

Aufwertung Bahnhofsgebiet und Bereitstellung von Wohnbauflächen

Für die langfristige Bereitstellung von zusätzlichen Wohnbauflächen gibt es zwei grundsätzliche Strategien: Neuzoneungen oder Verdichtung nach Innen.

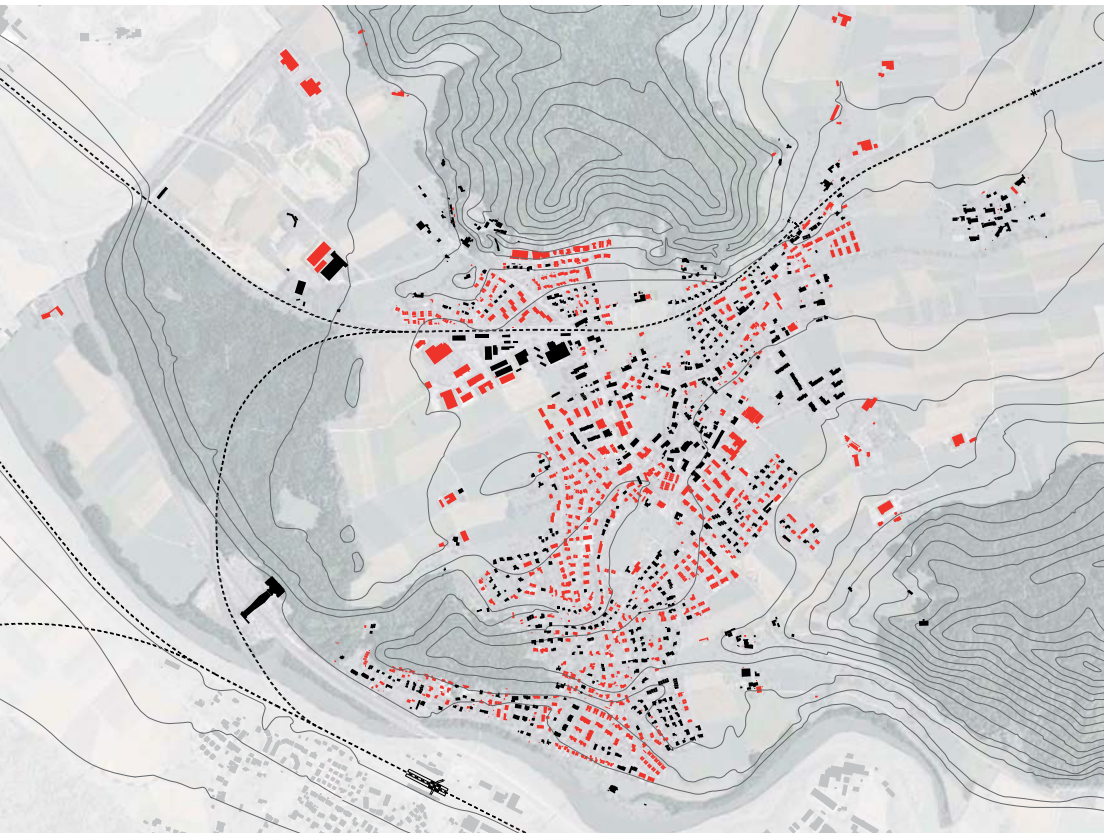
Neuzoneungen

Im Sinne einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung und auf Grund der Funktion von Würenlos als Wohnstandort (Wegender-Überschuss) stehen für Neuzoneungen von Wohnbauflächen Gebiete mit einer hohen ÖV-Qualität im Vordergrund. Liegen also, die in einem 500m-Radius rund um den Bahnhof liegen. Auf diese Weise kann die direkte Anbindung an das S-Bahn-Netz mit attraktiven Verbindungen Richtung Regensdorf/Dürsch-Nord sowie Wettingen/Baden optimal genutzt werden. Während in der Zeitspanne von 1990 bis 2000 der ÖV-Anteil der Wegender am Gesamtverkehr in Würenlos um knapp 4% gesunken ist, hat der MIV um etwa 28% zugenommen.

