

WÜRENLOS

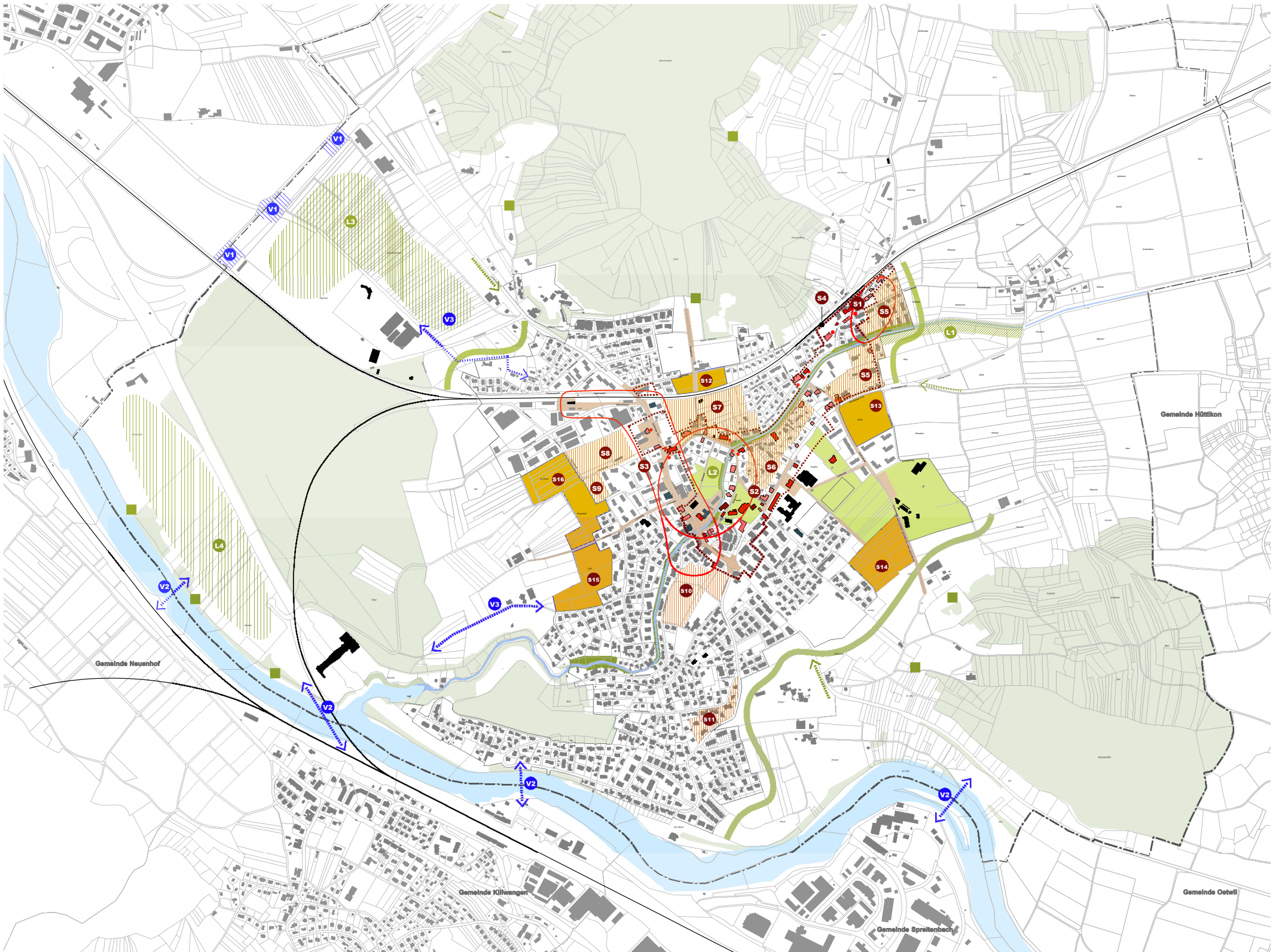
qualitäten sichern

nachhaltig optimieren

Hesse-Schwarze-Partner
Büro für Raumplanung AG

KONZEPTIDEEN

1:5'000



ERLÄUTERUNG

SIEDLUNG

Siedlung, Vision Dorfkern Würenlos 2030

Würenlos weist an zentraler Lage erhebliches Potenzial zur inneren Verdichtung auf. Mit einer Erweiterung der Kernzone zwischen Kreisel und Bahnübergang könnte ein wesentlicher Beitrag zur ortsbaulichen Aufwertung und Erneuerung des Zentrums geleistet werden. Rückwärtig bietet die Zentrumswiese Raum für Begegnung, Aktion und Erholung. Sie wird umrahmt von Quartieren mit vielseitigen, verdichteten Wohnformen (für Familien, Wohnen im Alter, etc.). Das Wegnetz erschliesst die öffentlichen Nutzungen sicher und in kürzester Distanz. Die Strassenraumgestaltung ist siedlungsorientiert.

