wettingen
stern an der limmat

Gemeinde Wettingen

Räumliches Entwicklungsleitbild, REL

«Wettingen 2020»

Grundlagenbericht

vom Gemeinderat Wettingen beschlossen am 31. März 2022



IMPRESSUM

Herausgeber
Gemeinderat Wettingen

Titelbild
Bildquelle: L. Fischer-Lamprecht

Ablage Abbildungen:
– 25618_13A_210000_REL_Grundlagenbericht_Abb
– 25618_13A_220000_REL_Grundlagenbericht_Abb

INHALT

Vorwort 5

1 Region – Wettingen und seine Nachbarn 6
1.1 Regionalzentrum Wettingen – Baden 6
1.2 Nachbargemeinden 8
1.3 Stadt Baden 9
1.4 Gemeinde Neuenhof 11
1.5 Gemeinde Würenlos 12

2 Siedlung – Vielfältige Quartiere 14
2.1 Übersicht 14
2.2 Historische Entwicklung 15
2.3 Vielfältige Quartiere 19
2.4 Historisch bedeutende Ortsteile und Bauten 32
2.5 Gebäudebestand 34

3 Freiraum – Gartenstadt mit Potenzial 36
3.1 Übersicht 36
3.2 Gartenstadt 37
3.3 Park- und Grünanlagen / Aussenanlagen 40
3.4 Freiraumverbindungsachsen 43
3.5 Strassenraum 44
3.6 Verweil- und Orientierungsorte 45
3.7 Lokalklima und Luftaustausch 47

4 Landschaft – Prägende Elemente 50
4.1 Übersicht 50
4.2 Lägern und Sulperg 53
4.3 Limmatraum 54
4.4 Die Landschaftsspange «Sulperg-Rüsler» 56
4.5 Kulturlandschaft 57
4.6 Siedlungsrand und Ortseingänge 58

5 Mobilität – Verkehr und Erreichbarkeit 59
5.1 Mobilität in der Gemeinde 59
5.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr 61
5.3 Fuss- und Veloverkehr 61
5.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV) 62
5.5 Motorisierter Individualverkehr (MIV) 63
5.6 Ausblick 65

6 Gesellschaft – Leben in Wettingen 66
6.1 Bevölkerung 66
6.2 Wohnverhalten 68
6.3 Wohnungs- / Immobilienmarkt 69
6.4 Demografie 70
6.5 Schulen und Betreuungsangebote 71
6.6 Altersversorgung und Wohnen im Alter 72
6.7 Sport 73
6.8 Gesellschaftliches Leben 74
6.9 Kultur und Einkaufen 75
6.10 Religion 77
6.11 Politische Strukturen 77
6.12 Steueraufkommen natürliche Personen 78

7 Wirtschaft – Arbeiten in Wettingen 79
7.1 Beschäftigte 79
7.2 Unternehmen 80
7.3 Gewerbegebiete 81
7.4 Steueraufkommen juristischer Personen 81

8 Planung – wichtige Rahmenbedingungen 82
8.1 Ortsplanung 82
8.2 Kommunale Vorhaben 82
8.3 Übergeordnete Vorhaben 84
8.4 Stand der Erschliessung 86
8.5 Bauzonenkapazität 87

9 Megatrends – raumwirksame Auswirkungen 88
9.1 Mögliche Auswirkungen auf Wettingen 88

Anhang 90

A Quartieranalysen 91
A1 Übersicht 92
A2 Statistiken 93
A3 Steckbriefe 97
A4 Glossar 127

B GIS-Analysen 128

VORWORT

«Wo steht Wettingen 2020?»

Damit mit dem «Räumlichen Entwicklungsleitbild (REL)» eine räumlich-strategische Vorstellung für die Zukunft von Wettingen entwickelt werden kann, wird im nachfolgenden Grundlagenbericht aufgezeigt, «wo Wettingen 2020 steht». Die dafür verwendeten Grundlagen basieren unter anderem auf Antworten aus Workshops mit Einwohnerrat, Gemeinderat, Planungskommission und der interessierten Bevölkerung sowie den nachfolgenden Planungsgrundlagen.

Wichtige kommunale Planungsgrundlagen

Die Gemeinde Wettingen hat in der Vergangenheit verschiedene Planungsgrundlagen in Form von Konzepten, Leitbildern, Inventaren und Richtlinien erarbeitet. Diese Planungsdokumente bilden auch für das REL wichtige Grundlagen. Dazu zählen insbesondere:

- Freiraumkonzept (2013),
- Kommunaler Gesamtplan Verkehr, KGV (2016),
- Städtebauliches Leitbild, Grundlagen (2017),
- Masterplan Landstrasse (2014).

Weitere kommunale Planungsgrundlagen

- Schulraumplanung Wettingen (2021),
- Masterplan Aussensportstätten (Entwurf 2021),
- Energieleitbild der Gemeinde Wettingen (2021),
- Masterplan Tägerhard (2007),
- Projektspezifische Studien für Quartiere und Areale.

Übergeordnete Planungsgrundlagen

Nebst den kommunalen Planungsgrundlagen bilden auch kantonale und regionale Planungsdokumente wichtige Grundlagen. Im Fokus stehen dabei der kantonale Richtplan von 2011 mit Anpassung von 2015, das Räumliche Entwicklungskonzept (REK) des Planungsverbands Baden Regio von 2013 mit Ergänzung von 2017 sowie die Regionale Entwicklungsstrategie (RES) des Planungsverbands Baden Regio von 2020.

Legislaturprogramm des Gemeinderats

Nebst diesen planerischen Grundlagen bildet das Programm des Gemeinderats für die Legislatur 2018 – 2021 mit seinen Leitsätzen und Leitzielen eine wesentliche Grundlage für das REL.

Übersicht Planungen und Projekte

Des Weiteren konkretisierte der Gemeinderat in der «Übersicht Planungen und Projekte» im Rahmen der Vorbereitung der Amtsperiode 2018 bis 2021, gestützt auf das Gemeindeleitbild von 2015, seine Absichten zur räumlichen Entwicklung.

Analysen

Für die Erarbeitung wurden Quartieranalysen (vgl. Anhang A) sowie GIS-Analysen (vgl. Anhang B) erstellt.

1 REGION – WETTINGEN UND SEINE NACHBARN

1.1 Regionalzentrum Wettingen – Baden

Wettingen als Teil des Regionalzentrums Wettingen-Baden

Die Gemeinde Wettingen ist Teil des Regionalzentrums Wettingen-Baden. Dieses ist im kantonalen Richtplan als Kernstadt definiert und wird im Richtplan zusammen mit den umliegenden Gemeinden als Motor der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklung bezeichnet. Heute sind Wettingen und Baden räumlich zu einem Siedlungsgebiet verwoben. Gleichwohl sind sie politisch und administrativ unabhängige Einheiten, die in vielen Bereichen eng zusammenarbeiten.



Abb. 1: Die Limmatstadt, die sich zwischen der Stadt Zürich und dem Wasserschloss bei Vogelsang erstreckt (Quelle: Limmatstadt AG; bearbeitet)

Lage im Limmattal

Das Regionalzentrum Wettingen-Baden liegt am östlichen Rand des Kantons Aargau im aargauischen Limmattal. Wirtschaftlich und funktional orientiert es sich – wie die übrigen Gemeinden im Limmattal – stark am Wirtschaftsraum Zürich. Zusammen bilden sie die «Limmatstadt». Diese umfasst das rund 36 km lange Gebiet zwischen der Stadt Zürich und dem «Wasserschloss» bei Vogelsang, wo sich Aare, Reuss und Limmat vereinen.

Funktion von Wettingen innerhalb des Regionalzentrums

Wettingen ist mit 21‘167 Einwohnern (Stand per 31.12.2020) bevölkerungsmässig die zweitgrösste Gemeinde im Kanton Aargau. Sie ist flächenmässig mit 1‘060 ha auch die zweitgrösste Gemeinde im Bezirk Baden. Wettingen ist in erster Linie eine beliebte Wohngemeinde mit dem grössten Einfamilienhausbestand im Bezirk Baden. Als Gemeinde mit zentralörtlichen Funktionen verfügt Wettingen aber auch über Nutzungen von regionaler Bedeutung wie die Kantonsschule, die Bezirksschule, die Heilpädagogische Schule, das «Haus Sonnenblick» als Teil des

regionalen Pflegezentrums Baden, das Einkaufszentrum «Tägipark», die Brauerei «Lägerebräu» sowie das sanierte und erweiterte Sport- und Erholungszentrum «Tägi». Seit vielen Jahren hat Wettingen auch den Vorsitz im regionalen Planungsverband «Baden Regio» inne.

Baden Regio

25 Gemeinden bilden den Regionalplanungsverband Baden Regio. Dieser setzt sich für eine nachhaltige Regionalentwicklung mit ganzheitlicher Betrachtung in wirtschaftlichen, ökologischen und gesellschaftlichen Belangen ein. In dieser Funktion hat er ein regionales Entwicklungskonzept (REK) erarbeitet, welches für die Region folgende Vision vorsieht.

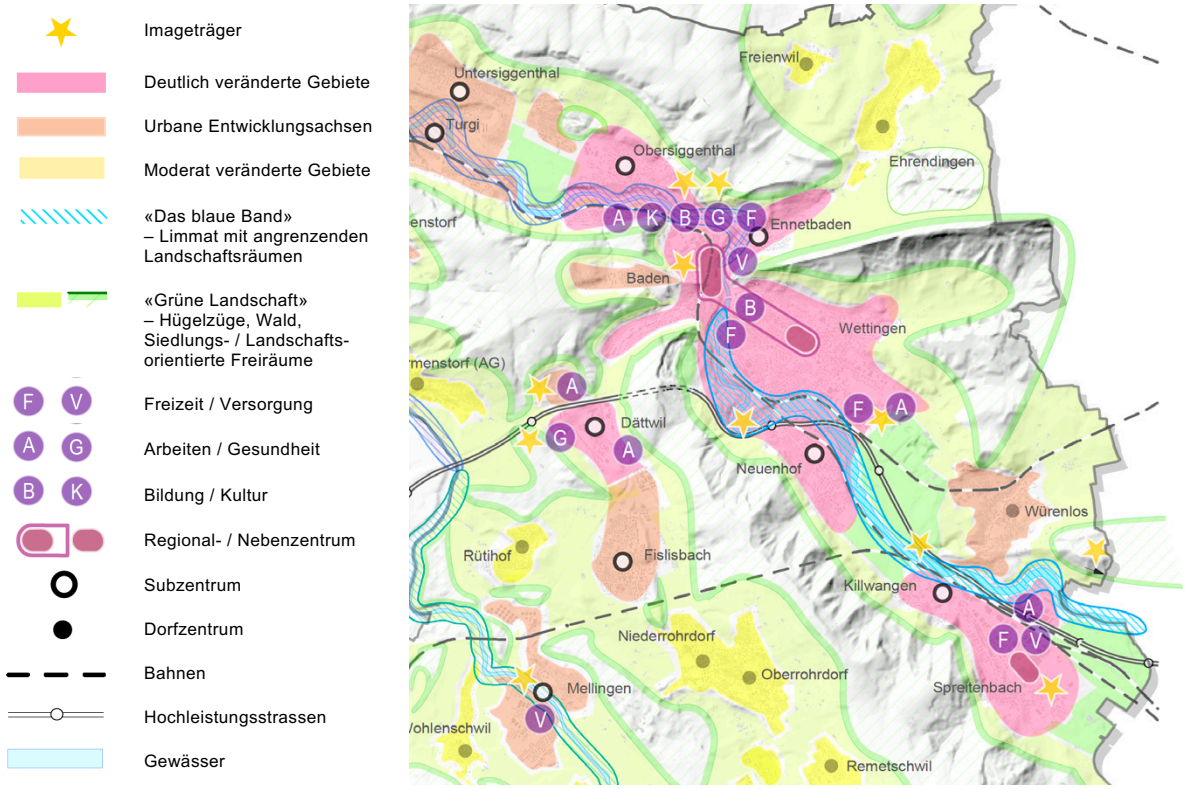


Abb. 2: Vision 2030 – Siedlung
(Quelle: Baden Regio, Regionales Entwicklungskonzept – REK, Ergänzung Neumitglieder, 2016)

1.2 Nachbargemeinden

Nachbargemeinden aus zwei Kantonen

Wettingen grenzt an Baden (AG) im Westen, Ennetbaden (AG) im Nordwesten, Ehrendingen (AG) im Norden, Niederweningen (ZH) im Nordosten, Otelfingen (ZH) im Osten, Würenlos (AG) im Südosten und Neuenhof (AG) im Süden. Nachfolgend werden die Nachbargemeinden Baden, Neuenhof und Würenlos näher betrachtet, da sie die Siedlungsentwicklung von Wettingen beeinflussen können. Die Gemeinden Ehrendingen, Ennetbaden, Otelfingen und Niederwenigen haben demgegenüber durch die räumliche Trennung durch die Lägern / Schartenfels keinen direkten Einfluss darauf.



Abb. 3: Wettingen und seine Nachbargemeinden (Quelle: Baden Regio, bearbeitet)

1.3 Stadt Baden

Situation heute

Als Hauptort des Bezirks Baden ist die Stadt Baden Namensgeberin des Bezirks. Ihr Selbstverständnis ist aufgrund der Stadtgründung von 1297 seit jeher städtisch. Sie zählt mit 19‘507 Einwohner (Stand per 31.12. 2020) weniger Einwohner als die Gemeinde Wettingen, ist aber mit 29‘564 Beschäftigten (Stand 2017) und Sitz diverser grosser Konzerne wie ABB, Alstom, General Electric oder Axpo ein wichtiger Wirtschaftsstandort sowohl für die Region als auch für den gesamten Kanton Aargau.

Räumliche Entwicklung

Der Richtplan des Kantons Aargau prognostiziert für die Stadt Baden von 2013 bis 2040 ein Bevölkerungswachstum von +34 % oder 6'330 Personen. Damit dieses Wachstum und die damit einhergehende räumliche Entwicklung nachhaltig verlaufen, hat die Stadt Baden das «Raumentwicklungskonzept (REK) Stadt Baden 2040» veröffentlicht (Januar 2020). Das an die Gemeinde Wettingen angrenzende Quartier wird darin folgendermassen beschrieben:

«Das Quartier Limmat Rechts ist der einzige Ort in Baden, an dem die Stadtgrenze über die Limmat springt. ... Mit der Kantonsschule Baden, dem regionalen Pflegezentrum, dem Terrassenbad und der Sportanlage Aue verfügt das Quartier über grosse Infrastrukturanlagen, ... Das Quartier grenzt unmittelbar an das Siedlungsgebiet von Wettingen an und ist daher räumlich eng mit diesem verflochten. …»

Für das «Quartier Limmat Rechts» sieht das REK verschiedene Handlungsebenen vor:

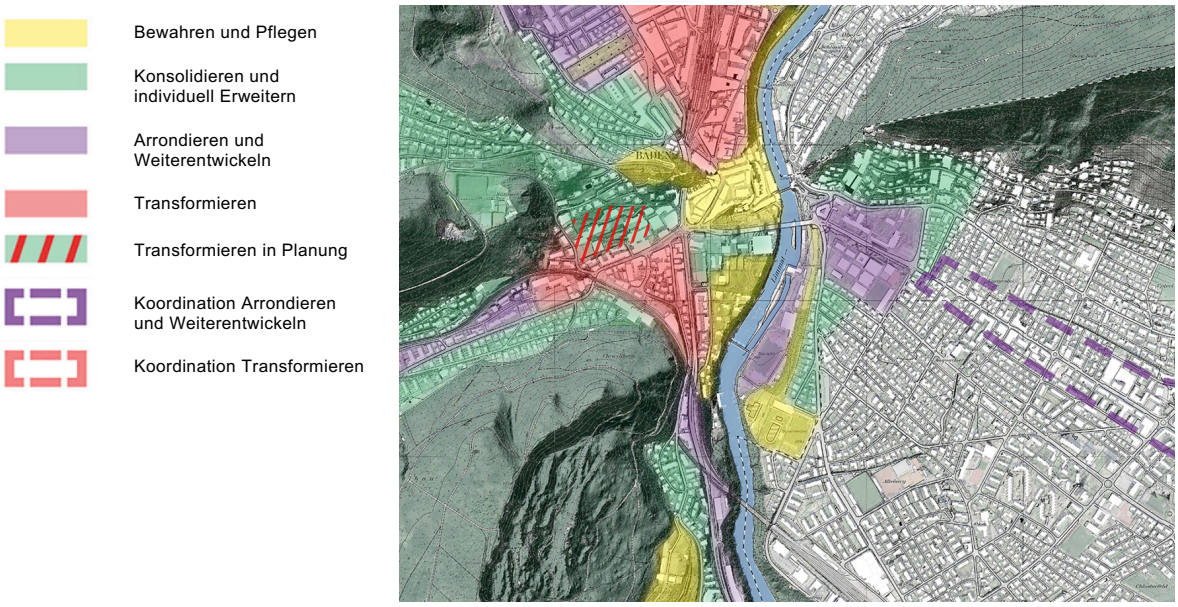


Abb. 4: Plan «Handlungsebenen»
(Quelle: REK Stadt Baden 2040, Stand 15.6.2020)

Räumliche Beziehung Wettingen / Baden

Die Siedlungsgebiete von Wettingen und Baden sind auf ihrer West- bzw. Ostseite räumlich zusammengewachsen. Dem Ortsunkundigen wird aber nicht bewusst sein, dass er sich in zwei politisch voneinander unabhängigen Gemeinden bewegt. Auch verkehrsmässig bestehen enge Beziehungen und Abhängigkeiten zwischen Wettingen und Baden, nicht zuletzt über die Landstrasse (Kantonsstrasse), die beide Gemeinden miteinander verbindet. Die «Regionalstadt Wettingen-Baden» ist zumindest räumlich eine Realität (vgl. Abb. 2).

Mit dem Bau der geplanten Limmattalbahn, die in der Wettinger Landstrasse bis zum Bahnhof Baden geführt werden soll, wird die Verflechtung noch enger werden, was eine engere Abstimmung und Koordination in den Grenzgebieten erfordern wird.

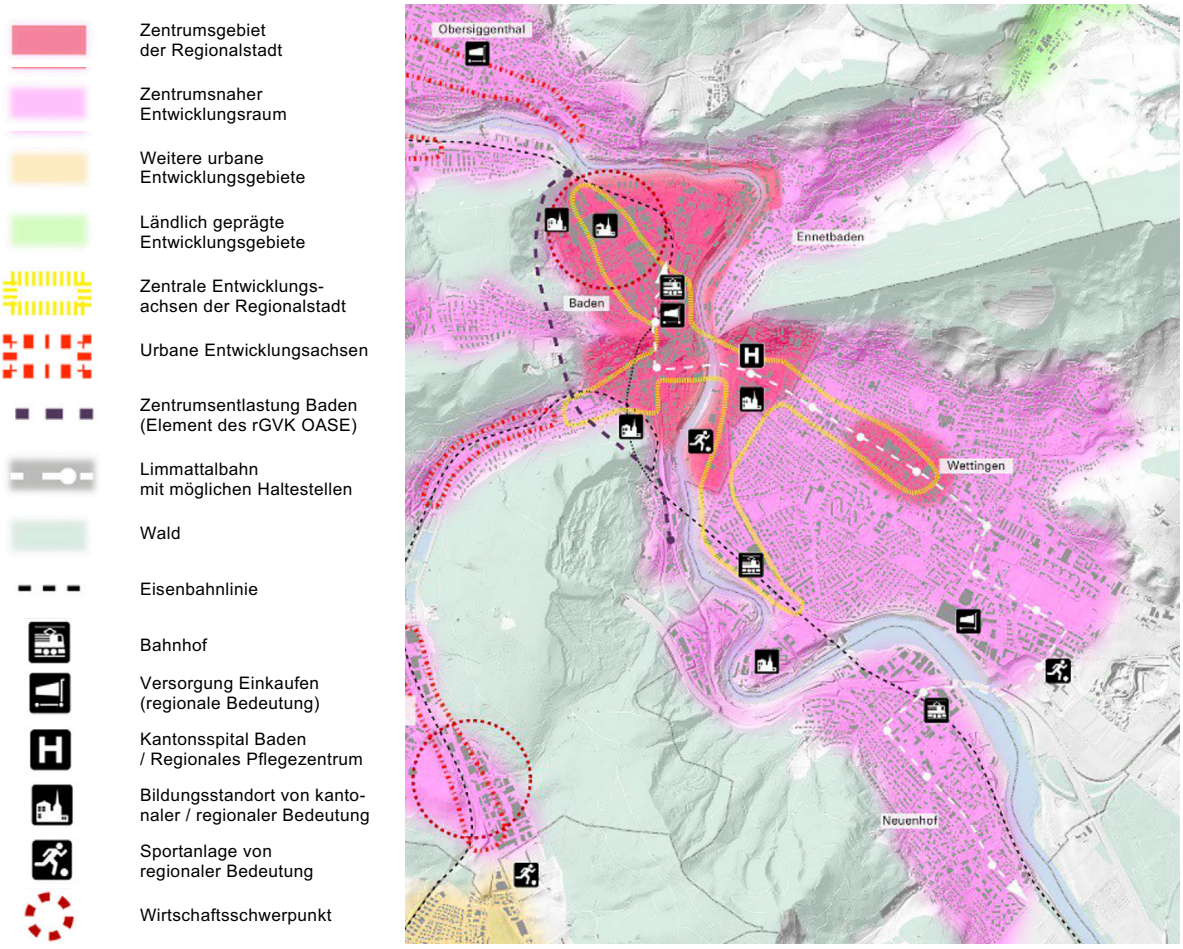


Abb. 5: Plan «Zukunftsfähige Regionalstadt»
(Quelle: REK Stadt Baden 2040, Stand 15.6.2020)

1.4 Gemeinde Neuenhof

Situation heute

Die Gemeinde Neuenhof weist mit 8’930 Einwohnern (Stand per 31.12.2020) eine deutlich geringere Einwohnerzahl als Wettingen auf. Nach der 2010 knapp gescheiterten Fusion mit der Stadt Baden verfolgte die Gemeinde Neuenhof eine «Vorwärtsstrategie» und überprüfte ihre Aufgaben und Strukturen grundlegend überprüft. Dabei identifizierte sie Herausforderungen beim Bevölkerungswachstum, einigen sanierungsbedürftigen Quartieren, der Zentrumsentwicklung, dem öffentlichen Raum, dem Freiraum und den Verkehrsinfrastrukturen.