Die bestehende grosse MIV-Abhängigkeit gilt es nicht weiter zu fördern und dazu u.a. den Bahnhof, welcher heute als Siedlungsgrund liegt, besser zu nutzen, in die sem Zusammenhang stellt sich auch die Frage, ob und in wie weit die zur Diskussion stehende Verlegung des Bahnhofs mehr potentielle Bahnkunden erschliesst oder Potential für allfällige Neuzoneungen bietet.



Vorherrschende Typologie: Einfamilienhaus



Neubauten zwischen 1990 und 1980 in Rot.

Neubauten zwischen 1980 und 2009 in Rot.

Potenzial einer Verschiebung des Bahnhofs

Der Aufwand für die Verschiebung des Bahnhofs steht in keinem Verhältnis zum daraus resultierenden Nutzen. Im Gegenteil ist die heutige Lage des Bahnhofs Würenlos unter Berücksichtigung des Potentials einer langfristigen Transformation in ein hochwertiges Wohngebiet als zweckmässig einzustufen. Zudem stellt die Umsetzung des Bahnhofs eine Chance dar, das unattraktive Bahnhofsgebiet aufzuwerten.

Neben der Industrie- und Gewerbezone am Bahnhof gibt es kaum Flächen im Bahngelände die sich für eine Verdichtung oder Transformation eignen. Die vorherrschende Typologie des (Reihen-) Einfamilienhauses eignet sich nur sehr beschränkt für eine Nachverdichtung. Ähnlich wie in den Kernzonen können in diesen Gebieten langfristig nur vernetzte Interventionen zu einer untergeordneten Verdichtung beitragen. Auch drängen sich auf dem Kerngebiet von Würenlos keine Erneuerungspotentiale auf. Die Baulast in den übrigen Misch- und Wohnzonen ist mehrheitlich erst ab etwa 1980 entstanden und daher noch zu jung um namhafte Gebiete für eine Transformation zu beschreiben.

Lage Bestand



Die Lage am bestehenden Standort weist das grösste Potential für allfällige Neuzoneungen in den Gebieten Zelgli und Hungerbühl auf.

Eine grosse Chance an dem Standort besteht vor allem in der Gewerbe- und Industriezone direkt am Bahnhof, die heute unternutzt ist. Ganz unabhängig davon stellt sich die Grundbaufrage, ob derzeit für intensive Nutzungen im Gebiet mit der besten ÖV-Erschliessung liegen sollen oder aber das Gebiet langfristig einer neuen Nutzung mit Schwerpunkt Wohnen zuzuführen ist.

Lage Zelgli



Durch eine Verlegung des Bahnhofs ins Gebiet Zelgli entsteht kein wesentliches Potential für Neuzoneungen. Nur ein kleiner Teilbereich würde zur Diskussion stehen.

Dieser ist jedoch hochwertiger Landschaftsraum und wird von den Bewohnern als Naherholungsgebiet (Spazierweg) genutzt.

Zudem würde die Verknüpfung mit dem lokalen Busnetz erschwert, da eine Stichstrasse erforderlich wird. Die Erschliessung für Velo und Fussgänger ist insofern besser, als dass diese direkt ab dem Dorfzentrum und nicht durch ein Gewerbegebiet erfolgt.

