

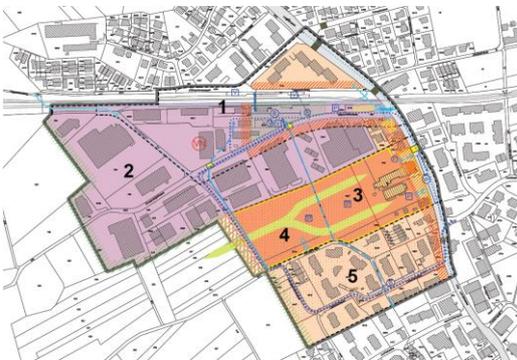


Analyse geltende Richtpläne / Masterpläne

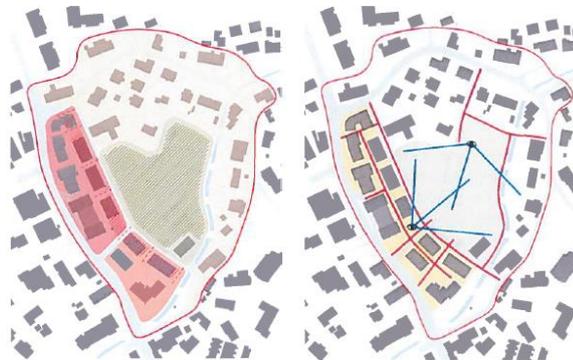
Zweckmässigkeitsprüfung im Rahmen Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung



Ausschnitt Konzeptskizze Siedlungsstruktur / Nutzungen, Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)

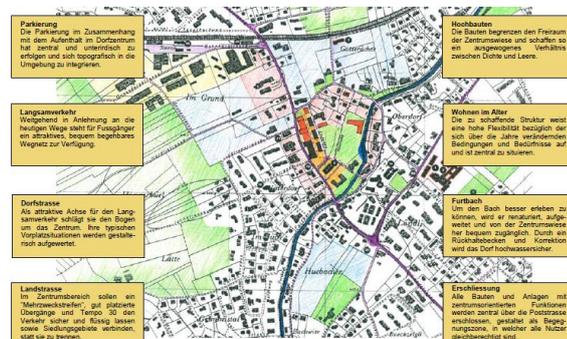


Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof



Masterplan Plus „Zentrum Würenlos“; Teilplan Siedlung / Städtebau und Freiraum / Langsamverkehr

Masterplan „Tägerhard“



Inhaltsverzeichnis

a	Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof	1
b	Masterplan „Zentrum Würenlos“	2
c	Masterplan Plus „Zentrum Würenlos“	3
d	Masterplan „Tägerhard“	5

Auftraggeber

Gemeinderat Würenlos

Auftragnehmer

arcoplan klg

Limmatauweg 9

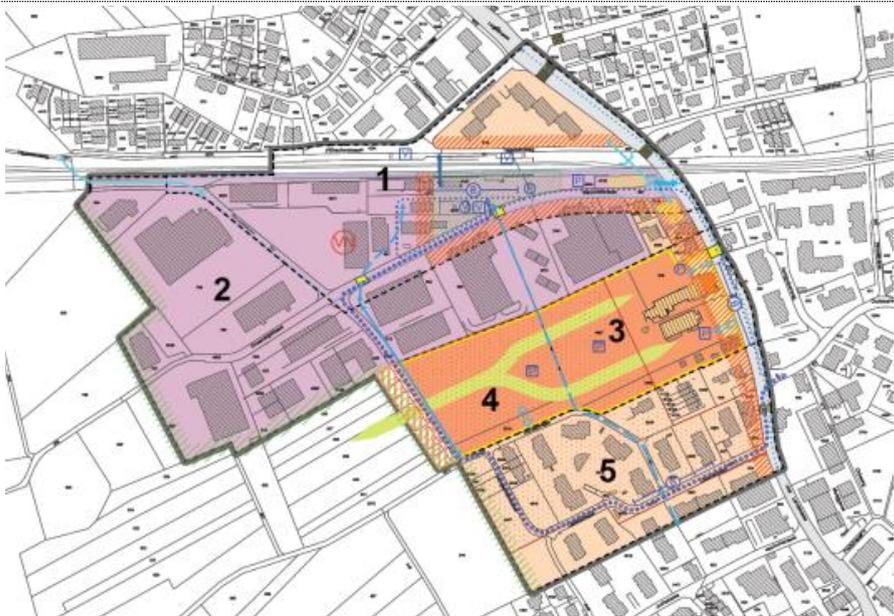
5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

