

Zone Landstrasse

Gemeinsam entwickeln und bauen



Die Landstrasse als Gemeinschaftswerk von Privaten und öffentlicher Hand

Die Landstrasse soll wieder lebendiger, eine pulsierende, durchaus städtische Lebensader des «grossen Dorfes» Wettingen werden. Diese gemeinsam entwickelte Vorstellung formulierte die Wettinger Bevölkerung in einem mehrjährigen Planungsprozess. Das Zielbild ist im Masterplan Landstrasse festgehalten, den der Gemeinderat 2014 verabschiedet hat (siehe Innenseiten).

Folgende fünf Leitlinien liegen dem Masterplan zugrunde:

- *lebendige Vielfalt mit Qualität;*
- *hohe Aufenthaltsqualität;*
- *Stärkung und Belebung des Zentrums;*
- *gute Erreichbarkeit für alle;*
- *hoher Wiedererkennungswert.*

Mit der Erneuerung der Bausubstanz tragen Grundeigentümerschaften und Investoren einen wesentlichen Beitrag zur Aufwertung der Landstrasse bei. Auf der Basis des Masterplans hat der Gemeinderat die Bauregeln in der Zone Landstrasse revidiert. Seit Sommer 2017 setzen diese gezielt Anreize für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung. Wie ein Bauvorhaben in der Zone Landstrasse zielführend angegangen wird und was für Eckwerte in den verschiedenen Teilgebieten gelten, ist auf den folgenden Seiten beschrieben. Erste Projekte wurden bereits realisiert. Viele Bauvorhaben und Gebietsplanungen sind aktuell in Arbeit. Diese prägen das künftige Gesicht der Landstrasse massgeblich mit.

Eine zentrale Rolle nehmen die an der Landstrasse aktiven Betriebe und Institutionen ein. Durch ihre Aktivitäten wird die Landstrasse zu einem belebten und für Jung und Alt beliebten Treffpunkt. Zusammen mit der Standortentwicklung der Gemeinde initiiert und koordiniert der Handels- und Gewerbeverein die Aktivitäten entlang der Landstrasse.

Kanton und Gemeinde dient der Masterplan zur abschnittswisen Erneuerung und Aufwertung des öffentlichen Strassenraums. 2017 pflanzte die Gemeinde im Zentrumsabschnitt neue Bäume und schuf zusätzliche Sitzgelegenheiten. Voraussichtlich ab 2021 wird die untere Landstrasse erneuert. Mit der Überbauung Zentrumsplatz 2. Etappe wird die Gemeinde dereinst das Erscheinungsbild am Orientierungsort Weinkreis mitprägen. Ziel all dieser Aktivitäten ist es, die Landstrasse in ihrer Aufenthaltsqualität zu stärken.

Die Aufwertung der Landstrasse als Einkaufs- und Arbeitsort, als Lebensraum und Treffpunkt der Wettinger Bevölkerung ist eine Daueraufgabe. Gelingen kann sie nur als Gemeinschaftswerk von Privaten und öffentlicher Hand.

Legen wir los!