Räumliche Entwicklung

Aufgrund dieser Herausforderung legte der Gemeinderat Neuenhof einen Schwerpunkt auf die Erneuerung und Entwicklung des Siedlungsgebiets. Dabei werden gemäss der aktuellen Nutzungsplanung eine differenzierte und qualitätsvolle Erneuerung und Verdichtung des bestehenden Wohnungsbestands und -umfelds angestrebt.

Das Zukunftsbild von Neuenhof zeigt eine Vorstellung davon, wie Neuenhof im Jahre 2030 aussehen könnte. Demnach will sich die Gemeinde zu einem attraktiven Stadtquartier in der Stadtregion Baden mit rund 10'000 Einwohnern und 2’500 Arbeitsplätzen entwickeln.

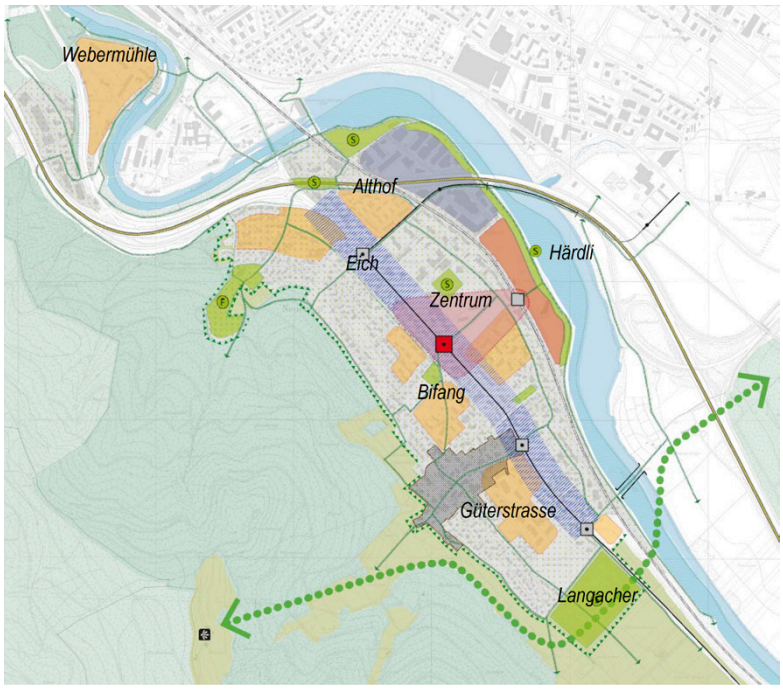


Abb. 6: Zukunftsbild Neuenhof (Quelle: Planungsbericht zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung; Metron, 14.3.2015)

Räumliche Beziehung Wettingen / Neuenhof

Wettingen und Neuenhof sind zwar durch die Limmat und die Autobahn A1 räumlich voneinander getrennt. Sie sind jedoch mit Auto, Bus und auch zu Fuss gut vernetzt. In Zukunft könnte die sich in Planung befindende Limmattalbahn – die von Killwangen über Neuenhof und Wettingen nach Baden führen soll – die beiden Gemeinden noch näher zusammenführen. Auch über die Landschaftsspange Sulperg-Rüsler ist Wettingen sowohl mit Neuenhof als auch mit Würenlos vernetzt (Kap. 4.4).

1.5 Gemeinde Würenlos

Situation heute

Die Gemeinde Würenlos weist 6’532 Einwohner auf (Stand per 31.12.2020). Sie verzeichnete in der Vergangenheit ein starkes Bevölkerungswachstum. Dies verdankt sie ihrer guten Lage in Bezug zu den Wirtschaftszentren Baden und Zürich sowie der guten Erschliessung (Autobahn und S-Bahn), aber auch der Tatsache, dass die Gemeinde ihren dörflichen Charakter trotz ihres Wachstums zumindest teilweise erhalten konnte.

Räumliche Entwicklung

Die Gemeinde Würenlos strebt gemäss ihrem REL-Entwurf (vgl. Abb. 7) den Erhalt und die Entwicklung der Standortattraktivität und ihrer Identität als eigenständige, aber dennoch gut vernetzte Gemeinde an, wobei die dörflichen Strukturen berücksichtigt werden sollen. Das Bevölkerungswachstum der letzten Jahre soll kontinuierlich fortgesetzt werden; das qualitative Wachstum soll aber im Vordergrund stehen.

Räumliche Beziehung Wettingen / Würenlos

Wettingen und Würenlos sind über die Landstrasse miteinander verbunden, die für beide Gemeinden einen hohen Stellenwert sowohl in der Siedlungsentwicklung als auch in der Verkehrsinfrastruktur einnimmt. Über das Siedlungsgebiet haben die beiden Gemeinden keine Berührungspunkte. Die Gemeinden sind aber über die Landschaftsspange Sulperg-Rüsler (Kap. 4.4) und die Kiesabbaugebiete im Tägerhard verflochten.

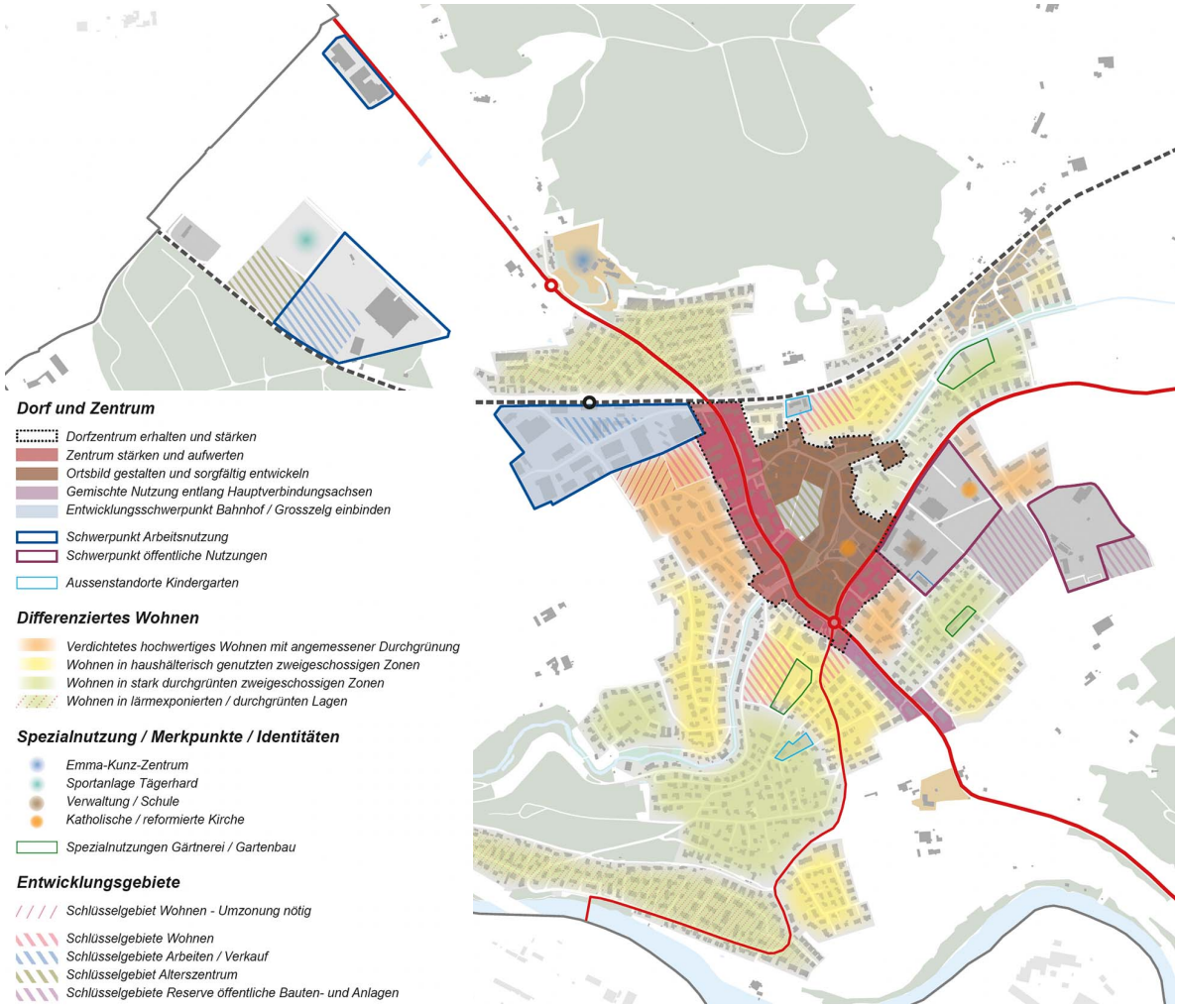


Abb. 7: Ausschnitt Konzeptskizze Siedlungsstruktur / Nutzungen
(Quelle: Räumliches Entwicklungsleitbild Würenlos; arcoplan, Entwurf März 2020)

2 SIEDLUNG – VIELFÄLTIGE QUARTIERE

2.1 Übersicht

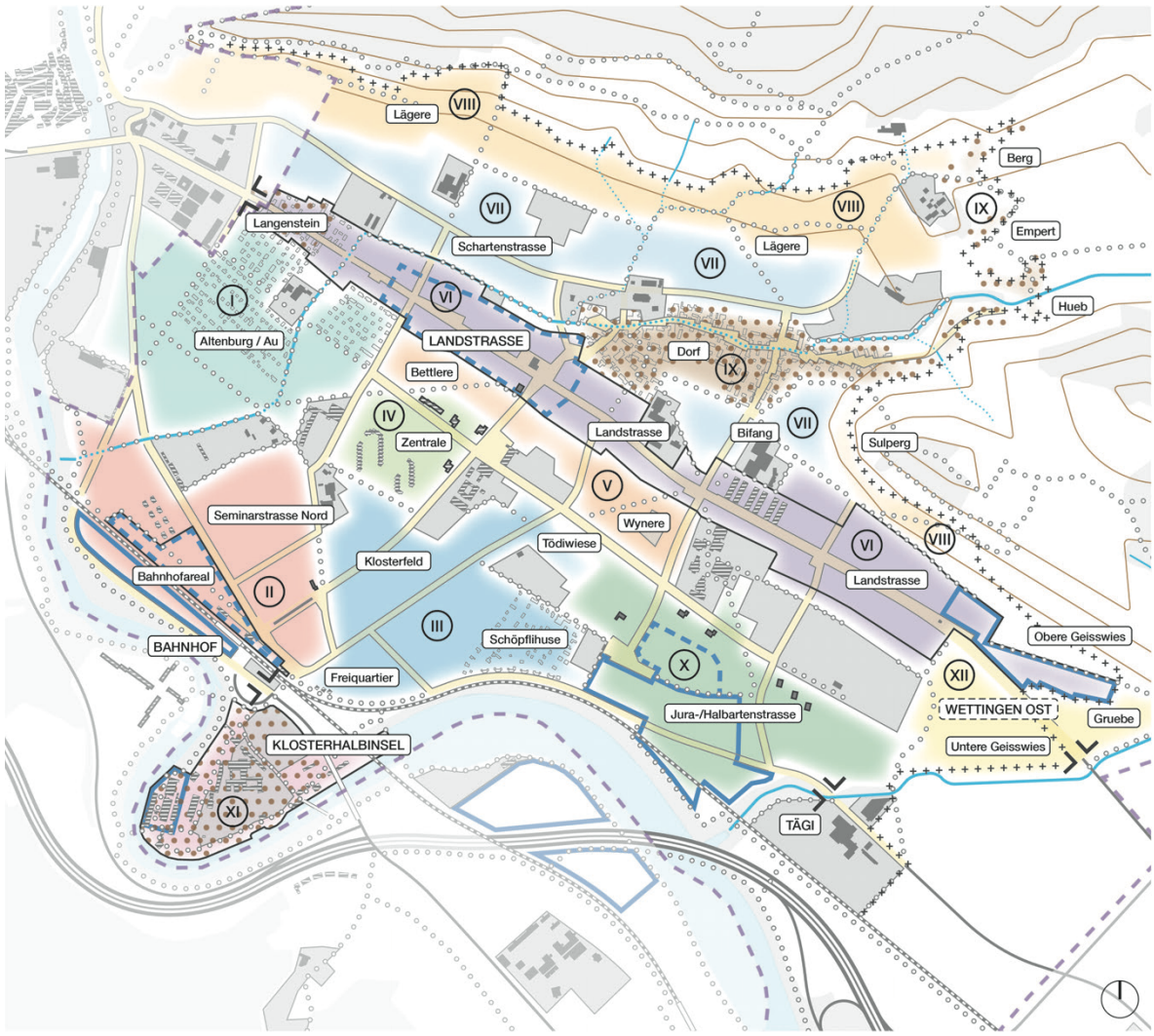


Abb. 8: Situation Siedlung und Quartiere 2020

Situation 2020

- Bestehende kommunale Entwicklungsschwerpunkte (Landstrasse, Bahnhof, Klosterhalbinsel)
- Historisch bedeutende Ortsteile (Klosterhalbinsel, Dorf, Langenstein)
- geschützte / inventarisierte Ensembles
- Strukturschutz (Sondernutzungsplanpflicht, BNO)
- Hochpunkte
- Gebäude in Freiräumen
- Arbeitsgebiete Gewerbe, Industrie, Dienstleistungen
- Mischgebiete gesicherte Arbeitsnutzung

I. Altenburg / Au
II. Bahnhof
III. Klosterfeld
IV. Zentrale
V. Bettlere / Wynere
VI. Landstrasse
VII. Scharten-/Bifangstrasse
VIII. Lägere / Sulperg
IX. Dorf
X. Jura-/Halbartenstrasse
XI. Klosterhalbinsel
XII. Geisswies / Gruebe

- Park- und Grünanlagen / Aussenanlagen
- Übergeordnete Siedlungsbegrenzung
- Wichtige Ortseingänge
- Bäche offen | eingegedolt
- Bahnlinien
- Nationalstrasse
- Strassen ausserorts
- Fuss- und Velowege
- Gemeindegrenze

2.2 Historische Entwicklung[1] [2]

Besiedlungsursprung

Der Besiedlungsursprung von Wettingen ist begründet durch Funde aus der Jungsteinzeit. Mit der Besiedlung durch die Römer entwickelte sich das Dorf am Hangfuss zwischen Lägern und Sulperg und nachfolgend das Kloster Wettingen in der Limmatschleife. Die benachbarte Stadt Baden bildete das regionale Zentrum. Die wichtige Verbindungsroute von Baden nach Zürich («Landstrasse») führte über das Wettinger Feld, zwischen Kloster und Dorf gelegen. Dorf und Kloster blieben in dieser Form bis Ende des 19. Jahrhunderts bestehen.

bis Ende 19. Jahrhundert

Die neu erstellte Eisenbahn endete in der Stadt Baden und hielt abseits des Dorfs beim Kloster. Der 1877 in Betrieb genommene Bahnhof trieb die Bautätigkeit der Fabrikanlagen auf der Klosterhalbinsel und Arbeiterwohnungen im Bahnhofquartier weiter voran. Die Stadt Baden entwickelte sich im Gefolge der Gründung der Brown Boveri & Cie (heute: ABB) im Jahre 1891 und deren raschen Wachstums zu einem Zentrum der Elektrizitätsindustrie.

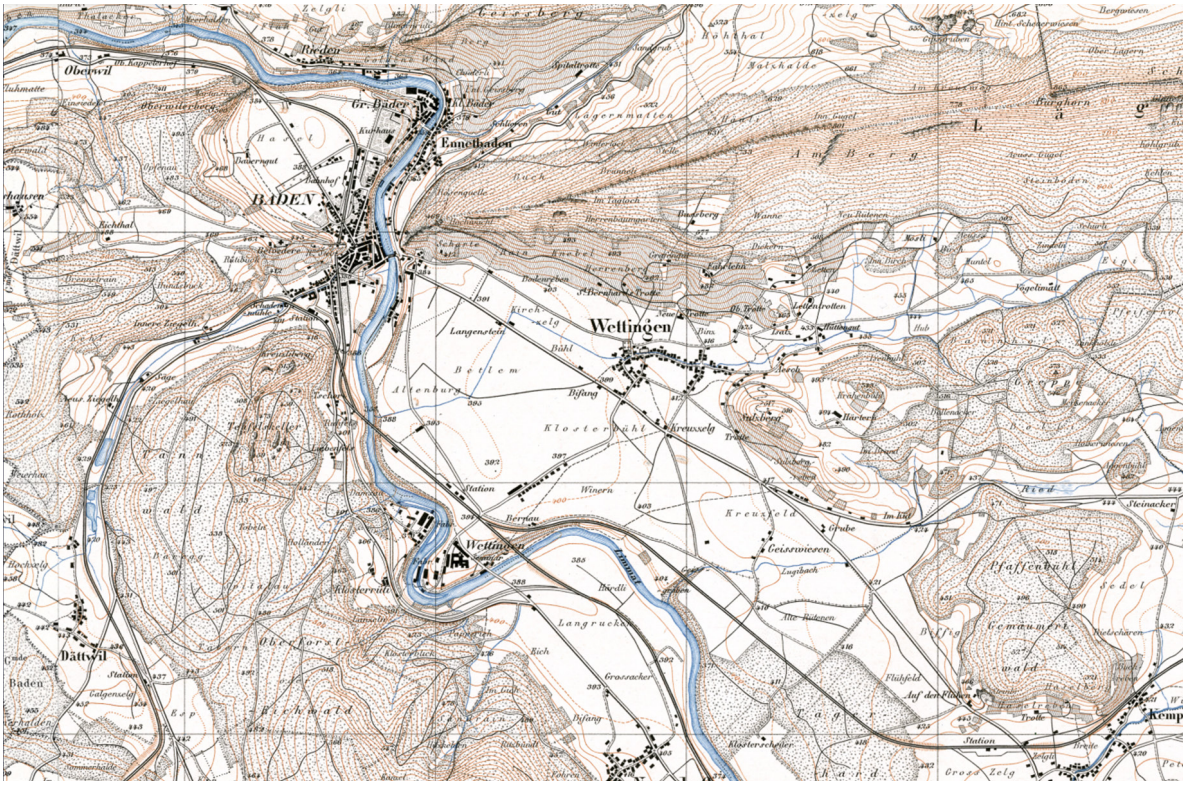


Abb. 9: Siegfriedkarte, 1881 (Quelle: AGIS, 2020)

1 Gemeinde Wettingen, Städtebauliches Leitbild Wettingen: Grundlagen, 2017

2 Institut Urban Landscape ZHAW, Forschungsbericht, 2019

Entwicklung zur Gartenstadt

Die Industrialisierung in Baden führte ab Ende des 19. Jahrhunderts auch in Wettingen zu einem kontinuierlichen Siedlungswachstum. In der Stadt Baden und in der Gemeinde Neuenhof entwickelten sich neue Wohnquartiere wie auch in Wettingen. Aufgrund seiner Lagequalitäten und der weitläufigen Landreserven im Wettinger Feld war Wettingen schon früh als Wohnort für Angestellte und Arbeiter der Fabriken Spinnerei Wettingen, BBC, Merker, Oederlin und Kleingewerbebetriebe prädestiniert. Entlang der bestehenden Verkehrsverbindungen Landstrasse, Bahnhofstrasse und Seminarstrasse entstanden neue Siedlungen. Bevorzugt waren Ein- bis Mehrfamilienhäuser mit grossen durchgrünten Gartenanlagen zur Nutzung und Erholung. Sie prägen heute noch das Bild von Wettingen als Gartenstadt (vgl. Kap. 3.2). Erschlossen wurden die Siedlungen durch ein kleinteiliges Strassennetz. Der steigende Bedarf an Wohnraum führte an der Gemeindegrenze zu Baden zum Zusammenschluss des Quartiers «Altenburg-Langenstein» mit dem Badener Quartier «Limmat rechts» in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts.