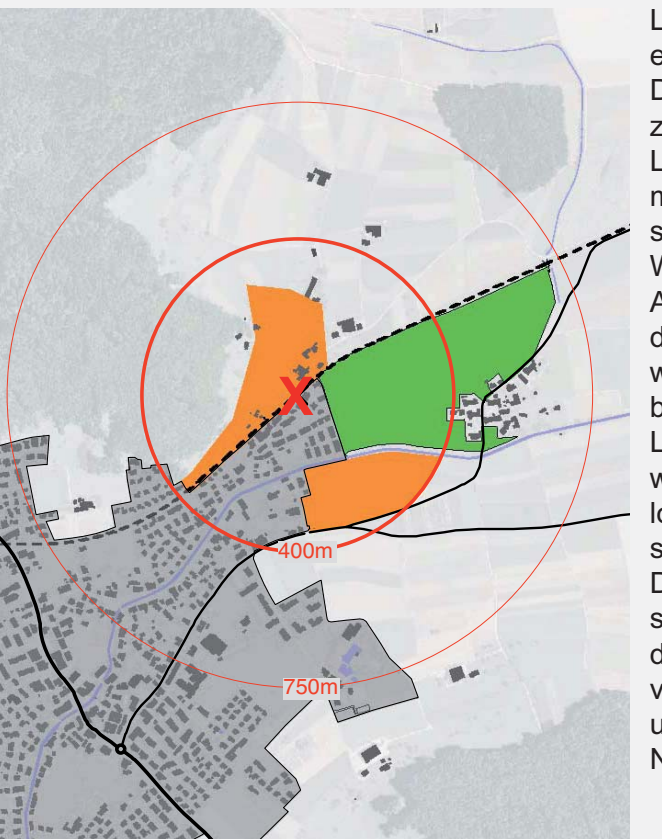
Lage Tägerhard



Eine Verlegung des Bahnhofs in westlicher Richtung erschliesst zwar ein erhebliches Potential für Neuzoneungen, führt jedoch dazu, dass das bestehende Baugelände nicht mehr im Einzugsgebiet des Bahnhofs liegt. Zudem umfasst die Hälfte des potentiellen Einzugsgebietes Flächen im Wald.

Aus Sicht Verkehr ist diese Station höchstens als zusätzlicher Haltepunkt denkbar, weil das bestehende Siedlungsgebiet nicht mehr erschlossen wird. Andererseits stellt dieser Standort in Konkurrenz zum geplanten Haltepunkt Tägerhard in Wettingen (beide Haltepunkte sind auf Grund des Abstandes nicht realistisch).

Lage Kempfhor



Lage Bahnhof gemäss RP Vorrangplanung (Vorhaben Nr. 54). Das Einzugsgebiet erschliesst zu einem grossen Teil Wald und Landschaftsschutzzonen. Die möglichen Zoneungen eignen sich ob ihrer Lage primär für Wohnbauten in geringer Dichte. Aufgrund der peripheren Lage dürften mutmasslich insgesamt weniger Personen im Einzugsgebiet liegen als mit der heutigen Lage des Bahnhofs. Zudem würde die Verknüpfung mit dem lokalen Busnetz deutlich verschlechtert.

Die Erreichbarkeit für den LV verschlechtert sich ebenfalls, indem die Haltestelle am Siedlungsrand von Würenlos zu liegen kommt und somit für einen Grossteil der Nutzer dezent liegt.

Tieferlegung



Eine Tieferlegung der Bahnlinie würde eine neue Linienführung und die Verlegung des Bahnhofs ins Dorfzentrum erlauben. Mit einer Station in der Ortsmitte ist zwar der Bestand besser erreichbar, jedoch ist das zusätzliche Potential gering.

Ohne die Machbarkeit geprüft zu haben, wäre für diese Massnahme von unverhältnismässigen Kosten auszugehen.



Referenzbeispiel: Bahnhof Baar, ZG

Vision 2025

Das dörfliche Würenlos ist im Bereich des Bahnhofs um einen etwas urbanen Ortsteil bereichert worden. Das Bahnhofsgebiet von Würenlos ist in Etappen phasengerecht in ein Mischgebiet mit Schwerpunkt Wohnen überführt worden. Ungefähr 1000 Einwohner und bis zu 200 Arbeitnehmende beleben das Gebiet. Ein attraktiver Bahnhofplatz erlaubt optimale Umsteigebeziehungen und fungiert als Visitenkarte der Gemeinde.

Durch die Ansiedlung zusätzlicher Bewohner unmittelbar am Bahnhof und der Etablierung der Busverbindung zum Bahnhof Würenlos ist es gelungen, den ÖV-Anteil der Wegender am Gesamtverkehr deutlich zu erhöhen.

