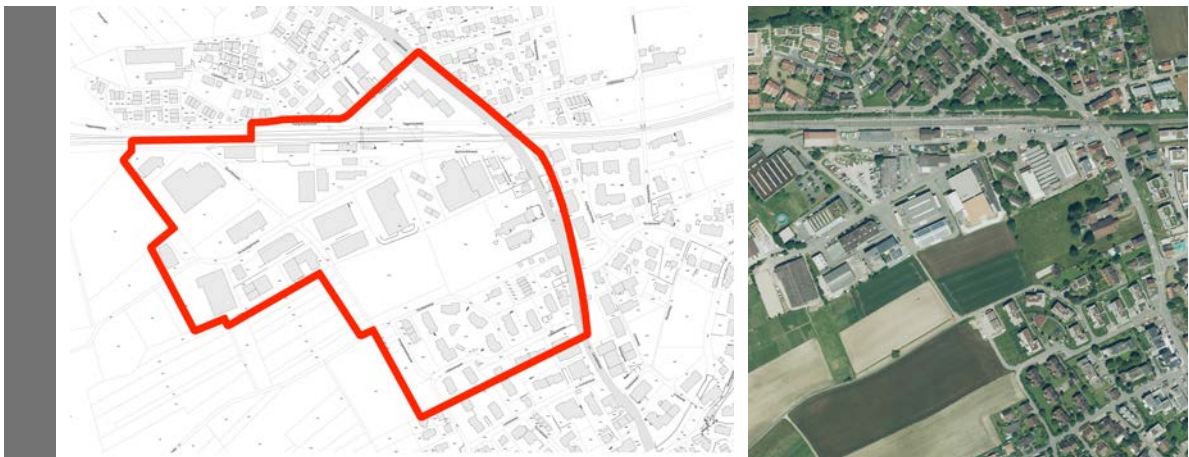




# Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof

## Erläuterungsbericht



15. Januar 2018 – Fassung für die öffentliche Mitwirkung

---

## **IMPRESSUM**

### **Auftraggeber**

Gemeinderat Würenlos, vertreten durch die Bauverwaltung, Schulstrasse 26, 5436 Würenlos  
Markus Roth, Bauverwalter

### **Auftragnehmerin Überarbeitung ERP, ab 2017**

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich  
Bearbeitung: Heinz Beiner und Marcel Anderegg

### **Auftragnehmerin Erarbeitung ERP, bis Juni 2016**

SwissSpaGroup AG, Heinrichstrasse 267, 8005 Zürich  
Bearbeitung: Rolf Wieland

### **Titelbild**

Vermessungsgrundlage mit Perimeter Entwicklungsrichtplan  
Ausschnitt Luftbild Gebiet Bahnhof – Lättenstrasse (Quelle: AGIS, 18.08.2017)

Ablage Bilder

31904\_05A\_170000\_Abbildungen



---

## INHALT

<b>1</b>	<b>Einleitung</b>	<b>4</b>
1.1	Absicht und Anlass	4
1.2	Zweck und Ziele	5
1.3	Bedeutung des Entwicklungsrichtplans	5
<b>2</b>	<b>Planungsprozess</b>	<b>6</b>
2.1	Planungsverlauf	6
2.2	Projektorganisation	7
2.2.1	Projektorganisation bis Februar 2016	7
2.2.2	Projektorganisation ab 2017	7
<b>3</b>	<b>Erläuterungen der Inhalte</b>	<b>8</b>
3.1	Geltungsbereich und Teilgebiete	8
3.2	Zielsetzungen und Grundsätze	8
3.3	Bahnhof und Umgebung	8
3.4	Gewerbegebiet Grosszelg	9
3.5	Entwicklung Teilgebiete Steinhof und Im Grund	10
3.6	Wohngebiet Hürdli	11
3.7	Erschliessung und Mobilität	11
3.7.1	Ausgangslage Erschliessung	11
3.8	Publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen	13
<b>4</b>	<b>Massnahmen und Umsetzung</b>	<b>14</b>
4.1	Planungs- und Führungsinstrument ERP	14
4.2	Planungsinstrumente und Verträge	14
<b>A</b>	<b>Anhang</b>	<b>15</b>
A1	Objektblätter zu laufenden Planungen	15
A1.1	Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg, LANDI	16
A1.2	Erschliessungsplan Grosszelg – Bahnhof	17
A1.3	Gestaltungsplan Steinhof	18
A1.4	Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan Im Grund	20
A1.5	Erschliessungsplan Fuss- und Veloweg	21
A1.6	Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse	22

## 1 EINLEITUNG

### 1.1 Absicht und Anlass

**Anlass** Im Gebiet um den Bahnhof Würenlos bestehen mehrere bauliche Entwicklungsabsichten von privaten Grundeigentümerschaften und der Gemeinde:

- Wohnüberbauung Steinhof und Im Grund: Entwicklung unbebaute Bauzone, Sondernutzungsplanung für erste Etappe in Erarbeitung;
- Neubau Landi-Verkaufsladen: Verkaufsladen mit Tankstelle und Shop als Ersatz für den bestehen kleinen Laden an der Bahnhofstrasse;
- Neuorganisation und Aufwertung Bahnhofplatz
- Erneuerung und Neugestaltung Landstrasse (Kantonsstrasse K275)

**Auswirkungen der Entwicklung Lenken und Qualität sicherstellen**

Aus diesen Entwicklungen ergeben sich einerseits veränderte Anforderungen an die Erschliessung des Gebiets. Andererseits werden sich die Entwicklungen auch auf das Orts- und Landschaftsbild und das Wohnumfeld der Gemeinde Würenlos auswirken. Es ist deshalb erforderlich, nebst den erschliessungstechnischen namentlich auch die Qualitätsanforderungen an die Freiräume und Bauten zu definieren.

**Lage und Perimeter Absicht Gemeinderat**

Der Gemeinderat erlässt aufgrund dieser Entwicklungsabsichten den Entwicklungsrichtplan für die Gebiete «Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof», nachfolgend als «ERP» bezeichnet.