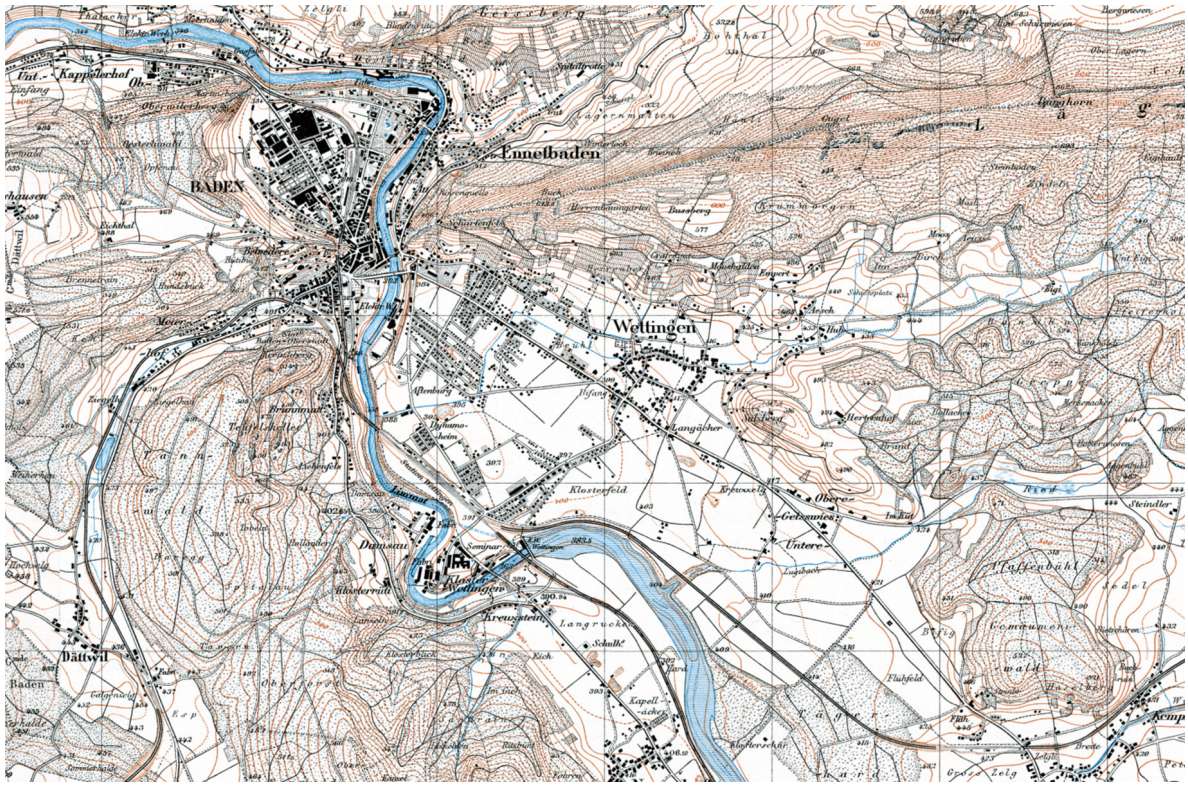


Abb. 10: Siegfriedkarte, 1931 (Quelle: AGIS, 2020)

Boom-Jahre

Zwischen 1950 und 1970 gehörte Wettingen zu den schnellsten wachsenden Gemeinden der Schweiz. Es wurde verdichtet, Parzellen wurden zusammengelegt und es entstanden unterschiedlich grosse Siedlungen. Mitte der fünfziger Jahre erfolgte eine gross angelegte Planung mit dem Ziel, in der «leeren Mitte» zwischen Dorfkern und Kloster ein neues Zentrum zu etablieren. An der Schnittstelle der neu angelegten Alberich Zwyssig-Strasse mit der Zentralstrasse wurden das Rathaus, eine Wohnsiedlung mit markanten Hochhäusern und die Bezirksschule von Architekt Theo Hotz aus Zürich errichtet. Die ehrgeizige Zentrumsplanung wurde jedoch nicht weiter umgesetzt; die gross angelegte Planung blieb Stückwerk. Das Rückgrat der flächigen Siedlungsstruktur bildete nach wie vor die Landstrasse. Der weitaus grösste Teil der offenen Landwirtschaftsflächen im Wettinger Feld war nun relativ locker überbaut.

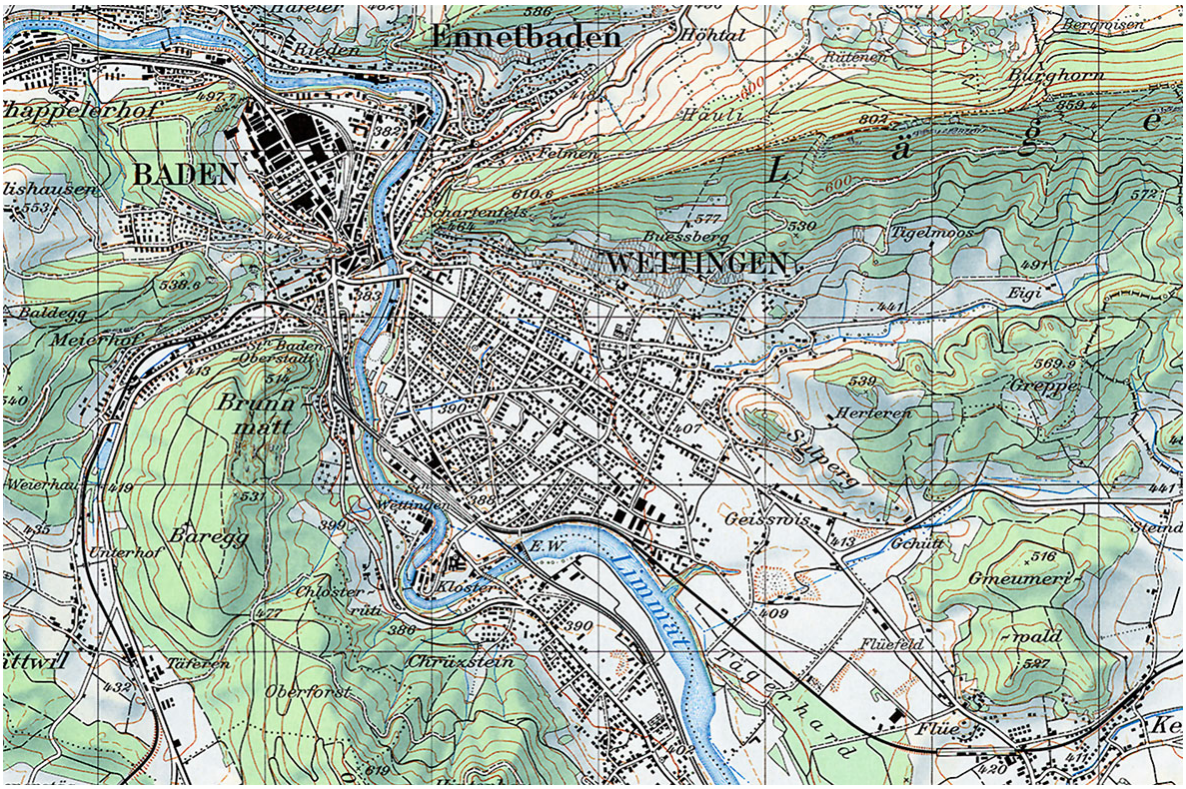


Abb. 11: Landeskarte, 1966 (Quelle: www.map.geo.admin.ch, 2020)

Entwicklung bis heute

Mit der Ölkrise zu Beginn der 1970er Jahre liess der Wachstumsdruck nach. Zugleich setzte der Anschluss an die neu eröffnete Autobahn einen Impuls ganz im Osten des Gemeindegebiets, und mit dem Autobahnanschluss Baden Ost, der Neuenhoferbrücke und dem Durchstich des Bahnhofareals mit der Alberich Zwyssig-Strasse erhielt das Zentrum Wettingen eine direkte Anbindung an die Autobahn. Ein letzter grosser Eingriff von grosser Tragweite erfolgte mit der Aufhebung des Niveauübergangs der Bahnhofstrasse in den 1980er Jahren. Damit wurde zwar die direkte oberirdische Verbindung vom Wettinger Feld zur Klosterhalbinsel unterbunden. Mit der Unterführung und dem Anschluss an die Alberich Zwyssig-Strasse wurden die beiden Ortsteile aber zumindest unterirdisch wieder vernetzt.

Anfang der 2000er Jahre war die Siedlungsfläche weitgehend ausgeschöpft. Die Verdichtung erfolgte vor allem in Richtung Ostsüdost. Heute werden im Siedlungsinneren einzelne, bisher noch freie Einzelparzellen überbaut sowie die Landstrasse zum Zentrum weiterentwickelt. Und mit dem bevorstehenden Umbau des Bahnhofareals zu einem dichten, lebendigen und nachhaltigen Quartier mit hoher Siedlungs-, Freiraum- und Aufenthaltsqualität wird das Bahnhofgebiet nebst der Landstrasse einen zweiten Siedlungsschwerpunkt bilden, der Impulse auch in die angrenzenden Quartiere auslösen wird.

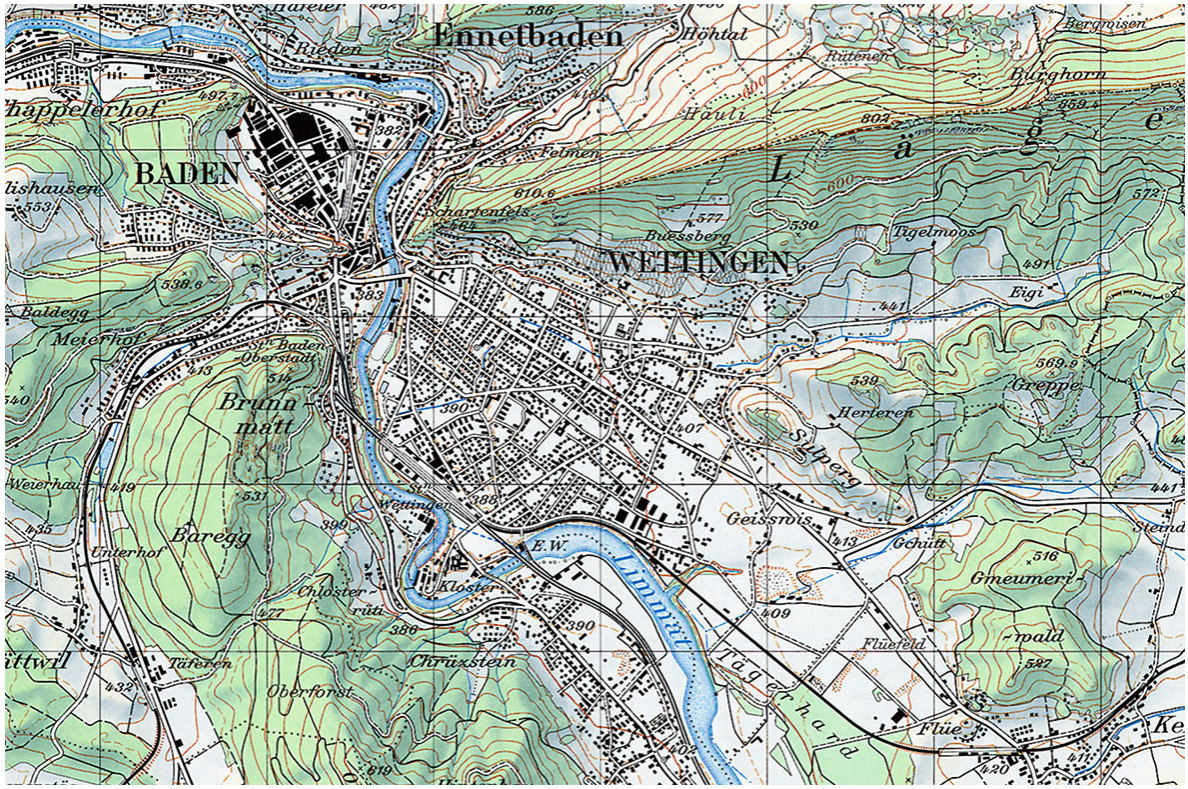


Abb. 12: Landeskarte, 2018 (Quelle: www.map.geo.admin.ch, 2020)

2.3 Vielfältige Quartiere[3]

Unterschiedliche Quartieridentitäten

Wettingen kennt nicht nur einen alten Kern, der sich über die Zeit weiterentwickelte und das Siedlungsgebiet so vergrösserte, sondern mehrere Ortsteile aus unterschiedlichen Epochen. In Kombination mit den an den historischen Quartieren vorbeiführenden übergeordneten Verkehrsinfrastrukturen hat dies zu einem Nebeneinander von Entwicklungen geführt. In fast jedem Jahrzehnt der letzten 150 Jahre entstanden neue Gebietseinheiten, die entsprechend den sozialen und wirtschaftlichen Anforderungen und Bedürfnissen erstellt wurden. Grossstrukturen aus den 1950-70er Jahren entstanden neben Gartenstadtquartieren aus den 1930er Jahren. Diese Gebietseinheiten spannen zusammen ein feldartiges System aus räumlich und funktional differenzierten Quartieren mit sehr unterschiedlichen Identitäten auf. Insgesamt entwickelte sich die Gemeinde entlang der Verkehrsverbindungen von Westen nach Osten und von Süden nach Norden sowie teilweise von aussen nach innen. [4] [5]

Abgrenzung der Quartiere

Die für das REL vorgenommene Abgrenzung der Quartiere (vgl. Kap. 2.1) folgt weitestgehend der oben beschriebenen, historischen Entwicklung Wettingens. Eine klare Abgrenzung ist vielerorts nicht möglich. An einigen Stellen sind Quartiere fragmentarisch zusammengewachsen oder es finden bereits Veränderungen des Quartiercharakters statt. An diesen Stellen wurden die Abgrenzungen plausibilisiert und so für die den Beschrieben zugrunde liegenden GIS-Analysen eine Annahme getroffen. Die Quartierabgrenzungen gemäss REL sind somit nicht mit den Abgrenzungen der Quartiervereine vergleichbar. Die Grün- und Aussenanlagen wurden nicht den einzelnen Quartieren zugeschlagen, da sie durch ihre Funktion eine Bedeutung für mehrere Quartiere oder sogar für die gesamte Gemeinde haben (vgl. Kap. 3.3).

[3] Quartieranalysen, Planpartner AG, 2020, siehe Anhang A
[4] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013
[5] Institut Urban Landscape ZHAW, Forschungsbericht, 2019

Quartier I – «Altenburg / Au»



Abb. 13: «Altenburg / Au»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 14: Utostrasse
(Quelle: Gemeinde Wettingen, N. Kick)

Situation heute

Das Quartier I – «Altenburg / Au» ist ein attraktives Wohngebiet mit vorwiegend Einfamilienhäusern mit einem grösstenteils homogenen, älteren und identitätsstiftenden Baubestand. Die schmalen Quartierstrassen mit Mischverkehr übernehmen die Funktion der öffentlichen Freiräume («Wettinger Modell», vgl. Kap. 3.2). Durch die starke Durchgrünung, das grosszügige, grundgebundene Wohnen und die gepflegten Gärten strahlt dieses Wohngebiet Gartenstadtcharakter aus. Von allen Gartenstadtgebieten ist es das älteste und intakteste und trägt damit massgeblich zum Bild von Wettingen bei. Das Quartier weist zumindest rechnerisch grössere Nutzungsreserven auf.

Trends / Entwicklungen

Trotz der guten Lage ist kaum ein Verdichtungsprozess erkennbar. Die Gründe sind einerseits in der starken Identifikation der Eigentümer mit ihrem Quartier, anderseits in der kleinteiligen Parzellenstruktur zu suchen. Die Realisierung der vollen Ausnutzung ist aufgrund der Grenzabstände oder der Einordnungsanforderungen oft nicht möglich. Vereinzelt gelingen jedoch Entwicklungen über mehrere Parzellen mit der vollen Ausnutzung, die dann aber zu einem fragmentierten und ungewollten Strukturwandel führen. Mit dem Bau der Limmattalbahn dürfte der Entwicklungsdruck auf das Quartier, insbesondere im Korridor Landstrasse, deutlich höher werden.

Quartier II – «Bahnhof»



Abb. 15: Quartier «Bahnhof»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 16: Bahnhofsplatz heute
(Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

Situation heute

Das Quartier II – «Bahnhof» ist ein in Teilen durchgrüntes Wohn- und Mischgebiet im (Struktur-) Wandel an sehr gut erschlossener Lage. Strassenzüge mit kleinteiligen Einfamilienhausstrukturen reihen sich an grossformatige, eher introvertierte Bauten. Der Bahnhof und der dazugehörige Bahnhofplatz sind eine wichtige Verkehrsdrehscheibe. Ihr Potenzial als wichtige Begegnungsorte können sie jedoch noch nicht ausschöpfen. Vereinzelt gibt es Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere entlang der Seminar- und der Lägernstrasse. Grössere, zusammenhängende Gewerbeeinheiten befinden sich nördlich und südlich der Bahnlinie. Das Quartier weist zumindest teilweise grosse Nutzungsreserven auf, insbesondere im direkten Umfeld des Bahnhofs.

Trends / Entwicklungen

Es ist ein langsamer Verdichtungs- und Erneuerungsprozess erkennbar, der sich durch mehrere realisierte Arealüberbauungen und aktuelle Entwicklungsplanungen zeigt. Die grösste Veränderung betrifft das Bahnhofareal: es soll von einem gewerblich geprägten und wenig bebauten Gebiet zu einem dichten, durchmischten und lebendigen Bahnhofquartier werden. Durch diese Veränderung dürfte der Entwicklungsdruck auch die eher kleinteiligen Bereiche mit älterer Bausubstanz nördlich der Seminarstrasse und Teile des «Klosterfelds» (Quartier III) erfassen. Ein Teil der gewerblichen Nutzungen dürfte dabei verschwinden.

Quartier III – «Klosterfeld»



Abb. 17: Quartier «Klosterfeld»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 18: Freiquartier
(Quelle: Planpartner AG, Z. Kupferschmidt)

Situation heute

Das Quartier III – «Klosterfeld» ist ein durchgrüntes Wohngebiet in Bahnhofsnähe mit einer vorwiegend kleinteiligen Bebauungsstruktur. Die schmalen Quartierstrassen mit Mischverkehr übernehmen die Funktion von öffentlichen Freiräumen. Die südöstliche Seite der Bahnhofstrasse ist teilweise von grossmassstäblichen Baukörpern geprägt, die in diesem Gebiet als Fremdkörper wirken. Insgesamt kann das Quartier aber als Gartenstadtgebiet charakterisiert werden. Einige Teilbereiche weisen einen eigenständigen Charakter auf («Freiquartier», «Schöpflihuse», «Säntis-/Frohsinnstrasse», «Überbauung Bahnhofstrasse»). Die durch das Gebiet führende Bahnhofstrasse hatte als historische Verbindung zwischen dem Dorf und der Klosterhalbinsel eine wichtige Bedeutung. In ihrer Funktion wurde sie später jedoch von der Alberich Zwyssig-Strasse abgelöst. Vereinzelt gibt es Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere entlang der Hauptachsen. Das Quartier weist geringe bis hohe Nutzungsreserven auf.

Trends / Entwicklungen

Trotz der guten Lage ist kaum ein Erneuerungsprozess erkennbar. Die Gründe sind einerseits in der starken Identifikation der Eigentümer mit ihrem Quartier, anderseits in der kleinteiligen Parzellenstruktur zu suchen. Vereinzelt erfolgen Entwicklungen über mehrere Parzellen hinweg. Dies führt teilweise zu neuen Strukturen, die nicht auf die Identität der Teilgebiete abgestimmt sind. Die Entwicklungen in den Entwicklungsschwerpunkten «Bahnhofareal» (Quartier II) und «Landstrasse» (Quartier VI) könnten in naher Zukunft auch den Druck auf das Quartier III «Klosterfeld» erhöhen.

Quartier IV – «Zentrale»



Abb. 19: Quartier «Zentrale»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 20: «Stefanini-Hochhäuser
(Quelle: Gemeinde Wettingen, Bauinventar)

Situation heute

Das Quartier IV – «Zentrale» ist ein durchgrüntes Wohngebiet an zentraler Lage und ist durch Grossüberbauungen sowie einige Mehrfamilienhäuser geprägt. Die Bauten stammen vorwiegend aus den 1960-70er-Jahren. Die Grossüberbauungen sind als Zeitzeugen unter kommunalen Ensembleschutz gestellt. Sie sind auf die innenliegenden Spiel- und Freiräume orientiert und weisen keinen klaren Bezug zum öffentlichen Strassenraum auf. Der Rathausplatz und der Brühlpark sind wichtige Begegnungsorte. Entlang der Zentralstrasse gibt es vereinzelt Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen. Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der effizienten Nutzweise weist das Quartier die höchste Einwohnerdichte auf. Trotzdem sind rechnerisch teilweise noch hohe Nutzungsreserven vorhanden.

Trends / Entwicklungen

Ein Verdichtungsprozess ist trotz der guten Lage nicht erkennbar. Dafür findet ein Erneuerungsprozess statt: mehrere Grossüberbauungen («Lindenhof», «Stefanini-Hochhäuser») wurden sorgfältig saniert und die Aussenräume aufgewertet. Mit der Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts «Landstrasse» (Quartier VI) und langfristig mit der Limmattalbahn dürfte der Entwicklungsdruck zunehmen und die nicht unter Ensembleschutz stehenden Teile des Quartiers erfassen.