Die Zusammenarbeit zwischen den Gemeinden Würenlos und Wettingen hat sich intensiviert. Gemeinsam haben die Gemeinden ein neues Arbeitsplatzgebiet an der neuen S-Bahn-Haltestelle Tägerhard entwickelt. Es zeichnet sich durch eine vorzügliche Erschliessung sowohl mit dem ÖV als auch mit dem MIV aus.

Die Nutzungsintensivierung am Bahnhof erlaubt, weitgehend auf Neuzoneungen zu verzichten und im Dorfzentrum lediglich untergeordnete Eingriffe vorzunehmen. Die Eingriffe erfolgen primär im Bereich der Dorfweiese. Vereinzelte Neubauten am Rand der Dorfweiese verleihen ihr einen attraktiven Abschluss und führen zu einer Belebung. Zusammen mit der Verbesserung der Zugänglichkeit des Furbachs weist die Dorfweiese hohe Aufenthaltsqualitäten auf.

Die Dorfweiese ist charakteristisch für Würenlos und wirkt identitätsstiftend. Sie hat einen umlaufenden Weg erhalten, der das Verständnis dieses Ortes als Zentrum unterstreift. Ein zweiter Ring, bestehend aus Dorf- und Landstrasse fasst den Ortskern und artikuliert diesen durch eine siedlungsorientierte Gestaltung an der Landstrasse.

Eine Mischverkehrsfläche in der Schulstrasse vervollständigt das Fuss- und Radwegnetz zwischen den wichtigen Zielen Schwimmbad, Schulhaus, Gemeindeverwaltung, Kirche, Dorfweiese und Bahnhofplatz.

- Legende
- Gebäude bestehend
 - Gebäude Vision
 - Aussenräume befestigt
 - Aussenräume begrünt
 - Fusswegverbindung wichtiger Ziele
 - Eingänze Radweg
 - Orte von Interesse / wichtige Ziele
 - Siedlungserregnis
 - Gemeindegrenze

M. 1:1 500

Akzentuierung Dorfkern und Aufwertung Strassenraum



Vision für Dorfkern und Strassenabschnitte Landstrasse und Dorfstrasse

M. 1:1500

Nutzungsintensivierung Dorfweiese

Das Zentrum von Würenlos ist entlang des Furbachs, der Land- und Dorfstrasse entstanden. Durch deren Lage ist eine ringförmige Belebung entstanden, deren Mitte heute die Dorfweiese bildet. Durch den Bezug der Bauten zum Strassenraum bzw. Bach besteht die Begrenzung der Dorfweiese aus Rückseiten. Abgesehen von der Dimension ist die Wiese heute wenig attraktiv und weist keine Aufenthaltsqualitäten auf.

Zusätzliche Baufelder mit mindestens teilweise publikumsorientierten Nutzungen wie z.B. einem Altersheim oder einem Begegnungszentrum bilden einen Abschluss der Dorfweiese und aktivieren diese als öffentlichen Freiraum. Erst die Nutzung dieser Fläche erlaubt das enorme Potential dieser Fläche auszuschöpfen und sie für Würenlos in Wert zu setzen.

Die ringförmige Erschliessung von Land- und Dorfstrasse findet in Form eines Weges um die Dorfweiese eine Fortführung dieses Prinzips. Der umlaufende Weg um die Dorfweiese akzentuiert diese als Mitte des Dorfkerns.

Punktuale Einzelbauten reihen sich entlang der Dorfstrasse auf. Entweder stehen sie direkt am erweiterten Strassenraum oder sie grenzen sich durch einen Vorgarten klar davon ab. Die Gebäude verfügen mit wenigen Ausnahmen über zwei Vollgeschosse und ein Satteldach. Das historische Prinzip soll zur Grundlage für zukünftige Interventionen und die Gestaltung der Dorfstrasse werden.

Aufwertung Strassenraum

Würenlos wird von der Landstrasse als Hauptverkehrsstrasse und der Schulstrasse als Verbindungsstrasse geprägt. Inwieweit diese Verkehrssequenz auf der Landstrasse beeinträchtigt das Siedlungsgebiet. Es sind Interventionen vorzusehen, welche die Geschwindigkeit reduzieren und gleichzeitig den Strassenraum aufwerten.

