

Zukunft Wettingen

Masterplan Landstrasse - Zusammenfassung



DIE LANDSTRASSE SOLL WIEDER LEBENDIGER WERDEN

Die Landstrasse ist Rückgrat und Herz unserer Gemeinde. Seit dem Mittelalter verbindet sie Zürich und Baden auf direktem Weg. Heute ist die Kantonsstrasse eine wichtige regionale Verkehrsachse. Innerhalb von Wettlingen ist die Landstrasse ein abwechslungsreicher Wohn- und Arbeitsort sowie eine geschätzte, gut erreichbare Einkaufsstrasse. Diese Bedeutung, ihr Charakter und ihre Funktion sollen in Zukunft noch gestärkt werden. In einem Masterplan haben wir daher festgehalten, worauf bei der Entwicklung der Landstrasse zu achten ist und welche Schwerpunkte in Zukunft gesetzt werden sollen. Den Masterplan hat die Gemeinde gemeinsam mit Fachleuten, Wettlinger Institutionen und Vereinen und der interessierten Bevölkerung entwickelt. Wir haben uns dafür drei Jahre Zeit genommen. Das Ergebnis ist in diesem Faltblatt zusammengefasst.

Der Masterplan folgt fünf Leitlinien (siehe nebenstehende Seite). Im Masterplan ist festgehalten, wo vornehmlich gewohnt und gearbeitet werden und wo das Einkaufen im Zentrum stehen soll. Der Masterplan zeigt auch auf, wie sich der Verkehr in Zukunft organisieren lässt, was es bei der baulichen Verdichtung zu beachten gilt und wie der öffentliche Raum gestaltet werden soll. Mit der Umsetzung des Masterplans soll es schrittweise gelingen, die Herausforderungen, denen die Landstrasse seit Jahren ausgesetzt ist, anzugehen und die Landstrasse und das Zentrum von Wettlingen attraktiver zu machen. Es gilt dabei zu klären, wie sich die Landstrasse gegenüber

der Einkaufskonkurrenz erfolgreich positionieren kann und wie es gelingt, dass die Landstrasse trotz hohem Verkehrsaufkommen ein begehrter Wohn-, Einkaufs- und Arbeitsort mit einer hohen Aufenthaltsqualität sein kann.

Der Masterplan dient den Behörden als verbindlicher Orientierungsrahmen. Für die Vorhaben der öffentlichen Hand und der privaten Akteure ist er Planungs- und Projektgrundlage. Und die Bevölkerung soll sich am Masterplan orientieren können. Zum Masterplan gehören ein Plan mit einer erläuternden Legende der einzelnen Punkte (siehe Innenseite) und ein detaillierter Bericht. Den Bericht zum Masterplan sowie weitere Materialien zur Landstrasse finden Sie auf der Gemeindeforumseite. Der Gemeinderat wählte für die Entwicklung des Masterplans eine kooperative Vorgehensweise. Alle Interessierten und Direktbetroffenen konnten ihre Sicht und ihre Ansprüche in mehreren Veranstaltungen und Workshops einbringen. Die Vorstellung der Beteiligten und insbesondere der Wettlinger Bevölkerung wurde dabei klar: Die Landstrasse soll lebendiger, eine pulsierende, durchaus städtische Lebensader des «grossen Dorfs» Wettlingen werden. Es soll zudem genug Platz für alle haben – für den Verkehr, für die zu Fuss Gehenden, für Wohnende, für Flanierende und Velofahrende.

Es gibt viel zu tun – packen wir's an!

*Ihr Gemeindeammann
Dr. Markus Dieth*

LEITLINIEN UND PLANUNGSGRUNDSÄTZE



Beispiel Landstrasse 148–152 (im Bau; Visualisierung): Gesamtbetrachtung im Rahmen einer Arealüberbauung über mehrere Grundstücke.

(Quelle: Thalmann Steger Architekten AG, Wettingen)

Leitlinien

Fünf Leitlinien liegen der Landstrassen-Entwicklung zugrunde. Künftige Planungen und Projekte sollen jeweils dahingehend überprüft werden, ob und wie sie den Leitlinien genügen.