Quartier V – «Bettlere / Wynere»



Abb. 21: Quartier «Bettlere / Wynere»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 22: Städtebauliche Kontraste
(Quelle: Planpartner AG, Z. Kupferschmidt)

Situation heute

Das Quartier V – «Bettlere / Wynere» ist ein heterogenes, in Teilen durchgrüntes Wohngebiet an zentraler Lage. Mehrfamilienhäuser stehen neben Einfamilien- und Reihenhäusern. Die Bauten stammen vorwiegend aus den 1950-70er-Jahren. Die Mehrfamilienhäuser sind vorwiegend auf die innenliegenden Spiel- und Freiräume orientiert und weisen keinen klaren Bezug zum öffentlichen Strassenraum auf. Mit dem angrenzenden Entwicklungsschwerpunkt Landstrasse ist das Wohngebiet gut vernetzt. Der Rathausplatz und der Brühlpark sind wichtige Begegnungsorte. Vereinzelt gibt es Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen, insbesondere entlang der Hauptachsen. Rechnerisch sind teilweise hohe Nutzungsreserven vorhanden.

Trends / Entwicklungen

Ein Verdichtungsprozess ist trotz der guten Lage nicht erkennbar. Die Gründe sind einerseits in der starken Identifikation der Eigentümer mit ihrem Eigenheim, anderseits in der kleinteiligen Parzellenstruktur zu suchen. Die Realisierung der vollen Ausnutzung ist aufgrund der Grenzabstände oft nicht möglich. Vereinzelt erfolgen dennoch Entwicklungen über mehrere Parzellen hinweg. Mit der Entwicklung des Entwicklungsschwerpunkts «Landstrasse» (Quartier VI) und langfristig mit der Limmattalbahn dürfte der Entwicklungsdruck zunehmen.

Quartier VI – «Landstrasse»



Abb. 23: Quartier «Landstrasse»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 24: Abschnitt «Zentrum»
(Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

Situation heute

Das Quartier VI – «Landstrasse» ist ein vielfältiges Mischgebiet mit teilweise urbanem Charakter an sehr gut erschlossener Lage. Die durch das Gebiet führende Landstrasse ist eine wichtige Hauptverkehrsstrasse (Kantonsstrasse) und bildet das Rückgrat der Gemeinde. Das Gebiet lebt von seiner Vielfalt und gliedert sich in Abschnitte mit jeweils unterschiedlichem Charakter. Der Abschnitt zwischen Alberich Zwyssig-Strasse und Staffelstrasse ist Zentrum und Begegnungsort: dort liegt der Zentrumsplatz und es sind zahlreiche publikumsorientierte Nutzungen konzentriert. Die Aufenthaltsqualität wird jedoch durch den MIV-orientiert gestalteten Strassenraum eingeschränkt. Über Querstrassen ist die Landstrasse gut mit den rückwärtig gelegenen Wohngebieten vernetzt. Trotz der bereits dichten Bebauung weist das Quartier, durch die Möglichkeit der Arealüberbauung oder des Gestaltungsplans, hohe Nutzungsreserven auf.

Trends / Entwicklungen

Auf der Grundlage des Masterplans Landstrasse (2014) und der teilrevidierten Nutzungsplanung (2017) entwickelt sich die Landstrasse als Rückgrat von Wettingen weiter. Es ist ein dynamischer Verdichtungs- und Erneuerungsprozess erkennbar, der sich in zahlreichen Bauprojekten und Teilgebietsplanungen zeigt. Dadurch und mit der Umsetzung des beabsichtigten Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Landstrasse wird das Quartier eine massgebliche Aufwertung erfahren. Langfristig wird die geplante Limmattalbahn die Verdichtung und Erneuerung des Entwicklungsschwerpunkts «Landstrasse» noch verstärken und auch Teile der angrenzenden Quartiere erfassen.

Quartier VII – «Scharten-/Bifangstrasse»



Abb. 25: Quartier «Scharten-/Bifangstrasse» (Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 26: Scharten-/Staffelstrasse (Quelle: Planpartner AG, Z. Kupferschmidt)

Situation heute

Das Quartier VII – «Scharten-/Bifangstrasse», am Fusse der Lägern und des Sulpergs gelegen, ist ein durchgrüntes und weitgehend ruhiges Wohngebiet. Einfamilienhäuser mit gepflegten Gärten und Mehrfamilienhäuser bilden eine kleinteilige Bebauungsstruktur. Das Quartier weist Gartenstadtcharakter auf. Davon ausgenommen ist das Teilgebiet Bifangstrasse, das sehr heterogen wirkt und nur wenig Identität aufweist. Durch das Quartier führt die Schartenstrasse, welche als Hauptsammelstrasse eine wichtige Erschliessungsfunktion für Wettingen übernimmt. An die Schartenstrasse angrenzende Parzellen sind entsprechend mit Immissionen belastet. Die Funktion von öffentlichen Freiräumen übernehmen die schmalen Quartierstrassen mit Mischverkehr. Vereinzelt gibt es öffentliche Nutzungen, die Gärtnerei als Spezialnutzung in der Gebietsmitte hat ihren Betrieb 2020 eingestellt. Mit Ausnahme der nicht überbauten Rebhalde weist das Quartier nur geringe Nutzungsreserven auf. Grosse Teile des Quartiers sind ungenügend mit ÖV versorgt.

Trends / Entwicklungen

Das Quartier wirkt insgesamt sehr stabil; grössere Veränderungen sind nur punktuell erkennbar. Vereinzelt werden freie Parzellen überbaut oder Ersatzneubauten erstellt. Dabei werden vermehrt Mehrfamilienhäuser realisiert, oft mit geringer Qualität in Bezug auf die Gestaltung der privaten Aussenräume. Mit der beabsichtigten Umnutzung des Gärtnerei-Areals für Wohnzwecke und der von der Gemeinde geplanten Umwidmung der Rebhalde stehen in diesem Quartier grössere Veränderungen an. Durch das beabsichtigte Betriebs- und Gestaltungskonzept für die Schartenstrasse werden die angrenzenden Grundstücke eine massgebliche Aufwertung erfahren. Langfristig könnte die geplante Limmattalbahn auch die Bereiche südlich der Scharten- und der Bifangstrasse unter Entwicklungsdruck setzen.

Quartier VIII – «Lägere / Sulperg»



Abb. 27: Quartier «Lägere / Sulperg»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 28: Lägerehang
(Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

Situation heute

Das Quartier VIII – «Lägere / Sulperg» ist ein durchgrüntes und ruhiges Wohngebiet an den attraktiven und sonnigen Hängen der Lägern und einem Teil des Sulperghangs. Das Quartier ist von der Aussicht sowie einer kleinteiligen und südorientierten, vielfältigen Bebauungsstruktur geprägt. Vorwiegend Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Volumen und Dächern stehen neben kleineren Mehrfamilienhäusern oder Terrassenüberbauungen. Die schmalen Quartierstrassen mit Mischverkehr übernehmen die Funktion der öffentlichen Freiräume. Durch die starke Durchgrünung, das grosszügige, grundgebundene Wohnen und die gepflegten Gärten kann es als Teil der Gartenstadt Wettingen bezeichnet werden. Das Quartier weist geringe Nutzungsreserven auf. Es ist nur ungenügend mit ÖV versorgt.

Trends / Entwicklungen

Es handelt sich um ein stabiles Wohnquartier. Vereinzelt werden noch freie Parzellen überbaut oder Ersatzneubauten erstellt. Dabei werden vermehrt kleinere Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser oder Terrassenüberbauungen ersetzt. Oft gehen dadurch die prägenden Vorgärten zugunsten von Erschliessungsflächen oder Zufahrten zu Sammelgaragen verloren. Die Topografie ist aufgrund der geringen Grenzabstände bei solchen Ersatzneubauten teilweise kaum mehr wahrnehmbar.

Quartier IX – «Dorf»



Abb. 29: Quartier «Dorf»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 30: Alt und neu an der Dorfstrasse
(Quelle: Planpartner AG, Z. Kupferschmidt)

Situation heute

Das Quartier IX – «Dorf» ist einer der Besiedlungsursprünge von Wettingen. Es ist aber nicht dessen Mitte, da die Zentrumsentwicklung vor allem an der Landstrasse stattgefunden hat. Der historische Dorfkern liegt damit peripher zum heutigen Zentrum. Das heutige Wohngebiet wird geprägt durch die ehemaligen Bauernhäuser und Neuinterpretationen davon sowie durch die vielfältigen Freiräume: Vorgärten, Vorplätze, Nischen und Plätze wie z.B. der Lindenplatz. Zusammen mit der Pfarrkirche St. Sebastian und dem alten Friedhof zeigt sie ein attraktives Gesamtbild mit eigenständiger Identität. Das Rückgrat des Quartiers bilden die Dorfstrasse und in ihrer Verlängerung die Aeschstrasse, welche das Dorf und die peripher gelegenen Ortsteile Hueb, Empert und Berg an die Landstrasse bindet. Im Dorf selbst gibt es noch einiges an Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen. Mit einem klassischen, nutzungsdurchmischten Dorf hat es jedoch nicht mehr viel gemein. Das Quartier weist geringe Nutzungsreserven auf.

Trends / Entwicklungen

Es ist ein langsamer Verdichtungs- und Erneuerungsprozess erkennbar: noch freie Parzellen werden mit Wohnhäusern überbaut oder alte Gebäude durch Wohnhäuser ersetzt. Dabei verschwinden immer mehr Teile der historischen Bausubstanz, der prägenden Freiräumen und der gewerblichen Nutzungen. Das Gebiet wandelt sich zu einem reinen Wohngebiet. Mit der beabsichtigten Öffnung des Dorfbachs und der damit einhergehenden Gestaltung der Dorfstrasse von Fassade zu Fassade wird das Gebiet erheblich aufgewertet.

Quartier X – «Jura-/Halbartenstrasse»



Abb. 31: Quartier «Jura-/Halbartenstrasse» (Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 32: Knoten Jura-Zentralstrasse (Quelle: Planpartner AG, Z. Kupferschmidt)

Situation heute

Das Quartier X – «Jura-/Halbartenstrasse» ist ein sehr heterogenes, in manchen Teilen durchgrüntes Gebiet, in dem sich Wohn-, Misch- und Arbeitsnutzungen abwechseln. Die Bebauung ist aufgrund der historischen Siedlungsentwicklung eher jüngeren Datums. Es finden sich zahlreiche Arealüberbauungen mit oft grossvolumigen Wohnbauten, einzelne Hochhäuser sowie vereinzelte Reihenhausstrukturen. Im Quartier gibt es überdurchschnittlich viele gemeinnützige Wohnungen (200+). Grössere Wohnsiedlungen sind auf die innenliegenden Spiel- und Freiräume orientiert und weisen keinen klaren Bezug zum öffentlichen Strassenraum auf. Die angrenzenden Strassen mit ihren grosszügigen Querschnitten sind oft von nur geringer Aufenthaltsqualität. Das im Siedlungsgebiet peripher liegende Einkaufszentrum Tägipark ist auch ein Begegnungsort. Grössere zusammenhängende Industrie- und Gewerbeeinheiten befinden sich um den Tägipark. Das Quartier weist geringe Nutzungsreserven auf. Grosse Teile des Quartiers sind ungenügend mit ÖV versorgt.

Trends / Entwicklungen

Im Quartier werden gewerblich genutzte Parzellen mit Ersatzneubauten nachverdichtet oder vereinzelte, noch freie Parzellen überbaut. Oft werden eher introvertierte Arealüberbauungen realisiert, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Das Gebiet wandelt sich, mit Ausnahme der Arbeits- und Industriezonen, zu einem Wohnquartier. Mit der geplanten Limmattalbahn und der S-Bahn-Haltestelle Tägerhard dürfte langfristig ein Entwicklungsdruck entstehen, der je nach Linienführung der Limmattalbahn unterschiedlich hoch ausfallen wird. Dies wird zu grösseren Veränderungen im Quartier führen; insbesondere ältere Arealüberbauungen entlang der Zentral- und der Jurastrasse sowie im Westen dürften spätestens zu diesem Zeitpunkt ersetzt werden.

Quartier XI – «Klosterhalbinsel»



Abb. 33: Quartier «Klosterhalbinsel»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 34: Klosterhalbinsel
(Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

Situation heute

Das Quartier XI – «Klosterhalbinsel» ist der Standort eines ehemaligen Zisterzienserklosters. Es ist einer der Besiedlungsursprünge von Wettingen sowie ein Denkmal von nationaler Bedeutung. Zahlreiche Schutzobjekte bilden mit dem Klostergarten ein Ensemble von hoher Qualität und mit eigenständiger Identität. Mit dem Bau der Eisenbahn und der übergeordneten Verkehrsachsen wurde die Klosterhalbinsel vom Siedlungsgebiet abgetrennt. Die Klosterhalbinsel beherbergt vielfältige Nutzungen wie Kantonsschule, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kultur. Klosteranlage und Kantonsschule sind bedeutende Begegnungsorte von überkommunaler Bedeutung. Die Klosterhalbinsel ermöglicht der Bevölkerung den Zugang zur Limmat. Das Quartier weist nur Nutzungsreserven für öffentliche und gewerbliche Zwecke auf, nicht aber für Wohn- und Mischnutzung.

Trends / Entwicklungen

Es handelt sich allgemein um ein stabiles Quartier. Der Kantonsschulstandort wird weiter gefestigt und das kulturtouristische Potenzial der Klosteranlage soll durch den Einbezug in das «Museum Aargau» besser genutzt werden. Es ist daher mit einer intensiveren Nutzung zu rechnen, was die Anforderungen an die Besucherlenkung erhöht. Die für diese Entwicklungen notwendigen Planungsinstrumente sind erarbeitet.

Quartier XII – «Geisswies / Gruebe»



Abb. 35: Quartier «Geisswies / Gruebe» (Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 36: Hofladen im Weiler Geisswies (Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

Situation heute

Das Quartier XII – «Geisswies / Gruebe» liegt teilweise ausserhalb des Siedlungsgebiets und grenzt an die Landschaftsspange Sulperg-Rüsler. Es gehört nicht zur Bauzone und wird landwirtschaftlich genutzt. Östlich wird das Gebiet durch den Lugibach begrenzt. Es übernimmt eine wichtige Funktion als Naherholungsgebiet. Geprägt wird es durch den Weiler «Untere Geisswies», dessen Qualität als Ensemble durch den westlich angrenzenden Siedlungskörper beeinträchtigt ist. Mit den Baracken für Asylsuchende und den Recyclinghof werden die Situation als Weiler und der Siedlungsrand weiter verunklärt. Der «Lüscherhof» im Weiler «Untere Geisswies» ist ein beliebter Begegnungsort. Mit dem Hofladen und dem «Erdbeeri»-Feld gibt er der Landwirtschaft in der Gemeinde ein Gesicht. Er zeigt damit auch den Kontrast zwischen Wettingen als Dorf und Wettingen als Stadt auf.

Trends / Entwicklungen

Der geplante Bau der Limmattalbahn wird das Quartier langfristig massgeblich verändern: In der «Untere Geisswies» sind im kantonalen Richtplan ein Wohnschwerpunkt sowie der Korridor der Limmattalbahn vorgesehen. In der «Obere Geisswies / Gruebe» soll ergänzend ein regionales Arbeitsplatzgebiet entstehen. Bis dahin werden diese Teilgebiete weiterhin landwirtschaftlich genutzt, langfristig muss die Landwirtschaft jedoch aus dem Siedlungsgebiet ausgesiedelt werden. Mit der bereits projektierten Renaturierung des Lugibachs und dem begleitenden Fuss- und Veloweg wird die Qualität des Gebiets als Erholungsraum in der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler massgeblich erhöht werden. Langfristig wird der renaturierte Lugibach den Abschluss des Wettinger Siedlungsgebiets bilden.

2.4 Historisch bedeutende Ortsteile und Bauten

Dorf
Quartier IX

Das Wettinger Dorf – bestehend aus Unter-, Mittel- und Oberdorf – ist die erste Besiedlung auf dem Wettinger Feld (vgl. Kap. 2.2, historische Entwicklung). Es ist durch die früheren Bauernhäuser und deren Freiräume geprägt. Das Dorf lebt jedoch nicht mehr als Dorf im ursprünglichen Sinne, in dem gewohnt, gearbeitet und eingekauft wird und wo man sich begegnet. Heute wird das Dorf überwiegend zum Wohnen genutzt. Die peripher gelegenen Ortsteile Hueb, Empert und Berg können als Teil des Dorfs gelesen werden.

In den Erfassungsblättern des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) wird das Dorf als Ortsbild von lokaler Bedeutung («verstädtertes Dorf») klassifiziert. Es ist damit nicht Teil des Bundesinventars. Erhalt und Weiterentwicklung des Dorfs sind insbesondere mit dem Gestaltungsplan «Dorf» gesichert.



Abb. 37: Der Lindenplatz im alten Dorfkern (Quelle: L. Fischer-Lamprecht)

Klosterhalbinsel
Quartier XI

Die Klosterhalbinsel ist die zweite Siedlungsgründung und Standort eines ehemaligen Zisterzienserklosters. Sie beherbergt vielfältige Nutzungen wie Kantonsschule, Gewerbe, Gastronomie, Wohnen und Kultur und wird auch als Naherholungsgebiet genutzt und geschätzt.

Die Klosterhalbinsel ist im ISOS als Spezialfall «Limmatknie» eingetragen. Ortsbilder von nationaler Bedeutung sind im kantonalen Richtplan festgesetzt. Die im ISOS verankerten Ziele müssen von den Gemeinden mit planerischen Instrumenten angemessen umgesetzt werden (vgl. Kap. 8.2).

Der Gemeinde Wettingen stehen für diesen Zweck mit dem Masterplan «Klosterhalbinsel» sowie mit den darauf basierenden Planungsinstrumenten (Bau- und Nutzungsordnung; Gestaltungsplan «Klosterhalbinsel») die passenden planerischen Mittel zur Verfügung. Diese Planungsmittel wurden 2020 aktualisiert und auf zukünftige Bedürfnisse und Entwicklungen angepasst (vgl. Kap. 8.2).



Abb. 38: Die Alte Spinnerei auf der Klosterhalbinsel (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

Langenstein

Ab Ende des 19. Jahrhunderts ist an der Grenze zu Baden mit dem Langenstein ein dritter Siedlungsteil entstanden. Dessen historische Strukturen sind noch klar erkennbar, und als Engstelle markiert es den Ortseingang zu Wettingen. Das Gebiet ist Teil des Korridors Landstrasse.

Ensembles, Einzelobjekte und Quartierstrukturen

Wettingen blickte 2020 auf eine 975-jährige Geschichte zurück. Die Vergangenheit ist auch heute noch baulich erlebbar. Die ortsbildprägenden Gebäude und Ensembles stehen unter kommunalen Schutz und sind so für künftige Generationen gesichert (siehe Kap. 8.2). Gewisse Quartierstrukturen sind durch Gestaltungspläne (Sondernutzungsplanpflicht) oder Regelungen in der Bau- und Nutzungsordnung (BNO) gesichert[6].

6 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B

2.5 Gebäudebestand

Gebäudebestand/-typen

Der Gebäudebestand in Wettingen beträgt 3’337 Gebäude, davon sind 2'931 reine Wohnbauten: 1'077 Mehrfamilienhäuser und 1’854 Einfamilienhäuser.[7]

Anhand des Gebäudetyps – Einfamilienhaus- oder Geschosswohnen in Mehrfamilienhäusern – kann die historische Entwicklung von Wettingen teilweise noch immer abgelesen werden. In den Quartieren «Altenburg / Au», «Klosterfeld», «Scharten-/Bifangstrasse» und «Lägere / Sulperg» ist das Einfamilienhaus der vorherrschende Gebäudetyp. Diese Quartiere sind in der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts entstanden. In allen genannten Quartieren entstanden und entstehen seither auch Mehrfamilienhäuser. Im Quartier «Bahnhof» befinden sich die Einfamilienhäuser bereits in der Unterzahl. In den zentralen Gebieten und in Gebieten jüngeren Alters im Osten dominieren die Mehrfamilienhäuser.[8]

Dass Wettingen in erster Linie eine typische Wohngemeinde ist, zeigt sich dadurch, dass selbst in den Mischgebieten, in denen Wohn- und Arbeitsnutzungen zulässig sind, überwiegend gewohnt wird.

Hochhäuser

Bei den Gebäudetypen bildet das Hochhaus eine eigene Kategorie von besonderer Bedeutung. Durch ihre Höhe können sie, gerade im stellenweise durch Unübersichtlichkeit geprägten Agglomerationsraum des Limmattals, zu einer besseren Orientierung verhelfen (Landmarken) und Identität vermitteln. Diese Sichtbarkeit von weit her verlangt nach einer sorgfältigen Setzung und hohen Anforderungen an die Gestaltung. Der Regionalplanungsverband Baden Regio stellt dazu eine Arbeitshilfe zur Verfügung[9]. Gemäss der Arbeitshilfe gelten als Hochhäuser oder höhere Häuser Gebäude mit mindestens 8 Vollgeschossen und / oder einer Gebäudehöhe von mindestens 25 Metern.