So soll die Landstrasse im Bereich zwischen Einmündung der Mühlegrasse bis hin zur Dorfstrasse die Fahrbahn auf ein Minimum von 6.50 Meter reduziert und als Abschnitt mit Tempo 30 ausgetafelt werden. Der so entstehende östliche Streifen des Strassenraums soll mittels Bäumen und einem Belag bis jeweils an die Fassaden aufgewertet werden. Der bereits bestehende umgränzte Platzbereich bei der Post stellt diesbezüglich einen Prototypen dar und kann optimal integriert resp. entlang der Landstrasse verlängert werden. Dieser Abschnitt soll zusammen mit der Dorfstrasse in Bezug auf die Gestaltung eine Einheit bilden.

Als weitere Intervention soll die Schulstrasse im Abschnitt zwischen Lindweg und Mattenstrasse in eine Begegnungszone umgewandelt werden. Ein einheitlicher Bodenbelag soll sich von Fassade zu Fassade erstrecken und die dort angesiedelten öffentlichen Nutzungen verbinden sowie Fussgängern und Radfahrenden das Queren der Strasse erleichtern.

Die Eingriffe verhalten den beiden Strassenabschnitten zu höherer Qualität. Sie sollen nicht dazu dienen, die Verkehrssequenz zu reduzieren, schaffen jedoch für den LV attraktive Räume. Diese beiden Eingriffe sind voneinander unabhängig und bereits mit einem kurzfristigen Zeithorizont realisierbar.

Vollzugsrichtlinie „Bauen in der Dorfkernzone“

Der Charakter des intakten historischen Dorfkerns droht durch Neubauten verändert zu werden. Um den Charakter des Dorfkerns in seiner Form zu erhalten bzw. zu akzentuieren gilt es, anhand einer Dorfkern-Analyse eine Richtlinie zu erstellen. Diese zeigt bestehenden Grundregeln und Anhaltspunkten die Eigenheiten des Gebietes auf und gibt der Gemeinde Anhaltspunkte um die künftigen Bauvorhaben zu prüfen. So kann diese Richtlinie u.a. Bestimmungen enthalten in Bezug auf die Körnung (Verhältnis von Gebäudegrösse zur Grundstücksfläche), das Verhalten der Gebäude gegenüber dem Strassenraum (Vorgarten, Giebelrichtung u.a.), die Anordnung und Ausgestaltung von Aussenplätzen und gestalterische Eigenheiten.

Evaluation Ersatz für Gewerbegebiet am Bahnhof

Wird die Gewerbezone am Bahnhof langfristig einer anderen Nutzung zugeführt, stellt sich die Frage, ob sich Würenlos primär als Wohngemeinde positionieren oder aber für die Flächen Ersatz zu schaffen ist. Zumal die Bereitstellung von Flächen für Gewerbe explizit auch Ziel der Gemeinde ist, stellt sich die Frage nach einem geeigneten Standort.

