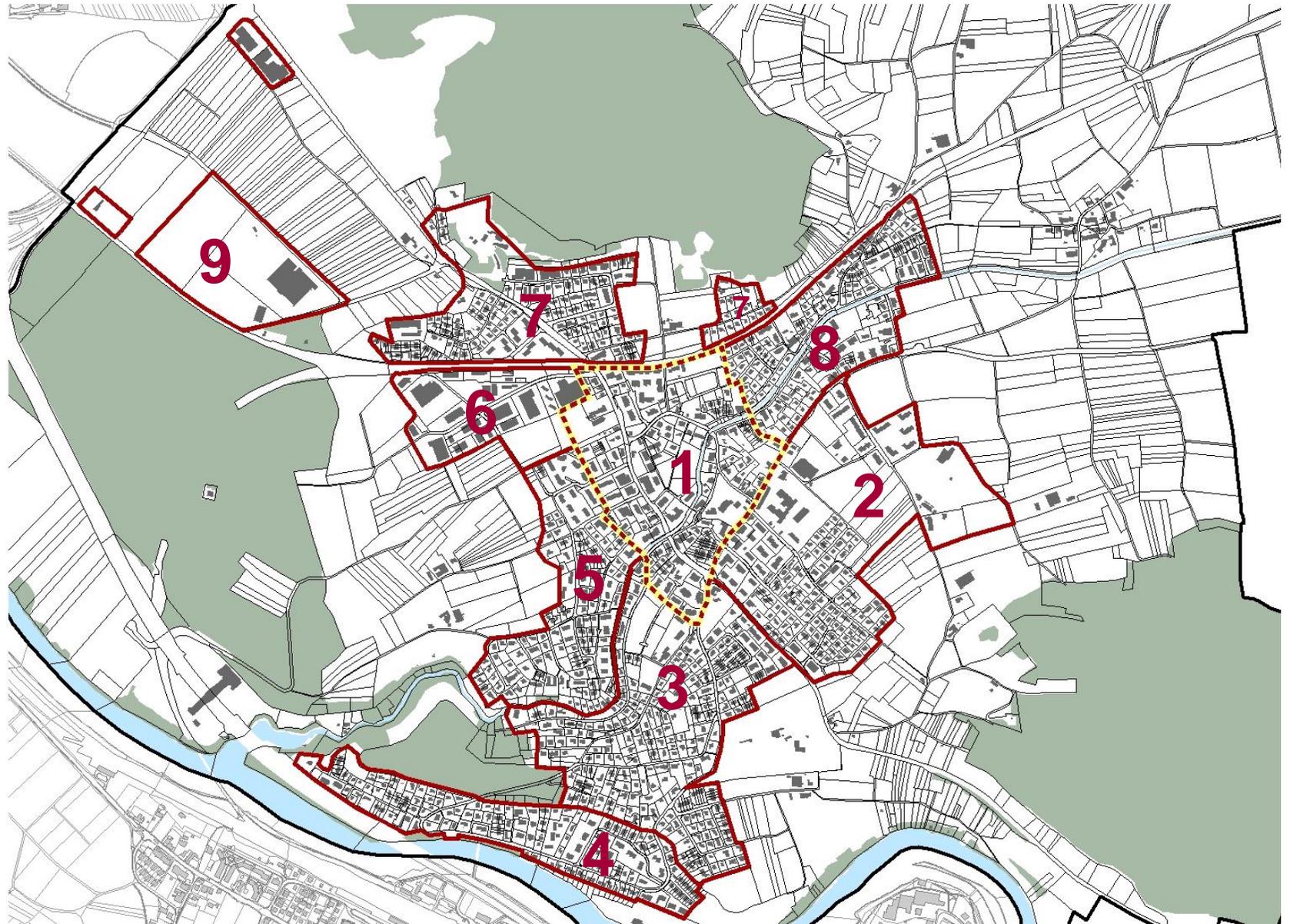


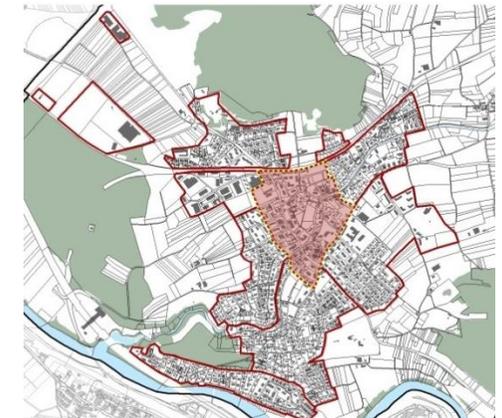
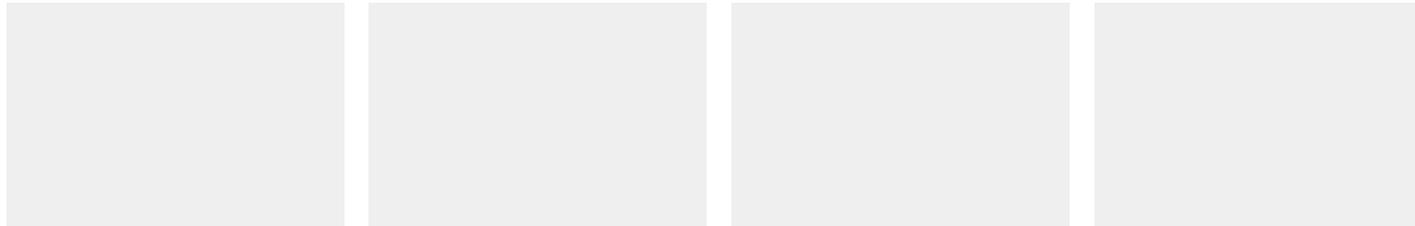
Gebietseinteilung

Grundlage für Quartieranalyse

- 1 Dorf(kern)
- 2 Ländli / Bünten
- 3 Buech
- 4 Altwise / Schliffenen
- 5 Grimmistal
- 6 Bahnhof / Gewerbe
- 7 Zelgli / Flüe
- 8 Kempfhof
- 9 Tägerhard