Bestehende Hochhäuser finden sich in Wettingen vor allem um den Rathauskreisel («Stefanini-Hochhäuser») und Weinkreisel sowie im Osten der Gemeinde entlang der Zentralstrasse und der Nähe des Tägiparks. Neue Hochhäuser sind an wichtigen Knoten entlang der Landstrasse zulässig. Das regionale Entwicklungskonzept (REK)[10] sieht Gebiete mit Hochhäusern als ortsbildprägende Bebauung im und um den zentralen Abschnitt der Landstrasse vor.

---

7 Statistik Aargau, Datenportal, Datenstand 2018, abgerufen am 24.4.2020

8 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B

9 Baden Regio, Hochhäuser und höhere Häuser, 2016

10 Baden Regio, Regionales Entwicklungskonzept – REK, Ergänzung Neumitglieder, 2016

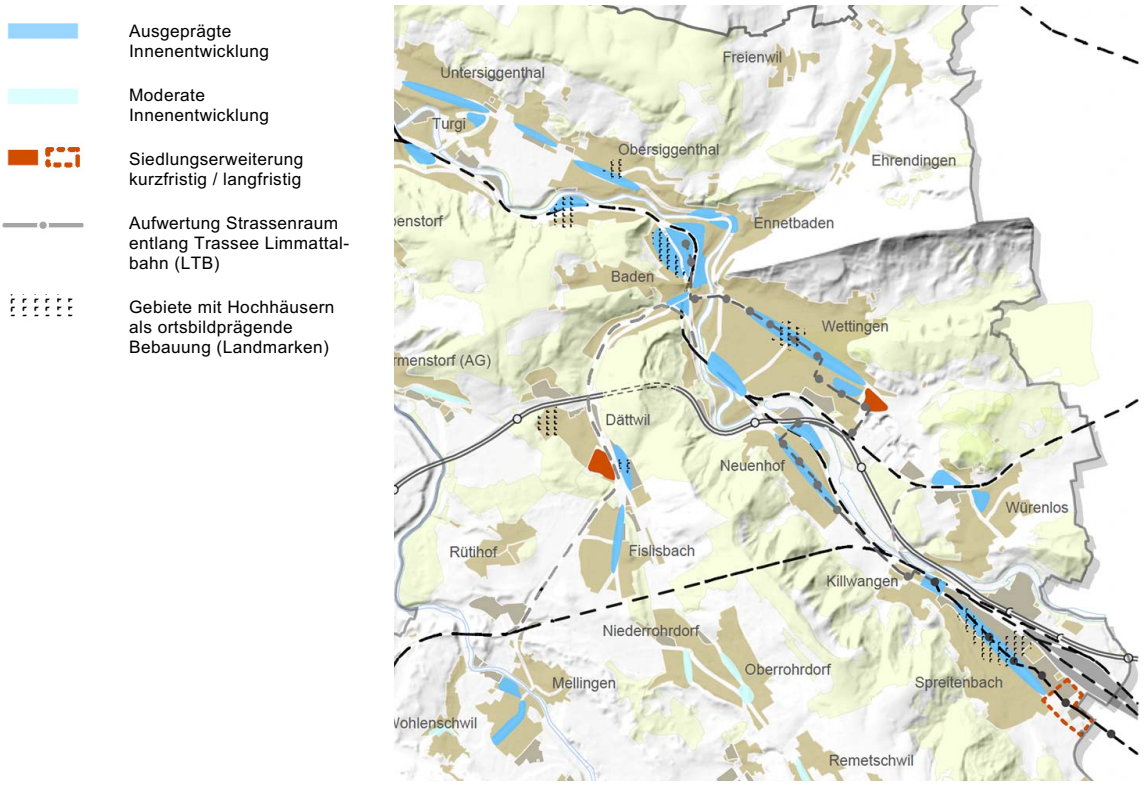


Abb. 39: Vision 2030 – Siedlung (Veränderung)
(Quelle: Baden Regio, Regionales Entwicklungskonzept – REK, Ergänzung Neumitglieder, 2016)

Gebäude-/Wohnungsalter

Von den 10'357 Wohnungen wurden 17 % vor 1946, 49 % von 1946 bis 1980, 16 % von 1981 bis 2000 und 18 % seit 2001 erstellt[11]. Die mit Abstand grösste Gruppe stellen damit die Gebäude aus den boomenden 1950-70er-Jahren. Die unterschiedlichen Bauperioden sind von West nach Ost entsprechend der Wettinger Siedlungsentwicklung ablesbar[12].

11 Statistik Aargau, Datenportal, Datenstand 2018, abgerufen am 24.4.2020
12 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B

3 FREIRAUM – GARTENSTADT MIT POTENZIAL

3.1 Übersicht

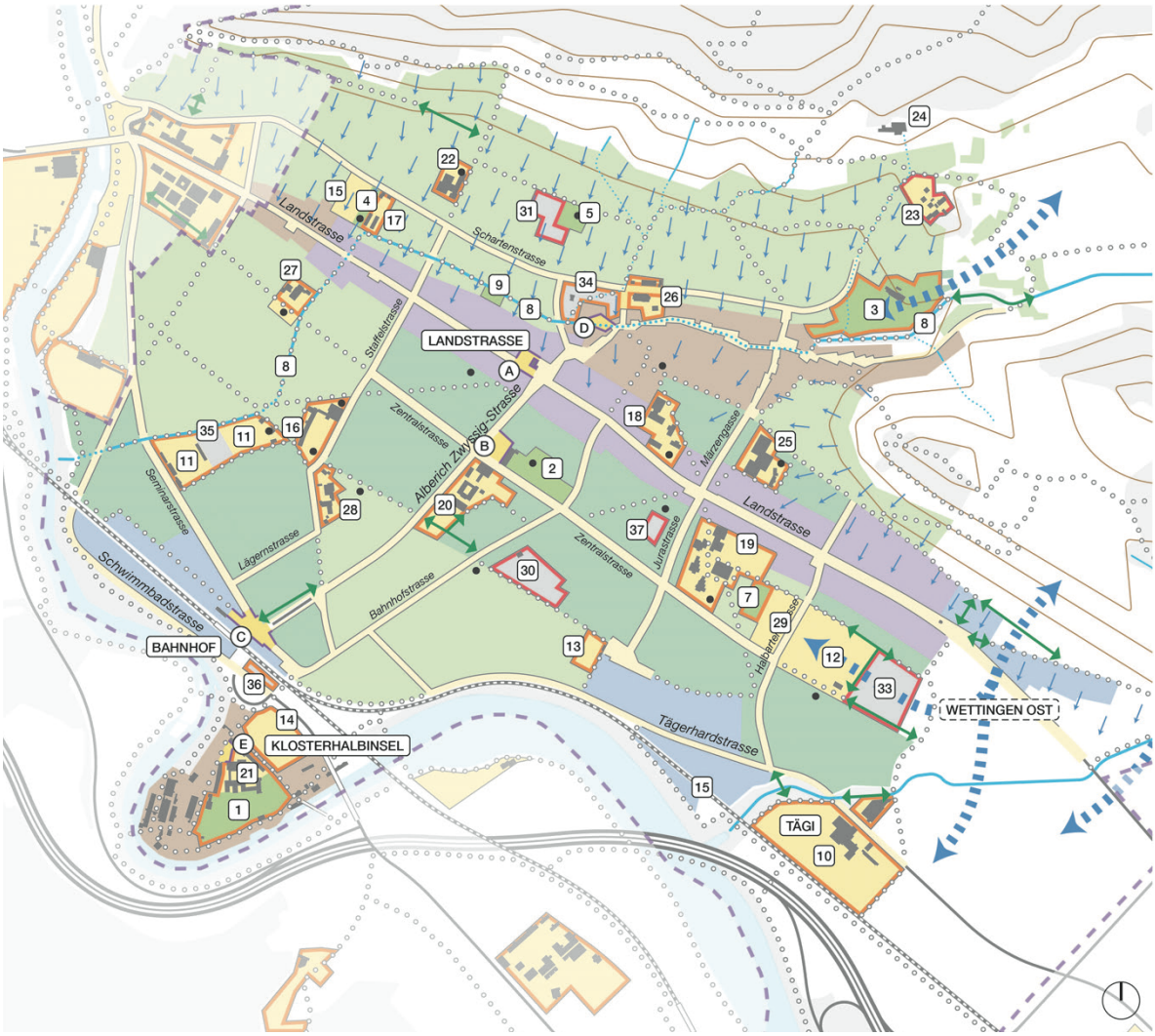


Abb. 40: Situation Freiraum 2020

Situation 2020

- «Wettinger Modell» – Gartenstadt
- Durchgrünte Quartiere – Gartenstadt
- Historische Quartiere – Gartenstadt
- Urbane Quartiere – Gartenstadt
- Gewerbegebiete
- Park- und Grünanlagen
- Aussenanlagen
- Unternutzte Flächen (Brachen)
- Anlagen eingeschränkt zugänglich
- Anlagen nicht zugänglich
- Plätze

- Öffentlich zugängliche Kinderspielplätze
- Wichtige Strassenräume
- Bäche offen | eingegedolt
- Frischluftkorridore
- Fallwinde
- Bahnlinien
- Nationalstrasse
- Strassen ausserorts
- Fuss- und Velowege
- Fuss- und Velowege Lücken
- Gemeindegrenze

3.2 Gartenstadt[13] [14]

Gartenstadt-Idee

Die Gartenstadt-Idee war eine Reaktion auf die schlechten Wohn- und Lebensverhältnisse und die steigenden Bodenpreise (Bodenspekulation) in den industriell geprägten Grossstädten Englands Ende des 19. Jahrhunderts. Die privaten Gärten dienten anfänglich als Nutzgärten und wurden später als Erholungsflächen umgestaltet. Es ist daher kein Zufall, dass sich die Gartenstadt-Idee als Folge der Industrialisierung teilweise auch in Wettingen widerspiegelte. Zu einer eigentlichen geplanten Gartenstadtgründung englischen Vorbilds reichte es nicht, aber es bildeten sich durchgrünte Quartiere mit hohem Wohnwert. Ein hoher Anteil an Privat- oder Familiengärten sowie zahlreiche, stark durchgrünte Wohnsiedlungen prägen das Erscheinungsbild von Wettingen bis heute. Sie zählen zur ökologischen Infrastruktur der Gemeinde und leisten einen wesentlichen Beitrag zur Siedlungsökologie (Biodiversität, Lokalklima).

Vielfältige «Wettinger Gartenstadt»

Die «Gartenstadt Wettingen» ist nicht nach einheitlichen Prinzipien aufgebaut, sondern zeigt vielfältige Formen und Ausprägungen. Sie lässt sich wie folgt charakterisieren:

«Wettinger Modell»

Prägend in Erscheinung treten die *Einfamilienhausquartiere* wie das Au-Quartier oder «Schöpflihuse» mit einer kleinteiligen, heterogenen Bebauungsstruktur, niedriger Bauhöhe und grosszügigen Privatgärten. Charakteristisch ist das feinmaschige und kleinräumige Strassennetz, über das diese Quartiere gut mit angrenzenden Quartieren vernetzt sind und kleine, nachbarschaftliche Quartiereinheiten bilden. Die Erschliessungsflächen sind generell auf ein Minimum reduziert, was den privaten Vorgärten zugutekommt und zu einer starken Durchgrünung der Quartiere beiträgt. Die Balance zwischen Bebauung, Freiraum und Strassenraum führt dabei meist zu einem attraktiven Wohnumfeld mit altem Baumbestand und prägender Identität. Diese Balance ist charakteristisch für Wettingen und wird als «Wettinger Modell» bezeichnet.

In diesen Quartieren stehen bei der Verdichtung nicht nur die kleinteilige, heterogene Bebauungsstruktur unter Druck, sondern auch die Vorgärten und der grüne Quartiercharakter. Im Vergleich zu früher besteht heute ein grösserer Bedarf an Parkierungsflächen, die aber nur schwer in bestehende Vorgartenstrukturen integriert werden können und Freiraumqualitäten stark beeinträchtigen.

---

13 Gemeinde Wettingen, Städtebauliches Leitbild Wettingen: Grundlagen, 2017

14 Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013



Abb. 41: «Wettinger Modell» - integrales Verkehrs-, Städtebau- und Freiraummodell: Kompakte Wohnstrasse als Erschliessungs- und Begegnungsraum mit Gartenstadtcharakter (Quelle: Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen; 2013)

Urbane Quartiere

Obwohl Wettingen mit über 20‘000 Einwohnern die zweitgrösste Gemeinde des Kantons ist, verfügt sie heute kaum über städtische Siedlungsräume. Nur gewisse Abschnitte des *Siedlungsraums Landstrasse* verfügen über einen urbanen Charakter mit einer durchmischten Nutzung, einer hohen baulichen Dichte, einer stadträumlichen Gestaltung des Freiraums von Fassade zu Fassade, öffentlichen Kleinplätzen und Baum-/Rabatten-/Fassadenpflanzungen sowie hohen Verkehrs- und Publikumsfrequenzen. Die Landstrasse ist Einkaufs- und Begegnungsort und Teil des öffentlichen Lebens in Wettingen.

Durchgrünte Quartiere

Südlich der Landstrasse befinden sich unterschiedlich dicht bebaute, zentral gelegene *Mehrfamilienhausquartiere* mit grossflächigen Grünanlagen. Charakteristisch für die in den 1950-70er Jahren entstandenen Überbauungen Alberich Zwyssig-/Zentralstrasse, Lindenhof oder Hard sind die Grossformen mit Scheiben- und Punkthochhäusern und die grosszügigen, (halb-)privaten Grünräume mit unterschiedlichen Aussenraumqualitäten. Die Überbauungen unterscheiden sich bezüglich Orientierung der Bauten, der Erschliessung und der Freiraumgestaltung. Da diese neueren Siedlungen zwischen die älteren Einfamilienhausquartiere «eingeschoben» wurden, entstanden zum Teil städtebauliche Brüche; das Siedlungsgebiet wirkt in solchen Gebieten fragmentiert und wenig zusammenhängend.

Die Erdgeschosswohnungen haben oft keinen direkten Zugang zum Freiraum. Somit werden die Grünräume hauptsächlich zum Abstandsgrün, ohne Nutzen für die Bewohner und sind entsprechend wenig belebt. Des Weiteren führt eine Kombination von Parkplätzen, Zufahrten zu Sammelgaragen und Entsorgungseinrichtungen bei den Siedlungszugängen zu einem wenig attraktiven Erscheinungsbild. Das grosse Potenzial liegt in der ökologischen und gestalterischen Aufwertung dieser Grünräume.

Im östlichen Gemeindegebiet und nordwestlich des Bahnhofs befinden sich neuere Überbauungen. Es überwiegen Gesamtüberbauungen aus klassischen drei- bis fünfgeschossigen Wohnhäusern. Die Dichte ist um einiges höher als in den Einfamilienhausquartieren. Charakteristisch ist aber auch hier die starke Durchgrünung. Die Quartiere bilden introvertierte Ensembles, die in sich gut funktionieren und über attraktive innere Freiräume verfügen, aber wenig Bezug zum Strassenraum oder zu den angrenzenden Quartieren haben. Die Strassen bilden oft die Quartiergrenze.

Historische Quartiere

Die historischen Siedlungsräume – Klosterhalbinsel, Dorf und Langenstein – weisen einen jeweils eigenständigen Freiraumcharakter/-struktur auf (vgl. Kap. 2.4).

3.3 Park- und Grünanlagen / Aussenanlagen[15] [16]

Freiraum-Patchwork

Die Gemeinde Wettingen verfügt über zahlreiche öffentliche Bauten und Anlagen wie Sportanlagen, Schulanlagen, Kindergärten, Parkanlagen, Familiengärten oder Friedhöfe (Park- und Grünanlagen / Aussenanlagen). All diese Liegenschaften befinden sich in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (OeBA), die patchworkartig über das ganze Gemeindegebiet verteilt ist. In den älteren Quartieren wie Langenstein, Dorf, Klosterfeld oder Bahnhofquartier fehlen solche Anlagen teilweise. Des Weiteren gibt es auch diverse Flächen, die unternutzt sind (Brachen).

Funktionen

Grün- und Aussenanlagen sind wichtige Freiräume im Siedlungsgebiet und gliedern gleichzeitig den Siedlungskörper. Sie haben je nach Funktion und Gestaltung eine vermittelnde oder eine eher trennende Wirkung und sind unterschiedlich gut zugänglich (Öffnungszeiten, Eintritt, etc.). Häufig üben sie als Begegnungsort eine Funktion gleich für mehrere Quartiere oder gar für die gesamte Gemeinde aus. Als «Grüne Lungen» (ökologische Infrastruktur) leisten sie je nach Möglichkeit einen wichtigen Beitrag zur Siedlungsökologie (Biodiversität, Stadtklima).



Abb. 42: Brühlpark (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

15 Gemeinde Wettingen, Städtebaulicher Entwicklungsbericht, 1990
16 Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

Potenziale für die Freiraumversorgung

In den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen sowie in ihrer Vernetzung liegen grosse Potenziale für die Freiraumversorgung von Wettingen. Unternutzte Flächen wie die Tödiwiese oder die Altenburgbrache verfügen über ein zusätzliches Potential zur Ergänzung und Stärkung der Freiraumversorgung. Mit der angedachten, langfristigen Verlegung und Konzentration von Sportanlagen im Gebiet Tägerhard könnten sich in Zukunft weitere Entwicklungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Freiraumversorgung ergeben.

Folgende OeBAs bilden heute das Wettinger «Freiraum-Patchwork» (Standorte vgl. Kap. 3.1):

Park- und Grünanlagen
Parkanlagen

1. Klostergarten: Gemeindepark
2. Brühlpark: Gemeindepark
3. Friedhof Brunnenwiese: Quartierpark
4. Sportanlage Scharten: Quartierpark
5. Rebhalde (Anteil): Kinderspielplatz (Quartierpark)

Park- und Grünanlagen
Grünanlagen

6. Familiengärten Chlosterschüür (Anteil)
7. Familiengärten Zirkuswiese (Anteil)[17]
8. Dorfbach (linearer Freiraum)
9. Stiegelenstrasse: Pocket-Park[18]

Aussenanlagen
Sportanlagen / Schwimmbäder

10. Sport- und Erholungszentrum Tägerhard «Tägi»: Sportzentrum mit überkommunaler Ausstrahlung
11. Sportanlage Altenburg: Stadion FCW, Tennisclub
12. Sportanlage Kreuzzelg: Trainingsfelder
13. Sportanlage Bernau: Landhockeyclub HC Rotweiss Wettingen
14. Sportanlage Klosterhalbinsel
15. Sportanlage Scharten: Trainingsfeld

Aussenanlagen
Schulanlagen

16. Schulhaus Altenburg: Primarschule, Kindergarten
17. Sportanlage Scharten: Kindergarten
18. Schulhaus Dorf / Zehntenhof: Primarschule
19. Schulhaus Margeläcker: Primarschule / Sereal
20. Bezirksschule
21. Kantonsschule
22. Heilpädagogische Schule

[17] Ein Teil der Fläche ist zurzeit ungenutzt (Brachfläche).

[18] Der Pocket-Park befindet sich zurzeit in der W2-Zone und ist damit planerisch nicht gesichert.

Aussenanlagen
Weitere

23. Kinderheim Klösterli
24. Haus Sonnenblick: Regionales Pflegezentrum
25. Langäcker: Alterszentrum, Kindergarten[19]
26. Dorfkirche St. Sebastian (kath.)
27. Kirche St. Anton (kath.) inkl. Vorplatz
28. Kirche Wettingen-Neuenhof (ref.)
29. Zirkuswiese (Anteil): temporäre Nutzungen

Unternutzte Flächen
(Brachen)

30. Tödiwiese («Schäfliwiese»):
    Landwirtschaft in der Bauzone
31. Rebhalde (Anteil):
    Landwirtschaft in der Bauzone
32. Chlosterschüür (Anteil):
    Landwirtschaft in der Bauzone
33. Untere Kreuzzelg «Erdbeeri-Feld»:
    Landwirtschaft in der Bauzone
34. Alter Friedhof[20]
35. Rindenplatz (Altenburgbrache): Zwischennutzung
36. Bahnhofswiese: Zwischennutzung
37. Büntstrasse: Lagerplatz / Baumschule



Abb. 43: Die Tödiwiese mit Potenzial für die Freiraumversorgung (Quelle: Planpartner AG)

19 Das Alterszentrum befindet sich zurzeit im Bau.
20 Auf dem Alten Friedhof besteht eine Grabruhe bis 2035.

3.4 Freiraumverbindungsachsen

Vernetzung der Grün- und Aussenanlagen

Die vielfältigen Möglichkeiten für Freizeit und Erholung für die Bevölkerung im Siedlungsgebiet können mit einer Vernetzung der Grün- und Aussenanlagen (vgl. Kap. 3.3) gestärkt werden. Als «Grüne und Blaue Korridore» (ökologische Infrastruktur) würden solche Freiraumverbindungsachsen Lebensräume von Pflanzen und Tieren vernetzen sowie das Klima im Siedlungsgebiet positiv beeinflussen und damit einen Beitrag zur Siedlungsökologie (Biodiversität, Stadtklima) leisten. Schnittstellen im Verbundnetz hätten das Potenzial die Funktion von Begegnungsorten zu übernehmen.

In Ansätzen existiert bereits heute eine Art Netz, das die Grün- und Aussenanlagen miteinander verbindet. Dieses Netz ist aber lückenhaft (vgl. Kap. 3.1). Das kommunale Freiraumkonzept von 2013 sieht denn auch die Vervollständigung des Netzes vor.