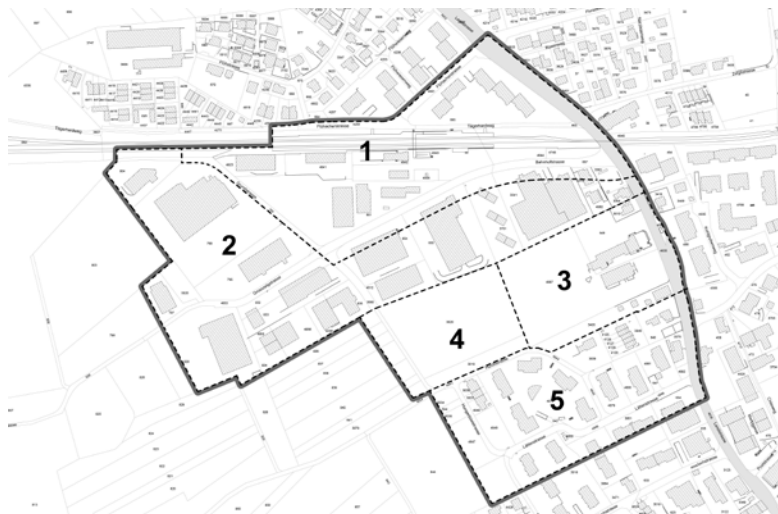


Abb. 1: Perimeter ERP mit Teilgebieten 1 bis 5 (freier Massstab, genordet)

## 1.2 Zweck und Ziele

Grundlage für langfristige  
Entwicklung und Koordination

Der Entwicklungsrichtplan (ERP) bezweckt als behördenverbindliche Grundlage die geordnete räumliche, funktionale und gestalterische Entwicklung des Gesamtgebietes. Auf Basis des ERP soll für eine langfristige Koordination der verschiedenen Planungs- und Bauvorhaben im Gebiet erfolgen. Dabei sind die Qualitätsansprüche der Lage und Bedeutung des Gebiets angemessen zu sichern.

## 1.3 Bedeutung des Entwicklungsrichtplans

Bestandteile des  
Entwicklungsrichtplans

Verbindliche Bestandteile des ERP sind die Bestimmungen und der Plan 1: 2'000. Der vorliegende Erläuterungsbericht ist orientierender Bestandteil.

Behördenverbindliches  
Instrument

Der ERP ist ein Entwicklungsrichtplan im Sinne von § 6 der kommunalen Bau- und Nutzungsordnung (BNO). Mit Erlass durch den Gemeinderat kommt dem ERP eine behördenverbindliche Wirkung zu. Er bildet die Grundlage für die baulichen Entwicklungen im Perimeter und stellt für die Behörden eine Beurteilungsgrundlage für Sondernutzungsplanungen und Baugesuche dar.

Information und Mitwirkung  
Betroffene

Die betroffenen Grundeigentümerschaften und Bauherrschaften werden, sofern sie nicht bereits in den Erarbeitungsprozess des ERP miteinbezogen worden sind, im Rahmen der Mitwirkungsaufgabe über die Inhalte und Wirkungen des ERP informiert und sie können dazu Stellung nehmen.

## 2 PLANUNGSPROZESS

### 2.1 Planungsverlauf

Der Planungsablauf für die Festsetzung des kommunalen Entwicklungsrichtplans für die Gebiete «Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof» (ERP) sieht die folgenden Schritte vor:

<b>Schritt</b>	<b>Datum</b>
Gemeinderatsbeschluss zur Ausarbeitung ERP,	23.09.2013
Einsetzung der Arbeitsgruppe	02.12.2013
Erste fachliche Stellungnahme des BVU ARE zum ERP Entwurf	22.04.2014
Vorstellung des ERP-Entwurfs im Gemeinderat, Verabschiedung zur Mitwirkung	10.08.2015
Mitwirkung zum ERP-Entwurf, Besprechungen der Mitwirkungsbeiträge	September – Dezember 2015
Beschluss des ERP-Entwurfs durch den Gemeinderat, Abgabe an Baden Regio und BVU ARE zur Stellungnahme	15.02.2016
Zweite fachliche Stellungnahme des BVU ARE zum ERP (BVURO.14.11-1)	23.06.2016
Gemeinderatsbeschluss: strukturelle Überarbeitung und Ergänzung des ERP	Dezember 2016
Überarbeitung und Ergänzung ERP, Koordination mit laufenden Planungen und Projekten	Februar – Mai 2017
Beratung der überarbeiteten ERP-Bestimmungen im Gemeinderat	10.07.2017
Fertigstellung überarbeiteter ERP	November – Dezember 2017
Verabschiedung des überarbeiteten ERP durch den Gemeinderat zur zweiten Mitwirkung der Bevölkerung und zur Stellungnahme durch Baden Regio und BVU ARE	15. Januar 2018
Mitwirkung zum überarbeiteten ERP, Auswertung Mitwirkungsbeiträge	Februar 2018
Bereinigung ERP, Nachführung der eingegangenen Mitwirkungsbeiträge, ggf. der Stellungnahmen Baden Regio u. BVU ARE	
Beschluss des überarbeiteten ERP durch den Gemeinderat, evtl. unter Vorbehalt Stellungnahme BVU ARE, falls noch nicht vorliegend	

## 2.2 Projektorganisation

### 2.2.1 Projektorganisation bis Februar 2016

Der Gemeinderat Würenlos setzte am 2. Dezember 2013 folgende Arbeitsgruppe zur Ausarbeitung des Entwicklungsrichtplans für die Gebiete Bahnhof, Gewerbegebiete Grosszelg und Im Grund sowie Wohngebiet Steinhof ein:

- Arbeitsgruppe
- Hans Ulrich Reber, Gemeindeammann, Vorsitz
  - Werner Huber, Bauverwalter (bis Ende 3. Quartal 2014)
  - Markus Roth, Bauverwalter (ab 4. Quartal 2014)
  - Andrea Hofbauer, Stellvertreterin Bauverwalter
  - Patrick Huber, Mitglied Planungskommission
  - Mathias Rufer, Mitglied Planungskommission

Bearbeitung Planungsdokumente Die Bearbeitung der Planungsdokumente des ERP sowie die Organisation und fachliche Begleitung des Prozesses erfolgte bis Juni 2016 durch Rolf Wieland, SwissSpaGroup AG, Zürich.

Im Bearbeitungsprozess wurden die betroffenen Grundeigentümer und Planer in angemessener Weise miteinbezogen.