1 Dorf(kern)



Beschrieb

Der Kern von Würenlos umfasst auf rund der Hälfte den alten Dorfteil um den Kirchenbezirk. Er verläuft entlang des Furtbaches und des Strassenringes Dorf- / Landstrasse. Der alte Dorfteil ist auch Bestandteil des funktionalen Zentrums, das sich nordwestseitig der Schulstrasse und beidseits der Landstrasse weiter nach Norden bis zur Bahnlinie hin erstreckt. Eine leichte Konzentration von Publikumsnutzungen findet sich um den Coop-Laden an der Landstrasse. An der Land- und Schulstrasse sind eher dispers verteilte Läden, Restaurants und Dienstleistungsbetriebe (u.a. Post) vorhanden. Der Dorfkern ist beeinträchtigt durch den starken Durchgangsverkehr auf der Land- und Schulstrasse. Einzelne Freiflächen (v.a. ÖB Zentrumswiese, E2 Gatterächer) ermöglichen eine zielgerichtete Innenentwicklung. In den Randbereichen bestehen fließende Übergänge mit reinen Wohnüberbauungen.

Schwächen, kritische Bereiche

- Fehlende ortsbauliche / aussenräumliche Ausstrahlung bzw. ungünstige Verzahnung alter Dorfteil(e) mit zufällig hineingesetzt wirkenden neueren Überbauungen.
- Starker Durchgangsverkehr mit Staubbildung mindert Aufenthaltsqualität an der Landstrasse und führt zu Trennwirkung (v.a. zum Bahnhof).
- Schleichverkehr Dorf- / Bachstrasse und Verkehrssicherheit Schulstrasse (Fussgängerübergänge, Veloverkehr in Längsrichtung).
- Angebot Detailhandel und Dienstleistungsbetriebe durch Marktentwicklung bedroht (Post, Internetverkauf).

Stärken

- Historische Gebäude prägen den Ortskern, haben Potenzial für Identitätswirkung; genügend starke Baugruppe rund um die katholische Kirche und entlang des Furtbaches.
- Grundsätzlich noch vorhandenes attraktives Angebot an Detailhandels- und Restaurantbetrieben.
- Diverse dorfkerninterne Wegachsen abseits vom Verkehr für Fussgänger und Radfahrer attraktiv; z.B. Mühlegasse, Bachwiesenstrasse, Chileweg, Dorfstrasse.
- Dorfkern(-ring) liegt zentral im Siedlungsgebiet und in Fusswegdistanz zum Bahnhof.
- Potenzial für attraktiven Nutzungsmix und unterschiedliche Wohnbauformen für unterschiedliche Altersgruppen vorhanden.

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Konzeption Zonenregime an der strategischen Ausrichtung der Nutzungsplanung orientieren und straffen.
- Diskussion über geeigneten Nutzungsmix im Zentrum führen.
- Qualitätsaspekte schärfen: **Identitäten hervorheben**, Erhalt historische Bauten, sorgfältige Einpassung / Ergänzung von Neubauten.
- Arealentwicklungen; z.B. Nachnutzung Postgebäude zur Stärkung Zentrum, Steinhofareal als identitätsbildende Schnittstelle Dorfkern / Bahnhof, Zentrumswiese / **Zentrumsscheune**.
- Freiräume zur Gliederung / Stärkung / Verbindung im Dorfkern nutzen, **um Begegnung und Erholung zu fördern**; Strassenraum Landstrasse, Zentrumswiese, Furtbach.
- Auseinandersetzung mit bestehenden Planungen, Umgang mit Bereichen entlang der Hauptachsen.

Zonierung

D, K, E2, W2, W3, WG, ÖB, GUZ

Dichte

Unterschiedlichste Werte an Einwohnern pro Hektar (E/ha)

- ca. 88 E/ha in Dorfzone (südöstlich Furtbach), ca. 46 E/ha in Kernzone
- ca. 32 bis 56 E/ha in Zonen E2 und W2
- bis ca. 92 E/ha in der Zone WG

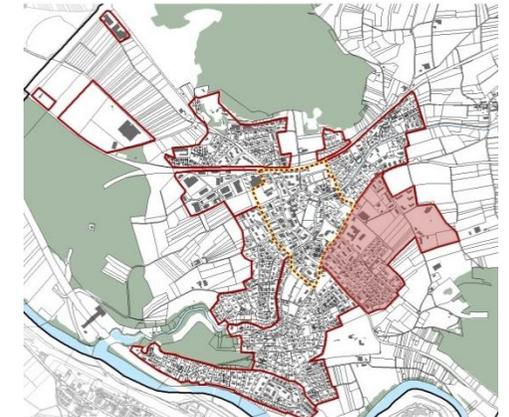
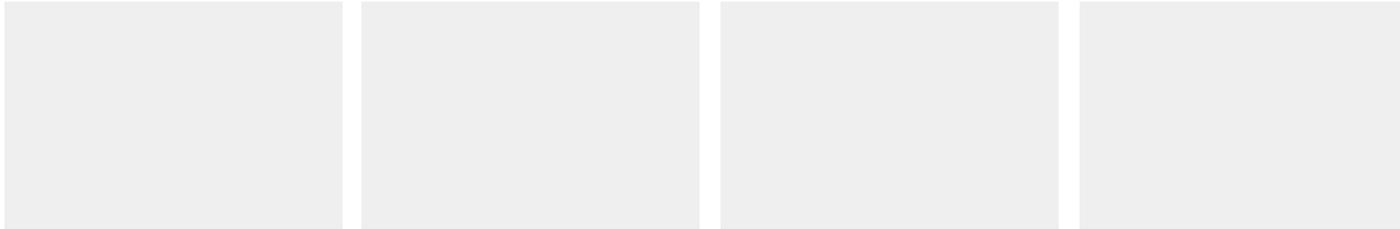
ÖV-Güteklasse:

C

Gebäudealter: In der Dorf- und Kernzone vorwiegend vor 1919, ansonsten schilweise Entwicklung 1961 bis heute

Bauzonenreserven: Zone ÖB Rössliweg, mehrere Parzellen an der Schulstrasse, Areale Gatterächer / Steinhof

2 Ländli / Bünten



Beschrieb

Die aus zwei örtlich eigenständigen Wohngebieten dargestellte Analyse-Einheit stellt die südöstliche Dorferweiterung dar. Sie grenzt an den historischen Dorfkern (Kirchenbezirk) und weist daher an der Schulstrasse noch ein paar wenige alte Gebäude auf. Das Quartier wird einerseits geprägt durch die zusammenhängenden öffentlichen Bauten und Anlagen (Gemeindeverwaltung, Schulhäuser, Mehrzweckhalle, Sportplätze, Freibad, reformierte Kirche), andererseits durch die kompakten Wohngebiete Büntenstrasse und Ländliweg / Feldstrasse. Im Wohnquartier Ländliweg / Feldstrasse finden sich eher kleinteilige Bebauungsstrukturen mit relativ homogenen Schildern von Einfamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern (Ausnahme; neuere Bauten entlang Allewindstrasse). Im Wohnquartier Büntenstrasse prägen grossflächigere Bauten mit grosszügigen Aussenräumen das Quartierbild.

Schwächen, kritische Bereiche

- Wohnquartiere mit kaum ortsbaulichen Anhaltspunkten oder Identitätsorten.
- Verkehrssicherheit Schulstrasse (Fussgängerübergänge, Veloverkehr in Längsrichtung) und Schleichverkehr Ländliweg.
- Funktional / räumlich vom Dorfkern abgetrennt durch stark befahrene Schulstrasse.
- Verzahnung des Siedlungsgebietes mit der Kulturlandschaft.
- Östlich Bickackerstrasse und Badi lediglich OeV-Güteklasse D.

Stärken

- Wohnquartier mit übersichtlicher Grösse, schildweise homogenen Strukturen, weitgehend ruhigen Lagen (ausgenommen 1. Bautiefen ab der Landstrasse und der Schulstrasse).
- Konzentrierte öffentliche Nutzungen mit Synergien / Flexibilitäten bei der Erfüllung sich wechselnder Bedürfnisse.
- **Schulanlage, Sportplatz und Gewerbe (Schulstrasse) dienen als Begegnungsorte**
- Für den MIV verkehrsgünstig gelegen infolge der Nähe zum Anschluss der Autobahn A1.
- Unmittelbare Nähe zu Schule, Schwimmbad und Gemeindeverwaltung mit sicheren Wegen (keine Überquerung Hauptverkehrsachsen nötig).
- Nähe zu ausgedehnten Naherholungsgebieten in Richtung Gipf / Hüttikerberg (u.a. Wanderwege).

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Konzeption öffentliche Bauten und Anlagen; v.a. Umgang / Bedarf mit 2.36 ha umfassender unüberbauter Fläche.
- Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft.
- Innenentwicklung; Erhaltung Homogenität, Möglichkeiten zur Nachverdichtung, Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume.
- Möglichkeiten zur Nachverdichtung zwischen Gartenweg / Bickackerstrasse (1960 bis 1980 erstellte EFH).
- Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?).

Zonierung

E2, W3, WG, ÖB, SPGG

Dichte

- Hohe 89 und 111 E/ha in Zone W3
- Für ein fast ausschliesslich in Zone E2 gelegenes Wohnquartier hohe 55 E/ha

ÖV-Güteklasse:

C und D

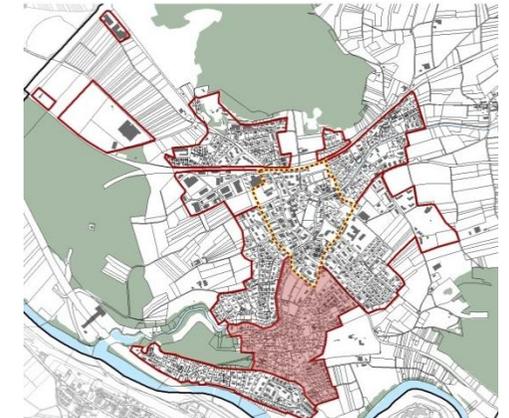
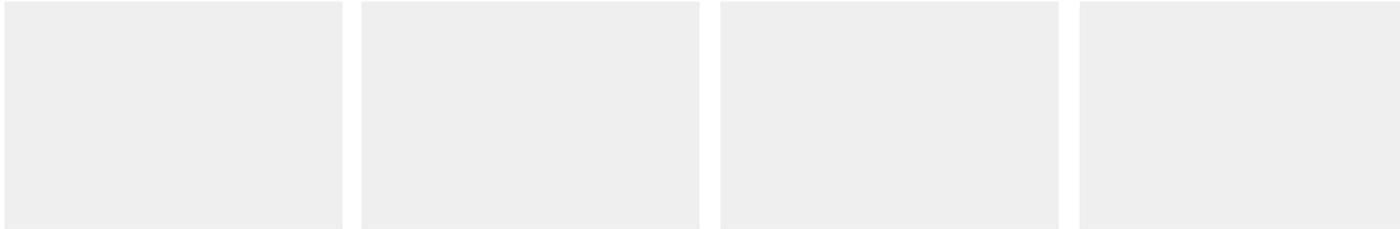
Gebäudealter

- 1. Ausbauschritt ab 1961 bis 1980 EFH zwischen Gartenweg / Bickackerstrasse und MFH Büntenstrasse
- MFH Ländliweg v.a. 1981 bis 2000
- EFH-Quartier; südöstliche Erweiterung ab 2001

Bauzonenreserven

Grosse Reserve (2.36 ha) in Zone ÖB, 2 kleine / 3 mittelgrosse Parzellen Zone E2

3 Buech



Beschrieb

Das Quartier Buech ist, mit Ausnahme weniger gewerblicher Nutzungen, ein reines Wohnquartier. Zwischen dem Furtbach und der Altwiesenstrasse handelt es sich um ein ausgeprägtes und sehr feinkörniges Einfamilienhausquartier, das kontinuierlich seit den 1950-er Jahren bis heute entstanden ist. Zwischen der Buechzelgli- und Landstrasse entstanden erst ab den 1980-er neuere und dichtere Wohnbauten. Die insgesamt relativ ebene, nur leicht nach Süden und Südosten ansteigende Fläche wird klar begrenzt durch den Furtbach im Nordwesten und einer kleinen Geländekuppe östlich des Waldes Buech. In Teilen um den Wald Buech findet sich eine relativ gute Durchgrünung.