*Ihr Gemeindeammann
Roland Kuster*

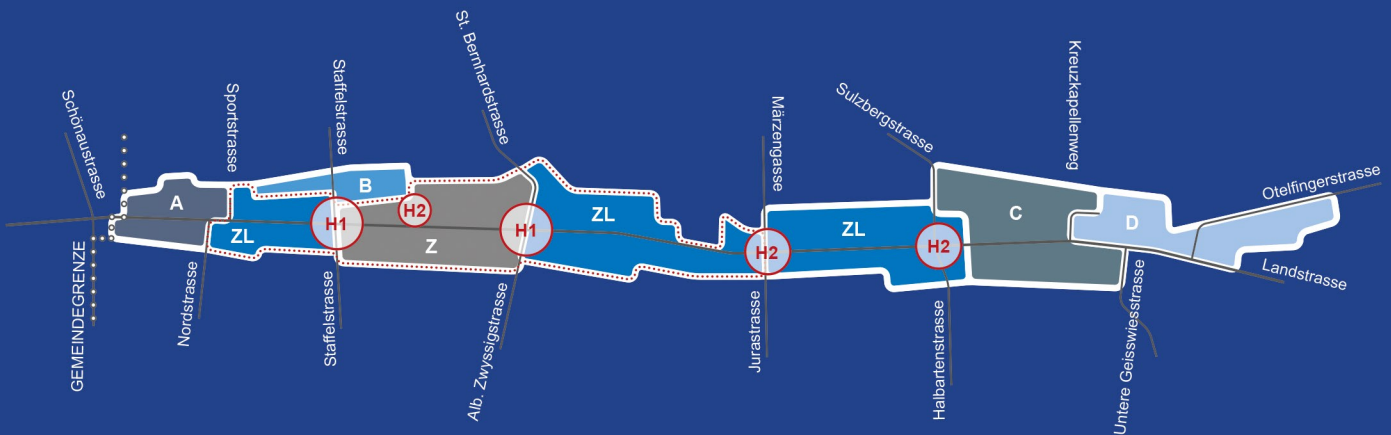
IMPRESSUM

Herausgeber:
Gemeinderat Wettingen

Januar 2019

Übersicht zu den baulichen Möglichkeiten

- Die Zone Landstrasse ist ein Schwerpunkt für eine qualitativ hochwertige Innenentwicklung mit Mischnutzung.
- Grundregeln gelten für die gesamte Zone (BNO-§§ 3^{bis}, 6, 8^{bis}). In verschiedenen Teilgebieten bestehen differenzierte Regeln (BNO-§§ 7, 8^{er} bis 8^{undecies}).
- Es sind drei Fälle abgebildet: Regelbauweise, Arealüberbauung und Gestaltungsplan. Für den Bonus einer Arealüberbauung oder eines Gestaltungsplans gelten erhöhte qualitative und quantitative Anforderungen. Mit Ausnahme des Teilgebiets D gibt es keine Gestaltungsplanpflicht.



AZ	VG	GH
----	----	----

Zone Landstrasse ZL

RB	1.20	4 +	15.6
AÜ	1.35	5 +	18.8
GP	> 1.35	5 +	18.8

Teilgebiet B

RB	0.50	2 +	8.4
RB +	0.65	3 +	11.6
AÜ/GP	0.65	3 +	11.6

Teilgebiet D – Arbeitsschwerpunkt

GP	BZ 3.7	frei	15.6
----	--------	------	------

Gebiet für GP mit besonderen Anforderungen (freiwillig)