1. Lebendige Vielfalt mit Qualität
2. Hohe Aufenthaltsqualität
3. Stärkung und Belebung des Zentrums
4. Gute Erreichbarkeit für alle
5. Hoher Wiedererkennungswert

Gesamtbetrachtungen schaffen Qualität

Die Grundstücksparzellen entlang der Landstrasse sind mehrheitlich kleinteilig; die Eigentumsverhältnisse vielfältig. Die mit dem Masterplan angestrebte Entwicklung wird nur erreicht werden können, wenn Bebauung, Erschliessung, Nutzweise und Freiraumgestaltung über mehrere Grundstücke hinweg aufeinander abgestimmt sind.

Die Entwicklung der Landstrasse muss zudem in hoher Qualität erfolgen. Bestehende Qualitäten sollen erhalten, neue Qualitäten geschaffen werden. Eine bauliche Verdichtung, zum Beispiel mit zusätzlichen Geschossen, wird nur gestützt auf eine Gesamtbetrachtung über mehrere Grundstücke möglich sein. Solche Gesamtbetrachtungen werden künftig gefördert.

Strassenraum

siedlungsorientiert gestalten

Die Landstrasse führt mehrheitlich durch Wohn- und Mischgebiete. Sie soll deshalb von der Gemeindegrenze zu Baden bis zur Halbartenstrasse als siedlungsorientierte Strasse gestaltet werden. Dies bedeutet, dass der Strassenraum für die zu Fuss Gehenden eine gute Aufenthaltsqualität bietet und trotzdem allen Verkehrsteilnehmenden offen steht.

Gute Erreichbarkeit aufrechterhalten

An der Landstrasse wird künftig mehr gearbeitet und gewohnt werden. Dies führt zu mehr Verkehr. Da die Landstrasse bereits heute stark verkehrsbelastet ist, muss diese Verkehrszunahme überwiegend durch Verbesserungen im öffentlichen Verkehr und im Langsamverkehr bewältigt werden, z.B. mit attraktiven Fuss- und Velowegen, mit einem Angebot an Veloabstellplätzen an geeigneter Lage und mit Verbesserungen im Busfahrplan. Der Strassenquerschnitt ist breit genug, sodass künftig die Limmattalbahn durch die Landstrasse geführt werden könnte. Die Parkierung im Zentrum soll verbessert werden, indem Parkieranlagen besser ausgelastet und einfacher auffindbar werden. Zu diesem Zweck soll ein Parkleitsystem geprüft werden. Die im Zentrum der Landstrasse vorhandenen oberirdischen Parkfelder sollen beibehalten werden. Sie sind für die Erreichbarkeit der Landstrasse von grosser Bedeutung. Die Parkfelder sollen in Gruppen zusammengefasst und nicht mehr aneinandergereiht werden. Damit kann die Landstrasse nicht nur einfacher überquert werden, es können auch grössere Vorzonen für Läden und Gastronomiebetriebe entstehen. Dies kann die Aufenthaltsqualität im Zentrum markant verbessern.

IMPRESSUM

Herausgeber:

Gemeinderat Wettingen

August 2014

Kontakt für weiterführende Auskünfte:

