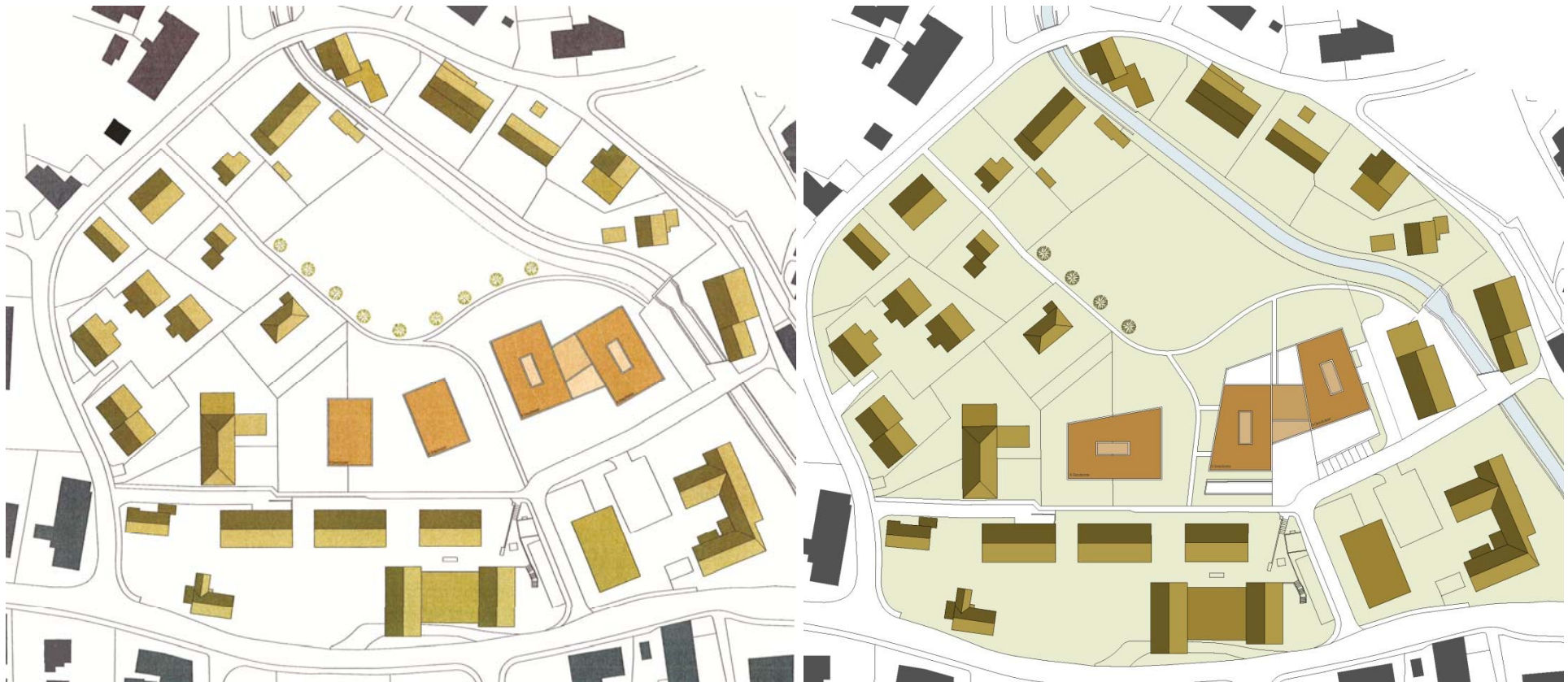


4 Variantenstudien Fugazza Steinmann Partner





4 Variantenstudien Fugazza Steinmann Partner





4 Variantenstudien Liechti Graf Zumsteg



Variante 2, 1:1000





4 Variantenstudien Liechti Graf Zumsteg

Variante 3, 1:1000



Variante 4, 1:1000





Profilierte Variante Fugazza Steinmann Partner





Visualisierungen

Nord-Ansicht



Ost-Ansicht



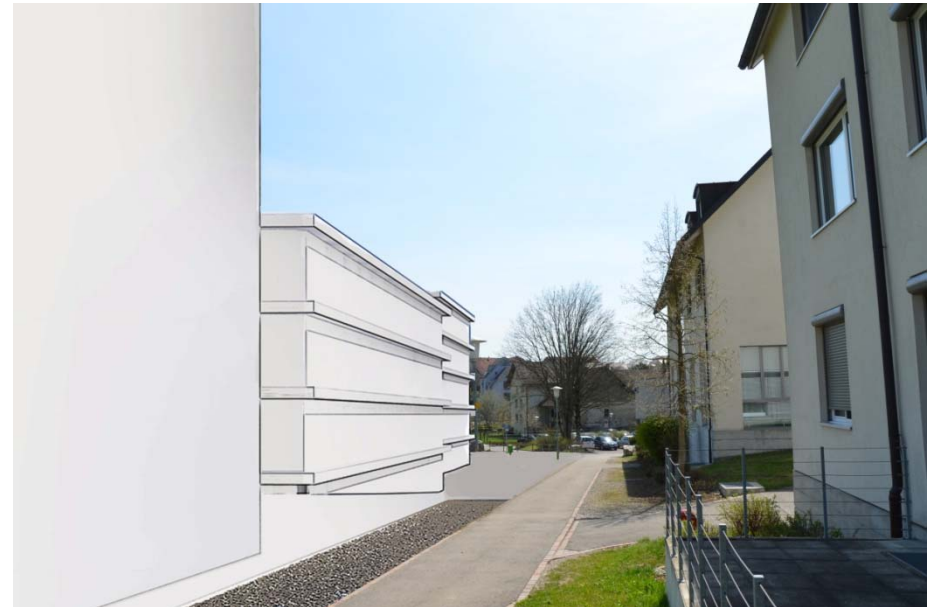


Visualisierungen

Süd-Ansicht



West-Ansicht





Variantenstudien Wiemel



Variantenstudie Moser Architekten





Variantenstudie Liechi Graf Zumsteg





Profilierte Variante Moser Architekten





Visualisierungen

Nord-Ansicht



Ost-Ansicht





Visualisierungen

West-Ansicht





Ablauf Gestaltungsplan

Überarbeitung **Masterplan "Zentrum Würenlos"**

Verabschiedung durch Gemeinderat

▶ 3 - 4 Monate (inkl. Mitwirkung)

Ausarbeitung **Gestaltungsplan "Dorfzentrum"** inkl. Erschliessungsplan

Entwurf Planungsbericht

Planungsbeauftragter, Jurist, Landschaftsplaner, Verkehrsplaner

Ausarbeitung in Arbeitsgruppe, Planungskommission

Orientierung der Einwohner

Verabschiedung Entwurf durch Gemeinderat

▶ mind. 4 Monate



Kantonale Vorprüfung, Mitwirkungsverfahren

Angepasst auf neues Projekt auf Zentrumswiese

▶ ca. 2 Monate

Bereinigung Gestaltungsplan "Dorfzentrum"

aufgrund Ergebnis kantonaler Vorprüfung und Mitwirkungsverfahren

Vorbereitung öffentliche Auflage und Publikation

▶ mind. 1 Monat

Einwendungsverfahren (während öffentlicher Auflage)