### 2.2.2 Projektorganisation ab 2017

Überarbeitung und Ergänzung des ERP Aufgrund der Hinweise der Stellungnahmen von Baden Regio und der ARE zum «Entwicklungsrichtplan für die Gebiete Bahnhof, Gewerbegebiet Grosszelg und Im Grund sowie Wohngebiet Steinhof» veranlasste der Gemeinderat Würenlos im Herbst 2016 die Überarbeitung und Ergänzung des ERP.

Bearbeitung Überarbeitung ERP Die fachliche Überarbeitung und Ergänzung der Planungsdokumente des ERP erfolgte ab Januar 2017 durch Heinz Beiner und Marcel Anderegg, Planpartner AG, Zürich.

Koordination mit laufenden Planungen Die Überarbeitung des ERP erfolgte in Koordination mit den laufenden Planungen und Projekten innerhalb des Perimeters.

### 3 ERLÄUTERUNGEN DER INHALTE

#### 3.1 Geltungsbereich und Teilgebiete

Der Geltungsbereich des Entwicklungsrichtplans für die Gebiete «Bahnhof, Grosszelg, Im Grund und Steinhof» (ERP) setzt sich aus 5 Teilgebieten zusammen (vgl. Abbildung 1). Die Teilgebiete umfassen bezüglich bestehender Nutzung, Charakteristik der Bebauung sowie spezifischen Merkmalen weitgehend homogene Bereiche. Damit können die thematischen Grundsätze der Bestimmungen je Teilgebiet spezifisch formuliert werden.

Der Geltungsbereich des ERP umfasst eine Fläche von knapp 160'000 m<sup>2</sup>. Darin eingeschlossen sind auch die betroffenen Gleisanlagen der SBB und die Kantonsstrasse (Landstrasse, K275).

#### 3.2 Zielsetzungen und Grundsätze

Die Grundsätze und Zielsetzungen des ERP sind allgemein, für den gesamten Geltungsbereich formuliert. Für die einzelnen Themengebiete (Städtebau und Nutzungen; Freiraum; Erschliessung und Mobilität; Ökologie; Finanzierung und Rechte) sind spezifische Grundsätze formuliert, welche für die einzelnen Teilgebiete weiter präzisiert sind.

Die Detaillierung der Bestimmungen des ERP ist darauf ausgelegt, die verschiedenen Zielsetzungen und Grundsätze für den Geltungsbereich soweit zu beschreiben, damit diese für die Koordination der eigentümergeleiteten Planungen, die konkreten Projekte sowie deren Koordination ausreichend präzise sind.

#### 3.3 Bahnhof und Umgebung

Wenig attraktives Bahnhofgebiet

Das Teilgebiet 1 «Bahnhof» umfasst die Bereiche, welche für den Bahnhof – in seiner Funktion als Verkehrsknoten und identitätsstiftender Ort – wichtig sind. Der Bereich wird heute jedoch von einem Konglomerat von verschiedenen Bauten und Anlagen beherrscht. Der Platzbereich ist sowohl für den Verkehr als auch für die angesiedelten Nutzungen wenig organisiert und entsprechend nicht attraktiv. Der Zustand der Anlagen ist teilweise erneuerungsbedürftig und deren Dimensionierung weicht vom effektiven Bedarf ab (zu wenig Veloabstellplätze



und P+R Parkfelder). Die Haltestelle des Ortsbusses auf dem Bahnhofplatz verfügt weder über eine ordentliche Haltekante noch über einen gedeckten Wartebereich.

Aufwertung und Reorganisation Bahnhofsgebiet	Mit dem vorgesehenen Neubau des Landi-Verkaufsladens und den zugehörigen Umgebungsanlagen, insbesondere dem Parkplatz besteht die Möglichkeit einer umfassenden Neugestaltung und Reorganisation des südlichen Bahnhofsvorbereichs. Diese Möglichkeit soll genutzt werden, der ERP zeigt den Koordinationsbedarf auf und definiert die Qualitätsanforderungen. Der erforderliche, gesamtheitliche Prozess der Reorganisation und Neugestaltung des Bahnhofsbereichs bietet für die betroffenen Grundeigentümerschaften die Chancen, von einer langfristig gesicherten und effizienten Erschliessung sowie von einer aufgewerteten Adresse zu profitieren. Insbesondere bzgl. der Parkierungsanlagen ist zu erwarten, dass entstehende Synergien künftig genutzt werden können.
---	--

### 3.4 Gewerbegebiet Grosszelg

Langfristige Sicherstellung als Arbeitsplatzgebiet	Das Gewerbegebiet «Grosszelg» soll langfristig für gewerbliche Nutzungen zur Verfügung stehen und damit als wichtiges Arbeitsplatzgebiet der Gemeinde fortbestehen. Die Flächen für am Standort bestehende Betriebe, allfällige Erweiterungen und / oder neu anzusiedelnde Betriebe sollen planerisch gesichert werden.
Vermeidung Nutzungskonflikte	Nebst einer ausreichenden Erschliessung gilt es sicherzustellen, dass die Betriebe durch andere Nutzungen nicht unter Druck geraten oder gar verdrängt werden. Auch künftig soll deshalb keine Wohnnutzung zulässig sein, insbesondere um Konflikte bezüglich Betriebslärm vermeiden zu können (Betriebsbedingte Wohnungen bleiben zulässig, ebenso gilt für die einzelnen bestehenden Wohnungen die Besitzstandsgarantie).
Aufwertung und gute Gestaltung	Das Gewerbegebiet bietet für Betriebe grundsätzlich attraktive Rahmenbedingungen und ist insbesondere durch den ÖV gut erschlossen. Im Zusammenhang mit den angestrebten Veränderungen in den anliegenden Baugebieten sollen auch die Bauten und deren Umgebung im Gewerbegebiet gut gestaltet sein. Damit soll der Standort zusätzlich aufgewertet werden und insbesondere an den Übergängen zum Bahnhofgebiet und zu den geplanten Wohngebieten «Steinhof» und «Im Grund» attraktiver in Erscheinung treten und damit positiv zur Wohn- und Arbeitsumfeldqualität beitragen.

### 3.5 Entwicklung Teilgebiete Steinhof und Im Grund

Die Teilgebiete «Steinhof» und «Im Grund» stellen in der Gemeinde Würenlos die letzten grösseren Flächen für bauliche Entwicklungen dar. Die beiden Teilgebiete sind weitgehend unbebaut, nur an der Landstrasse besteht das für das Ortsbild wichtige Ensemble um den Gasthof Steinhof. Der ERP sieht vor, diesen Auftritt durch den Erhalt des Gasthofs mit der Terrasse und einem Freihaltebereich entlang der Landstrasse zu stärken.