Schwächen, kritische Bereiche

- Trotz geografischer Mitte zwischen den Bahnhöfen Killwangen und Würenlos in weiten Teilen lediglich OeV-Güteklasse D.
- Räumlich und funktional abseits von der Dorfmitte und den Schulbauten gelegen.
- Keine eigene Infrastruktur (Schulen, Läden, etc.), ausgenommen Kindergarten.
- Durchgangsverkehr des motorisierten Verkehrs (Abkürzung Furttal / Limmattal).
- Durchwegung **und Sicherheit** für Fussgänger **und Radfahrer**.
- **Wenig Zugänge zur Limmat.**
- **Teilweise Lärmbelastung durch Autobahn.**

Stärken

- Ausgedehntes Wohnquartier mit weitgehend ruhigen Wohnlagen; insgesamt gute Wohnqualität.
- Für den MIV verkehrsgünstig gelegen infolge der Nähe zum Anschluss der Autobahn A1 (ohne Ortsdurchfahrten) und zum Limmatübergang nach Killwangen.
- Unmittelbare Nähe zu ausgedehnten Naherholungsgebieten an der Limmat und in Richtung Gipf / Hüttikerberg, Träntsch und Altwiesen.
- Anbindung an Buslinie Nr. 11 im Halbstundentakt (**v. a. im östlichen Teil**).

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Innenentwicklung; Möglichkeiten Nachverdichtung bei Erhaltung Kleinkörnigkeit / Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume, **Abwägung Qualitäten / Quantitäten**.
- Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft.
- Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?)
- Mass der Verträglichkeit des Quartier querenden Verkehrs über die Limmat (?)
- Gesamthafte Arealentwicklung Parzelle Nr. 560 beim Kreisel.

Zonierung

E2, W2, WG, ÖB, SPGG

Dichte

Beachtliche 51 E/ha für ein weitgehend in der Zone E2 gelegenes und mit EFH überbautes Quartier.

ÖV-Güteklasse

Entlang der Landstrasse C, ansonsten D

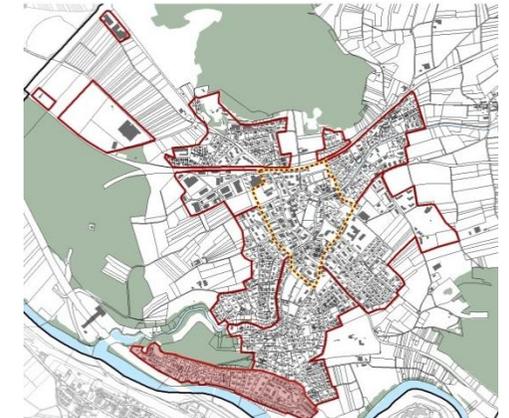
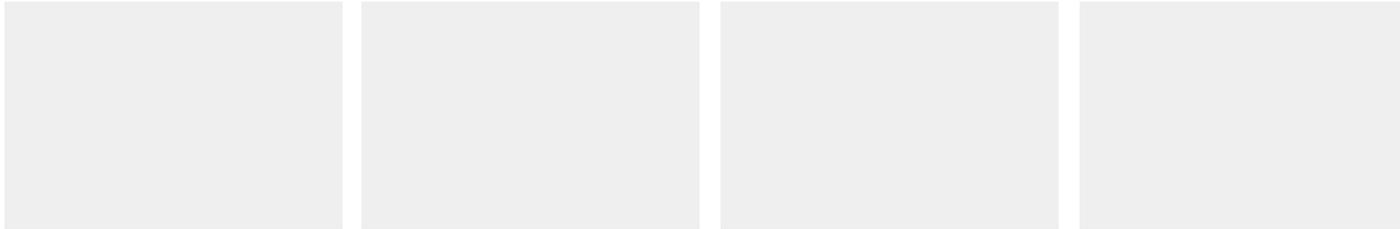
Gebäudealter

Relativ kontinuierlich seit 1950-er Jahren bis heute entstanden. Um Buechzelgliring nach 1980 erbaut.

Bauzonenreserven

Grosse Reserve von 1.37 ha (Gestaltungsplan Huebacher), 3 kleine / 1 mittelgrosse Parzellen eingangs Buechzelgliring (0.6 ha Parz. 560 beim Kreisel).

4 Schliffenen / Altwise



Beschrieb

Das reine Wohnquartier befindet sich in einer extremen Kontrastlage der an sich vorhandenen attraktiven und unmittelbaren Nähe zur Limmat und den hohen Lärmimmissionen ausgesetzten Orten an der Autobahn A1. Das nach Süden abfallende Gelände ist naturräumlich klar begrenzt durch die Limmat und den Wald „Buech“. Der Bahnhof Killwangen ist in wenigen Gehminuten erreichbar. Der ältere Quartierteil befindet sich im Bereich der Buechzelglistrasse, neuere Bauten finden sich entlang der Altwiesenstrasse in Richtung Würenlos. EFH, REFH und MFH sind stark vermischt.