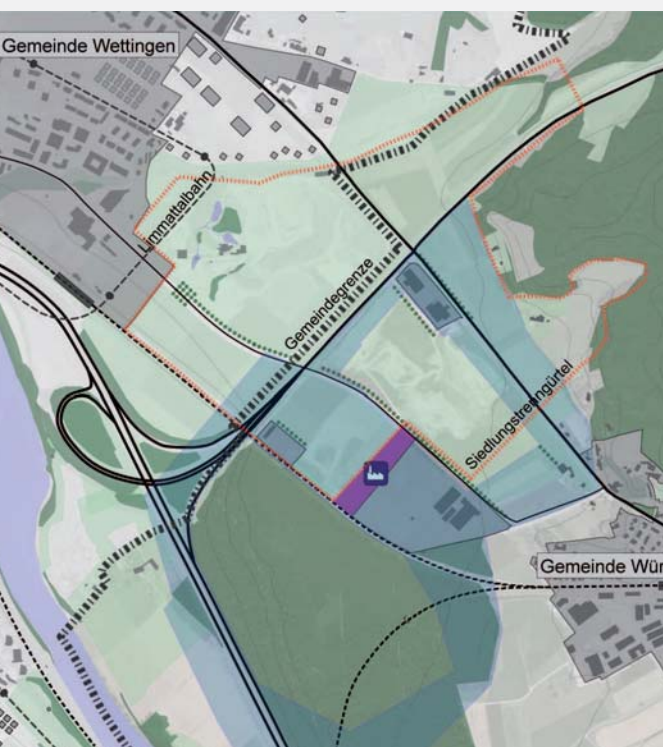
Sämtliche mögliche Standorte für den Ersatz des Arbeitsplatzgebietes am Bahnhof beziehen sich auf Flächen zwischen Furtbühl, Landstrasse und Autobahn-Zubringer. Bezüglich der MIV-Erschliessbarkeit zwischen sich alle Anwälte durch die unmittelbare Nähe zum A1-Anschluss und zur Furtbühl-Achse aus.

Wichtig für die Entscheidung bzgl. Gewerbeflächen ist eine klare Positionierung der Gemeinde.

Möchte die Gemeinde weiterhin umfangreiche Flächen für Gewerbetreibende anbieten, so ist eine Kooperation mit der Nachbargemeinde Wettingen in Betracht zu ziehen. Die Konzentration des Gewerbegebietes in unmittelbarer Nähe des Autobahnzubringers und die zukünftige Erschliessung mit der geplanten Limmatbahn und der geplanten S-Bahn-Station Tägerhard bieten für die Gewerbetreibenden optimale Bedingungen bzgl. Erreichbarkeit.

Falls sich Würenlos primär als Wohnstandort etablieren und nur noch sehr beschränkt Nutzungen für Gewerbe und Dienstleistung anbieten möchte, so stehen die Varianten 1 und 4 im Vordergrund.

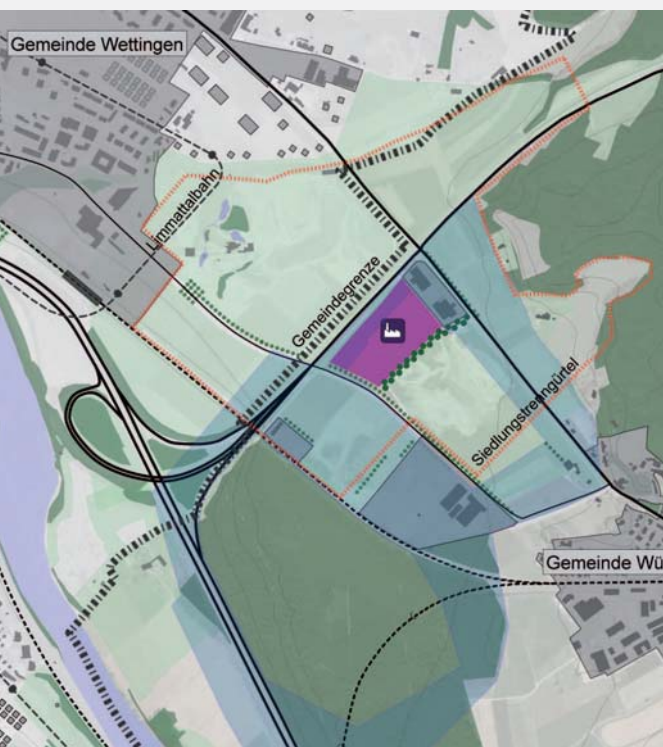
Variante 1



Variante 1 umfasst eine relativ kleine Fläche an der Tag-Haselstrasse (ca. 2,3 ha) als Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes. Hier ist davon auszugehen, dass die Gewerbenutzung langfristig abnimmt und somit weniger Fläche benötigt wird, als heute auf dem Bahnhofsgebiet zur Verfügung steht.

Das Gebiet liegt ausserhalb des Einzugsgebietes der S-Bahn und des bestehenden Busangebots.