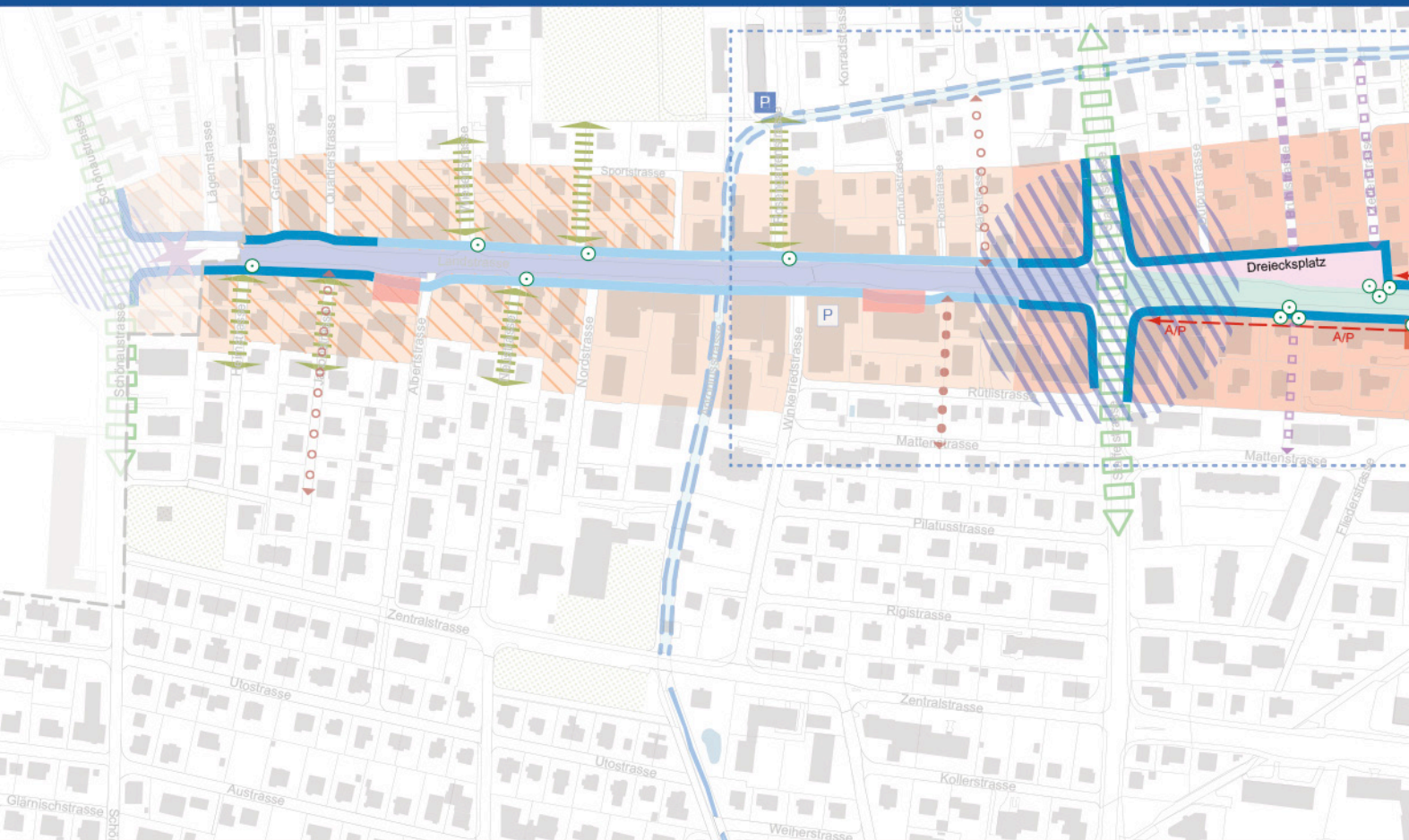
Bau- und Planungsabteilung Wettingen

Rathaus, 5430 Wettingen

Telefon: 056 437 73 00

E-Mail: bauverwaltung@wettingen.ch

Weitere Unterlagen unter: www.wettingen.ch



Landstrasse als Wohn- und Arbeitsort stärken

Auf der gesamten Länge der Landstrasse soll eine durchmischte Nutzweise mit Wohnen und Arbeiten möglich sein. In einzelnen Gebieten steht eher das Wohnen im Vordergrund, ganz im Osten ist es die Arbeitsnutzung.