Schwächen, kritische Bereiche

- Vom Dorf topografisch und funktional abgeschnitten. Weite Distanz zur Dorfmitte Würenlos, dem dortigen Dienstleistungsangebot und zu den Schulen.
- Hohen Lärmbelastungen ausgesetzt durch die Autobahn, die Bahnlinie und - in geringerem Masse - dem örtlichen Transitverkehr über die schmale, einspurige Limmatbrücke.
- Zufällig entstandenes Nebeneinander unterschiedlicher Gebäudetypologien, wenig Freiraumqualität.
- Durchgangsverkehr des motorisierten Verkehrs (Abkürzung Furttal / Limmattal).
- [Wenig Zugänge zur Limmat.](#)

Stärken

- Sehr gute ÖV-Anbindung (Bahnhof Killwangen-Spreitenbach, Bus-Linie 11 mit Halbstundentakt), Bahnhof auch in Fusswegdistanz erreichbar. Noch besser nach Realisierung der Limmattalbahn.
- Unmittelbare Nähe zu ausgedehnten Naherholungsgebieten Limmat, Furtbach, Wald Buech, Naturschutzgebiet Träntschi.

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Grundsätzliche Überlegungen zum Bauen in lärmbelasteten Gebieten (bei Sanierungen / Neubauten).
- Zweckmässigkeit der „normalen“ Zonierung (W2, WG) überprüfen unter dem Aspekt der Innenentwicklung und Lärmbelastung.
- Mass der Verträglichkeit des Quartier querenden Verkehrs über die Limmat überprüfen.
- Zonengrenze südlich Altwiesenstrasse prüfen
- [Zugänglichkeit / Einbindung des Natur- und Erholungsraumes an der Limmat](#)

Zonierung

W2, WG

Dichte

- 51 E/ha in der Zone E2
- 61 E/ha in der Zone WG

ÖV-Güteklasse

Bereich Limmatbrücke B, westlich Birkenweg C, östlich davon D

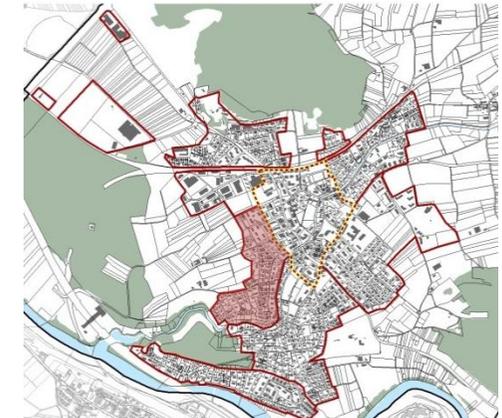
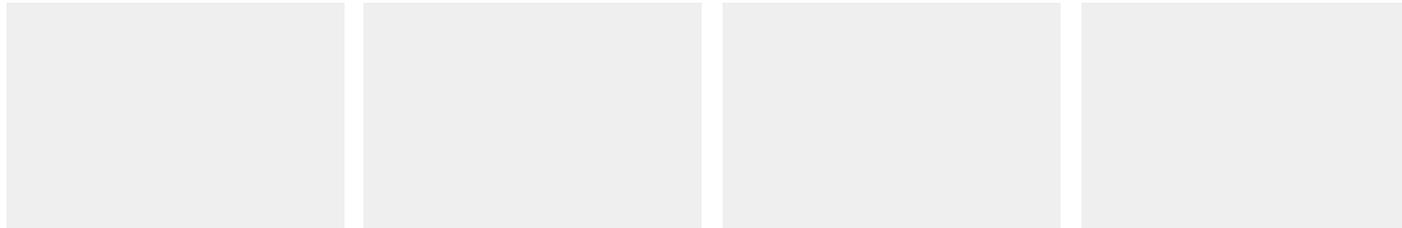
Gebäudealter

Ausgehend von Gebäuden entlang der Buechzelglistrasse (1919 – 1940) gleichmässige zeitliche Verteilung der Bauten

Bauzonenreserven

Sehr wenige. 2 Einzelparzellen / 1 grössere (0.24 ha) am Ende des Taunerwiesenweges

5 Grimmistal



Beschrieb

Ausgeprägtes Wohnquartier nördlich und westlich des Furtbachs, dessen Dichte vom Zentrum in die Aussenbereiche raumplanerisch nachvollziehbar abnimmt. Trotz der ruhigen Wohnlage bestehen für das ganze Quartier kurze Wege zur Dorfmitte. Weitgehend kleinteilige Bebauung mit schildweisen Ein- und Mehrfamilienhausbereichen. Räumlich klar begrenzt durch den Furtbach, den westlichen Siedlungsrand und den Übergang zur Dorfmitte. Ebenes Gelände mit Ausnahme der zum Furtbach abfallenden Randbereiche.

Schwächen, kritische Bereiche

- Eher grosse Distanz zu den Schulanlagen, teilweise auch zu den Haltestellen des öffentlichen Verkehrs.
- Aufenthalts- / Freiraumqualität, keine Spielplätze.
- Nur noch vereinzelte Baulandreserven.
- [Teilweise Lärm von Autobahn](#)

Stärken

- Bevorzugte, zentrumsnahe und ruhige Wohnlage mit Süd- und Westausrichtung.
- Bahnhof Würenlos und Dorfmitte (Bushaltestelle / Einkauf) in Fusswegdistanz erreichbar.
- Nähe zu Naherholungsgebieten: Attraktiver und sicherer Furtbachweg zum „Flanieren“, Tägerhardwald.
- Fusswegverbindung zur Autobahnraststätte A1.
- Siedlungsrand im Westen mit unverbaubarer Lage.
- Zum Teil noch gute durchgrünte Gebiete.

