



## Bericht zum Masterplan "Zentrum Würenlos"

*Fassung für das  
Mitwirkungsverfahren*

### Warum ein Masterplan?

Über das Zentrum von Würenlos existieren verschiedenste Berichte, Vorhaben und Pläne. Sie stammen aus unterschiedlichen Zeiträumen und besitzen einen unterschiedlichen Bearbeitungsstand. Zielsetzungen, Zusammenhänge und Abhängigkeiten sind lückenhaft und nicht transparent. Deshalb wurde ein Masterplan "Zentrum Würenlos" erarbeitet.

### Was bringt der Masterplan "Zentrum Würenlos"?

Der Masterplan versucht vorerst, das Zentrum von Würenlos und seine Funktionen zu beschreiben. Daraus werden Ziele und Verflechtungen abgeleitet und aufgezeigt.

Der Masterplan "Zentrum Würenlos" dient als Grundlage für die Entwicklung eines attraktiven, erkennbaren Dorfzentrums. Er ist für die Gemeinde eine konzeptionelle Zielvorgabe und damit in seinen Grundsätzen behördenverbindlich. Er hilft mit, die verschiedenen privaten und öffentlichen Vorhaben und Projekte aufeinander abzustimmen und eine gemeinsame Umsetzung mit einem qualitativen Gewinn für alle Bewohner von Würenlos zu ermöglichen.

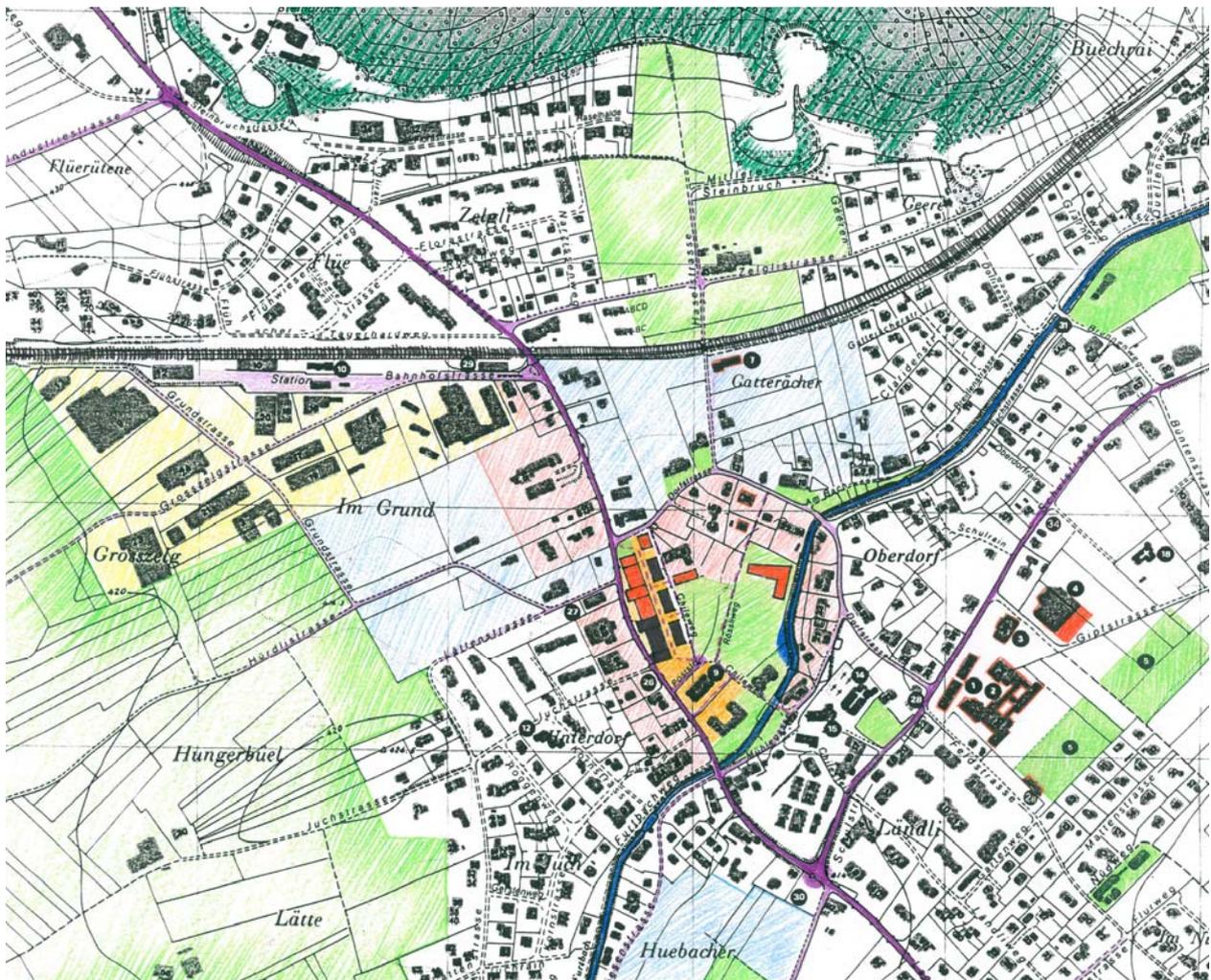
Die Erarbeitung des Masterplans erfolgte breit abgestützt. Die Mitglieder der Arbeitsgruppe Zentrumswiese, aber auch die Bevölkerung konnten Einfluss nehmen. Nach Abschluss des Mitwirkungsverfahrens wurde der Masterplan durch den Gemeinderat genehmigt.