Siedlung, Zonierung überprüfen

Die Dorfzone macht etwa 8 % der Bauzone aus. Diese Zonierung sollte für den Weiler Kempfhof und das Dorfkern Würenlos überprüft werden. Das Inventar der erhaltenswerten Bauten bildet eine wichtige Grundlage für eine situationsgerechte Abgrenzung der Dorfzone und baulichen Entwicklung.

FAZIT: Das Schutz- und Gestaltungsziel für die **Dorfzone** ist möglichst genau zu definieren und sollte auch Festlegungen zur Gestaltung des Strassenraums beinhalten. Mit dem aktualisierten Inventar ist insbesondere beim Weiler Kempfhof, entlang der Bachstrasse sowie zwischen Kempfhofstrasse-Brunnenwegstrasse die Zonenabgrenzung zu prüfen und auf die historische Bausubstanz zu reduzieren.

Dorfzone Kempfhof

Dorfzone Würenlos

Die Kernzone (Zentrumswiese) dient der Förderung der baulichen Erneuerung und Entwicklung im Ortszentrum. Sie macht ca.1 % der Bauzone aus und nimmt Nutzungen zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs auf. Die COOP-Überbauung setzt ein Zeichen für die künftige Entwicklung.

FAZIT: Die **Kernzone** fördert die innere Verdichtung. Mit einer Ausdehnung der Zone auf die Landstrasse, vom Kreisel bis zum Bahnübergang, erhält der Strassenzug, verbunden mit einer entsprechenden ortsbaulichen Gestaltung (Einbezug von Vorplätzen und Freiräumen), längerfristig grosse Chancen für eine Aufwertung bezüglich Nutzung und Funktion. Die bestehende, schützenswerte Bausubstanz darf nicht beeinträchtigt werden.

Kernzone

Die Ortsbildschutzzone überlagert mehrere Zonen. Im Gestaltungsplan (gemäss § 25 BNO) wird für genau bezeichnete Bauten ein Abbruchverbot erlassen und für Neubauten eine Beratung durch den Gemeinderat eingefordert. Diese Bestimmung hat gute Neubearbeitungen hervorgebracht.

FAZIT: Ein Abbruchverbot in der **Ortsbildschutzzone (OBS)** stellt keinen Lösungsansatz zum Erhalt der Bausubstanz dar. Die Abgrenzung der OBS ist zu überprüfen und auf die Arrondierung der verschiedenen Bauzonen abzustimmen. Gesucht sind neue Ideen und Ansätze, wie die Erneuerung gefördert werden kann!

Ortsbildschutzzone

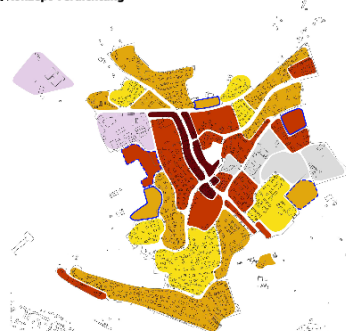
Siedlung, Mögliche Verdichtungsgebiete

Würenlos weist sowohl im Bestand als auch auf noch unüberbauten Flächen ein erhebliches Potenzial zur inneren Verdichtung auf.

Die bestehenden Einfamilienhausgebiete in der E2 und W2 sind teilweise aufgrund ihrer bereits dichten Überbauung, der topographischen Verhältnisse und der daraus resultierenden schwierigen Erschliessung sowie ihrer landschaftlichen Sensibilität nur bedingt für eine Verdichtung geeignet. Die prägnante Durchgrünung der Wohnquartiere ist ein wesentliches Element der Wohn- / Siedlungsqualität und daher unbedingt zu erhalten.

Andere Bereiche, insbesondere im Zentrum und in Bahnhofsnähe, könnten besser genutzt werden. Das folgende Schema zeigt ein Konzept zur möglichen Verdichtung.

Siedlung, Konzept Verdichtung



Heute	Ziel
S5	Dorfzone W3 / WG zwischen Brunnenweg und Kempfhofstrasse
S2	W2 W3 zwischen Dorfstrasse und Brunnenweg
S1	D/E2/W2 W3 Gatterächer Ost und West
S4	G/WG W3 Im Grund
S3	W2 W3 Im Hürdli
S6	E2/W2 W3 Huebacher
S7	E2 W2 Buchzelglistrasse, erste Bautiefe entlang Altwiesenstrasse

Siedlung, Langfristig mögliche Einzonungsgebiete

Die heutige Bauzonen bieten mittelfristig ausreichenden Entwicklungsspielraum. Bei allfällig späteren Einzonungen gelten für eine Überbauung die Grundsätze der Nachhaltigkeit: haushälterische Nutzung des Bodens, sorgfältige architektonische Gestaltung der Bauten und Freiräume, rationale Erschliessung und Parkierung, Erfüllung des höchsten energetischen Standards, funktionale Variabilität / anpassbarer Nutzungsmix