Armin Leupp, dipl. Architekt FH SIA

Paul Keller, Siedlungsplaner HTL / NDS GIS Raumplaner FSU Reg. A

a Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof

Stand	15. Januar 2018; Fassung für die öffentliche Mitwirkung
Zweck / Verbindlichkeit	Entwicklungsplan im Sinne von § 6 BNO. Behördenverbindliche Grundlage für die Entwicklung, dient als Grundlage für den Erlass von Sondernutzungsplänen und für die Beurteilung von Baugesuchen.
Perimeter	Bahnlinie, Flühacherstrasse, Landstrasse, Lättenstrasse (plus 1 Bautiefe), Siedlungsrand West
Inhalte	<p>Allgemeine Zielsetzungen</p> <ol style="list-style-type: none"> Geordnete räumliche, funktionale und gestalterische Entwicklung des Gesamtgebiets und der einzelnen Teilgebiete; Identitätsstiftende Gebietsentwicklung durch die Sicherstellung einer hohen Aufenthalts-, Nutzer- und Gestaltungsqualität; Sicherstellung von privaten und öffentlichen Bauvorhaben mit einer hohen Bebauungs-, Freiraum- und Erschliessungsqualität; Koordination der privaten und öffentlichen Bau- und Infrastrukturvorhaben im Gesamtgebiet; Sicherstellung der Funktionalität der Erschliessung und Bebauung für jeden Etappierungsschritt; Ausgleich der durch öffentliche Massnahmen und Gelder geschaffenen Planungsvorteile. <p>Grundsätze</p> <ul style="list-style-type: none"> Städtebau und Nutzungen, Freiraum, Erschliessung und Mobilität, Ökologie (Energie, Bepflanzung, Entwässerung), Finanzierung und Rechte <p>Ortsspezifische Bestimmungen für die Teilgebiete</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 (Bahnhof, Erschliessungsplanpflicht), 2 (Grosszelg), 3 / 4 (Steinhof / Im Grund; Gestaltungsplanpflicht), 5 (Hürdli)
	
Kompatibilität mit REL	<ul style="list-style-type: none"> Entspricht in der Grundausrichtung den Zielen / Grundsätzen des REL Enthaltene Umzonung Teilgebiet 4 in Wohnzone in Ordnung Keine Einzonung westlich der Grundstrasse vornehmen Keine publikumsorientierten Nutzungen nördlich Bahnlinie Qualitätssicherung mit Erschliessungsplan genügend?
Fazit	<p>Planerische Differenzen zu gegebener Zeit abgleichen. Im Grundsatz aber ansonsten beibehalten.</p>