Im Rahmen des Verfahrens «Entwicklungsstudie Im Grund» (2012 – 2013) konnten wesentliche Erkenntnisse zur verkehrlichen Erschliessung und zur langfristigen ortsbaulichen und freiräumlichen Ausrichtung des Bearbeitungsgebiets gewonnen werden. Die Teilgebiete «Im Grund» und «Steinhof» stellen dank ihrer Nähe zur Landschaft (Naherholungsraum) sowie ihrer Nähe zum Bahnhof attraktive Wohnlagen dar. Die Teilgebiete vermitteln heute zwischen Landschaft und Landstrasse sowie zwischen Gewerbezone und Wohnquartieren. Diese Standortvoraussetzungen gilt es zu nutzen, indem ein Ort mit hoher Wohnqualität geschaffen wird. In den beiden Teilgebieten bestehen insgesamt Kapazitäten für 300 bis 400 zusätzliche Einwohner<sup>1</sup>. Davon entfällt knapp die Hälfte auf die erste Etappe, das Teilgebiet «Steinhof». Eine künftige Nutzung als Gewerbegebiet ist aufgrund der ausschliesslich durch die bestehenden Wohngebiete mögliche Erschliessung nicht zweckmässig.

Das Teilgebiet «Im Grund» ist gemäss rechtskräftiger kommunaler Nutzungsplanung der Gewerbezone GE zugewiesen. Die Realisierung von Wohnnutzung ist daher erst nach einer Umzonung in eine Wohn- oder Mischzone zulässig. Das Teilgebiet «Steinhof» kann bereits mit der heute rechtskräftigen Zonierung als Wohn- und Gewerbezone gemäss den Vorgaben des ERP entwickelt werden.

Erweiterung Siedlungsgebiet

Der nur reduziert ausgebaute Abschnitt der Grundstrasse bildet heute zwischen dem Gewerbegebiet «Grosszelg» und dem Teilgebiet «Hürdli» den Abschluss des Siedlungsgebiets. Dies stellt eine erschliessungstechnisch wenig effiziente und landschaftsgestalterisch unbefriedigende Situation dar. Die Erweiterung des Baugebiets, beispielsweise um eine Bautiefe über die Grundstrasse hinaus kann zu einer Verbesserung dieser Situation führen. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortspla-

<sup>1</sup> Kapazitätsabschätzung gemäss technischem Bericht «Im Grund, Dichtediskussion», Minikus Vogt & Partner, Wettingen, 17.6.2014

nung ist eine Erweiterung des Siedlungsgebiets deshalb zu prüfen.

**Qualitätssicherung** Die Teilgebiete «Steinhof» und «Im Grund» umfassend ist ein Richtkonzept für Bauten, Erschliessung und Freiräume zu erarbeiten, welches insbesondere die gestalterische Einheit beider Teilgebiete aufzeigt. Darauf basierend ist je Teilgebiet ein Gestaltungsplan zu erarbeiten. Der ERP bezeichnet den Mindestumfang der zu treffenden Regelungen. Zusätzlich legt der ERP schematisch die Struktur des Siedlungsfreiraumes fest und verlangt die Gestaltung des Siedlungsrandes.

### 3.6 Wohngebiet Hürdli

**Wohngebiet weiterentwickeln** Das Wohngebiet «Hürdli» ist weitgehend überbaut. Gemäss der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung ist das Teilgebiet mehrheitlich einer Sondernutzungsplanungspflicht unterstellt.

**Qualitätsvolle Siedlungs- und Freiraumgestaltung** Der ERP sieht vor, das Teilgebiet als Wohngebiet mit einer Siedlungs- und Freiraumgestaltung in hoher Qualität weiter zu entwickeln. Namentlich sind die öffentlichen Strassenräume qualitativ zu gestalten, damit diese einen wesentlichen Beitrag zur Identität und zur Nutzer- und Gestaltungsqualität leisten. Dies bezieht sich auch auf die neue Langsamverkehrsverbindung welche vom Bahnhof bis zum südlich liegenden Juch-Quartier verläuft. Mit der vorgesehenen angepassten Linienführung des Ortsbusses (Linie 11) über die Lätten-, die Hungerbühl- und die Grundstrasse zum Bahnhof wird ein Standort für eine neue Bushaltestelle zu prüfen sein.

### 3.7 Erschliessung und Mobilität

#### 3.7.1 Ausgangslage Erschliessung

**Eingeschränkte Erschliessungsqualität** Das ERP-Gebiet liegt direkt an der Kantonsstrasse (Landstrasse, K275), deren Kapazitäten grundsätzlich ausreichend sind. Jedoch wird der Verkehrsfluss durch die SBB-Bahnschranke, aufgrund der Schliesszeiten von bis zu 20 Minuten pro Stunde stark beeinträchtigt und die Kapazität damit reduziert. In den Strassenabschnitten, welche von den entstehenden Rückstausituationen betroffen sind, wird die Erschliessungsqualität an den Anschlüssen ebenfalls beeinträchtigt. Zudem gilt es prioritär sicherzustellen, dass sich die Rückstausituationen nach Verkehrsfreigabe bei Schrankenöffnung schnellstmöglich wieder auflösen. Damit soll auch die Fahrplanstabilität für die Buslinien 1 und 11 verbessert werden, welche heute während der

Spitzenverkehrszeiten durch die Rückstaus teilweise beeinträchtigt wird.

Verbesserung Verkehrsfluss und  
Abwicklung am Knoten

In verschiedenen Gutachten und Studien wurden die Erschliessungskapazitäten für das gesamte ERP-Gebiet untersucht. Dabei wurden die Verkehrserzeugung der geplanten mittelgrossen Verkaufsnutzung (Landi-Verkaufsladen), der Vollausbau im Gewerbegebiet, die Entwicklung der Teilgebiete «Steinhof» und «Im Grund» zu Wohnquartieren sowie die erwartete generelle Verkehrszunahme auf der Landstrasse (K275) berücksichtigt. Um die erforderliche Verkehrsqualitätsstufe (VQS A – D) am Knoten Bahnhofstrasse / Landstrasse zu gewährleisten, sind bauliche Massnahmen erforderlich<sup>2</sup>. Diese sind im Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) für die Landstrasse aufgezeigt. Die verbindliche Sicherstellung der Massnahmen erfolgt für den Bereich Landstrasse durch das Kantonsstrassenprojekt (§ 95 BauG) und für die Teilgebiete «Bahnhof», «Grosszelg» und «Steinhof» mittels Sondernutzungsplanungen.