GP	frei	5 +	18.8
----	------	-----	------

AZ	VG	GH
----	----	----

Teilgebiet A

RB	1.20	4 +	15.6
AÜ	1.35	5 +	18.8
GP	> 1.35	5 +	18.8

Teilgebiet C

RB	0.75	3 +	12.2
AÜ	0.90	4 +	15.4
GP	> 0.90	4 +	15.4

Teilgebiet Z – Zentrum

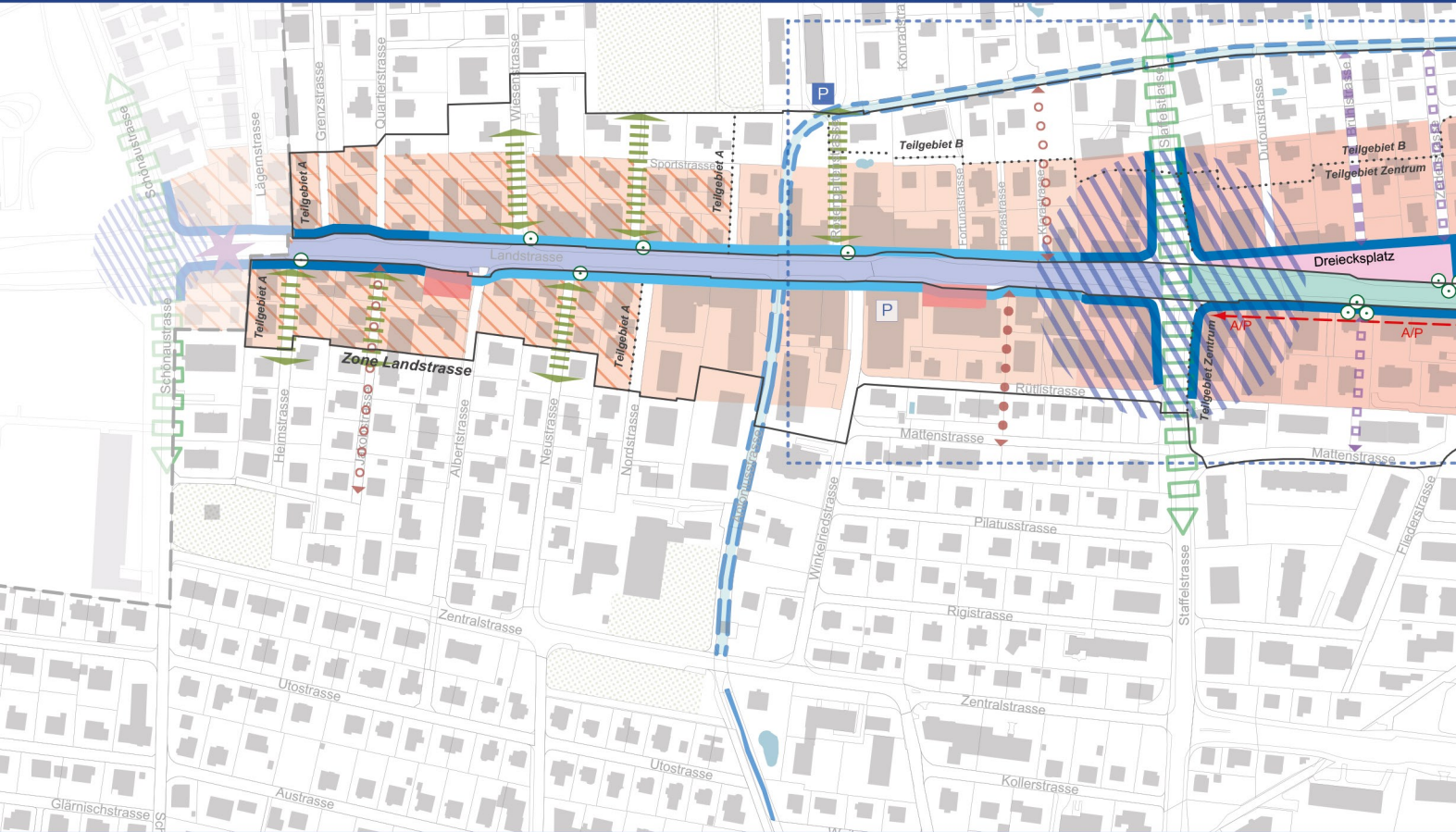
RB	1.2	4 +	16.3
AÜ	1.35	5 +	19.5
GP	frei	5 +	19.5

Gebiete für höhere Gebäude – H1 & H2 (freiwillig)

GP H1	frei	9	33.1
GP H2	frei	7	25.6

- AÜ Arealüberbauung
- AZ Ausnützungsziffer
- BZ Baumassenziffer
- GH Gebäudehöhe [m]
- GP Gestaltungsplan
- RB Regelbauweise
- RB + Erhöhte Voraussetzungen
- VG Anzahl Vollgeschosse
- + zusätzliches Dach-/Attikageschoss

Masterplan (2014) mit Perimeter Zone Landstrasse (2017)



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.