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Innenentwicklung; Möglichkeiten Nachverdichtung bei Erhaltung Kleinkörnigkeit / Durchgrünung der an sich vorhandenen Aussenräume.
- Übergänge vom Siedlungsgebiet in die Landschaft.
- Klärung / Aufwertung der räumlichen und funktionalen Bezüge zur Dorfmitte und zum Bahnhof.
- [Äusserliche verkehrliche Einflüsse](#)

Zonierung

E2, W2, W3

Dichte

- 48 E/ha in den Zonen E2 und W2
- 96 E/ha in der Zone W3

ÖV-Güteklasse

Nördlich Juchrain C, südlich davon D

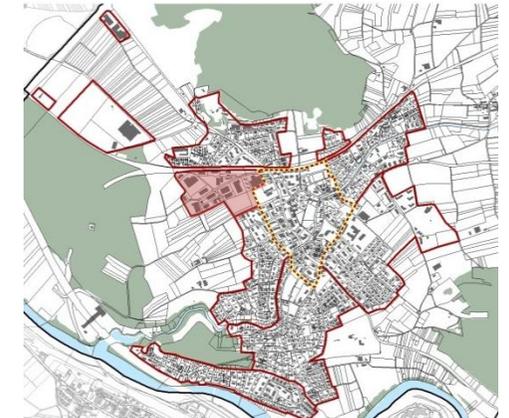
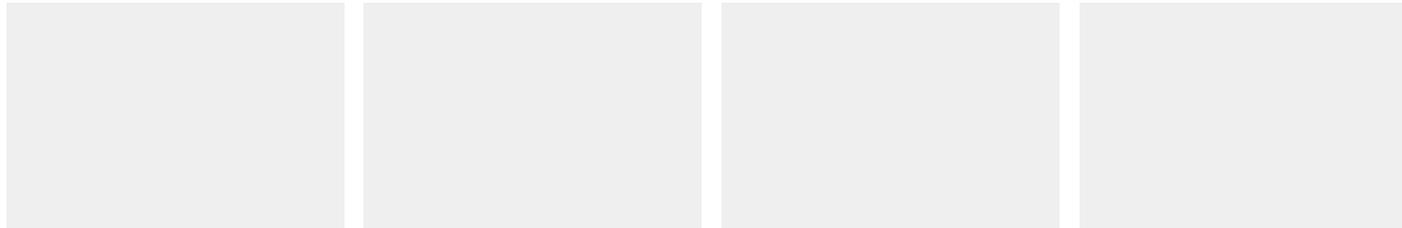
Gebäudealter

Vor allem Gebäude von 1981 bis 2000, vereinzelte ältere Gebäude bis in die 1950-er Jahre

Bauzonenreserven

Nur noch vereinzelte kleine Parzellen

6 Bahnhof / Gewerbe



Beschrieb

Das Gewerbequartier liegt unmittelbar beim Bahnhof Würenlos und umfasst ~~mit Ausnahme an den Standort gebundener Wohnungen – ausschliesslich~~ vorwiegend Arbeitsnutzungen mit Industrie, Gewerbe und untergeordnetem Anteil Büronutzungen. Die grösstenteils grossflächigen Bauten sind im Schild zwischen Bahnlinie, westlichem Siedlungsrand und gemischten Nutzungsstrukturen zum Dorf hin „eingeklemmt“. Die alleinige Zu- und Wegfahrt erfolgt über die Bahnhofstrasse. Zu Fuss gehende und Radfahrer erreichen das Quartier über die Bahnhof- und Grundstrasse. [Die Gebiete Steinhof und Hürdli dienen als Wohngebiete.](#)

Schwächen, kritische Bereiche

- Für rein gewerbliche Nutzung isolierte Lage, insbesondere auch wegen der ungünstigen Zufahrtsverhältnisse.
- Unattraktive Zone um den Bahnhof; mangelhafte Durchgrünung, ausserordentlich hoher Anteil befestigter Flächen, keine eigentliche Adresse.
- Situation für Fussgänger / Velofahrer / Bus und motorisierten Verkehr unbefriedigend.

Stärken

- Unmittelbar am Bahnhof gelegen: Potenzial für intensivere Nutzungen und um Umsteigeeffekte zu erzielen.
- Liegt in Fusswegdistanz zur Dorfmitte: Potenzial zur Stärkung der Dorfkernfunktion an der Bahnhofstrasse.
- Bietet Arbeitsplätze im Dorf ohne grosse Pendlerdistanzen.
- Langsamverkehrsachse in Baugebiet Steinhof / im Grund.

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Aufwertung Bahnhofsgelände (Bauten und Freiräume) / Unterstützung Dorfkernentwicklung; u.a. geplante Verkaufsnutzung Landi ortsbaulich und aussenräumlich einbinden.
- Geeignete Zonierung: Nutzungsart / -mix, ortsbauliche und aussenräumliche Vorgaben, Mobilität / Erschliessung / Anbindung in Dorfkern, [genaue Nutzungsdefinition vs. Flexibilität.](#)
- Übergang / Entwicklung Bahnhof- / Gewerbeareal in Richtung Zone WG entlang Landstrasse und Steinhofareal.
- Zugänglichkeit Bahnhof für Fussgänger in umliegende Wohn- und Arbeitszone.
- Klärung / Verbesserung ungünstige Zufahrtsverhältnisse (im KGV vertieft bearbeiten).
- [Umgang mit unterschiedlichen Lärmquellen](#)

Zonierung

WG, GE

Dichte

kein Wohngebiet

ÖV-Güteklasse:

C

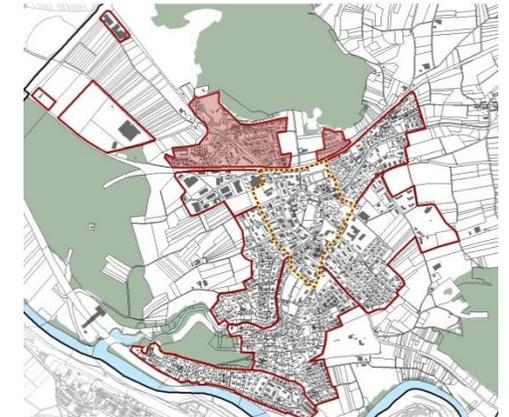
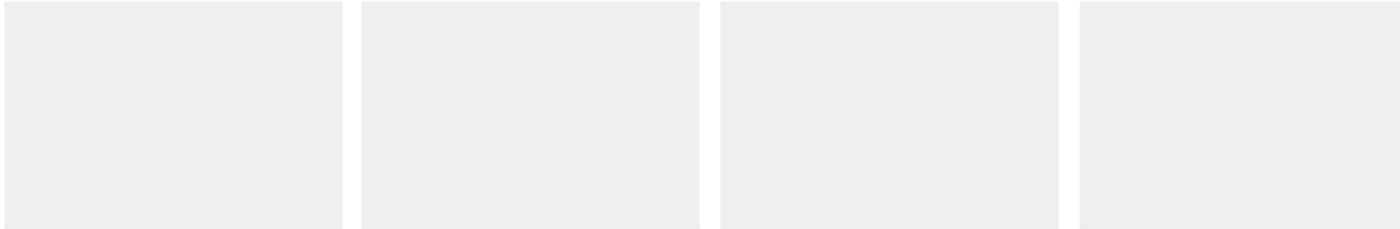
Gebäudealter