Verkehrsregime und Anbindung  
an Landstrasse

Das Teilgebiet «Steinhof» wird direkt ab der Landstrasse erschlossen. Der bestehende Kundenparkplatz des Gasthofs Steinhof kann seine Ein- und Ausfahrt direkt ab der Landstrasse behalten. Für die Bewohner und Besucher der geplanten Wohnüberbauung kann eine neue Ein- und Ausfahrt vorgesehen werden. Deren genaue Lage ist im Zusammenhang mit der Rückstausituation, der Lage der Bushaltestelle sowie bezüglich einer guten Freiraum- und Strassenraumgestaltung im Rahmen des Gestaltungsplans zu prüfen. Das Teilgebiet «Im Grund» darf nicht ab dieser neuen Ein- und Ausfahrt erschlossen werden, sondern ist über die Lätten- und Hürdlistrasse anzubinden. Die Teilgebiete «Grosszelg» und «Bahnhof» bleiben für den motorisierten Individualverkehr auch künftig ausschliesslich über die Bahnhofstrasse an die Landstrasse angebunden.

Durch dieses Verkehrsregime bleibt in Nord-Süd-Richtung für den motorisierten Individualverkehr die Trennung zwischen den Teilgebieten bestehen. Dies verhindert Umgehungs- und Schleichverkehr durch die Wohnquartiere.

Verlegung Ortsbus-Linie

Der Ortsbus (Linie 11, Bahnhof Würenlos – Bahnhof Killwangen-Spreitenbach) wird heute kommend ab der Dorfstrasse über die Landstrasse und die Bahnhofstrasse zum Bahnhof Würenlos geführt. In der Gegenrichtung wird die gleiche Streckenführung genutzt. Durch die bei geschlossener SBB-Bahnschranke entstehenden Rückstausituationen auf der Landstrasse wird der Ortsbus bei der Fahrt zum Bahnhof und zeitweise auch bei der Wegfahrt aus der Bahnhofstrasse be-

<sup>2</sup> Kapazitätsberechnungen und Massnahmen gemäss technischem Bericht «Im Grund, Verkehrstechnische Studie», Minikus Vogt & Partner, Wettingen, 14.11.2014

hindert. Auf Basis der Erkenntnisse aus den «Entwicklungsstudien Im Grund» (2012 – 2013) wurde eine verbesserte Streckenführung geprüft. Vorgesehen ist, den Ortsbus künftig um die Rückstausituation am Knoten Bahnhofstrasse / Landstrasse herum zu führen. Die vorgesehene neue Streckenführung soll in beiden Fahrtrichtungen entsprechend ab der Dorfstrasse über die Lättenstrasse, die Hungerbüelstrasse und die Grundstrasse verlaufen. Dies bietet die Chance, im Bereich der Lättenstrasse eine neue Bushaltestelle vorzusehen, welche die Anbindung des Quartiers wesentlich verbessern wird.

Zusätzliche Querungen der Bahngleise Zur Verbesserung der Langsamverkehrsverbindungen zwischen den nördlich der Bahngleise liegenden Ortsteilen von Würenlos und den südlichen Wohngebieten und dem Zentrum sieht der ERP die Prüfung von zwei neuen Verbindungen vor. So soll einerseits bei der SBB-Bahnschranke eine neue Unterführung und andererseits in der Verlängerung der Grundstrasse eine neue Überführung in Richtung Gewerbegebiet Tägerhard und der dortigen Sportanlagen vorgesehen werden.

### 3.8 Publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen

Belebung öffentlicher Raum Um den Bahnhof und entlang der Landstrasse bezeichnet der ERP Bereiche für die Ansiedlung publikumsbezogener Erdgeschossnutzungen. Es wird angestrebt, dass sich solche Nutzungen nicht an anderen, rückwärtigen Lagen oder in den Wohnquartieren ansiedeln. Publikumsbezogene Erdgeschossnutzungen sorgen an den bezeichneten Bereichen für eine Belebung und Aufwertung des öffentlichen Raums. Wohn-Erdgeschosse würden an diesen Lagen hingegen eher zu abweisenden Fassaden mit einer zu harten Abstufung zwischen öffentlichem und privatem Raum führen.

Ergänzung bestehender Angebote Die Ansiedlung von publikumsbezogenen Erdgeschossnutzungen ist jeweils zu prüfen. Eine Konkurrenzierung bestehender Angebote an Gütern und Dienstleistungen im Ortszentrum ist möglichst zu vermeiden.

## 4 MASSNAHMEN UND UMSETZUNG

### 4.1 Planungs- und Führungsinstrument ERP

Übergreifendes Instrument Der ERP ist ein Planungs- und Führungsinstrument für die Entwicklungen im ERP-Perimeter. Diese Entwicklungen stellen keinen isolierten Prozess dar, sondern weisen räumliche, zeitliche und thematische Schnittstellen zu übergeordneten Entwicklungen und Planungen in angrenzenden Gebieten auf.

Eine Umsetzungsagenda mit konkreten Handlungsanweisungen und Terminen ist weder erforderlich noch zweckmässig, da die Umsetzung der wesentlichen Vorgaben des ERP in bereits laufenden Planungen erfolgt:

- Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg, LANDI
- Erschliessungsplan Grosszelg – Bahnhof
- Gestaltungsplan Steinhof
- Erschliessungsplan Fuss- und Veloweg Bahnhof – Hürdistrasse
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse (BGK)

Weiterführende Erläuterungen zu diesen Planungen sind im Anhang 1 aufgeführt.

### 4.2 Planungsinstrumente und Verträge

Eigentümerverbindliche Regelungen Die Umsetzung der wesentlichen Vorgaben des ERP erfolgt mittels eigentümerverbindlicher Planungsinstrumente. Dies namentlich in den Bereichen, in welcher der ERP eine Erschliessungsplanpflicht oder eine Gestaltungsplanpflicht vorsieht. In diesen Bereichen laufen diese Planungen bereits und sind teilweise weit fortgeschritten (s. Objektblätter im Anhang 1).