Abb. 44: Konzept «Freiraum Verbindungsachsen»
(Quelle: Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen; 2013)

Verbindungsachsen entlang der Strassenräume und der Fuss- und Velowege

Zahlreiche Freiräume sind über das Strassen- und Wegnetz verbunden. Dieser Teil der Freiraumverbindungsachsen ist nahezu vollständig vorhanden. Einzelne Lücken gibt es ausschliesslich im Fuss- und Velowegnetz.

Diagonale Verbindungsachsen

Verschiedene Verbindungsachsen wie die Altenburgstrasse oder die Margelstrasse kreuzen das ansonsten eher orthogonale Strassennetz diagonal. Die diagonale Wegführung geht auf historische Wegverbindungen zurück. Diese Diagonalverbindungen wurden aber nicht weitergeführt bzw. teilweise durch bauliche Interventionen verbaut.

Verbindungsachsen entlang der Fliessgewässer

Die Freiraumverbindungsachsen entlang der Fliessgewässer Dorfbach/Gottesgraben, Lugibach/Cheibegraben und Limmat sind wichtige lineare Freiräume. Sie sind nahezu durchgängig begehbar, weisen aber in Abschnitten qualitative Mängel auf, indem beispielsweise das Gewässer eingedolt ist. Verschiedene Projekte zu deren Renaturierung sind in Planung (vgl. Kap. 8.2), welche diese Verbindungsachsen sowohl aus ökologischer Sicht wie auch als attraktive Verbindung für Fussgänger und Velofahrer (linearer Freiraum) stärken.

3.5 Strassenraum[21]

Strassennetz in Wettingen

In einer Gemeinde bildet das Strassennetz inkl. deren Kreuzungs- und Querungsstellen die Basis für die Orientierung. Es spielt eine wichtige Rolle als Identitätsträger der Quartiere und ist ein wichtiger Begegnungsraum. Wettingen verfügt über ein übersichtliches und das gesamte Siedlungsgebiet erfassendes Strassennetz.

Gestaltung der Strassenräume

Den Strassenräumen mitsamt den Strassenkreuzungen mangelt es teilweise an einer siedlungsorientierten, von Fassade zu Fassade reichenden Gestaltung. Sie sind bezüglich Dimensionierung und Gestaltung des Strassenquerschnitts noch zu stark auf den Autoverkehr ausgerichtet und deren Verkehrsbedeutung (Hierarchie) ist daher teilweise nicht klar erkennbar. Für Fussgänger und Velofahrer sind die Strassenräume daher bezüglich Nutzbarkeit und Aufenthaltsqualität wenig attraktiv. Dadurch können sie auch ihr Potenzial als Freiraumverbindungsachsen (vgl. Kap. 3.4) nicht voll ausschöpfen.

Aufwertung der Strassenräume

Der «Kommunale Gesamtplan Verkehr» sowie das «Freiraumkonzept Wettingen» (vgl. Vorwort) sehen eine siedlungsorientierte Ausgestaltung (Gestaltung von Fassade zu Fassade) der übergeordneten Strassen vor. Für die wichtigsten Achsen ist die Erarbeitung von Betriebs- und Gestaltungskonzepten (BGK) bereits erfolgt oder vorgesehen.

Diesen Absichten hat die Gemeinde in der jüngeren Vergangenheit Rechnung getragen. Bei Strassensanierungsprojekten wurde gleichzeitig mit der Sanierung auch die Gestaltung des Strassenraums situationsbezogen und bedarfsgerecht angepasst. Mit den Betriebs- und Gestaltungskonzepten für die Landstrasse wurde für das Rückgrat der Gemeinde Wettingen die Grundlage geschaffen, dass sich auch eine Kantonsstrasse den Bedürfnissen aller Verkehrsteilnehmer entsprechend und siedlungsgerecht sanieren lassen wird.

[21] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

3.6 Verweil- und Orientierungsorte[22]

Allgemein

In Wettingen finden sich zahlreiche Orte, die dem Aufenthalt dienen und wo sich die Bevölkerung treffen oder auch zufällig begegnen kann. Sie sind in ihrer Funktion, Zielpublikum und Ausstattung unterschiedlich und wichtig für die Orientierung im Siedlungsgefüge sowie als ökologische Infrastruktur (Biodiversität, Lokalklima). Das kommunale Freiraumkonzept weist diese Freiräume als «Treff- und Orientierungspunkte» aus und zeigt allfällige Lücken in der Versorgung sowie Handlungsansätze auf.

Plätze

Grössere, gut gelegene öffentliche Plätze wie der Zentrumsplatz, der Rathausplatz oder der Bahnhofplatz sind Treffpunkte für Menschen aller Altersgruppen, dienen der Repräsentation oder bieten je nach Standort Raum für temporäre Märkte und Veranstaltungen. Verschiedene Vorhaben entlang der Landstrasse, die nach den jüngst erstellten Instrumenten (Masterplan und BNO Zone Landstrasse) umgesetzt werden, leisten für den Zentrumsplatz einen wichtigen Beitrag zur Steigerung seiner Attraktivität. Und mit der geplanten Umwandlung des gewerblich geprägten Bahnhofareals zu einem durchmischten und lebendigen Quartier bietet sich die Chance, dass auch der Bahnhofplatz zu einem Begegnungsort für die Bevölkerung werden wird.

Folgende Plätze gibt es in Wettingen (Standorte vgl. Kap. 3.1):

A. Zentrumsplatz (1. Etappe)
B. Rathausplatz
C. Bahnhofsplatz
D. Lindenplatz
E. Vorplatz Klosterkirche



Abb. 45: Zentrumsplatz an der Landstrasse (Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)



Abb. 46: Lindenplatz im Dorf (Quelle: Planpartner AG)

22 Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

Kleinplätze

In Wettingen finden sich auf Restflächen an Strassen und Wegen verschiedene Kleinplätze. Häufig liegen diese Anlagen an wichtigen Freiraumverbindungsachsen oder an Kreuzungspunkten. Diese Kleinplätze verfügen über minimale Infrastrukturen wie Sitzgelegenheiten, Bäume und Grünrabatten, manchmal auch Brunnen und übernehmen je nach Lage und Infrastruktur die Funktion von kleinen Quartiertreffpunkten. Sie sind deshalb für das Quartier entsprechend wertvoll.



Abb. 47: Kleinplatz an der Bach-/Neustrasse (Quelle: Planpartner AG)



Abb. 48: Kleinplatz an der Staffel-/Etzelstrasse (Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

Kinderspielplätze

Das kommunale Freiraumkonzept[23] analysiert die Kinderspielplätze in Wettingen und bezeichnet sowohl Gebiete mit gutem wie auch solche mit ungenügendem Angebot. Des Weiteren weist es verbesserungswürdige und potenzielle Standorte für Kinderspielplätze aus. Bei den Quartieren mit Handlungsbedarf handelt es sich um die Quartiere «Altenburg / Au», «Bahnhof»), «Klosterfeld», «Landstrasse», «Scharten-/Bifang-strasse», «Lägere/Sulperg», «Dorf», «Jura-/Halbartenstrasse» und «Geisswies/Gruebe».

Kindergärten

Verschiedene Quartiere sind mit Spielplätzen unterversorgt, so zum Beispiel das Au-Quartier, das Quartier um den Bahnhof, das Klosterfeld, das Quartier Lägere / Sulperg oder das Dorf. In manchen Quartieren sind vorwiegend private Anlagen in Wohnüberbauungen vorhanden; sie sind für die Öffentlichkeit somit nicht zugänglich. In der schulfreien Zeit stehen die Freiräume der Kindergärten der Öffentlichkeit als Spielplatz zur Verfügung.

Bushaltestellen

So wie das der Masterplan für die Landstrasse deutlich gemacht hat, können auch Bushaltestellen ein Freiraumpotenzial aufweisen. Mit einem Witterungsschutz und einer Sitzgelegenheit aus-

[23] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

gestattet und an stark frequentierten Standorten mit einer Veloabstellanlage ergänzt können Bushaltestellen zu Treffpunkten und Orientierungsorten werden. Mit einer Begrünung können sie zudem einen Beitrag zur Siedlungsökologie (Biodiversität, Stadtklima) leisten.

Tankstellenshops

Tankstellenshops können mit ihren langen Öffnungszeiten, abends wie auch am Wochenende, und einem Kaffeeangebot zu Quartiertreffpunkten werden. Die Gemeinde wirkt in der laufenden Planung dementsprechend auf eine passende Integration und Gestaltung solcher Anlagen hin.

3.7 Lokalklima und Luftaustausch

Funktion und Bedeutung

Das Lokalklima (Hitzeminderung) ist je länger je mehr von grosser Bedeutung für eine hohe Siedlungsqualität. Dafür leisten insbesondere die Kaltluftströme von ausserhalb und innerhalb des Siedlungsgefüges einen wichtigen Beitrag; aber auch die Grün- und Freiräume sowie die Bebauung an und für sich sind von Bedeutung. Ein angenehmes Lokalklima ist langfristig zu gewährleisten. Potenzielle Zielkonflikte z. B. mit dem Lärmschutz sind daher frühzeitig anzugehen.

Für diese Aufgabe stellt der Kanton Aargau Klimakarten zur Verfügung. Die abgebildeten Themen lassen sich in die Bebauung (Quartiere), die Grün- und Freiräume sowie den Luftaustausch gliedern.

Situation Tag

Die Planhinweiskarte Tag stellt eine Bewertung der Tagessituation (14 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden dar. Abgebildet werden die bioklimatische Belastungssituation und die Aufenthaltsqualität in Grün- und Freiflächen bezüglich der Wärmebelastung.

Die Quartiere von Wettingen sind überwiegend stark belastet, zumindest aber mässig belastet. Einige Quartierteile entlang der Landstrasse, um den Bahnhof und um das Dorf sowie ein Teil der Strassenräume sind sehr stark belastet. Damit sind überall Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation empfohlen oder notwendig; Ausgleichsräume sollten zu Fuss erreichbar und zugänglich sein. Die Grün- und Freiflächen weisen mehrheitlich eine geringe Aufenthaltsqualität (Mangel an Schatten) und damit Verbesserungspotenzial auf.

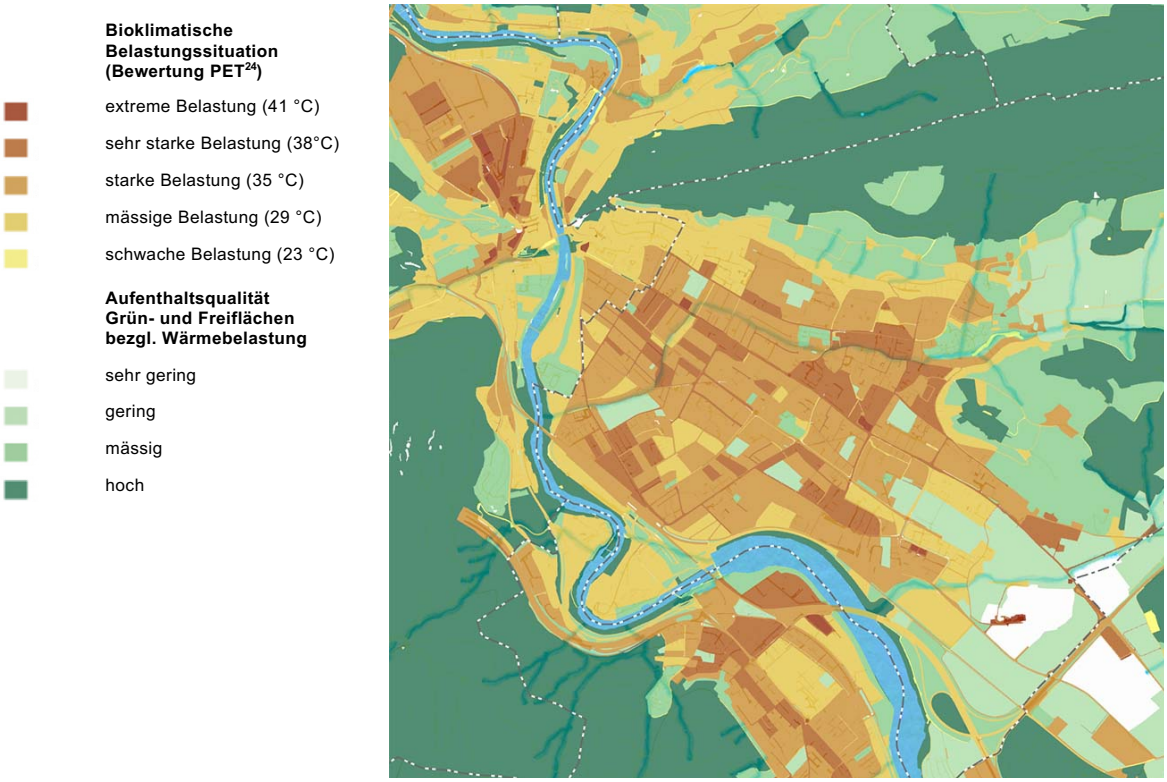


Abb. 49: Klima: Planhinweiskarte Tag (Quelle: AGIS, Oktober 2021)

Situation Nacht

Die Planhinweiskarte Nacht stellt eine Bewertung der Nachtsituation (4 Uhr) im Siedlungsgebiet aus Sicht der Einwohnenden dar. Sie ermöglicht eine Einschätzung, wo die bioklimatische Situation aufgrund der nächtlichen Überwärmung (Wärmeinseleffekt) für die Einwohnenden besonders ungünstig ist und welche bioklimatische Bedeutung die Grün- und Freiflächen haben. Zusätzlich wird das Kaltluftprozessgeschehen gezeigt sowie wo wichtige Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore liegen (Luftaustausch und Nachtauskühlung).

Wettingen befindet sich durch seine geografische Lage an den bewaldeten Hügelzügen von Lägern und Sulperg sowie die eher offene Bauweise in einer guten Ausgangslage für einen guten Luftaustausch. Das Kaltluftströmungsfeld fliesst mit geringer Geschwindigkeit hangabwärts und verliert seine klare Richtung in der Ebene. Der Kaltluftwirkbereich befindet sich vorwiegend auf der Nordseite der Landstrasse, welche durch die eher geschlossene Bebauung als Grenze wirken dürfte. Davon ausgenommen ist die obere Landstrasse, deren Bebauung etwas durchlässiger ist und damit einen Kaltluftwirkbereich südlich der Landstrasse

[24] Bioklimatischer Indikator zur Wärmebelastung bei Menschen (kombinierte Aussagen zu Lufttemperatur, Luftfeuchte, Windgeschwindigkeit sowie kurz- und langwellige Strahlungsflüsse)

ermöglicht. Die übergeordneten Frischluftkorridore[25] (Kaltluftleitbahnen und Leitbahnkorridore) mit grosser Bedeutung für den Luftaustausch befinden sich entlang des Dorfbachs, des Lugibachs und in der Kreuzzelg.

In der Nacht zeigt sich die Situation in den Quartieren von Wettingen vorteilhafter als am Tag, die bioklimatische Situation ist günstig oder weniger günstig, jedoch sehr selten ungünstig. Dies dürfte auf den guten Luftaustausch sowie den hohen Grünanteil zurückzuführen sein. Damit sind keine Massnahmen zur Verbesserung der thermischen Situation notwendig; Freiflächen und Vegetationsanteil sind jedoch möglichst zu erhalten. Die bioklimatische Bedeutung der Grün- und Freiflächen ist zumeist hoch bis sehr hoch; diese Flächen sind daher bei Weiterentwicklung zu berücksichtigen.

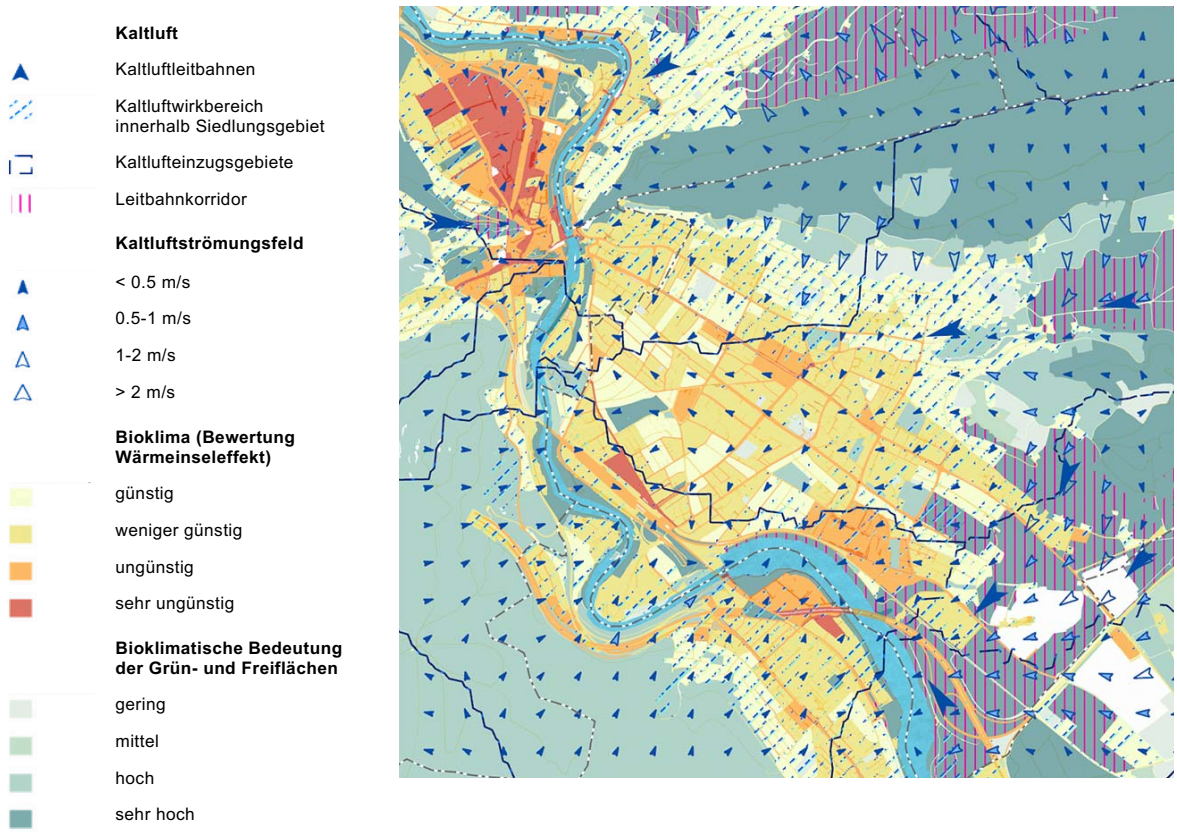


Abb. 50: Klima: Planhinweiskarte Nacht (Quelle: AGIS, Oktober 2021)

[25] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

4 LANDSCHAFT – PRÄGENDE ELEMENTE

4.1 Übersicht

Der Landschaftsraum – ein wichtiger Teil des Gemeindegebiets

Wettingen besteht nicht allein aus dem Siedlungsgebiet. Ein wichtiger Teil des Gemeindegebiets bildet der, die Siedlung begrenzende Landschaftsraum.