Legitimation nach § 42 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRPG)

▶ 1 Monat



Bei Einwendungen: **Einigungsverhandlungen** (Gemeinderat)

▶ **2 Monate**

Verwaltungsrechtspflegegesetz vom 4. Dezember 2007 (VRPG)

§ 41 *Beschwerde*

¹ *Entscheide können mit Beschwerde angefochten werden.*

² *Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung sind anfechtbaren Entscheiden gleichgestellt.*

§ 42 *Beschwerdebefugnis*

¹ **Zur Beschwerde ist befugt**

a) *wer ein schutzwürdiges eigenes Interesse an der Aufhebung oder der Änderung des Entscheids hat*

b) *jede andere Person, Organisation oder Behörde, die durch Bundesrecht oder kantonales Recht zur Beschwerde ermächtigt ist.*



Genehmigung durch Departement Bau, Verkehr und Umwelt (BVU)

▶ 2 Monate

Verfahrensdauer bei **Verwaltungsbeschwerden** gegen den Beschluss des Gemeinderates

▶ 10 Monate

Verfahrensdauer bei **Verwaltungsgerichtsbeschwerden** gegen den Beschluss des BVU

▶ 8 Monate

Rechtskraft: mit Genehmigung durch BVU

▶ ▶ ▶ **Total ca. 35 Monate, ohne Beschwerden 17 Monate**



Ablauf Baubewilligungsverfahren

Entscheid über Baugesuch und über Einwendungen (Gemeinderat)
nach Rechtskraft des Gestaltungsplans

▶ 1 Monat (teilweise Behandlung während Beschwerdeverfahren)

Verfahrensdauer falls Verwaltungsbeschwerde gegen die
Baubewilligung erhoben wird (BVU)

▶ 10 Monate

Verfahrensdauer falls Verwaltungsgerichtsbeschwerde erhoben wird
(Verwaltungsgericht)

▶ 8 Monate



Herzlichen Dank für Ihre Teilnahme an
dieser Orientierungsveranstaltung.

Wir freuen uns auf offene Gespräche.