Ergänzend werden bei Bedarf in öffentlich-rechtlichen Verträgen insbesondere finanzielle Beteiligungen, Unterhaltsregelungen und Nutzungsrechte geregelt.



## **A ANHANG**

### **A1 Objektblätter zu laufenden Planungen**

### A1.1 Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg, LANDI

Lage / Gebiet	Teilgebiet Bahnhof, Grundstück der LANDI
Zweck / Absicht	Die laufende Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg, LANDI» schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine mittelgrosse Verkaufsnutzung (Neubau Landi-Verkaufsladen mit Tankstelle und Shop) auf der Liegenschaft 661 südlich des Bahnhofs.
Planungsinstrument	Kommunale Nutzungsplanung, Teiländerung
Bezeichnung / Titel	Teiländerung Nutzungsplanung Grosszelg, LANDI
Planungsstand (Oktober 2017)	Im September 2017 eingereicht zur kantonalen Vorprüfung
Bearbeitung / Federführung	Planpartner AG, Zürich; i.A. Gemeinde Würenlos
Beschrieb	<p>Der ERP sieht im Gewerbegebiet Grosszelg, unmittelbar südlich an den Bahnhofsbereich angrenzend einen Standort für eine «mittelgrosse Verkaufsnutzung» vor. Solche Standorte erfordern eine Bezeichnung in der kommunalen Nutzungsplanung.</p> <p>Innerhalb der im Bauzonenplan bezeichneten Fläche der Gewerbezone Grosszelg sind mittelgrosse Verkaufsnutzungen bis insgesamt maximal 1'800 m<sup>2</sup> Nettoladenfläche zugelassen. Die Nettoladenfläche für Güter des täglichen Bedarfs ist auf maximal 350 m<sup>2</sup> begrenzt.</p>
Abhängigkeiten / Verbindungen zu anderen Planungen	<p><b>Erschliessungsplanpflicht:</b> Die Teiländerung Nutzungsplanung legt für einen die mittelgrosse Verkaufsnutzung, den südlichen Bahnhofsvorbereich und die anliegenden Erschliessungsstrassen umfassenden Perimeter eine Erschliessungsplanpflicht fest. Damit können die Vorgaben für eine zweckmässige Erschliessung des Teilgebiets gesichert werden.</p> <p><b>Mobilitätskonzept:</b> Die erschliessungstechnische Ausgangslage erfordert im Zusammenhang mit der mittelgrossen Verkaufsnutzung die Erstellung und Prüfung eines Mobilitätskonzepts. Die laufende Teiländerung der Nutzungsplanung «Grosszelg, LANDI» fordert deshalb die Erstellung eines Mobilitätskonzepts und legt die Vorgaben an das Konzept fest.</p>

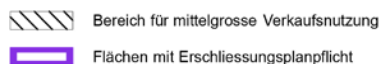


Abb. 2: Auszug Legende



Abb. 3: Auszug Änderung Bauzonenplan Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg, LANDI», September 2017 (freier Massstab, genordet)



### A1.2 Erschliessungsplan Grosszelg – Bahnhof

Lage / Gebiet	Teilgebiet Bahnhof, Grundstück der LANDI, Bahnhofplatz und Grosszelgstrasse
Zweck / Absicht	Sicherstellung und Koordination einer zweckmässigen ausreichenden Erschliessung des gesamten Gewerbegebiets und des vorgesehenen Standorts für mittelgrosse Verkaufsnutzungen.
Planungsinstrument	Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG
Bezeichnung / Titel	Erschliessungsplan Grosszelg – Bahnhof
Planungsstand (Oktober 2017)	Entwurf in Ausarbeitung
Bearbeitung / Federführung	Minikus Vogt & Partner AG, Wettingen; i.A. Gemeinde Würenlos
Beschrieb	<p>Mit der Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg, LANDI» wird der Perimeter für die Erschliessungsplanpflicht eigentümergebunden festgelegt.</p> <p>Für den Erschliessungsplan gibt die geänderte BNO die Zielsetzungen und die konkreten Inhaltlichen Anforderungen vor. Insbesondere sind neben den Erschliessungsanforderungen auch Qualitätsvorgaben zur Freiraumgestaltung vorzusehen. Dazu ist ein Erschliessungs- und Freiraumgestaltungskonzept auszuarbeiten. Die Qualitätsanforderungen des ERP können somit für ein zweckmässig abgegrenztes Gebiet eigentümergebunden sichergestellt werden.</p> <p>Nebst dem Erschliessungsplan verlangt die geänderte BNO einen öffentlich-rechtlichen Vertrag zwischen der Gemeinde und den betroffenen Grundeigentümern im Perimeter mit Erschliessungsplanpflicht. Darin sind die finanziellen Beteiligungen an neuen oder anzupassenden Infrastruktur- und Erschliessungsanlagen und Freiräumen sowie die dinglichen Rechte und Pflichten zur Umsetzung des Erschliessungsplans eigentümergebunden zu regeln.</p>
Abhängigkeiten / Verbindungen zu anderen Planungen	Erschliessungsplanpflicht mit Anforderungen gemäss Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg, LANDI»

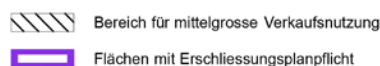


Abb. 4: Auszug Legende



Abb. 5: Auszug Änderung Bauzonenplan Teiländerung Nutzungsplanung «Grosszelg, LANDI», September 2017 (freier Massstab, genordet)