### Inhalt des Masterplans

Auf den nachfolgenden Seiten werden alle relevanten Bereiche behandelt und dargestellt.

## Das Leitbild "Zentrum Würenlos"

- **versteht** den tiefgreifenden, laufenden Veränderungsprozess sowie das bestehende Potenzial, namentlich im Zentrumsbereich, als Chance zu einem umfassenden städtebaulichen Entwicklungsschub für ein Dorfzentrum.
- **fasst** in einer Auslegeordnung die anzustrebenden Ziele in den Bereichen Siedlung, Freiraum, Verkehr und Nutzung aus übergeordneter und lokaler Sicht zusammen.
- **koordiniert** die wichtigsten raumwirksamen öffentlichen Interessen mit bestehenden und möglichen privaten Vorhaben.
- **vermittelt** privaten Investoren in den verschiedenen Teilgebieten einen Überblick über die Einbettung ihrer Areale in den grösseren Zusammenhang.
- **dient** als flexibles Führungsinstrument für Gemeinderat und Gemeindeverwaltung und als Wegweiser für schrittweise Umsetzungsmassnahmen mit längerfristigem Zeithorizont.

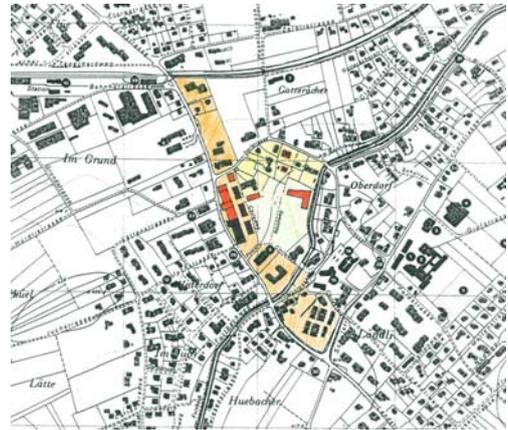


## Basiskonzepte

### Städtebau

Eindeutige Baustrukturen **fortsetzen**.