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

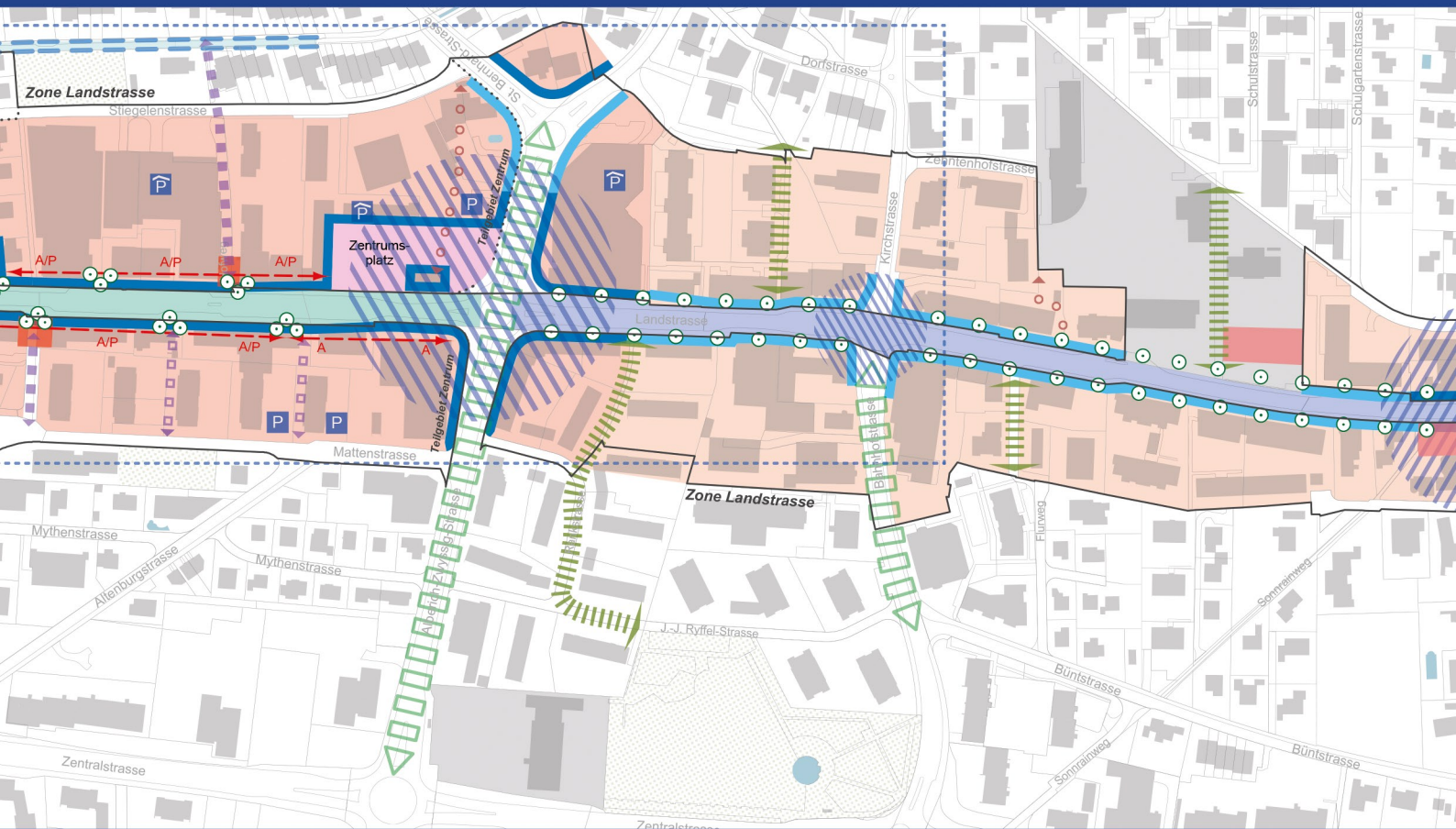
Die Landstrasse ist geprägt durch eine Vielzahl an Querverbindungen. Diese Querverbindungen sind von grosser Bedeutung, denn sie geben Struktur, lassen immer wieder Durchblicke zu und gewährleisten die Erreichbarkeit aus den Quartieren.