- Durchmisches Wohnen und Arbeiten; Einrichtungen mit hohem Publikumsverkehr sind erlaubt*
- Durchmisches Wohnen und Arbeiten*
- Durchmisches Wohnen und Arbeiten mit Fokus Wohnen*
- Durchmisches Wohnen und Arbeiten mit Fokus Arbeiten*

Erdgeschosse beleben

Die Erdgeschosse entlang der Landstrasse sollen mit publikumsorientierten Nutzungen, vor allem Läden, belebt

werden. Im Zentrum (Abschnitt Staffel bis Alberich Zwysigstrasse) und an weiteren wichtigen Orten wie Strassenkreuzungen sollen deshalb publikumsorientierte Nutzungen vorgeschrieben werden, d.h. Wohnen im Erdgeschoss ist ausgeschlossen. Zur Förderung von publikumsorientierten Nutzungen im Erdgeschoss soll zudem eine lichte Raumhöhe von 3,5 bis 4 Metern verlangt werden.

- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss vorgeschrieben; Wohnen im Erdgeschoss ausgeschlossen*
- Publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss möglich*

Querverbindungen als wichtige Elemente fördern

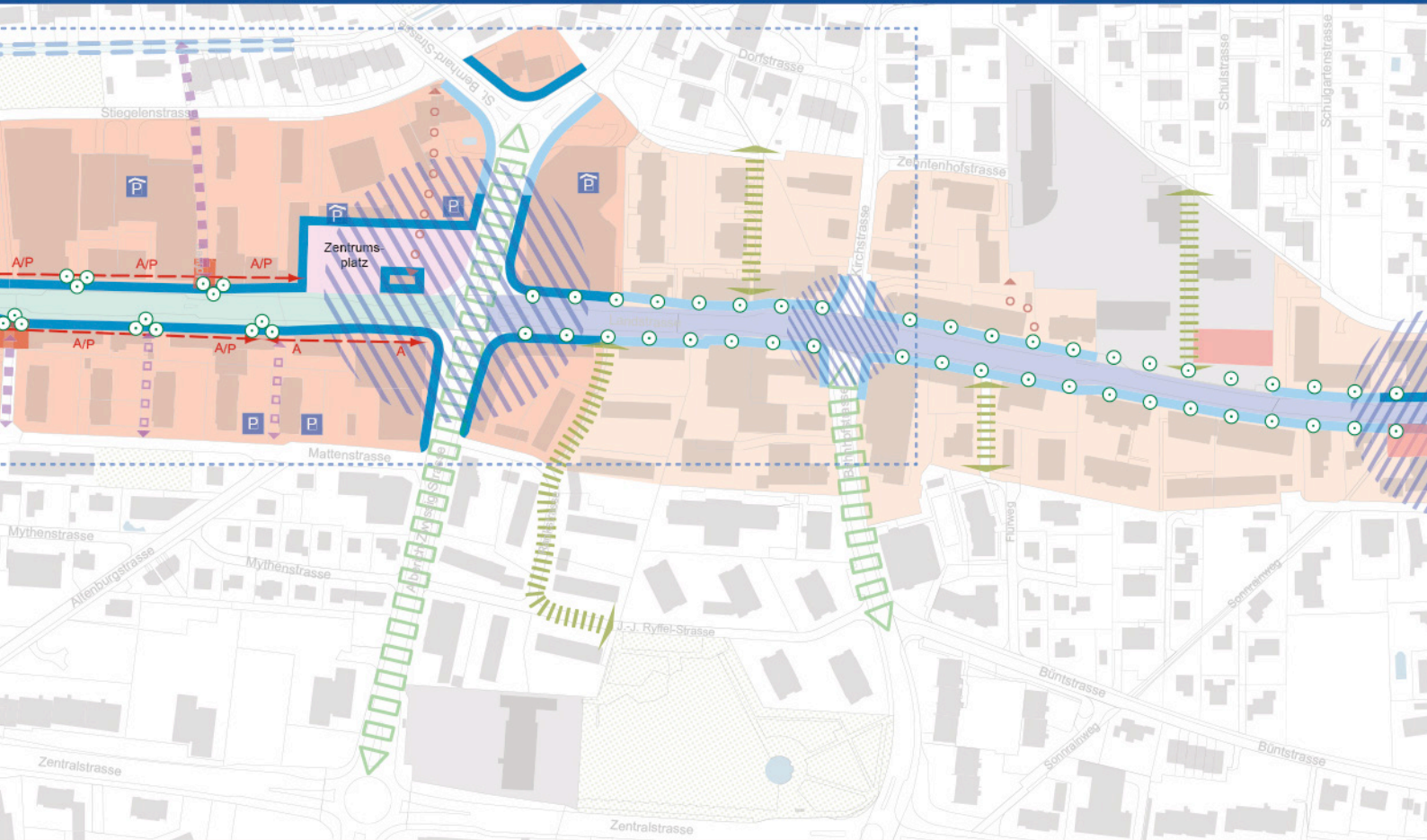
Die Landstrasse ist geprägt durch eine Vielzahl an Querverbindungen. Diese Querverbindungen sind von grosser Bedeutung, denn sie geben Struktur, lassen immer wieder Durchblicke zu und gewährleisten die Erreichbarkeit aus den Quartieren.