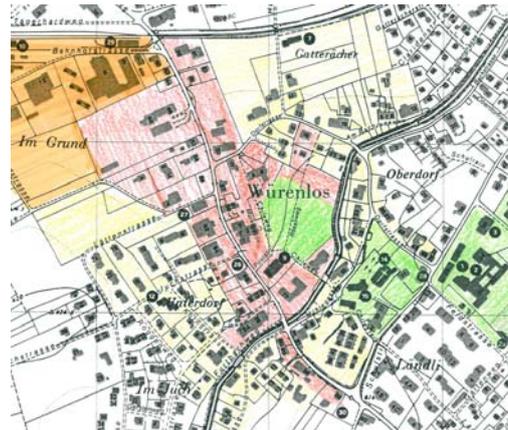
Heterogene oder fehlende Baustrukturen neu entwickeln.



### Nutzungen

Funktionen und Potenziale erkennen und festigen.

Attraktive Mischnutzungen im Zentrum lassen auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten einen **Ort der Begegnung** entstehen.

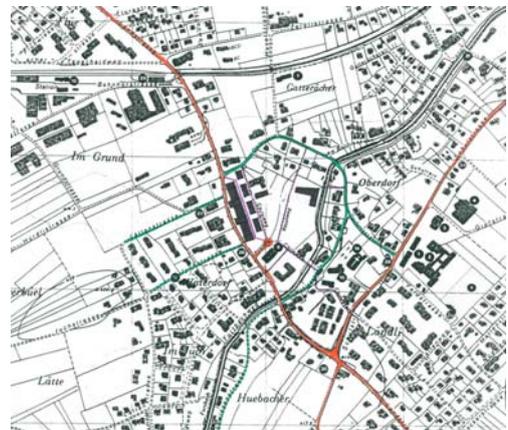


### Verkehr

Alle Bauten und Anlagen werden zentral über die Poststrasse erschlossen.

Als **Begegnungszone** erlaubt die Poststrasse ein sicheres Miteinander aller Verkehrsteilnehmer.

Sichere Verbindungen über die Landstrasse schaffen.

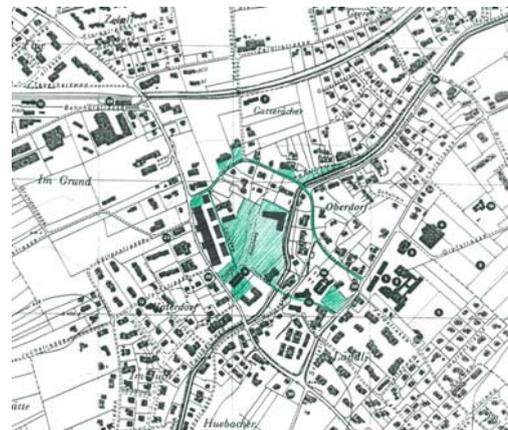


### Freiräume

Die wertvollen Freiräume werden gesichert.

Ein dichtes Wegnetz verbindet die Freiräume miteinander.

Sorgfältig gestaltet, verbinden die Freiräume einen attraktiven, **dörflich geprägten** Raum für gesellschaftliche und kulturelle Anlässe.



## Zentrum Würenlos



Das Zentrum von Würenlos ist der durch Landstrasse, Dorfstrasse und Mühlegasse begrenzte Raum. Dank der grossen Wiese und dem Furtbach sind in ihm in einmaliger Art und Weise **naturräumliche, historische und neuzeitliche Dorfteile verbunden**. Eine Aufwertung und Entwicklung dieses Gebietes zum Dorfzentrum soll dazu beitragen, die Eigenständigkeit der Gemeinde Würenlos innerhalb der Agglomeration Unteres Limmattal und im Spannungsfeld von Zürich und Baden/Wettingen zu erhalten und zu fördern. Die Zentrumswiese, welche selbst die stürmische Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte als grüne Wiese überstanden hat, soll als Freiraum zum Kern des Dorfes und zu einem **Treffpunkt der Bevölkerung** werden.