Gewerbebauten Bahnhofstrasse 5 / 17 vor 1976, übrige Gewerbebauten bis 2000

Bauzonenreserven

Rund 1.92 ha grosses Steinhofareal / Ansiedlung Landi beim Bahnhof auf rund 0.77 ha grossem Areal

7 Zelgli



Beschrieb

Vollständig überbaute Siedlungserweiterung nördlich der Bahnlinie Wettingen - Zürich-Seebach. Das Quartier besteht aus einem Mix von EFH, REFH, MFH und Terrassenhäusern, wobei einzelne Gebäudetypen sich scheidweise konzentrieren. Es handelt sich um eine südexponierte Hanglage mit der Bahn-Lärmquelle auf der Südseite. An der nördlichen Hauptzufahrt prägt der Moränenhügel mit dem ehemaligen Steinbruch, wo sich das Emma Kunz Zentrum befindet, den Ortseingang.

Schwächen, kritische Bereiche

- Durch die Bahnlinie räumlich und funktional vom Dorf abgeschnitten.
- Starker Durchgangsverkehr auf der Landstrasse, Staubildung am Niveauübergang, Bahn- und zum Teil auch Strassenlärm.
- Teilweise optisch zu auffällige Bauten ohne Rücksichtnahme auf Hangdurchlässigkeit. Eng an den Wald gebaut.
- Keine Nutzungsreserven mehr vorhanden.

Stärken

- Nahe Wohnlage beim Bahnhof Würenlos, gute Anbindung an Landstrasse in Richtung Baden-Wettingen, Aussichtslage in den oberen Bereichen.
- Noch eine gewisse Homogenität in der Quartierstruktur erkennbar.
- Emma-Kunz-Zentrum mit überregionaler Ausstrahlung / Römischer Steinbruch.
- Zugang Naherholung (Zelglistrasse als „Flaniermeile“)
- [Grünstreifen zur Bahnlinie](#)

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Zonierung / landschaftlicher Übergang zum Wald und in Richtung Tägerhard: Verträglichkeit der Fernwirkung.
- Zonierung E2 / Innenentwicklung (unter Erhalt Grünflächen / Körnigkeit) prüfen; in relativ dicht bebauten Bereichen.
- Weiterhin Erhalt des kulturell bedeutenden Emma-Kunz-Zentrums und der Steinbrüche.
- Neue Bahnlinienquerungen für Fussgänger und Velofahrer prüfen.
- [Trennwirkung Bahnlinie](#)

Zonierung

E2, W2, SPST, SPFH

Dichte

Relativ hohe 63 bis 69 E/ha in den Zonen E2 und W2.

ÖV-Güteklasse

vorwiegend C (trotz Nähe zum Bahnhof und Durchquerung Buslinien)
Quartier Zelglistrasse / Geeren D

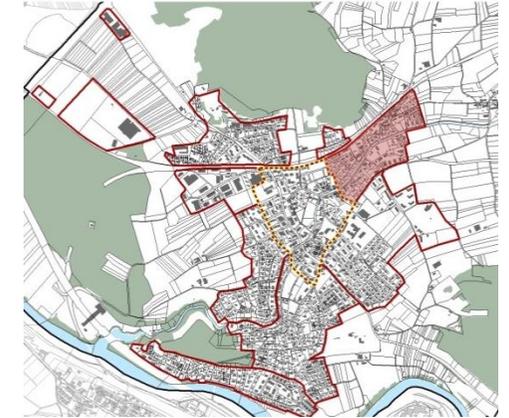
Gebäudealter

Grösstenteils Gebäude jünger als 1981, einzelne EFH-Schilder aber auch deutlich älter

Bauzonenreserven

keine

8 Kempfhof



Beschrieb

Der ehemalige Weiler (und ehemals eigenständige Gemeinde) Kempfhof hat durch die Siedlungserweiterungen seine geografische Einzelstellung eingebüsst, bildet heute den östlichen Siedlungsrand und ist Teil des Siedlungsgebietes von Würenlos geworden. Insgesamt finden sich im Quartier Bauten aus unterschiedlichen Zeiträumen mit grösstenteils schildweisen älteren oder neueren Quartieren. Letzte Reste der landwirtschaftlichen Bebauung sind am Furtbach noch zu finden. Das Quartier wird nordseitig begrenzt durch die Bahnlinie und südseitig durch die Schulstrasse. Durchs Quartier fliesst der Furtbach, wo entlang der Bachstrasse auch eine wichtige Fuss- und Radwegachse besteht.

Schwächen, kritische Bereiche

- Ursprüngliche Siedlungsstruktur ist kaum noch klar ablesbar. Alte Dorfteile und Neubauquartier sind zusammengewachsen.
- Grosse Distanzen zum Einkauf für den täglichen Bedarf.
- Versteckte Randlage mit fliessendem Übergang zur Dorfmitte.
- Aktuelle Zonen im Bauzonenplan bilden die Grösse der ursprünglichen dörflichen Bebauung nicht ab.
- **Beeinträchtigung durch** Bahn- und **zum Teil auch** Strassenlärm (Schulstrasse).
- Schleichverkehr Bachstrasse und Verkehrssicherheit Schulstrasse (Fussgänger- und Velofahrerübergänge, Veloverkehr in Längsrichtung).