Variante 2

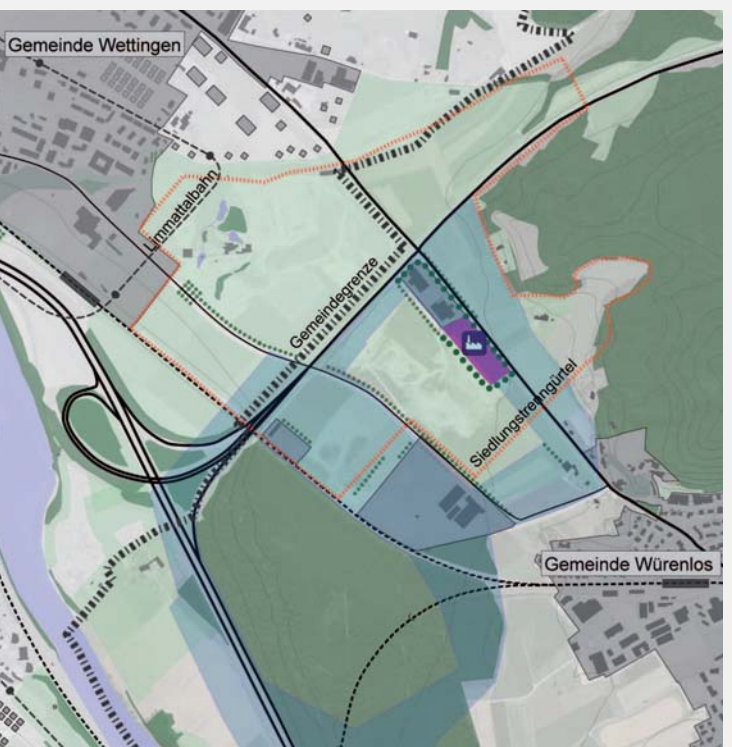


Diese Variante sieht die Einzonierung eines ca. 1,5 ha grossen Flächenstückes des Autobahn-Zubringers und entlang der Landstrasse vor.

Die ÖV-Erschliessung ist durch die bestehende RVBW-Linie Baden – Wettingen – Würenlos gewährleistet, eine direkte Anbindung an die S-Bahn oder Limmatbahn ist nicht möglich.

Das Gebiet liegt ausserhalb des Einzugsgebietes der S-Bahn und des bestehenden Busangebots.

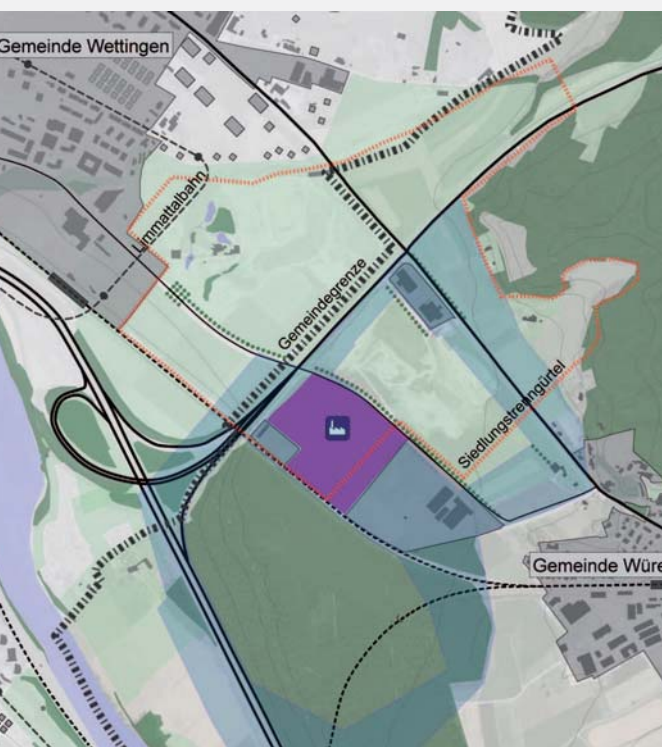
Variante 3



Die Variante 3 sieht die Einzonierung eines Gewerbegebietes östlich des Autobahn-Zubringers vor. Die ÖV-Erschliessung ist durch die bestehende RVBW-Linie Baden – Wettingen – Würenlos gewährleistet, eine direkte Anbindung an die S-Bahn oder Limmatbahn ist nicht möglich.