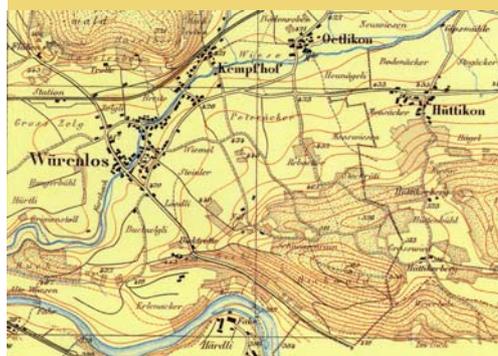
Das Zentrum wird auch geprägt vom historischen Dorfteil mit dem natürlich begrenzenden Furtbach und von den über 200 Jahre alten Rössliweg und Chileweg.



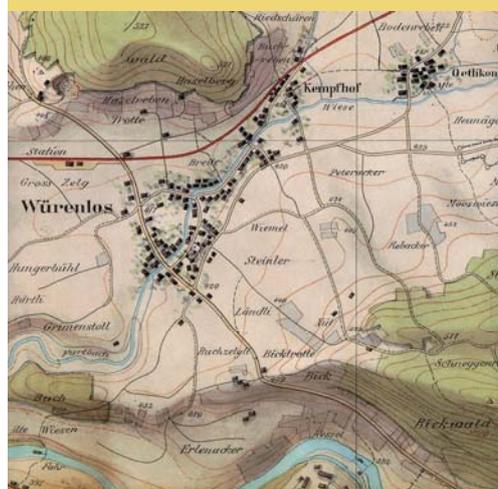
Michaeliskarte 1837 - 1843, M 1 : 25'000



Wildkarte, 1852 - 1865, M 1 : 25'000



Siegfriedkarte 1881, M 1 : 25'000



Kriegsspielkarte 1897, M 1 : 25'000

## Zentrumsfunktionen



Das Zentrum von Würenlos dient dem **Einkauf**, dem **Wohnen**, dem Angebot von **Dienstleistungen**, der **Kultur** und der **Begegnung**. Es stellt den täglichen Bedarf an Gütern sicher. Ergänzende und darüber hinausgehende Verkaufs- und Dienstleistungsbetriebe sowie kulturelle Angebote werden gefördert.

Durch eine **attraktive Mischung** von Gewerbebetrieben, Wohnmöglichkeiten - auch im Alter - und der Durchführung von gesellschaftlichen und kulturellen Aktivitäten soll ein lebendiges Dorfzentrum entstehen, das auch ausserhalb der Ladenöffnungszeiten ein **Ort der Begegnung** ist.



Einkaufen



Begegnen



Wohnen



Wohnen im Alter



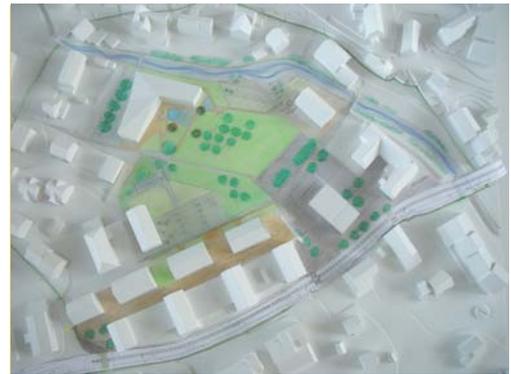
Spielen

## Hochbauten

Durch eine Konzentration der Bauten wird die "Leere" der Zentrumswiese stärker wahrgenommen und sie entfaltet eine grössere Wirkung. Die Realisierung der noch fehlenden Hochbauten der Zentrumsüberbauung (Gestaltungsplan Zentrum Würenlos, 1998) wird gefördert mit dem Ziel, die **Bedeutung der Marktgasse zu verstärken**.

Die Hochbauten dienen vorwiegend Dienstleistungs- und Wohnfunktionen. Publikumsbezogene Nutzungen (Läden, Café etc.) sollen sich bevorzugt in den öffentlich zugänglichen Bereichen befinden.

Die Baukörper sollen den Freiraum der Zentrumswiese begrenzen und so ein **ausgewogenes Verhältnis zwischen Dichte und offenem Raum** (Leere) schaffen.