Solche Querverbindungen sollen mit verschiedenen Massnahmen wie Begrünung, Kleininfrastrukturen, Verbesserungen für den Langsamverkehr usw. gestärkt werden. Wo sie heute noch fehlen – vor allem im Zentrum –, sollen sie neu geschaffen werden.



Rückwärtige Grün- und Freiräume sowie öffentliche Gebäude sollen besser an die Landstrasse angebunden werden. Dies bringt die gewünschte Durchlässigkeit und ermöglicht kurze Wege, insbesondere für zu Fuss Gehende und Velofahrende.







Attraktiv gestaltete und nutzbare Querverbindung zur guten Anbindung rückwärtiger Quartiere sowie Grün- und Freiräume an die Landstrasse. (Quelle: Metron, Brugg / van de Wetering, Zürich)



Querverbindungen im Zentrum:

-  *Bestehende Querverbindungen stärken*
-  *Neue Querverbindungen schaffen (Lage exemplarisch)*

Durchwegung für zu Fuss Gehende und Velofahrende:




-  *Lage fixiert*
-  *Lage exemplarisch*
-  *Anbindung und Stärkung rückwärtiger Grün- und Freiräume*
-  *Übergeordnete Grün- und Freiraumachsen*

Orte zum Verweilen schaffen

An der Landstrasse sollen auch Orte zum Verweilen angeboten werden. Darunter sind kleinere, platzartige Räume zu verstehen, die unterschiedlich gestaltet und genutzt werden können.

Im engeren Zentrumsbereich der Landstrasse sollen grössere Verweilorte mit Aufenthaltsmöglichkeiten (Plätze) angeboten werden. Mit dem Zentrumsplatz existiert beim Kreisel Alberich Zwysigstrasse bereits ein solcher Ort. Östlich des Kreisels Staffelstrasse soll mit dem Dreiecksplatz ein neuer Verweilort geschaffen werden.

In Ergänzung zu den beiden grossen Plätzen können an der Einmündung zum Hofweg und zur Fliederstrasse gestaltete Nischen entstehen. Darunter sind kleinere Aufweitungen zu verstehen, die z.B. für Warenauslage, Aussenbestuhlung eines Cafés oder für Sitzgelegenheiten Platz bieten.




-  *Kleinere, platzartige Räume zum Verweilen*
-  *Platzbereiche im Zentrum*
-  *Nische bei Einmündung einer Querverbindung in die Landstrasse*