Der Strassen entlang der Autobahnauffahrt ist bereits erschlossen. Bereiche davon liegen jedoch im Abbaugelände und im Siedlungserregnis.

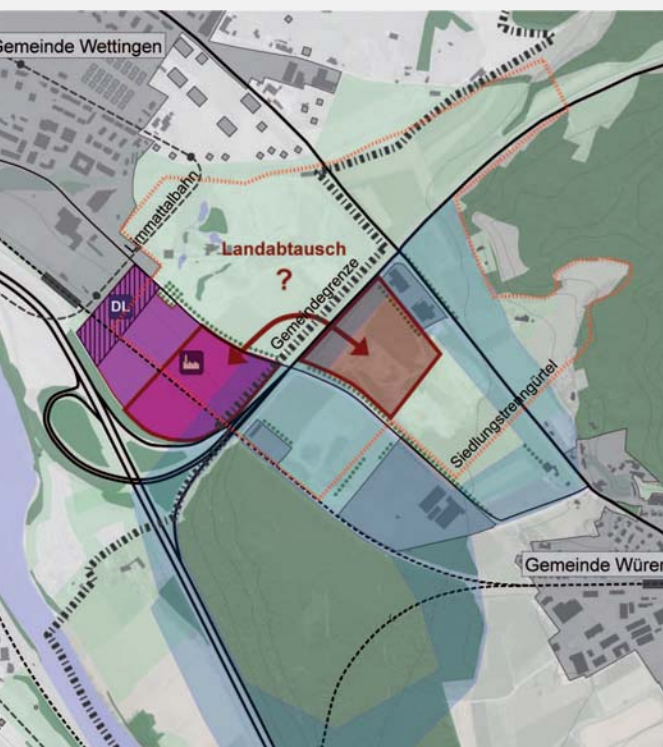
Variante 4



Das potentielle Gewerbegebiet wird heute nicht durch die ÖV-Erschliessung erreicht. Eine Anbindung würde die Verlagerung einer Buslinie aus Richtung Wettingen/Tägerhard resp. Würenlos erfordern (oder eine entsprechende Anpassung des Liniennetzes der RVBW-Linie 7).

Das Gebiet bildet eine räumliche Karte, welche attraktiv ausgestaltet werden kann. Die Verbindung des Landschaftskonzeptes Sulperg-Rössler mit dem Siedlungserregnis.

Variante 5



Die Nähe zur geplanten S-Bahn-Station Tägerhard und zur Haselstrasse der Limmatbahn bieten optimale Voraussetzungen für einen attraktiven ÖV-Standort. Zudem bleibt die direkte Landschafts- und Gemeinewald und Hürdt erhalten und tangiert somit das Landschaftskonzept Sulperg-Rössler nur am Rande.

Die Lage des Gebietes auf Wettinger Gemeindegebiet bedingt die Kooperation der beiden Gemeinden bei der Entwicklung eines neuen Gewerbegebietes (Bspw. Landtausch zwischen Würenlos und Wettingen).



Referenzbeispiel: Visualisierung neuer Bahnhofs- und Busplatz in Liestal, BL

mögliche Etappierung Bahnhofsgebiet

mögliche Etappe 1



mögliche Etappe 2



mögliche Etappe 3



mögliche Etappe 4



möglicher Endzustand



mögliche Nutzungsverteilung



orange: Wohnnutzungen
orange-pink schraffiert: Gewerbe- und DL- Nutzungen



Referenzbeispiel: Wohnbauwohnung Alemannengasse, BS



Bestand mit attraktiver Gestaltung entlang Landstrasse



Referenzbeispiel: Begegnungszone in Bremgarten, BE



Referenzbeispiel: Strassenraumgestaltung in Schlieren, ZH