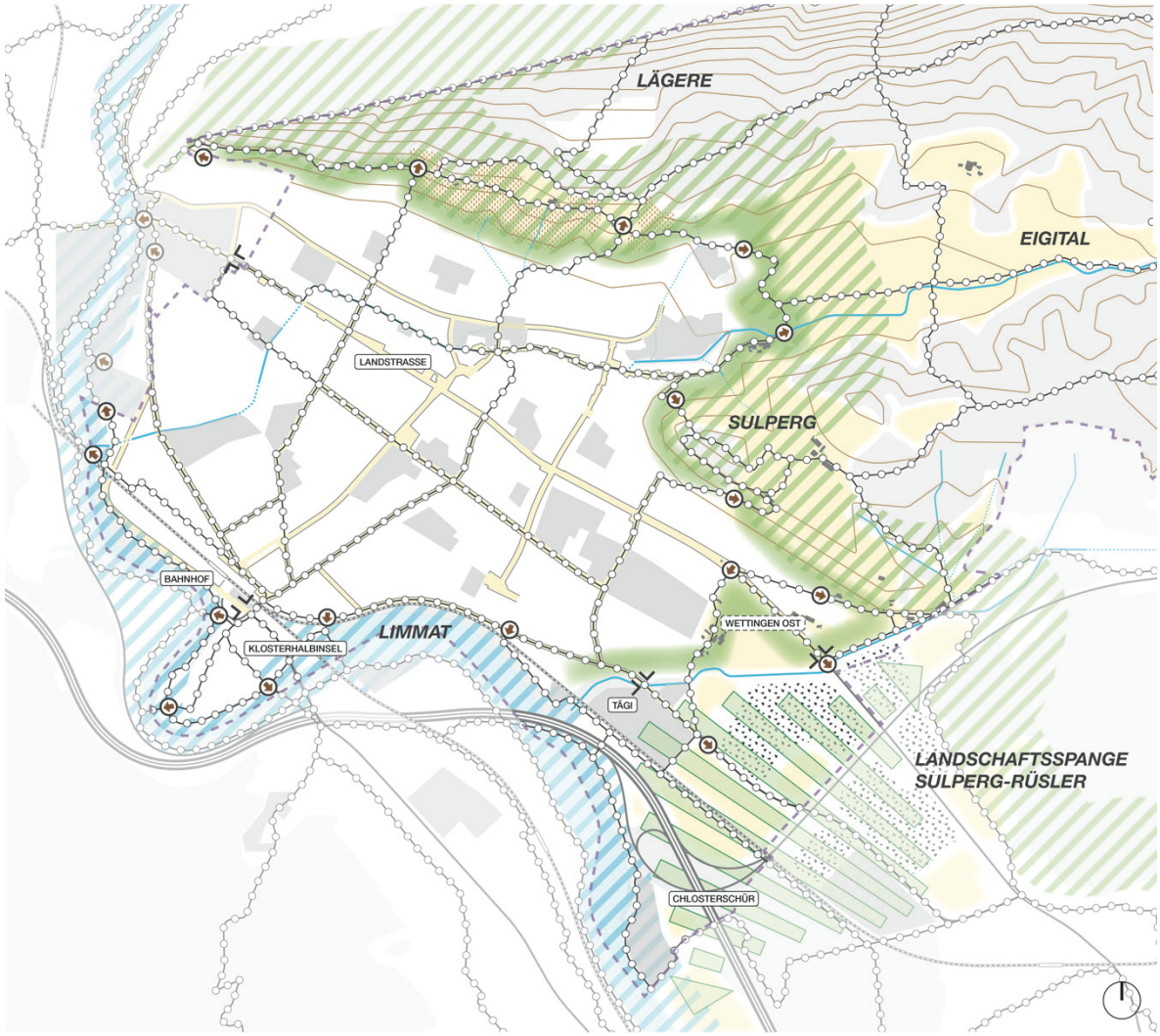


Abb. 51: Situation Landschaft 2020

Situation 2020

- Das grüne Band – Bewaldete Höhenzüge Lägern / Sulperg
- Das blaue Band – Limmat mit angrenzenden Räumen
- Landschaftsspange Sulperg-Rüsler – Siedlungsorientierte Freiräume
- Kulturlandschaft | Rebbaugebiet – als landschaftsprägendes Element
- Materialabbaugebiet
- Siedlungsrand
- Bäche offen | eingegedolt
- Zugänge Landschaftsräume
- Wichtige Ortseingänge
- Gebäude ausserhalb der Bauzone
- Park- und Grünanlagen / Aussenanlagen
- Bahnlinien
- Nationalstrasse
- Strassen ausserorts
- Wichtige Fuss- und Velowege
- Gemeindegrenze

Primäre Landschaftsstrukturen

Das Siedlungsgebiet von Wettingen befindet sich mehrheitlich in einer Ebene, die leicht gegen die Limmat abfällt. Es ist, ausgenommen auf seiner Westgrenze zu Baden, von natürlichen Grenzen umgeben. Im Norden erhebt sich der Höhenzug der Lägern, im Osten der Sulperg. Sie bilden das «Grüne Band» von Wettingen. Dazwischen liegt das Eigital. Die Limmat ergänzt als «Blaues Band» das «Grüne Band» von Lägern und Sulperg. Lägern und Limmat schliessen die Ebene im Westen zusammen mit der Klus von Baden. Aus dem Eigital und dem Furttal kommend durchfliessen der Dorfbach und der Lugibach die Ebene (vgl. Kap. 8.2). Der Lugibach begrenzt dabei das Wettinger Feld im Südosten. Beide schneiden sich jeweils kurz vor der Einmündung in die Limmat im Gottesgraben sowie Cheibegraben tief in das Gelände ein.

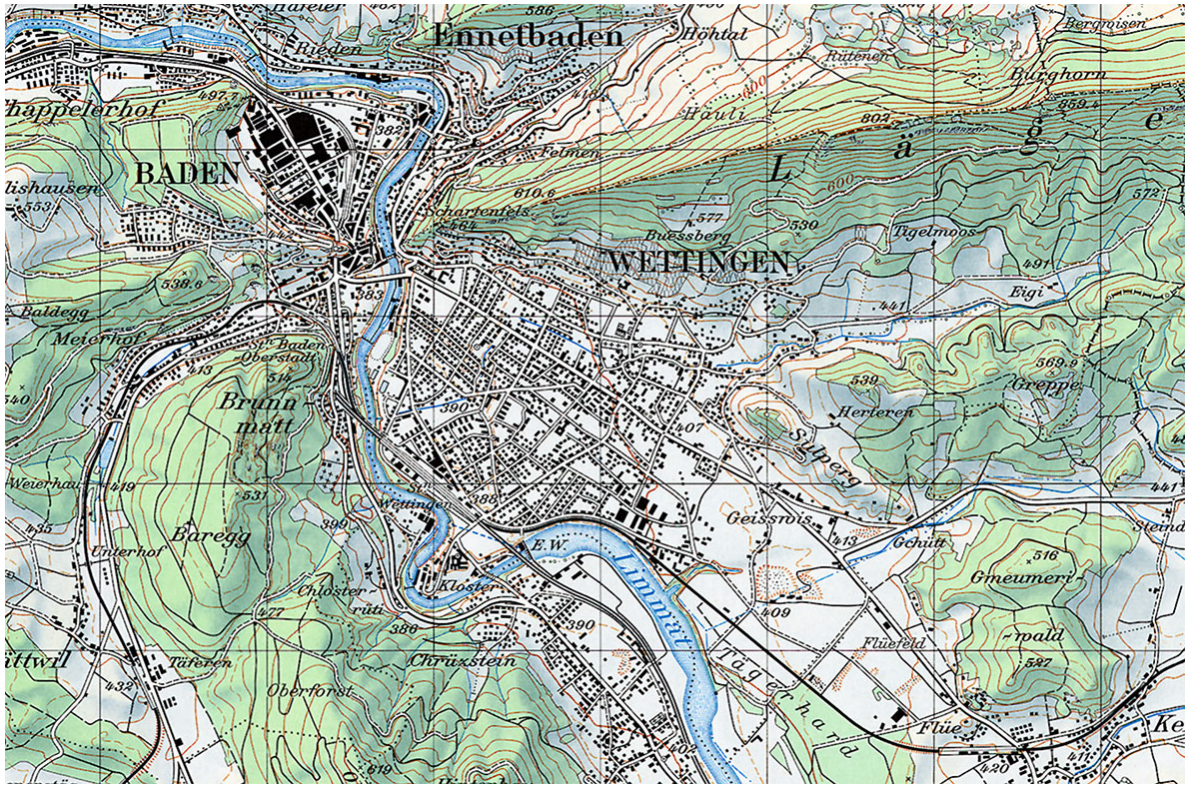


Abb. 52: Landeskarte, 2018 (Quelle: www.map.geo.admin.ch, 2020)

Kennzahlen zur Landschaft

Das Gemeindegebiet von Wettingen umfasst 1'060 ha. Davon sind 386 ha Wald, 217 ha Landwirtschaft und 353 ha überbaut[26]. Der höchste Punkt liegt mit 859 Meter über Meer (Burghorn) auf dem Höhenzug der Lägern, einem Ausläufer des Faltenjuras. Der tiefste Punkt ist die Limmat auf 360 Meter über Meer.

[26] www.wettingen.ch, abgerufen am 24.4.2020

Agglomerationspark Limmattal – ein grenzübergreifendes Freiraumkonzept

Der Landschaftsraum der Gemeinde Wettingen ist Teil des Agglomerationsparks Limmattal. Bei diesem handelt es sich um ein kantons- und gemeindeübergreifendes Konzept von zwei Kantonen (Zürich und Aargau) und 17 Gemeinden – darunter Wettingen – zur Aufwertung des Natur- und Erholungsraums entlang der Limmat zwischen Zürich (See) und Baden (Bäderquartier). Ziel ist eine vielfältige Landschaft, die ihren Bewohnerinnen und Bewohnern ein lebenswertes Wohn- und Arbeitsumfeld im Sinne von «Freizeit und Erholung vor der Haustüre» bietet. Vier Leitideen prägen das Freiraumkonzept: Das bestehende Angebot der Naherholung soll gewahrt und ausgebaut, die landschaftliche Vielfalt und natürlichen Ressourcen sollen geschont und vermehrt, die eigene Kultur, Geschichte und Landschaft als identitätsstiftende Elemente sollen wahrgenommen und alle Bereiche im Agglomerationspark Limmattal für Fussgänger und Radfahrer sollen durchlässig gestaltet werden.

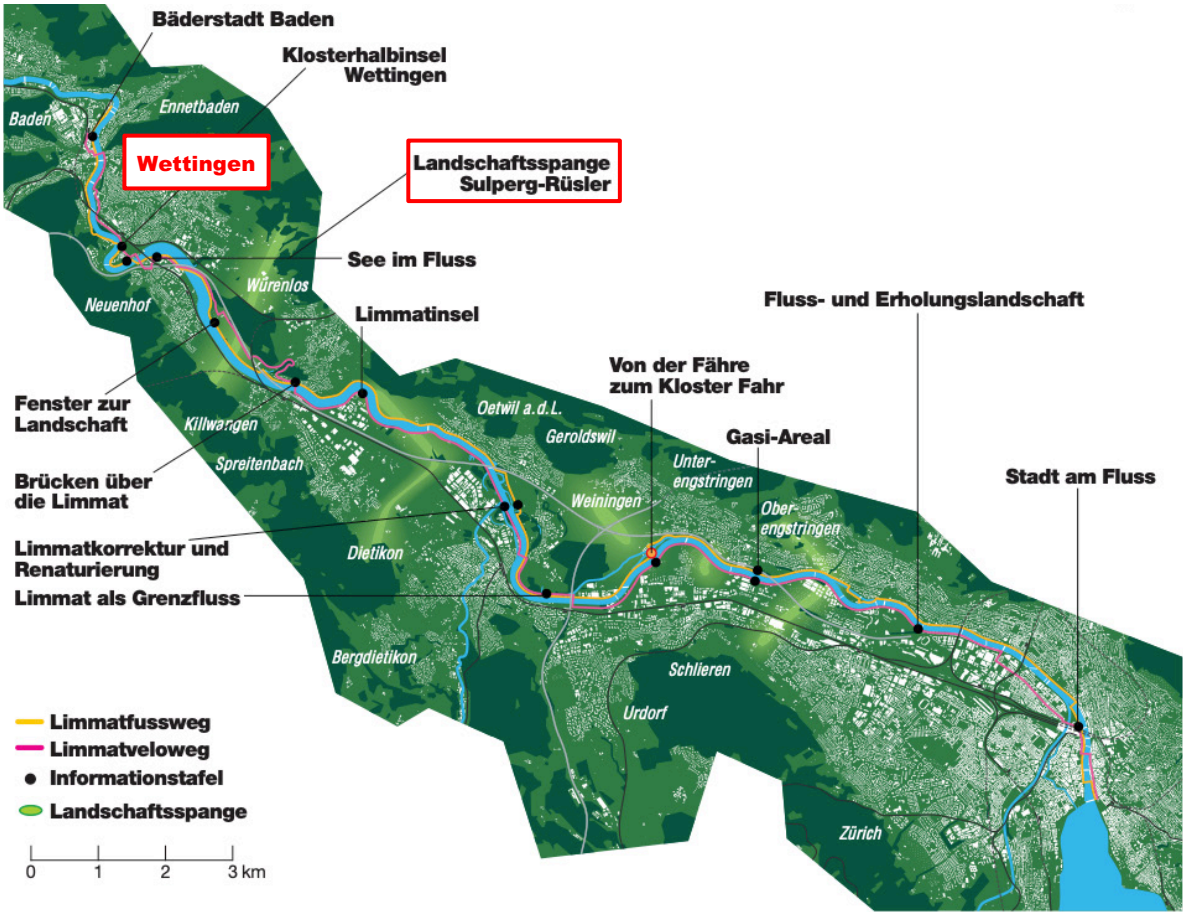


Abb. 53: Der Limmatraum mit den Uferwegen am Talboden («Blaues Band»), die Hügelzüge mit den Hangflanken und Wäldern sowie die Landschaftsspangen bilden den Agglomerationspark Limmattal (Quelle: Agglopark)

4.2 Lägern und Sulperg

Das «Grüne Band»
– ein wichtiger Identitätsträger

Der Höhenzug der Lägern sowie der Sulperg prägen die Gemeinde massgeblich und sind wichtige Identitätsträger für Wettingen. Ihre Flanken sind zum Teil überbaut, ansonsten aber landwirtschaftlich, unter anderem durch Rebbau, genutzt. Die Kuppe des Sulpergs sowie die höheren Lagen der Lägern sind bewaldet und werden durch die Forstwirtschaft genutzt. Zwischen den beiden Erhebungen liegt, ein wenig abgelegen vom Siedlungsgebiet und von den übergeordneten Verkehrswegen, das von einer landschaftsorientierten Landwirtschaft geprägte Eigital. Der gesamte Landschaftsraum ist ein wichtiges Naherholungsgebiet für die Bevölkerung von Wettingen und der Region. Wichtige Ausflugsziele sind, neben diversen Aussichtspunkten, das Schloss Schartenfels (Lägern), die Walhalla-Höhle (Lägern), die Marienkapelle (Sulperg) und der Herterenhof (Sulperg). Zahlreiche Planungsgrundlagen mit Schutz- oder Inventarcharakter sichern diesen wertvollen Landschaftsraum.



Abb. 54: Blick von der Lägern zum Sulperg (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)



Abb. 55: Blick vom Sulperg zur Lägern (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

4.3 Limmatraum

Das «Blaue Band» – noch kein Identitätsträger

Wettingen stösst nahezu für fünf Kilometer an die Limmat an. Die Limmat ist auch Inhalt des Gemeindeslogans «Stern an der Limmat». Trotzdem wird die Limmat in der Bevölkerung nicht als Identitätsträger wahrgenommen, da die Zugänglichkeit aus dem Siedlungsgebiet – mit wenigen Ausnahmen (Klosterhalbinsel) – durch Infrastrukturbauten und die steile Topografie erschwert oder gar verunmöglicht wird. Die Uferbereiche sind nur punktuell zugänglich; Schwimmgelegenheiten in der Limmat sind nur in der «Chlosterschür» und in der Nachbargemeinde Neuenhof vorhanden. Mit dem «Kraftwerk Wettingen» (EWZ) leistet die Limmat einen erheblichen Beitrag zur nachhaltigen Energieversorgung der Region.



Abb. 56: Limmatraum der Klosterhalbinsel (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)



Abb. 57: Zwischen Klosterhalbinsel und «Chlosterschür» ist die Limmat nicht zugänglich (Quelle: Planpartner AG, Z. Kupferschmidt)



Abb. 58: Der Limmatraum ist auch ökologisch wertvoll (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

Absichten in Wettingen

Wettingen beabsichtigt, das Angebot an Schwimmgelegenheiten auszuweiten und im Gebiet «Chlosterschür» eine Schwimmplattform als Teil der «Längste Badi der Welt» einzurichten. Damit können ein sicherer Zugang zur Limmat für Badende angeboten und das Ufergebiet aufgewertet werden. Die Realisierung eines durchgehenden Uferwegs[27] ist aufgrund der Topografie und des Naturschutzgebiets von kantonaler Bedeutung ungewiss und noch zu prüfen. Es besteht aber Potenzial, die angrenzenden Räume punktuell aufzuwerten und zu vernetzen, um die Limmat so besser erlebbar zu machen.



Abb. 59: Zugang zur Limmat auf der Klosterhalbinsel (Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)



Abb. 60: Visualisierung Limmatfloss – Resultat aus einem studentischen Wettbewerb (Quelle: Regionale 2025, ZVG)

Aufwertung in Neuenhof

Eine bessere Nutzung des Limmatraums und eine Verbesserung der Zugänglichkeit zur Limmat strebt auch die Gemeinde Neuenhof mit dem Projekt «Neuenhof am Wasser» an. Mit der Aufwertung der Limmathalbinsel Webermühle wurde bereits eine erste Etappe umgesetzt. Als nächste Etappe soll ein neuer Limmatsteg im Gebiet «Chlosterschür» errichtet werden. Sowohl das Wettinger Projekt als auch das Projekt in Neuenhof sind Teil der Projektschau «Regionale 2025»[28].

27 Gemeinde Wettingen, Kommunaler Gesamtplan Verkehr, 2016
28 www.regionale2025.ch, abgerufen am 24.4.2020

4.4 Die Landschaftsspange «Sulperg-Rüsler»

Landschaft der Zukunft – siedlungsorientierte Freiräume

Zwischen Wettingen, Würenlos, Neuenhof und Killwangen erstreckt sich die Landschaftsspange «Sulperg-Rüsler». Der prägende Landschaftsraum verbindet die vier Gemeinden über die Limmat hinweg und die beiden Höhenzüge Sulperg/Lägern und Rüsler/Heitersberg. Dieser Raum weist ein grosses Potenzial als attraktiver Naherholungsraum auf, auch wenn er im Raum Wettingen/Würenlos durch den Autobahnzubringer durchschnitten und längerfristig durch den Materialabbau in seiner Nutzung eingeschränkt ist. Der regionale Sachplan[29] dient der Abstimmung und Koordination der unterschiedlichen Ansprüche von Erholung und Freizeit, ökologischem Ausgleich und landwirtschaftlicher Produktion. Das Gesamtkonzept Zielbild mit den Schlüsselmassnahmen konkretisiert und lokalisiert diese allgemeinen Nutzungsansprüche.

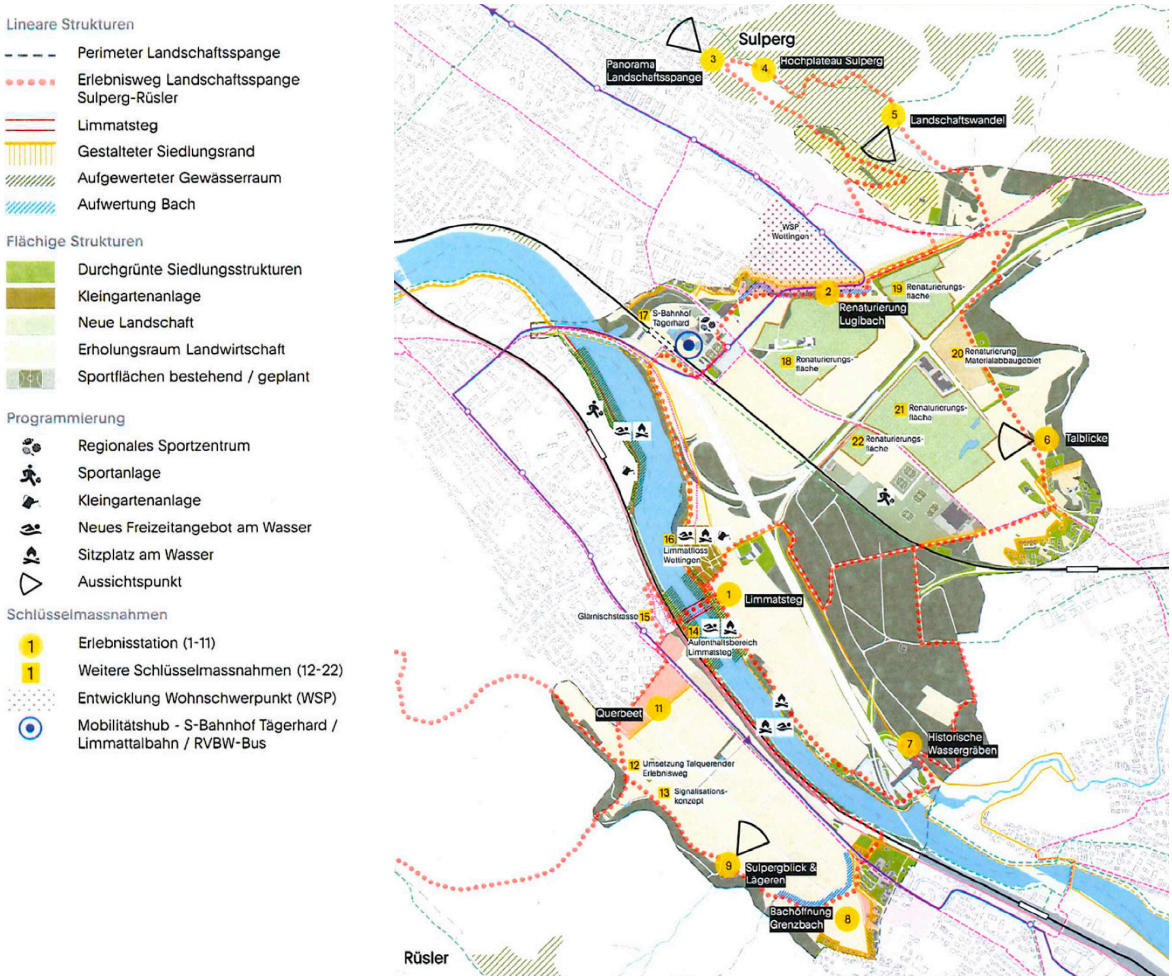


Abb. 61: Zielbild Landschaftsspange Sulperg-Rüsler
(Quelle: Baden Regio, Gesamtkonzept Zielbild; Entwurf 2019)

[29] Regionaler Sachplan «Landschaftsspange Sulperg-Rüsler», 2012

4.5 Kulturlandschaft

Landwirtschaft

Die Landwirtschaft nimmt in Wettingen nach wie vor einen hohen Stellenwert ein. Landwirtschaftliche Betriebe befinden sich im Eigital, auf dem Sulperg und in der Landschaftsspange Sulperg-Rüsler. Einzelne Betriebe sind für die Bevölkerung in Fuss- oder Velodistanz gut erreichbar. Mit dem Hofladen sowie dem «Erdbeeri»-Feld gibt der im Weiler «Untere Geisswies» angesiedelte Landwirtschaftsbetrieb, direkt am Siedlungsrand von Wettingen gelegen, der Landwirtschaft in der Gemeinde ein Gesicht.