b Masterplan „Zentrum Würenlos“

Stand	Genehmigt vom Gemeinderat am 8. Oktober 2007
Zweck / Verbindlichkeit	Koordinationsinstrument. Orientierungshilfe für private Investoren. Grundlage für grundeigentümergebundene Sondernutzungspläne. In seinen Grundsätzen für den Gemeinderat behördenverbindlich
Perimeter	Ring Landstrasse, Dorfstrasse, Mühlegasse
Inhalt / Ziel Generell	Basiskonzepte Siedlungsbild, Freiräume, Verkehr, Nutzungen <ul style="list-style-type: none"> – naturräumliche, historische und neuzeitliche Dorfteile verbinden – attraktive Mischnutzung soll ein lebendiges Dorfzentrum entstehen lassen – dichtes Wegnetz verbindet Freiräume – Erschliessung zentral über die Poststrasse (Begegnungszone)
Themen / Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> – Langsamverkehr; weitgehend in Anlehnung an die heutigen Wege steht für Fussgänger ein attraktives, bequem begehbare Wegnetz zur Verfügung. – Dorfstrasse: Schlägt als attraktive Achse für den Langsamverkehr den Bogen um das Zentrum. – Landstrasse: Im Zentrumsbereich sollen ein "Mehrzweckstreifen", gut platzierte Übergänge und Tempo 30 den Verkehr sicher und flüssig lassen sowie Siedlungsgebiete verbinden, statt sie zu trennen. – Zentrumswiese als Erholungs-, Begegnungs- und Erlebnisraum. – Zentrumsplatz als gestalteter Teil der Zentrumswiese. – Hochbauten begrenzen die Zentrumswiese, bilden ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Dichte und Leere. – Wohnen im Alter; zu schaffende Struktur weist eine hohe Flexibilität bezüglich der sich über die Jahre verändernden Bedingungen und Bedürfnisse auf und ist zentral zu situieren – Furtbach; um besser erleben zu können, renaturieren, aufweiten und von der Zentrumswiese her bequem zugänglich machen.
	
Kompatibilität mit REL	<ul style="list-style-type: none"> – Entspricht in der Grundausrichtung den Zielen / Grundsätzen des REL – Perimeter auf eine Bautiefe über die Landstrasse und bis zum Bahnübergang dehnen. – Fehlende Interaktion zwischen Strassenraum Landstrasse sowie rückwärtigen Freiräumen / Begegnungsorten, Poststrasse mit zu vielen Funktionen – Ortsbauliche Grossform und strenge Geometrie zwischen Chileweg und Landstrasse im kleinteiligen dörflichen Kontext nicht nachvollziehbar
Fazit	Wurde durch Masterplan Plus abgelöst

c Masterplan Plus „Zentrum Würenlos“

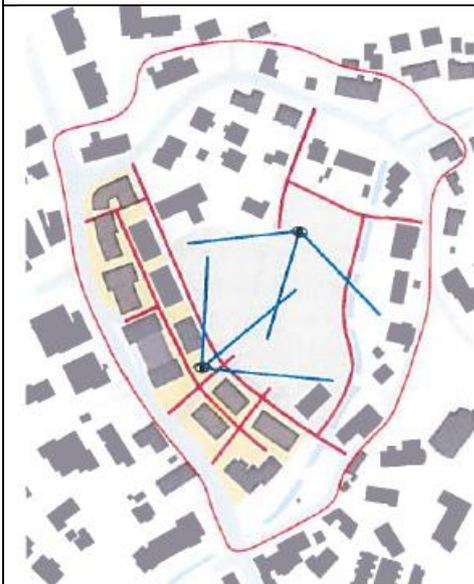
Stand	Vorlage Sitzung Gemeinderat vom 19. Februar 2018
Zweck / Verbindlichkeit	Koordiniert raumwirksame öffentliche und private Interessen und Vorhaben, vermittelt in den grösseren Zusammenhang, flexibles Führungsinstrument für den Gemeinderat / die Gemeindeverwaltung, Wegweiser für schrittweise Umsetzungsmassnahmen.
Perimeter	Ring Landstrasse, Dorfstrasse, Mühlegasse
Inhalt / Ziel <i>Generell</i>	<ul style="list-style-type: none"> – Laufenden Veränderungsprozess / vorhandenes Potenzial zur Entwicklung eines attraktiven Dorfkerns nutzen – Zentrums des Dorfes / Treffpunkt für die Bevölkerung – Ziele in den Bereichen Siedlung, Freiraum, Funktionen / Nutzungen, Verkehr / Mobilität auf übergeordneter und lokaler Sicht