Stärken

- Nähe zu den Schulen und sichere Verbindung via Bachstrasse zur Dorfmitte.
- Weitgehend abseits der Schulstrasse gelegen.
- Baugeschichtliche Zeugen noch vorhanden (Kempfhof, entlang Furtbach), die zur Identitätserhaltung beitragen können.
- Vereinzelt schöne Freiflächen / Plätze (Brunnen / „Plätzchen“).
- Nähe zu Naherholungsgebieten.
- Busanbindung mit Linie 1 und 11.

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Zonenregime besser den siedlungstypologischen / aktuellen Zuständen anpassen.
- Nachverdichtung / Füllen von Baulücken unter Wahrung angemessener Durchgrünung / Freiraumqualität / Körnigkeit.
- Erhalt der baugeschichtlich relevanten Bauten und Landschaftselemente.
- Beibehaltung der zonenplanerischen Besonderheit Spezialzone Gärtnerei + Gartenbau (?)
- Zonenrand bei bestehendem Landwirtschaftsbetrieb prüfen.

Zonierung

D, E2, W2, GUZ, SPGG

Dichte

- ca. 74 bis 89 E/ha in der Zone D
- ca. 52 E/ha in den Zonen E2 und W2

ÖV-Güteklasse

C und D

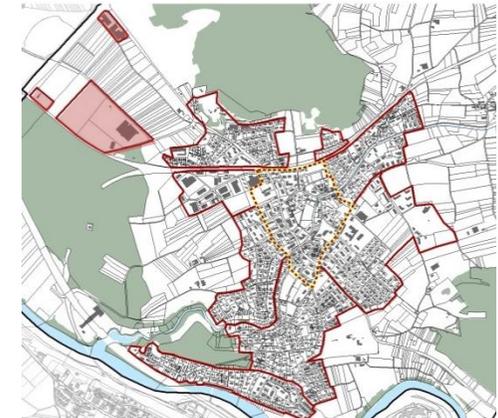
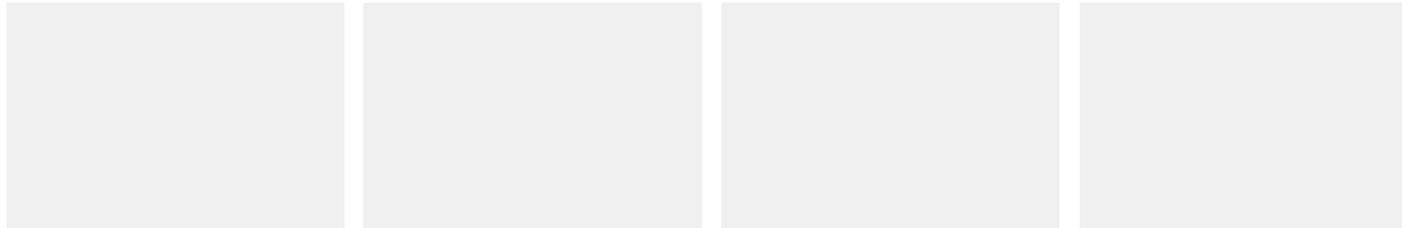
Gebäudealter

mehrere Gebäude vor 1919, ansonsten mehrheitlich modernere Gebäude mit ausgewogener zeitlicher Verteilung

Bauzonenreserven

Einzelne Areale an Bachstrasse

9 Tägerhard



Beschrieb

Die Gewerbezone im Tägerhardrütene umfasst eine rund 6.2 ha grosse Gewerbezone und eine rund 3.6 ha grosse Spezialzone Sportanlagen. Es handelt sich um eine inselartige Fläche im ebenen Gelände und abseits des kompakten Siedlungsgebietes von Würenlos. Die Anschlüsse ans übergeordnete Strassennetz befinden sich in der Nähe.

Die Gewerbezone wird heute weitgehend von der Huba Control AG genutzt, die seit 1945 am Ort ansässig ist und über 300 Mitarbeiter beschäftigt.

Weiter umfasst das Gebiet Tägerhard die Gewerbezone rund um den Betrieb der Peterhans Handwerkcenter AG sowie ein Areal in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, auf welchem sich ein Verteilzentrum der AEW sowie ein Hundezentrum befinden.

Schwächen, kritische Bereiche

- Lage im offenen Landschaftsraum (am Rande des Siedlungstrenngürtels Wettingen - Würenlos).
- Sichere und direkte Anbindung für Fussgänger / Velofahrer ins Dorf.
- Wenig attraktive Anbindung an den öffentlichen Verkehr (Bus und Bahn).

Stärken

- Konfliktfreie Erschliessung für motorisierten Verkehr.
- Immissionen aus Arbeitsnutzungen sind ortsverträglich.
- Synergien Gewerbenutzung am Tag, Freizeitnutzung am Abend / Wochenenden (v.a. Parkplätze)
- Vorhandenes Arbeitsplatzangebot / Potenzial für zusätzliche Arbeitsplätze, geordnete Entwicklung angedacht.

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Verfügbarkeit und zielgerichtete Bereitstellung der vorhandenen Reserven / effiziente Flächennutzung (ist eingeleitet).
- Integration von Bauten und Anlagen in Landschaftsraum.
- Anbindung Sportanlage / Gewerbe ins Dorf für Fussgänger und Velofahrer.
- Linienführung von Busverbindungen mit Wettingen koordinieren.
- Verkehrsregime bei grösseren Anlässen mit Wettingen koordinieren.
- Umgang mit Arealen Peterhans und AEW

Zonierung

GE, SPTH, ÖB

Dichte

-

ÖV-Güteklasse

D und E

Gebäudealter

-

Bauzonenreserven

Reserven in der Gewerbezone und in der Spezialzone Sportanlagen Tägerhard