Modell Zentrumswiese



Alters- und Pflegeheim



Räumliche Begrenzung



Durchblick

## Wohnen im Alter

In den noch zu realisierenden Bauten soll Raum angeboten werden für selbstständiges Wohnen, betreutes Wohnen und Pflege. Die zu schaffende Struktur weist eine **hohe Flexibilität** bezüglich der sich über die Jahre verändernden Bedingungen und Bedürfnisse aus.

Die **Nähe** zu Einkaufs- und Dienstleistungsmöglichkeiten, zu medizinischer Versorgung und zum öffentlichen Verkehr **erleichtert das Leben**.

Das geplante Alters- und Pflegeheim bildet einen wesentlichen Realisierungsschritt der obigen Zielsetzung.

Die zentralen Infrastruktur- und Freizeitanlagen des Zentrums von Würenlos ermöglichen es, Personen im Pensionsalter **am täglichen Leben teilzunehmen**. Die Bewohner sollten Blickkontakt auf belebte Räume haben.



Innenraumperspektive Alters- und Pflegeheim



Generationenübergreifende Aktivitäten



Rösliweg



"Im Zentrum steht das Leben..."



"Unter Mitmenschen sein..."

## Landstrasse

Die Landstrasse bildet die zentrale Strassenachse der Gemeinde; auf ihr verkehrt auch der öffentliche Bus.

Im Zentrumsbereich sollen ein **"Mehrzweckstreifen"** und nach Möglichkeit eine Reduktion auf Tempo 30 dafür sorgen, dass der Verkehr sicher und dennoch leistungsfähig bleibt sowie eine geringe Trennwirkung für die Siedlungsgebiete beidseits der Strasse entsteht. Für Fussgänger sind **sichere Querungsmöglichkeiten** zu schaffen.

Gestalterische Elemente im Sinne von Kunst im öffentlichen Raum weisen auf das Zentrum hin und unterstützen eine Torwirkung.

Zwischen der Poststrasse und der Dorfstrasse dient die Landstrasse auch der Anlieferung, damit die parallel verlaufende Marktgasse nicht belastet wird.



Verkehrsaufkommen



Beispiel Kunst im öffentlichen Raum



Öffentlicher Verkehr

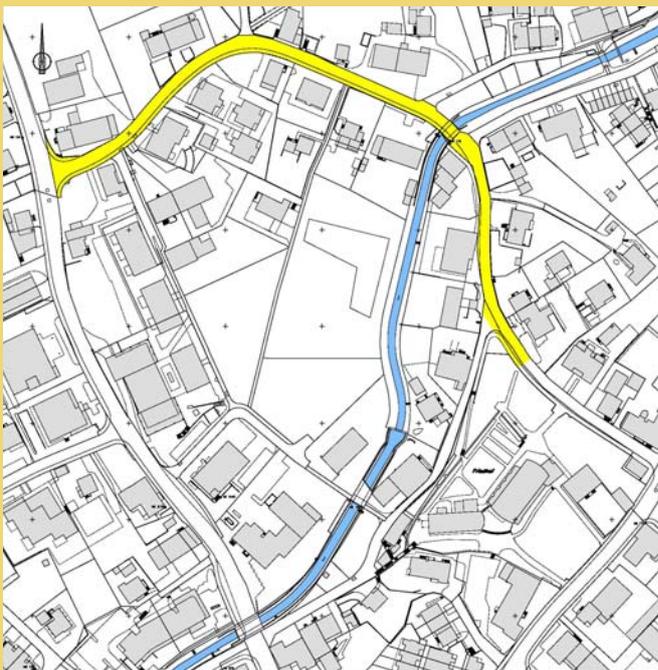


Beispiel Mehrzweckstreifen

## Dorfstrasse

Die Dorfstrasse ist eine siedlungsorientierte Sammelstrasse und übernimmt künftig nur örtliche Erschliessungsfunktionen. Als **attraktive Achse für den Langsamverkehr** schlägt sie den "Bogen" um das Zentrum.