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

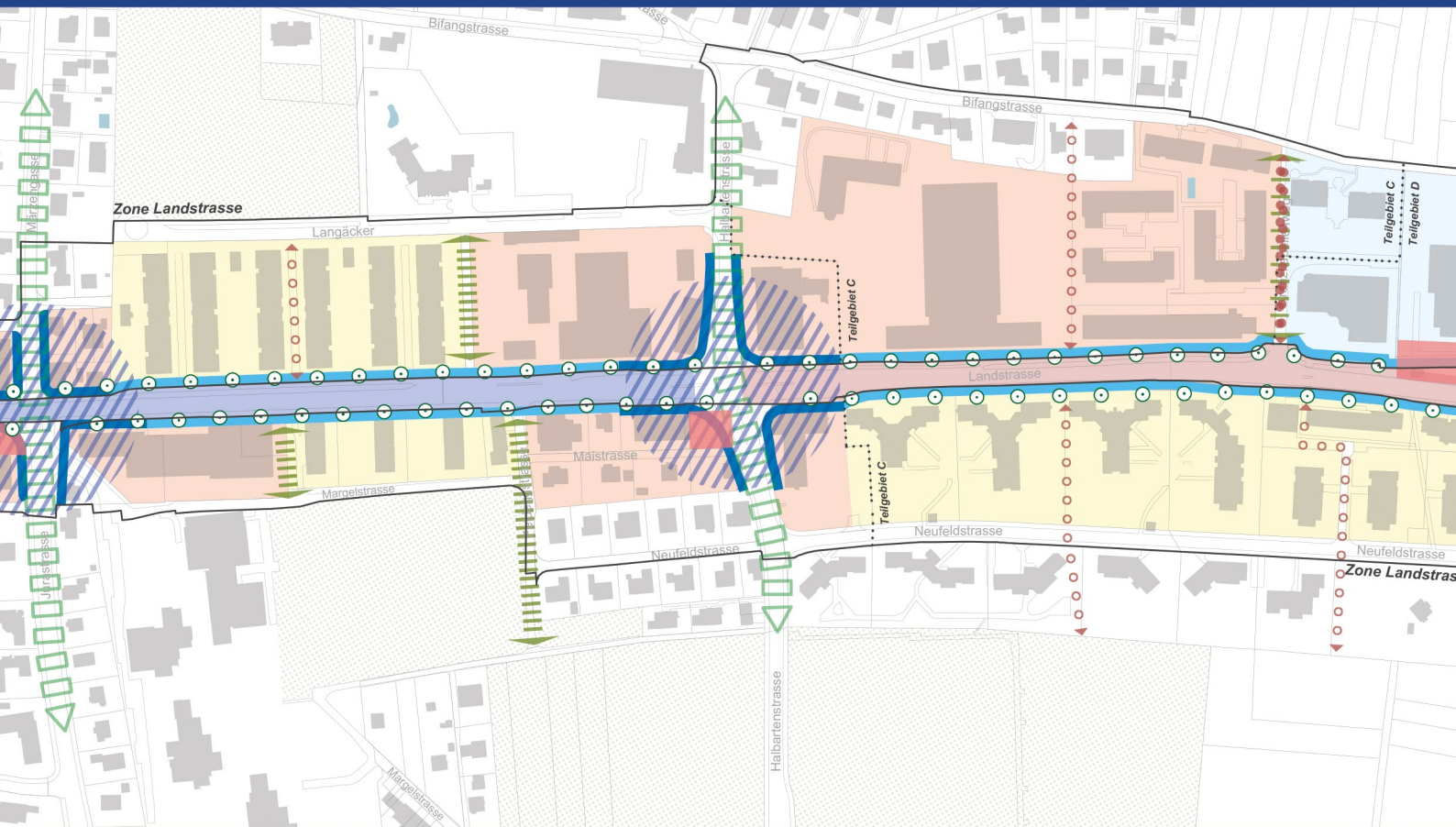


Nische (Aufweitung des Strassenraums).
(Quelle: Schneider Studer Primas, Zürich)