### A1.3 Gestaltungsplan Steinhof

Lage / Gebiet	Teilgebiet Steinhof
Zweck / Absicht	Koordination und eigentümergebundene Sicherstellung von Erschliessungsthemen sowie die Festlegung der entsprechenden Qualitätsanforderungen für die Entwicklung des Gebiets.
Planungsinstrument	Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG
Bezeichnung / Titel	Gestaltungsplan Steinhof – Im Grund
Planungsstand (Nov. 2017)	Entwurf in öffentlicher Mitwirkung
Bearbeitung / Federführung	Felix Fuchs, Aarau; i.A. Grundeigentümer / Entwicklerin
Beschrieb	<p>Für die Teilgebiete «Steinhof» und «Im Grund» bestehen übergeordnet Vorgaben zur Gebietserschliessung. So darf insbesondere nur ein Teilgebiet direkt ab der Kantonsstrasse K275 erschlossen werden. Zudem besteht mit dem Gasthof «Steinhof» ein historisch wertvolles und für das Ortsbild Würenlos prägendes Gebäudeensemble.</p> <p>Für das Gebiet «Steinhof» und für das Gebiet «Im Grund» sieht der ERP deshalb eine Gestaltungsplanpflicht vor. Dieser Pflichtbereich geht über den in der rechtskräftigen kommunalen Nutzungsplanung festgelegten Bereich mit Sondernutzungsplanungspflicht hinaus und umfasst damit auch den Gasthof «Steinhof».</p> <p>Der ERP sieht das Gesamtgebiet Steinhof / Im Grund künftig für Wohnen vor.</p> <p>Der Gestaltungsplan «Steinhof» regelt nebst der Erschliessung und Parkierung namentlich die hohe ortsbauliche, freiräumliche und architektonische Qualität im Planungsgebiet. Er stellt zudem den Raum für die Bushaltestelle an der Landstrasse sicher und legt den Verlauf und die Gestaltung des öffentlichen Fuss- und Radwegs fest. Dies sichert für diesen Abschnitt die im ERP geplante Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Bahnhof und den südlichen Wohngebieten.</p>
Abhängigkeiten / Verbindungen zu anderen Planungen	Koordination der Verkehrsanbindung ab Landstrasse gemäss Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse (BGK).

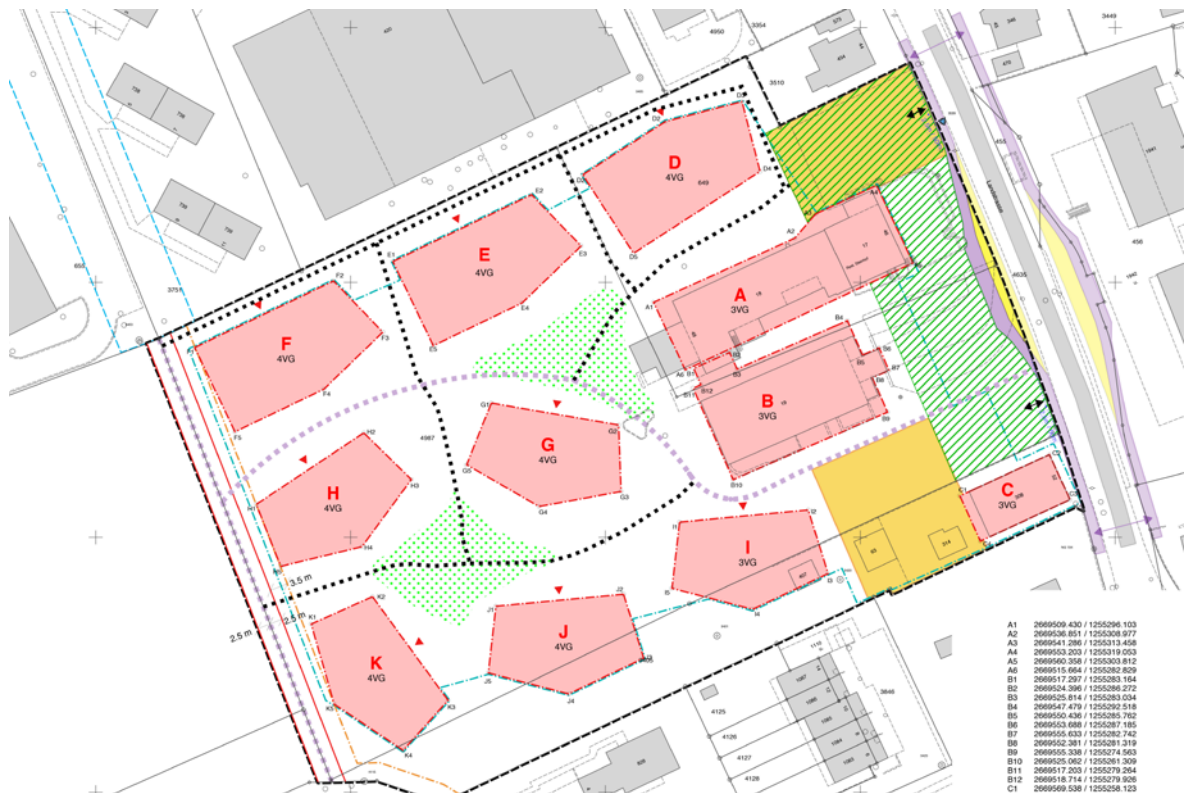


Abb. 6: Auszug Gestaltungsplanentwurf Steinhof, November 2017 (freier Massstab, genordet)

#### A1.4 Teiländerung Nutzungsplanung und Gestaltungsplan Im Grund

Lage / Gebiet	Teilgebiet Im Grund
Zweck / Absicht	Eigentümergebundene Sicherstellung von Erschliessungsthemmen sowie die Festlegung der entsprechenden Qualitätsanforderungen für die Entwicklung des Gebiets.
Planungsinstrument	Teiländerung Nutzungsplanung / Gestaltungsplan gemäss § 21 BauG
Bezeichnung / Titel	offen
Planungsstand (Oktober 2017)	noch nicht in Bearbeitung
Bearbeitung / Federführung	offen
Beschrieb	Der ERP sieht das Gesamtgebiet Steinhof / Im Grund künftig für Wohnen vor. Für das gemäss rechtskräftiger kommunaler Nutzungsplanung in der Gewerbezone GE liegende Gebiet «Im Grund» ist entsprechend eine Änderung der Grundnutzung in eine Wohn- und/oder Mischzone erforderlich. Diese ist im Rahmen der anlaufenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgesehen. Für dieses Gebiet kann erst nach erfolgter Änderung der Grundnutzung ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.
Abhängigkeiten / Verbindungen zu anderen Planungen	Voraussetzung ist die Änderung der Zonierung von einer Gewerbezone in eine Wohn- oder Mischzone.