Die **bestehenden Vorgärten und Vorplätze**, welche das Strassenbild massgeblich prägen, sind möglichst zu erhalten. Sie sollen durch **gestalterische Massnahmen** aufgewertet und in den Strassenraum einbezogen werden. Hierfür bereits bestehende Überlegungen, wie im Gestaltungsplan "Schützenswerte Bausubstanz", 1997, und im Erschliessungsplan "Gatterrächer", 2007, sollen berücksichtigt werden.



Vorplatzsituationen aufwerten, öffnen



Vorbildliche, stimmige Vorplatzgestaltung



Historische Elemente bereichern das Strassenbild



Einmündung Haselstrasse aufwerten

## Erschliessung

Alle Bauten und Anlagen mit zentrumsorientierten Funktionen werden zentral über die Poststrasse erschlossen. Können Bauten nicht an die **zentrale Erschliessung** angeschlossen werden, sollen in diesen auf solche Funktionen und Nutzungen verzichtet werden. Die Anlieferungen erfolgen von der Landstrasse aus; ausnahmsweise sind sie auch über die Fusswege möglich.

Die **Poststrasse** soll als **Begegnungszone** das sichere Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer gestatten. Bauliche und organisatorische Massnahmen gewährleisten einen **rücksichtsvollen Verkehrsablauf** ohne gegenseitige Behinderung beim Parkieren oder Wegfahren.

Für das Alters- und Pflegeheim ist eine Erschliessung von Norden her über den Rössliweg nur für Ausnahmen und für die Anlieferung vorgesehen.



Verkehrsregime auf der Poststrasse verbessern



Erschliessung Alters- und Pflegeheim



Nebeneinander verschiedener Verkehrsteilnehmer



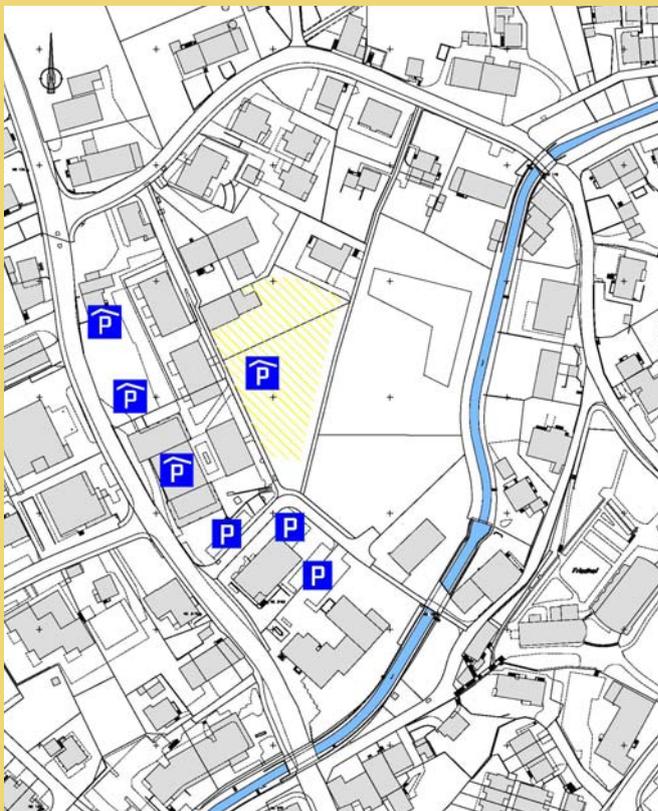
Zufahrt "Brunnerhof"

## Parkierung

Die Parkierung im Zusammenhang mit dem Aufenthalt im Dorfzentrum - Einkaufen, Benützen von Dienstleistungen, Besuche - hat unterirdisch zu erfolgen. Ausnahmen bilden die bestehenden Anlagen beim COOP, bei der Post und beim Gasthof "Rössli".