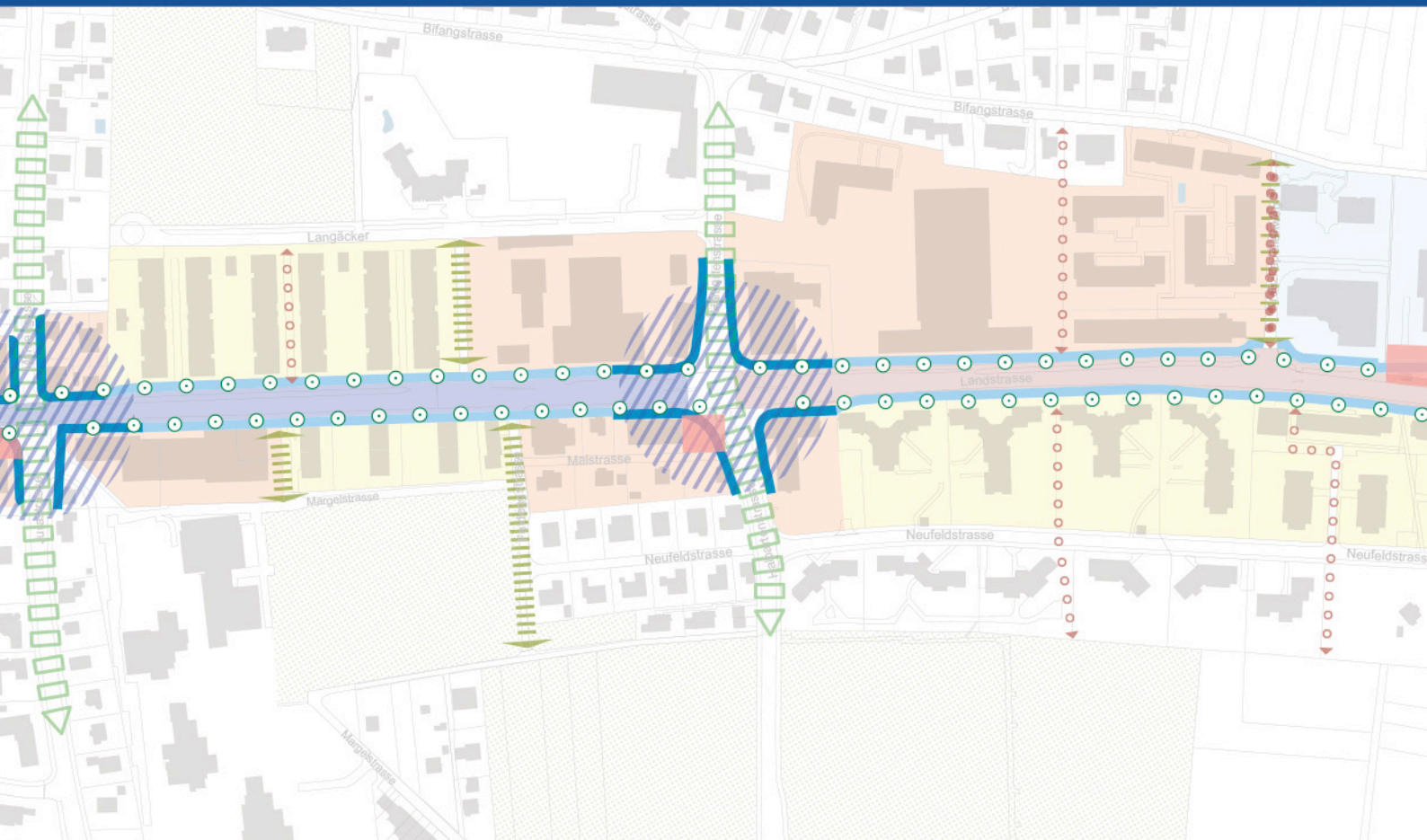


Nische (Aufweitung des Strassenraums). (Quelle: Schneider Studer Primas, Zürich)

Landstrasse begrünen


Mit Bäumen soll das Bild der Landstrasse verschönert und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Je nach vorhandenem Platz sollen im westlichen Abschnitt Einzelbäume, im Zentrum eher Baumgruppen und im östlichen Abschnitt der Landstrasse Baumreihen gepflanzt werden.

-  *Einzelbaum an Strasseneinmündung*
-  *Baumgruppe*
-  *Baumreihe*



Bestehende Qualitäten erhalten

Der westliche Teil der Landstrasse ist geprägt durch kleinteilige Strukturen und Durchgrünung. Diese Qualitäten und Besonderheiten sollen bei baulichen Erneuerungen berücksichtigt werden.