Landstrasse begrünen


Mit Bäumen sollen 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, Pflanztrug 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 Zwyszigstrasse: städtebaulicher Akzent (Hochhaus) am Zentrumplatz. (Quelle: Metron, Brugg / van de Wetering, Zürich)

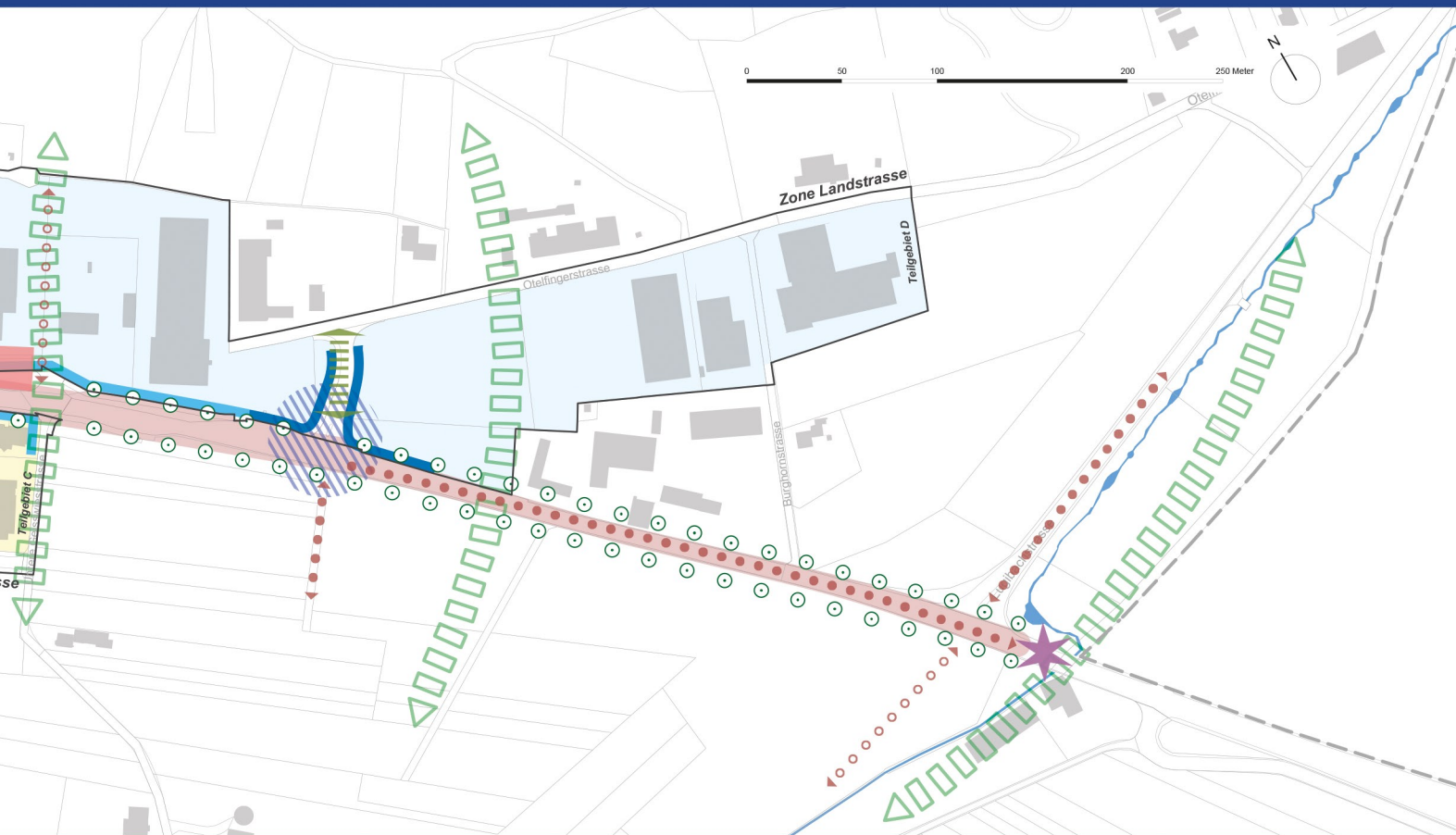
Ortseingänge erkennbar machen

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 Zwyszigstrasse 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 Würtenlos) werden die Verkehrsteilnehmenden mit separaten Verkehrsspuren weitgehend voneinander getrennt geführt.





