



Analyse geltende Richtpläne / Masterpläne

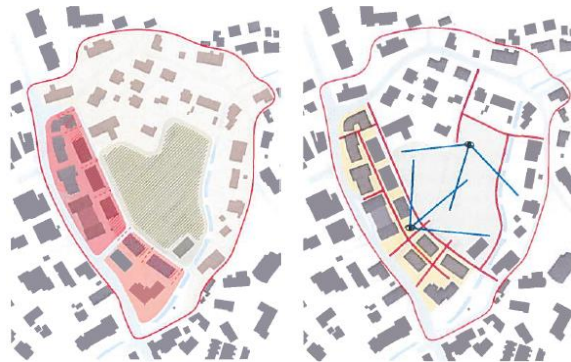
Zweckmässigkeitsprüfung im Rahmen Gesamtrevision Allgemeine Nutzungsplanung



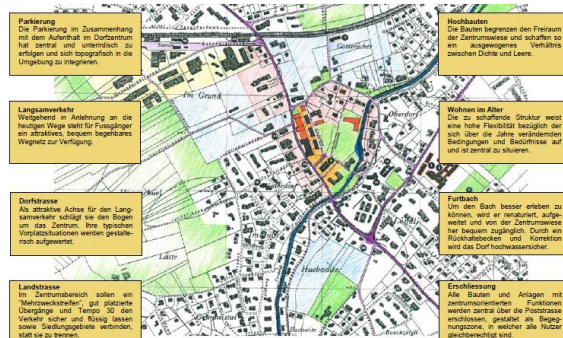
Ausschnitt Konzeptskizze Siedlungsstruktur / Nutzungen, Räumliches Entwicklungsleitbild (REL)



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



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



Parkierung
Die Parkierung im Zusammenhang mit dem Aufenthalt im Dorfzentrum hat zentral und unmittelbar zu erfolgen und sich topografisch in die Umgebung zu integrieren.

Hochbauten
Die Bauten begrenzen den Freiraum der Zentrumswiese und schaffen so ein „ausgewogenes“ Verhältnis zwischen Dichte und Leere.

Langsamverkehr
Vorliegend in Anlehnung an die heutigen Wege sollen für Fussgänger ein attraktives, bequem begehbares Wegnetz zur Verfügung.

Wohnen im Alter
Die zu schaffende Struktur weist eine hohe Flexibilität bezüglich der sich über die Jahre verändernden Bedürfnisse und Bedürfnisse auf und ist zentral zu situieren.

Dorfbrasse
Als attraktive Achse für den Langsamverkehr schlägt sie den Bürger um das Zentrum ihre typischen Vorplatzsituationen werden gestärkt aufgewertet.

Furtbach
Um den Bach besser erleben zu können, wird er renaturiert, aufgeweitet und von der Zentrumswiese her bequem zugänglich. Durch ein Fischstapelnetz und Kompost wird das Dorf hochwasserresistenter.

Landstrasse
Im Zentrumsbereich sollen ein „Netzwerkstrassen“ als stützende Verkehrsachsen und flüchtig besetzte sowie Siedlungsgebiete entstehen statt sie zu trennen.

Erweiterung
Alle Bauten und Anlagen mit zentrumswiesigen Funktionen werden zentral über die Poststrasse erschlossen, gebildet in Bewegungszonen, in welcher alle Nutzer gleichberechtigt sind.

Masterplan „Tägerhard“

Masterplan „Zentrum Würenlos“

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

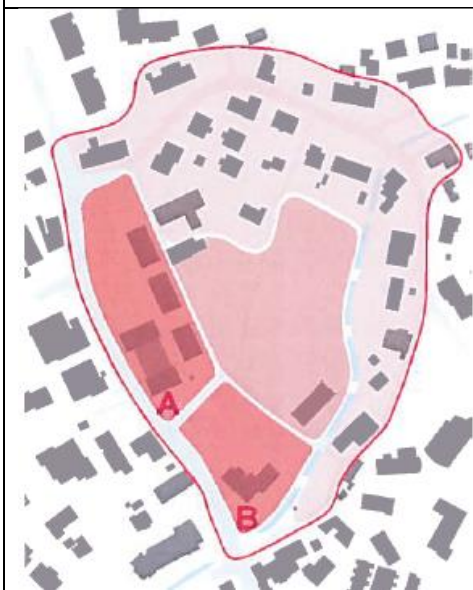
Stand	15. Januar 2018; Fassung für die öffentliche Mitwirkung
Zweck / Verbindlichkeit	Entwicklungsplan im Sinne von § 6 BNO. Behördenverbindliche Grundlage für die Entwicklung, dient als Grundlage für den Erlass von Sondernutzungsplänen und für die Beurteilung von Baugesuchen.
Perimeter	Bahnlinie, Flühacherstrasse, 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 grundeigentümerverbindliche 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 begehbares 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“

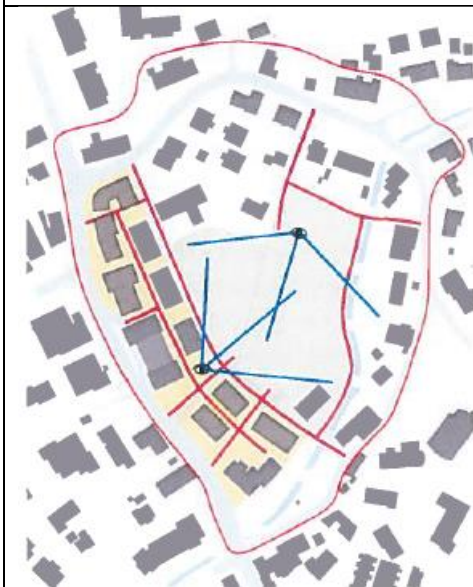
Stand	Vorlage Sitzung Gemeinderat vom 19. Februar 2018
Zweck / Verbindlichkeit	Koordiniert raumwirksame öffentliche und private Interessen und Vorhaben, vermittelt in den grösseren Zusammenhang, flexibles Führungsinstrument für den Gemeinderat / die Gemeindeverwaltung, Wegweiser für schrittweise Umsetzungsmassnahmen.
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.