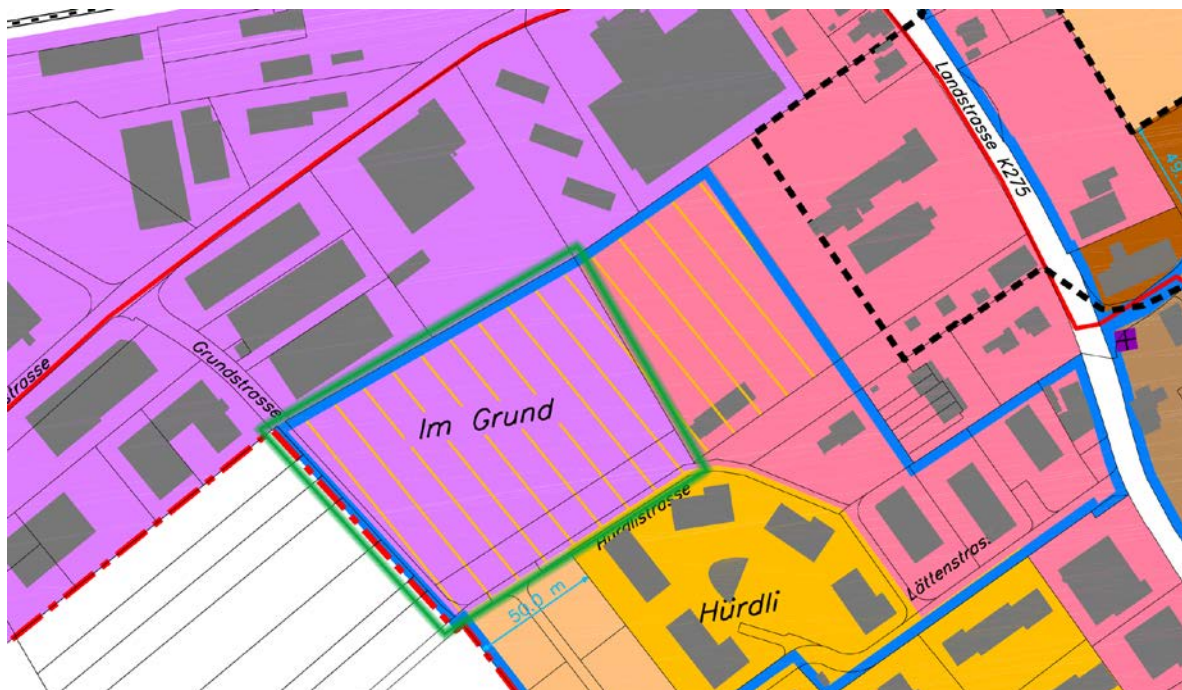


Abb. 7: Auszug rechtskräftiger BZP, Teilgebiet «Im Grund» (Grün umrandet) in der Gewerbezone GE mit Sondernutzungsplanungspflicht (freier Massstab, genordet)

### A1.5 Erschliessungsplan Fuss- und Veloweg

Lage / Gebiet	Teilgebiet Grosszelg, Bereich zwischen Bahnhof und Teilgebieten Im Grund und Steinhof
Zweck / Absicht	Eigentümergebundene Sicherstellung der vorgesehenen Langsamverkehrsverbindung zwischen dem Bahnhof und den südlichen Wohngebieten.
Planungsinstrument	Erschliessungsplan gemäss § 17 BauG
Bezeichnung / Titel	Erschliessungsplan Fuss- und Veloweg Bahnhof Hürdlistrasse
Planungsstand (Nov. 2017)	Entwurf in öffentlicher Mitwirkung
Bearbeitung / Federführung	Felix Fuchs, Aarau; i.A. Gemeinde Würenlos
Beschrieb	<p>Der ERP sieht zwischen dem Bahnhof und den südlichen Wohngebieten Hürdli und Juch eine neue Langsamverkehrsverbindung vor. Deren eigentümergebundene Festlegung erfolgt für einen Abschnitt mittels Gestaltungsplan «Steinhof». Für den nördlichen Abschnitt ist die Sicherstellung in einem separaten Erschliessungsplan vorgesehen.</p> <p>Der zur eigentümergebundenen Sicherstellung der Langsamverkehrsverbindung erforderliche Erschliessungsplan «Fuss- und Veloweg Bahnhof-Hürdlistrasse» ist in Erarbeitung. Es ist vorgesehen, den Weg mittels Strassenlinien zu sichern und gleichzeitig mittels Baulinien den Raumbedarf der bestehenden und allfällig neuen Bauten in den anliegenden Bereichen zu gewährleisten.</p>
Abhängigkeiten / Verbindungen zu anderen Planungen	Koordination mit Erschliessungsplan Grosszelg – Bahnhof und Gestaltungsplan Steinhof.



Abb. 8: Auszug Legende



Abb. 9: Auszug Erschliessungsplanentwurf Fuss- und Veloweg Bahnhof-Hürdlistrasse, November 2017 (freier Massstab, genordet)

### A1.6 Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse

Lage / Gebiet	Landstrasse (Kantonsstrasse K 275) im Abschnitt SBB-Bahnschranke bis Dorfstrasse
Zweck / Absicht	Koordination Verkehr und Gestaltung Strassenraum und Anknüpfungspunkte an die Kantonsstrasse
Planungsinstrument	Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK), nicht eigentümergebunden
Bezeichnung / Titel	Betriebs- und Gestaltungskonzept Landstrasse, Würenlos
Planungsstand (Oktober 2017)	Überarbeitung des BGK aus dem Jahre 2012 in Bearbeitung
Bearbeitung / Federführung	Minikus Vogt & Partner, Wettingen mit SKK Landschaftsarchitekten AG, Wettingen und Ballmer + Partner AG, Aarau; i.A. Abteilung Tiefbau, Kanton Aargau
Beschrieb	<p>Für die Landstrasse (Kantonsstrasse K 275) wurde 2012 ein Verkehrs-, Betriebs- und Gestaltungskonzept (VBGK) ausgearbeitet. Dieses «VBGK Landstrasse» wird für den Abschnitt nördlich der Bahngleise bereits umgesetzt. Für den Abschnitt zwischen SBB-Bahnschranke und Dorfstrasse wird dieses VBGK gemäss den Erkenntnissen aus den «Entwicklungsstudien Im Grund» (2012-2013) und den erforderlichen Massnahmen gemäss den Folgerungen der Verkehrsstudien überarbeitet.</p> <p>Dieses überarbeitete Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) wird in ein verbindliches Kantonsstrassenprojekt überführt werden.</p>
Abhängigkeiten / Verbindungen - zu anderen Planungen	-