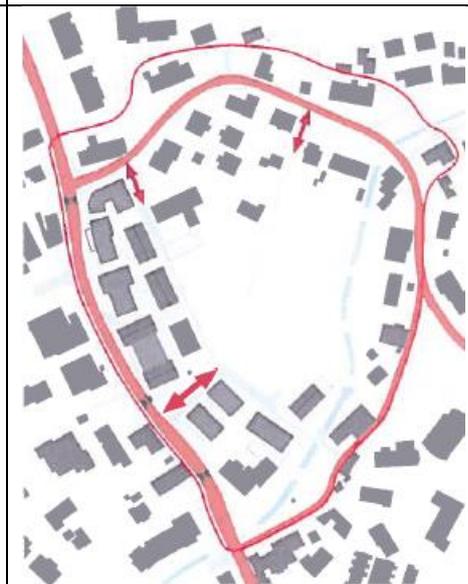
Funktionen / Nutzungen



Siedlung / Städtebau



Freiraum / Langsamverkehr



Verkehr / Mobilität

Themen / Aspekte	<ul style="list-style-type: none"> – Bereiche A und B mit zentrumstypischen Mischnutzungen. In den der Öffentlichkeit zugänglichen Bereichen mit publikumsorientierten Nutzungen im EG. – Erkennbare Struktur weiterführen, heterogene / fehlende Strukturen weiterentwickeln, aufenthaltsfreundlicher Zentrumsplatz / zentral gelegenes Wohnen im Alter – Wertvollen Freiraum sichern, dichtes Wegnetz mit Freiräumen verbinden, Durchblicke / Sichtbezüge erhalten und neue schaffen – Rücksichtsvolles / funktionierendes Nebeneinander, sichere Verbindungen über die Landstrasse.
Kompatibilität mit REL	<ul style="list-style-type: none"> – Entspricht in der Grundausrichtung den Zielen / Grundsätzen des REL – Perimeter auf eine Bautiefe über die Landstrasse und bis zum Bahnübergang ausdehnen. – Fehlende Interaktion zwischen Strassenraum Landstrasse sowie rückwärtigen Freiräumen / Begegnungsorten, Poststrasse mit zu vielen Funktionen – Ortsbauliche Grossform und strenge Geometrie zwischen Chileweg und Landstrasse im kleinteiligen dörflichen Kontext nicht nachvollziehbar – Arealentwicklung Rössli / Post sollte wesentlicher zur Dorfkernentwicklung beitragen – Gemeindescheune als prägendes Element aufnehmen, Blick auf alten Dorfteil um katholische Kirche besser in Planung einbeziehen – Funktionalität der Parkierung im Endausbau? Um Poststrasse zu viele Funktionen vereint?
Fazit	<p>Planerische Differenzen zu gegebener Zeit abgleichen bzw. Präzisierungen vornehmen. Im Grundsatz aber ansonsten beibehalten.</p>

d Masterplan „Tägerhard“

Stand	Genehmigt vom Gemeinderat am 21. Januar 2013
Zweck / Verbindlichkeit	Koordinations- und Steuerungsinstrument. Selbstbindendes, informelles Planungsinstrument (keine öffentliche Auflage / Mitwirkung), Wegleitung für anschliessende Planungs- und Realisierungsschritte. Gerichtet an Grundeigentümer, künftige Nutzer und Investoren. Entsprechende Planungsinstrumente auf der Basis des Masterplanes entwickeln
Perimeter	Gewerbezone Tägerhard und Spezialzone Sportanlagen Tägerhard
Inhalt / Ziel	<ul style="list-style-type: none"> – Raum- und Nutzungsprogramm: Werkhof, Technische Betriebe Würenlos, Entsorgungsplatz, Sportanlagen (Reithalle / -platz, Fussballplätze / Garderoben), möglichst grosse Fläche für weitere gewerbliche Nutzungen – Konzeption: Gestalterische Konzeption, Anordnung Nutzungsbereiche, Erschliessung (u.a. neue Zufahrt ab Tägerhardstrasse, Doppelnutzung Parkfelder Huba Control AG), naturnahe Flächen, Umwelt / Ver- und Entsorgung (u.a. Retentionsbecken)
	
Kompatibilität mit REL	– Entspricht in der Grundausrichtung den Zielen / Grundsätzen des REL
Fazit	Kann im Grundsatz so belassen werden.