 Berücksichtigung der bestehenden Massstäblichkeit, Typologie, Durchgrünung und des Ensemblecharakters

Orientierung verbessern, Identität schaffen

Strassenkreuzungen sind wichtige Orte der Orientierung. Mit Läden in den Erdgeschossen, einzelnen Akzenten in der Bebauung und/oder im Freiraum, mit Möblierungselementen wie Sitzbank, Pflanztrog usw. entwickeln sie sich zu charakteristischen Orten mit eigenständiger Identität. An Orientierungsorten (Kreuzungen) sollen deshalb städtebauliche Akzente mit unterschiedlich hohen Gebäuden und mit ortsspezifischer Freiraumgestaltung geschaffen werden.



Zentrale Orientierungsorte:
starke Verdichtung mit Gebäuden mit sieben und mehr Vollgeschossen



Quartier-Orientierungsorte:
deutliche Verdichtung mit Gebäuden mit sechs Vollgeschossen




Lokale Orientierungsorte:
moderate Verdichtung möglich; Akzentsetzung vorwiegend mit Freiraumgestaltung



Zentraler Orientierungsort Alberich Zwysigstrasse: städtebaulicher Akzent (Hochhaus) am Zentrumsplatz. (Quelle: Metron, Brugg / van de Wetering, Zürich)

Ortseingänge erkennbar machen

Ortseingänge in Form von Torsituationen lassen die Verkehrsteilnehmenden erkennen, wenn sie das Wettinger Siedlungsgebiet erreicht haben bzw. dieses wieder verlassen. Sie dienen somit der Orientierung und schaffen Identität. Torsituationen können mit unterschiedlichen Massnahmen geschaffen werden (dichte Bebauung; Begrünung).


 Torsituation im Westen (Schönaustrasse; gut erkennbar) und im Osten (beim Lugibach; noch zu schaffen)


Strassenräume differenziert gestalten

Die Landstrasse wird in einen siedlungsorientierten (Gemeindegrenze zu Baden bis Halbartenstrasse) und in einen verkehrsorientierten Strassenabschnitt (Halbartenstrasse bis Gemeindegrenze zu Würenlos) unterteilt. Im siedlungsorientierten Abschnitt soll die Landstrasse, soweit sie ausserhalb des Abschnitts Staffelstrasse bis Alberich Zwysigstrasse liegt, als Kernfahrbahn (mit oder ohne Mittelinsel) gestaltet werden. Dies bedeutet, dass



es keinen Mittelstreifen mehr geben wird. Für Velos ist auf der Fahrbahn beidseitig je ein Velostreifen markiert. Im verkehrsorientierten Abschnitt (Halbartenstrasse bis Gemeindegrenze Würenlos) werden die Verkehrsteilnehmenden mit separaten Verkehrsspuren weitgehend voneinander getrennt geführt.

 *Siedlungsorientierter Strassenraum mit Kernfahrbahn und beidseits markierten Velostreifen*


 *Verkehrsorientierter Strassenraum mit separat geführtem Fuss-/Veloweg*


Koexistenz der Verkehrsteilnehmenden ermöglichen


Im Zentrum, zwischen Staffel- und Alberich Zwysigstrasse, sollen alle Verkehrsteilnehmenden nach dem Prinzip der Koexistenz gleichberechtigt verkehren. Mit einem zwei Meter breiten Mehrzweckstreifen soll den zu Fuss Gehenden die Möglichkeit geboten werden, die Landstrasse in diesem Abschnitt auf der gesamten Länge zu queren. Velofahrenden wird mit dem Mehrzweckstreifen das Linksabbiegen vereinfacht. Velos und