Siedlungsorientierter Strassenraum mit Kernfahrbahn und beidseits markierten Velostreifen

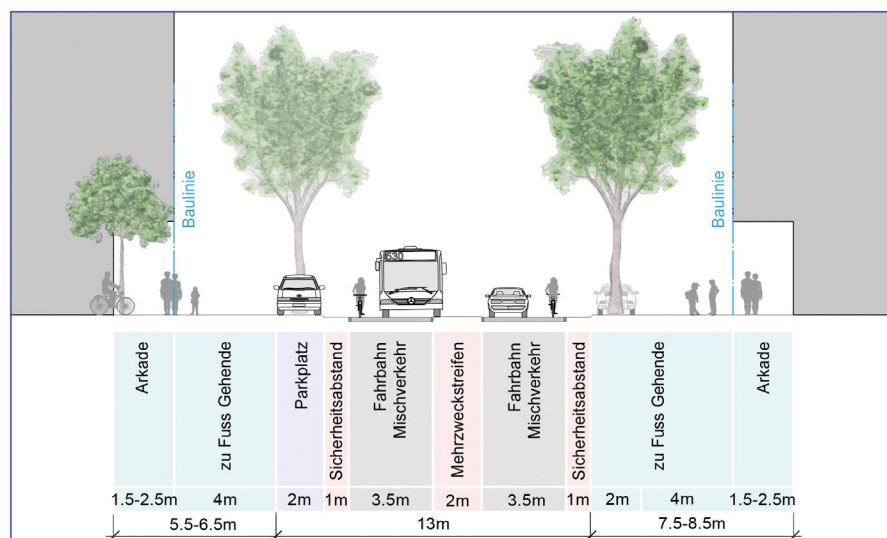
Verkehrsorientierter Strassenraum mit separat geführtem Fuss-/Veloweg

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).

Vorgehen bei Bauvorhaben

In der Zone Landstrasse gilt es, mit sämtlichen baulichen Massnahmen zu einer qualitativen Aufwertung der Bebauung und der Freiräume beizutragen. Um dies zu erreichen, hat der Gemeinderat eine Vollzugsrichtlinie erlassen. Darin wird folgendes Vorgehen für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse empfohlen:

situationsbedingte Anforderungen einholen	<ul style="list-style-type: none">• <i>Frühzeitige schriftliche Bekanntgabe von Bauabsichten zuhanden des Gemeinderates</i>• <i>Bekanntgabe der Anforderungen durch die Gemeinde zuhanden Bauherrschaft</i>
Gesamtbetrachtung vornehmen	<ul style="list-style-type: none">• <i>Einbezug Ortsbildkommission: Empfehlungen zum weiteren Vorgehen</i>
Bauvorhaben konkretisieren	<ul style="list-style-type: none">• <i>Ausarbeitung Bauprojekt</i>• <i>Begleitung durch Bau- und Planungsabteilung und Ortsbildkommission</i>
Baubewilligungsverfahren durchführen	<ul style="list-style-type: none">• <i>Ausarbeitung Baueingabe und Eingabe an den Gemeinderat</i>
Bauvorhaben realisieren	

Publikationsort der «Richtlinien für Bauvorhaben in der Zone Landstrasse» (2017) sowie weiterer Grundlagen:

www.wettingen.ch > Verwaltung > Verwaltungsbereiche > Bauverwaltung und Planung > Publikationen

Kontakt für weiterführende Auskünfte:

Bau- und Planungsabteilung Wettingen, Rathaus, 5430 Wettingen
Telefon: 056 437 73 00 | E-Mail: bauverwaltung@wettingen.ch