Die **unterirdischen Parkierungsanlagen** müssen die vielen Bedürfnisse des Zentrums inkl. Besucher von Alters- und Pflegeheim abdecken. Sie dienen für private und öffentliche Interessen. Interne Verknüpfungen erlauben eine zweckmässige Zu- und Wegfahrt sowie eine **Mehrfachnutzung**, z. B. bei Anlässen im Zentrum. Die bestehenden Parkgaragen mit ihren Zu- und Wegfahrten sind in Konzept und Umsetzung einzubeziehen.

Die Parkierungsanlage im Westen der Zentrumswiese ist so zu gestalten, dass die **topografisch gut eingebundene Baute** einladend wirkt, von Tageslicht erhellt und natürlich belüftet wird.



Oberirdische Parkierung bei der Post



Natürlich belichtete Parkierungsanlage



Unterirdische Parkierung "Brunnerhof"



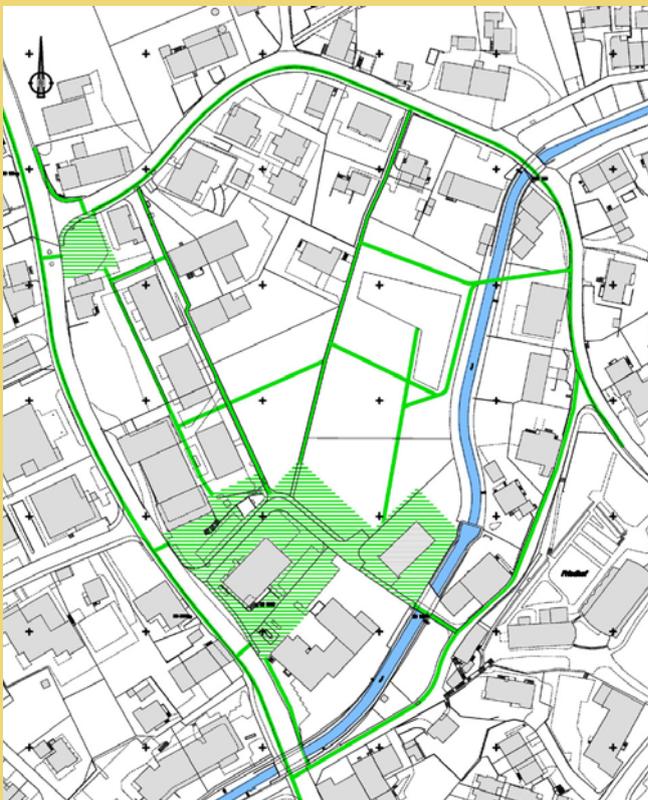
Einmündung Poststrasse

## Langsamverkehr

Fussgänger, auch Kinder und Betagte, sollen sich innerhalb des Dorfzentrums mindestens als **gleichberechtigte Verkehrsteilnehmer** fühlen. Entsprechende Bodenbeläge bei den Übergängen zum Zentrum und auf Strassen und Wegen machen dies allen Verkehrsteilnehmern kenntlich.

Weitgehend in Anlehnung an die heutigen Wege steht für Fussgänger ein **attraktives, bequem begehbare Wegnetz** zur Verfügung. Dieses verbindet das Zentrum auch mit den angrenzenden Dorfteilen. Vielfältige Möglichkeiten zum Verweilen sind dem Wegnetz zugeordnet.

Die Radfahrer werden über die Landstrasse und die Dorfstrasse ins Zentrum geführt. Für sie werden innerhalb des Zentrums nur der Chileweg und der Rössliweg als **Hauptachsen** gekennzeichnet.



Gut gelungene Freiraumgestaltung zwischen Post und Gasthof "Rössli"



Rössliweg bleibt Hauptachse



Der Chileweg führt über den Marktplatz



Sicherer Übergang über die Landstrasse schaffen

## Zentrumswiese

Die Zentrumswiese wird zu einem wichtigen Freiraum des Dorfes weiterentwickelt. Sie ist als Dorfplatz und als **Erholungs-, Begegnungs- und Erlebnisraum** zu konzipieren. Unter Einbezug des Furtbaches soll sie möglichst **naturnah** gestaltet werden. Die räumliche Begrenzung geschieht einerseits durch die von historischen Bauten betonte Hanglage des Furtbaches im Osten und andererseits durch das Einfügen von Hochbauten oder Bäumen und Baumreihen in den übrigen Randbereichen.