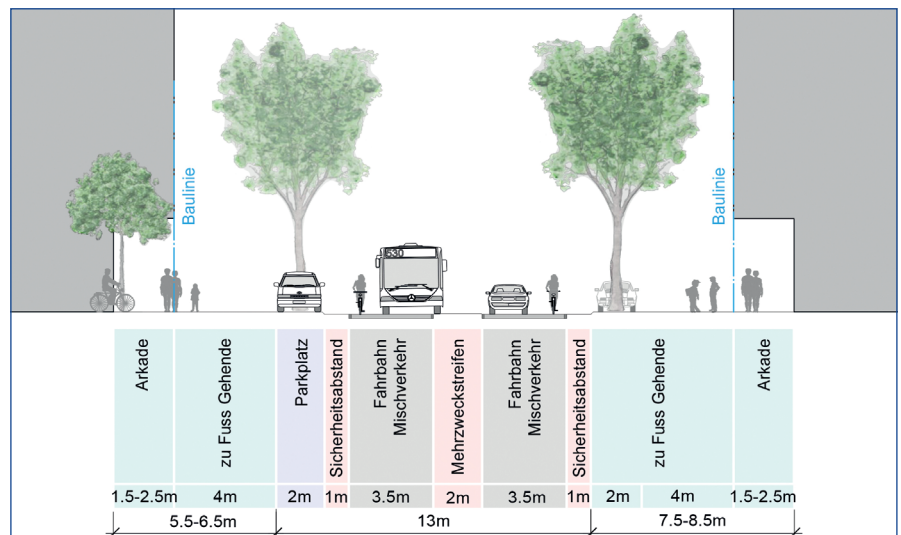
Motorfahrzeuge teilen sich die Fahrbahn im Mischverkehr. Die Fahrbahn ist so breit bemessen, dass ein Bus das Velo überholen kann. Die Kurzzeitparkfelder bleiben in diesem Abschnitt erhalten. Mit der Zurücksetzung des Erdgeschosses bzw. der Schaffung offener Arkaden können die Vorzonen vergrößert und damit den zu Fuss Gehenden mehr Raum zum Flanieren und Verweilen angeboten werden.

 *Mehrzweckstreifen im Zentrum*

 *Abschnitt für oberirdische Kurzzeitparkplätze*

 *Perimeter für verbesserte Auslastung bestehender Parkungsanlagen*

 *Vergrößerung der Vorzonen dank rückspringenden Erdgeschosses (offene Arkaden)*



Siedlungsorientierter Strassenquerschnitt im Zentrum mit Mehrzweckstreifen und beidseitigen, versetzt angeordneten Parkplatz-Paketen (Längsparkierung).

DER MASTERPLAN UND SEINE UMSETZUNG

Massnahmen zur Wiederbelebung

Der Masterplan bildet für die Behörden einen verbindlichen Orientierungsrahmen. Damit er auch für Grundeigentümer und Bauwillige wirksam wird, ist eine Anpassung der Nutzungsplanung (Bau- und Nutzungsordnung; Bauzonenplan) nötig. Diese Anpassung wurde bereits eingeleitet.

Weitere Massnahmen sind zum Beispiel:

- Für das Gebiet Winkelried ist bereits ein Gestaltungsplan (Gesamt-betrachtung) in Erarbeitung; weitere Gesamtbetrachtungen für andere Gebiete sollen folgen.
- Im Rahmen der Erneuerung des Strassenraums der unteren Landstrasse soll die Gemeinde die Anliegen aus dem Masterplan aktiv in das Betriebs- und Gestaltungskonzept einbringen.
- Die unterschiedlichen Nutzungen im öffentlichen Raum sollen durch ein Nutzungsmanagement koordiniert werden. Dabei sind das Zentrum und die Belebung des Zentrumsplatzes besonders wichtig.

Entwicklung als gemeinsame Aufgabe

Die Umsetzung des Masterplans ist ein lange andauernder Prozess mit zahlreichen Aufgaben, an dem sich viele Akteure aktiv beteiligen müssen. Gefordert sind einerseits der Gemeinderat und die Verwaltung der Gemeinde. Andererseits liegt die Zukunft der Landstrasse auch in der Verantwortung der Privaten (z.B. Bauprojekte von Grundeigentümern, Marketingmassnahmen des Handels- und Gewerbevereins, Veranstaltungen von Vereinen). Für die Koordination der anstehenden Aufgaben soll daher ein professionelles Gebietsmanagement aufgebaut werden.

Dialog wird weitergeführt

Der Masterplan ist ein erster Meilenstein. Mit ihm wurde die Entwicklung der Landstrasse angestoßen. Die durch das Mitwirkungsverfahren entstandene Dynamik soll für die Zukunft weiter genutzt und der Dialog fortgeführt werden.