S12	Mittlerer Steinbruch (1 ha)	Teilzonierung zur Bahn, zentrale Lage, Zonierung W2, Siedlungsrand, Nachfolge Landwirt?
S13	Bünste (1.9 ha)	Bauzonenarrondierung, Zonierung W3, vielfältige Wohnformen (Nachhaltigkeit), sorgfältige Gestaltung Siedlungsrand
S14	Gipf (2.6 ha) -> einer Verzicht	Bauzonenarrondierung, Zonierung W2, sorgfältige Gestaltung Siedlungsrand
S15	Lätte (2.4 ha)	Zonierung W2, vielfältige Wohnformen (Nachhaltigkeit), Siedlungsrand
S16	Im Grund / Hungerbüel (3.3 ha)	Zonierung W3, vielfältige Wohnformen (Nachhaltigkeit), Siedlungsrand

VERKEHR

Das Verkehrsmanagement Baden-Wettingen ist auf Würenlos auszudehnen. Für Würenlos wird ein Mobilitätsmanagement erarbeitet und die Parkplatzbewirtschaftung eingeführt.

Verkehr, Langsamverkehr (LV)

- Siedlungsinternes Wegnetz, sichere und kurze Verbindungen
- Autobahnüberdeckung, LV-Korridore / ökologische Vernetzung (Landschaftsspanne Rüsler-Sulzberg)
- Limmatübergänge (Massnahmenvorschläge Agglomerationspark Limmatall)
- Ein- und Ausgänge Fusswegnetz (Landschaftsspanne Rüsler-Sulzberg)

Verkehr, Öffentlicher Verkehr (ÖV)

- ÖV-Bevorzugung auf Landstrasse und Schulstrasse während der Stosszeiten
- Landierung Ortsbus (Pilotversuch läuft): direkte und schnelle Anbindung an die S-Bahn Spreitenbach - Kiltwangen und Limmatallbahn (2019)
- Umsteigequalität für den Langsamverkehr / Velo an ÖV-Haltestellen aufwerten
- Tiefenerlegung der S-Bahn, bei Doppelspurausbau? (seitens der Gemeinde Planungsleistungen erbringen)
- Aufwertung Regionalbahnhof: Erreichbarkeit Langsamverkehr, Umsteigequalität

LANDSCHAFT UND FREIRAUM

Renaturierung Furtbach

Gemäss kantonalen Gefahrenkarte Hochwasser ist für die gefährdeten Abschnitte im Siedlungsbereich ein Fachgutachten Hochwasserschutz erstellen. Anschliessend ist ein Konzept zur abschnittswisen Gestaltung nach landschaftlichen, siedlungsorientierten und ökologischen Kriterien (z.B. Gewässerrandstreifen, Zugänglichkeit von Zentrumswiese, etc.) zu erarbeiten.

Renaturierung in offener Landschaft

Siedlungsorientierte Gestaltung + Aufwertung

Siedlungsrand

Der Übergang zwischen dem Siedlungsgebiet und der hügeligen Landschaft soll gestuft gestaltet werden (z.B. mit Baumreihen, Streubstgärten- und wiesen - historisch begründet, Verzahnung mit "Grünfingern", die in die Siedlung reichen etc.). Abrupte Übergänge sind zu vermeiden.

Feste Siedlungsrande (Siedlungstrenngürtel/Landschaftsspanne, Landschaftsschutz)

Ortsübergänge gestalten

Erholung und Freizeit

Würenlos liegt "Im Grünen", in landschaftlich attraktiver Umgebung. Neben den bestehenden Erholungs- und Freizeitanlagen im Siedlungsgebiet (Zentrumswiese, Freibad, Sportplätze, etc.) gibt es vielfältige Qualitäten ausserhalb, wie die Aussichtshügel "Häsel" und "Oberbuck" mit vorgelagerter Alm oder Limmat. Neben der Renaturierung Furtbach stehen mit der Rekultivierung im Tägerhard und der interkommunalen Landschaftsspanne Rüsler-Sulzberg zwei Projekte mit grosser Ausstrahlungskraft an.

Rekultivierung Kiesgrube "Flühfeld"

Landschaftsspanne Rüsler-Sulzberg: 'Neuwiese' an der Limmat

Aussichtspunkte

FAZIT

Würenlos bewahrt seine prägende Bausubstanz und Siedlungsstruktur.

Würenlos erneuert, verdichtet und fördert aktiv ein vielseitiges Wohnungsangebot.

Würenlos stärkt das Rückgrat der Landstrasse als attraktiven und belebten Strassenraum.

Würenlos fördert die Ökologie im Siedlungsbereich sowie die Naherholung.

Würenlos setzt auf ein attraktives, sicheres Langsamverkehrsnetz ergänzt mit öffentlichen Freiräumen für Begegnung und Aufenthalt.

Würenlos setzt sich ein für die Stärkung des öffentlichen Nahverkehrs und richtet die Siedlungsentwicklung darauf aus.