Gut begehbare Wege erschliessen die Wiese und die Erholungseinrichtungen am Furtbach.

Die Wiese wird auch für **gesellschaftliche und kulturelle Veranstaltungen** genutzt.

Auf der Zentrumswiese gibt es **keine oberirdischen Parkplätze**.



## Zentrumsplatz

Der Zentrumsplatz ist ein **gestalteter Teil der Zentrumswiese**. Er bildet den Übergang von der dichten Überbauung zur naturorientierten Zentrumswiese.

Der Zentrumsplatz trägt zur Erhöhung der Attraktivität des Zentrums von Würenlos bei. Er soll derart ausgestaltet sein, dass viele **Aktivitäten** über das Jahr verteilt dort stattfinden können, aber auch wöchentlich in Form von Märkten. Im Alltag soll der Dorfplatz zum **Verweilen** einladen und **Begegnungen** fördern.

Durch die Installation von **Infrastrukturanlagen** und die Beschaffung von Mobiliar wird die Durchführung von **Anlässen** unterstützt.



Temporäre Nutzungen



Wird zum zentralen Begegnungs- und Erschliessungsraum



## Furtbach

Der Furtbach ist ein **wesentliches und belebendes Element** des Dorfzentrums. Wegen der dichten Nutzung und den diversen Tiefbauten muss das Hochwasserprofil einem erhöhten Schutz genügen. Mit einer neuen Ufergestaltung wird der Furtbach **renaturiert** und mit einer schlängelnden Niedrigwasserrinne gestaltet.

Um den Bach besser erleben zu können, wird er aufgeweitet und **von der Zentrumswiese her zugänglich gemacht**.

Der Anbau der Zentrumsscheune, das Wehr und die Überdeckung am Chileweg werden zurückgebaut.

Die im kantonalen Richtplan festgesetzten **Hochwasserschutzmassnahmen** am Furtbach sind voranzutreiben.



Heutige Situation



Beispiel einer Bachaufweitung



Erlebnisraum Bach



Beispiel eines Bachüberganges

## Umsetzung

Mit gezielten Planungsschritten soll die zukünftige Entwicklung konkretisiert werden. Die Umsetzung kann in einzelnen Schritten erfolgen, da nicht in allen Bereichen gegenseitige Abhängigkeiten bestehen. Der **Masterplan dient hierbei als Koordinationsinstrument**. Er ist auch eine **Orientierungshilfe für private Investoren** und **Grundlage für grundeigentümergebundene Sondernutzungspläne** (SNP).

Der **Gemeinderat nimmt Einfluss** auf die übergeordneten Projekte und ist bestrebt, alles zu unternehmen, um die **formulierten Ziele zu erreichen**. Er veranlasst die notwendigen kommunalen Planungsschritte und beantragt der Gemeindeversammlung die notwendigen Kredite für die Realisierung der einzelnen Projekte mit öffentlicher Beteiligung oder Trägerschaft.

## Mitwirkung

Am **14. August 2007** fand eine **öffentliche Orientierungsversammlung** statt. Die Bevölkerung der Gemeinde Würenlos hatte vom **20. August bis 18. September 2007** Gelegenheit, sich zu den Absichten des Masterplans zu äussern (**öffentliche Mitwirkung**). Die Anregungen und Bedenken aus der Bevölkerung wurden - soweit möglich und sinnvoll - in die vorliegende Fassung des Masterplans aufgenommen.

## Genehmigung

Der Gemeinderat Würenlos genehmigte den Masterplan "Zentrum Würenlos" an der Sitzung vom ....

### ***Namens des Gemeinderates***

Gemeindeammann

Gemeindeschreiber

Hans Ulrich Reber

Daniel Huggler