Fruchtfolgeflächen (FFF)

Die Grösse der Fruchtfolgefläche ist seit 2001 in Wettingen in etwa stabil geblieben. Die als Fruchtfolgeflächen klassierten Gebiete befinden sich vor allem im Eigital, auf dem Sulperg und in Wettingen Ost. Mit dem beabsichtigten Bau der Limmattalbahn wird Wettingen Ost langfristig sehr gut mit öffentlichem Verkehr erschlossen werden, weshalb die Fruchtfolgeflächen in diesem Gebiet unter Druck geraten werden.

Rebgebiete

Die Rebberge mit den Rebmauern an den Hängen der Lägern und des Sulpergs prägen die Gemeinde von weither.

Weitere Akteure der Landschaftspflege

Neben den landwirtschaftlichen Betrieben leisten auch die Forstwirtschaft, der Vogel- und Naturschutzverein Wettingen, der Fischerclub Wettingen, die Jägerschaft, Fischpächter von Gewässern u.v.m. einen wichtigen Beitrag zur Landschaftspflege.



Abb. 62: Das Eigital mit einer besonders wertvollen und ursprünglichen Kulturlandschaft (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

Materialabbau im Raum Tägerhard

Der Raum zwischen den Siedlungsgebieten der Gemeinden Wettingen und Würenlos (Tägerhard) wird seit Jahrzehnten grossflächig für den Materialabbau genutzt. Der Materialabbau wird das Gebiet noch längerfristig prägen. Die bereits abgebauten Flächen sollen im Rahmen der Entwicklung des Landschaftsraums «Sulperg–Rüsler» (vgl. Kap. 4.4) renaturiert werden. Erste zu renaturierende Teilflächen werden bis 2035 erwartet.

4.6 Siedlungsrand und Ortseingänge

Siedlungsrand

Der Siedlungsrand als Übergangsbereich von der Siedlung in die Landschaft stellt eine wichtige Ergänzung der Freiräume im Siedlungsgebiet dar. Er ist aus dem Siedlungsgebiet heraus sowohl zu Fuss als auch mit dem Velo weitgehend gut erreichbar; die Zugänge in die Landschaft sind gut auffindbar. Siedlungsrand und Zugänge sind jedoch kaum bewusst gestaltet. Ausnahme bilden die Ortsteile Hueb, Empert und Berg, wo sich die Siedlung gut mit der Landschaft verzahnt. Mit der Renaturierung des Lugibachs (vgl. Kap. 8.2) bietet sich die Chance, im Osten den langfristigen Siedlungsrand bewusst zu gestalten.

Ortseingänge

Die meisten der an den übergeordneten Verkehrsträgern gelegenen Ortseingänge sind heute kaum als solche erkennbar. Ausnahme bildet die Kreuzung Schönaustrasse / Landstrasse – Wettingerstrasse, die den Beginn des verdichteten Siedlungsgebiets an der Stadtgrenze zu Baden markiert. Für Wettingen wichtige Ortseingänge sind die Landstrasse (Raum Schönaustrasse im Westen und Raum Geisswies / Burghornstrasse im Osten), der Bahnhof (Raum Schwimmbadstrasse / Alberich Zwyssig-Strasse) und die Tägerhardstrasse im Raum Tägerhard.



Abb. 63: Siedlungsrand Berg im Eigital (Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 64: Ortseingang Landstrasse / Schönaustrasse (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

5 MOBILITÄT – VERKEHR UND ERREICHBARKEIT

5.1 Mobilität in der Gemeinde

Anbindung Region

Wettingen hat sehr günstige Verkehrsbeziehungen in der Region. Die Gemeinde ist mit zwei S Bahn-Linien in Richtung Zürich und einer RegioExpress-Linie in Richtung Aarau optimal erschlossen und verfügt über ein gut ausgebautes Busnetz im Nahverkehr. Zwei Autobahnanschlüsse der A1, Neuenhof und Wettingen Ost gewährleisten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) schnelle Verbindungen in Richtung Bern und Zürich.

Motorisierung und ÖV-Abonnemente

Der Motorisierungsgrad in der Gemeinde Wettingen beträgt 491 [30] Personenwagen pro 1'000 Einwohner. Damit liegt der Wert im Bereich der anderen Agglomerationsräume im Kanton, aber deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von 587 PW/1’000 EW. Der Wert ist in den letzten Jahren leicht gesunken, wobei der Bestand an Personenwagen, analog dem Bevölkerungswachstum, leicht gestiegen ist. Die Anzahl der Wettinger Haushalte mit mindestens einem Auto betrug 2015 79 %. Rund 68 % der Wohnbevölkerung besassen ein ÖV-Abonnement.

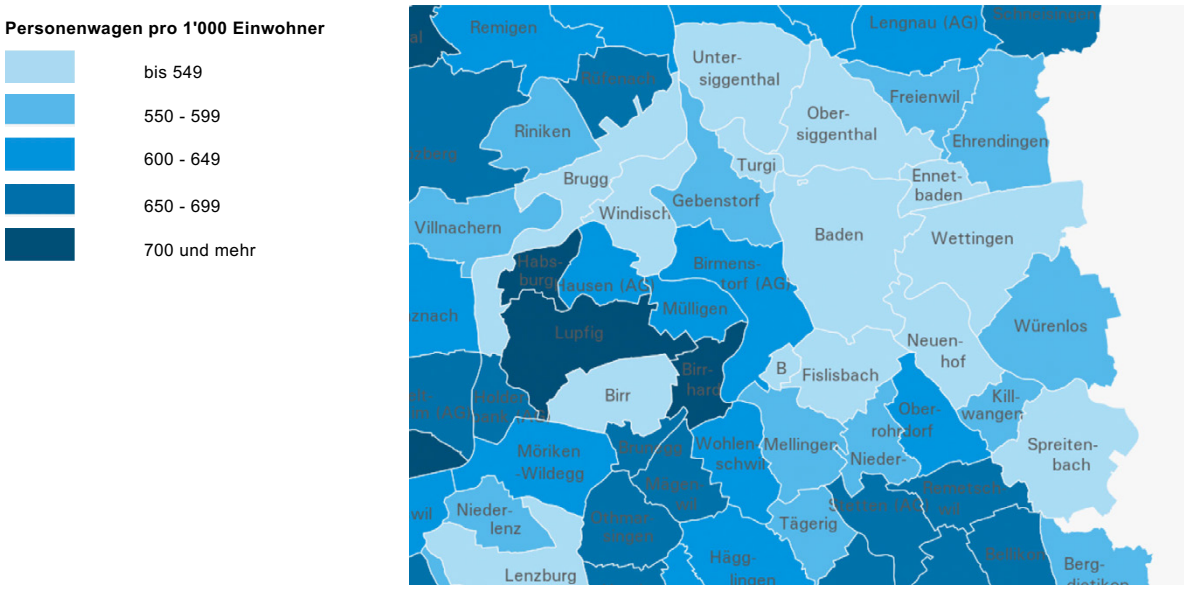


Abb. 65: Motorisierungsgrad pro Gemeinde
(Quelle: Kanton Aargau, Motorfahrzeugstatistik 2020)

Modal Split

Zur Verkehrsmittelwahl innerhalb der Gemeinde Wettingen liegen keine aufgelösten Daten vor. Die Daten beziehen sich jeweils auf den gesamten Agglomerationsraum Baden-Brugg. Die

[30] Kanton Aargau: Motorfahrzeugstatistik 2020

aktuellen Zahlen liefert der Mikrozensus 2015[31], gemäss welchem der Motorisierte Individualverkehr (MIV) einen Anteil von 60 % der täglich absolvierten Wegdistanzen einnimmt. An zweiter Stelle folgt der öffentliche Verkehr mit 28 %, gefolgt vom Fuss- und Radverkehr mit 8 %. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des rGVK OASE[32] wurde eine Betrachtung über die Anzahl Wege durchgeführt, die auf dem Mikrozensus 2010 basiert. Gemäss dieser Betrachtung werden im Raum Baden-Brugg 50 % der täglichen Wege mit dem MIV, 16 % mit dem ÖV, 27 % zu Fuss und 7 % mit dem Velo zurückgelegt. Ein Ziel des rGVK OASE ist es, den Anteil des Veloverkehrs – auf Kosten des MIV – auf 21 % zu erhöhen, der Anteil des MIV hingegen soll in absoluten Zahlen unverändert bleiben (vgl. Abb. 65).

Pendlerbewegungen

Ungefähr 9'000 Personen pendeln von Wettingen aus in die nahen Wirtschaftszentren Baden und Zürich. Etwa 3'000 Personen kommen aus den Nachbarsgemeinden nach Wettingen.[33]

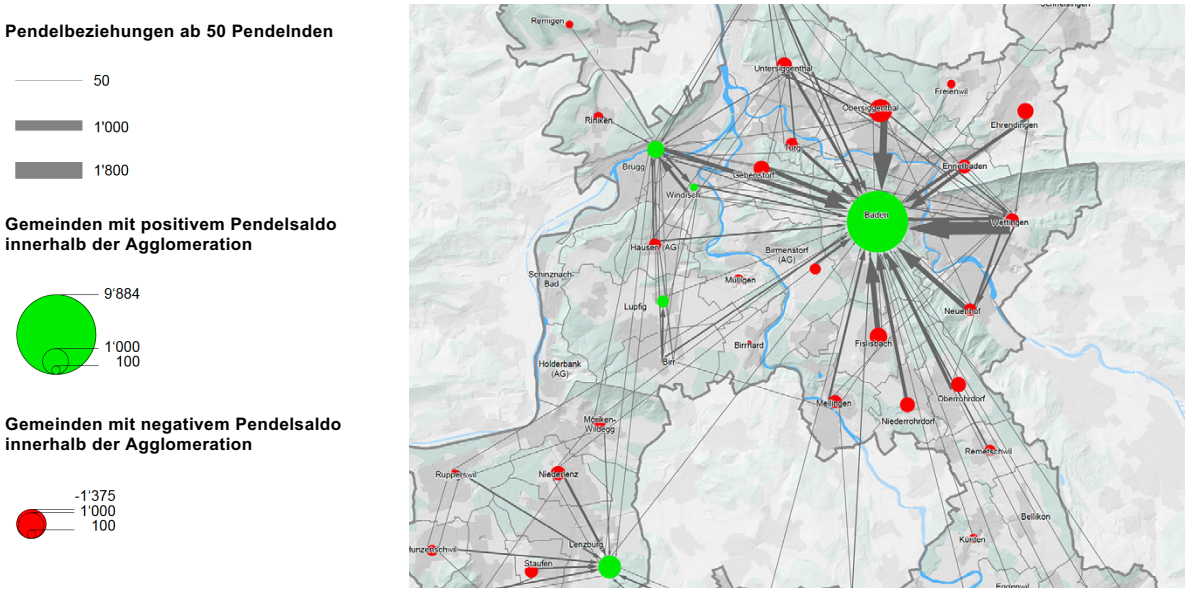


Abb. 66: Pendelwege innerhalb der Agglomeration, 2014
(Quelle: Kanton Aargau, Agglomerationsprogramm Aargau-Ost, 4. Generation, Entwurf 19.8.2020, Anhang)

Multimodale Mobilität

Die Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsmittel wird in Zukunft an Bedeutung gewinnen. Durch das attraktive ÖV-Angebot, das gut ausgebaute Verkehrsnetz und das nicht ausgeschöpfte

31 Kanton Aargau: Mikrozensus Mobilität und Verkehr 2015
32 rGVK OASE 2040, Regionales Gesamtverkehrskonzept Ostaargau, Fuss- und Veloverkehrskonzept, Abb. 9
33 www.wettingen.ch, abgerufen am 31.1.2020

Potential im Fuss- und Veloverkehr hat Wettingen eine gute Ausgangslage für die multimodale Mobilität. Ein Ausbau des Car-Sharing-Angebots könnte das Potenzial weiter erhöhen.

5.2 Abstimmung Siedlung und Verkehr

Planungsinstrumente der Gemeinde

In der Bau- und Nutzungsordnung der Gemeinde Wettingen wird der Parkfeldbedarf einer Nutzung in Abhängigkeit der Erschliessungsgüte eines Standorts festgelegt. Bei verkehrsintensiven Nutzungen sowie bei bewusst autoreduzierten oder gar autoarmen Nutzungen wird ein Mobilitätskonzept verlangt, welches aufzeigt, wie die Mobilität aller Nutzergruppen organisiert und bewältigt werden kann. Die Gemeinde verfügt damit über wichtige Grundinstrumente für die Abstimmung von Siedlung und Verkehr, die dazu beitragen können, den Modal Split positiv zu beeinflussen.

Innenentwicklung

Weiter soll die Siedlung an gut erschlossenen Lagen wie im Bahnhofareal oder an der Landstrasse verstärkt nach innen entwickelt werden. Dies kann dazu beitragen, den MIV-Anteil am Gesamtverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die Lärmbelastung resp. die Lärmbekämpfung sind dabei zu berücksichtigen.

5.3 Fuss- und Veloverkehr

Potenzial in Wettingen

Der Fuss- und Veloverkehr nutzt den vorhandenen Platz effizient, ist umweltverträglich und fördert die Gesundheit der Bevölkerung. Wettingen bietet, wie die Region Baden-Wettingen im Allgemeinen, gute Voraussetzungen für einen hohen Anteil an Fuss- und Veloverkehr. Die Gemeinde liegt mehrheitlich in der Ebene und verfügt über ein sehr feinmaschiges Wegenetz. Die Quartierstrukturen sind durchlässig und die Vernetzung ist entsprechend gut.

Beim Veloverkehr besteht noch viel nicht ausgeschöpftes Potential, welches durch den E-Bike Boom – mittlerweile ist jedes dritte verkaufte Velo ein E-Bike[34] – zusätzlich erhöht wird. Um das Potential zu aktivieren, ist eine attraktive Infrastruktur notwendig, d.h. durchgängige, direkte, sichere und gut vernetzte Veloverbindungen sowie komfortable Abstellmöglichkeiten an Quelle und Ziel. Ein regionales Velo-, Cargo-Bike- und ein E-Scooter-Verleihsystem könnten das Angebot weiter stärken.

[34] www.velosuisse.ch, abgerufen am 24.4.2020

5.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Busnetz

Wettingen wird durch die regionalen Verkehrsbetriebe Baden Wettingen (RVBW) bedient. Vier von sechs Buslinien, die in Wettingen verkehren, sind auf den Bahnhof Baden ausgerichtet. Es stehen also stets gute Taktverbindungen zum wichtigsten Verkehrsknotenpunkt in der Region zur Verfügung. Die Buslinien verkehren über die grundlegenden Verkehrsachsen und erschliessen so die wichtigsten Siedlungsgebiete und Nutzungen.

Angebot und Erschliessungsgüte

Die Linien 1, 3, 4 und 7 verkehren durchgängig im 15-Minuten-Takt. Die Linien 8 und 12 verkehren im 30 Minuten-Takt, wobei das Angebot der Linie 12 nur auf die Hauptverkehrszeit an Werktagen beschränkt ist. Durch die Überlagerung von Linien werden die zentralen Gebiete faktisch im 7.5 Minuten-Takt bedient (Landstrasse, Seminarstrasse). Die Quartiere um den Bahnhof, um die Alberich Zwyssig-Strasse und die Landstrasse weisen die ÖV-Güteklassen A oder B auf. Der westliche Lägernhang sowie das Au-Quartier weisen die ÖV-Güteklassen C auf. Das gesamte Baugebiet weist durch das ausgedehnte Busangebot mindestens die ÖV-Güteklasse D auf.[35]

Fahrgäste

Im Jahr 2018 verzeichneten die Bushaltestellen im Wettinger Gemeindegebiet werktags im Mittel ca. 7'200 Einsteiger[36]. Die meistfrequentierten Haltestellen waren dabei der Zentrumsplatz und der Bahnhof mit je ca. 1'300 Einsteigern. Am Bahnhof Wettingen stiegen werktags 6'000 Fahrgäste in einen Zug ein oder aus[37]. Zusammen mit den rund 2'600 Fahrgästen, die den Bussen zu- und ausstiegen, verzeichnete der Bahnhof Wettingen eine werktägliche Frequentierung von 8'600 Fahrgästen, was die Bedeutung des Bahnhofs Wettingen unterstreicht.

Zuverlässigkeit

Gemäss den regionalen Busbetrieben Baden-Wettingen erleidet der Busverkehr auf dem Netz teilweise trotz Priorisierungen und Busspuren Fahrzeitverluste, die im schlimmsten Fall zu Anschlussbrüchen führen. Bekannte Stellen sind auf der Landstrasse die Bereiche zwischen den Knoten Furttalstrasse und Halbartenstrasse sowie zwischen dem Zentrumsplatz und der Staffelstrasse. Zudem sind am Morgen die drei Buslinien auf der Schwimmbadstrasse vom Rückstau Richtung Autobahn betroffen.

35 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B
36 Regionale Verkehrsbetriebe Baden-Wettingen (RVBW), Auswertung Frequenzen Jahr 2018
37 Opendata SBB (https://data.sbb.ch/pages/home20/)

Bahn

Der Bahnhof von Wettingen liegt nicht zentral im Gemeindegebiet, wichtige Nutzungen (Kantonsschule, Arbeitsnutzungen, Wohnnutzungen) sind jedoch in unmittelbarer Nähe vorzufinden. Mehrere S-Bahnlinien und ein RegioExpress stellen die wichtigsten Verbindungen sicher.

5.5 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Verkehrsnetz

Drei Kantonsstrassen bilden das Rückgrat im Wettinger Verkehrsnetz. Sie stellen die Verbindung zu den umliegenden Gemeinden bzw. zur Stadt Baden sicher. Innerhalb der Gemeinde bündeln kommunale Sammelstrassen den Verkehr aus den Quartieren und führen diese zu den Kantonsstrassen. Die Strassen in den Quartieren sind verkehrsberuhigt und überwiegend durch Mischverkehr geprägt. Die hierarchische Gliederung wird stellenweise durch Ausweichverkehr verletzt. Betroffen sind vor allem die Schartenstrasse und deren Fortsetzung über die Märzengasse und Bifangstrasse, welche aufgrund der mangelnden Leistungsfähigkeit am Brückenkopf Ost als Ausweichroute verwendet wird. Gleiches kommt zu einem gewissen Teil auch auf der Tägerhardstrasse vor. In den Spitzenzeiten, insbesondere am Abend, kommt es an mehreren Stellen regelmässig zu Verkehrsbeeinträchtigungen oder Stausituationen; für zusätzliche Fahrten sind keine Kapazitätsreserven vorhanden.

Verkehrsberuhigung

Innerhalb der Wohnquartiere von Wettingen wurde konsequent das Tempo-30-Regime eingeführt, so dass nur noch auf den Kantonsstrassen und einigen wenigen gut frequentiere Gemeindestrassen Tempo 50 gilt. Aus Gründen der Verkehrssicherheit, der Lärmbekämpfung und der Vermeidung von quartierfremdem Verkehr nimmt der Druck zu, auch die betroffenen Gemeindestrassen in die Tempo-30-Zonen zu integrieren.

Verkehrssicherheit

Die Gemeinde Wettingen hat mit der Einführung von Verkehrsberuhigung in den Quartieren und der Behebung von Gefahrenstellen – lokal oder im Zusammenhang mit Sanierungen – einen wesentlichen Beitrag zur Erhöhung der Verkehrssicherheit geleistet. Auf dem Gemeindegebiet von Wettingen ereignen sich pro Jahr im Durchschnitt 45 polizeilich registrierte Unfälle[38]. Davon ereignen sich 21 auf den Kantons- und 24 auf den Gemeinde- und Privatstrassen. Trotz Bevölkerungswachstum und zunehmender Mobilität (insbesondere Freizeitmobilität) sind die Unfallhäufigkeit und die Anzahl Verletzten sowohl auf den Kantons- als auch auf den Gemeindestrassen leicht rückläufig.

[38] Kantonspolizei Aargau, Auszug Unfalldaten 2000-2019

Strassenräume

Wie in Kapitel 3.5 bereits festgehalten, mangelt es den Wettinger Strassenräumen teilweise an einer siedlungsorientierten Gestaltung. Dieser Aspekt wurde in der jüngsten Vergangenheit erkannt und bei Sanierungsprojekten berücksichtigt. Es besteht aber nach wie vor grosses Aufwertungspotential. Dabei sind die Bedürfnisse aller Nutzergruppen zu berücksichtigen sowie die Auswirkungen der Verlegung der Strassenparkierung auf private Parzellen (Verlust an Vorgärten) zu beachten.



Abb. 67: Das Potenzial zugunsten der Ökologie wird beim Kreisel Zentral-/ Bahnhofstrasse genutzt (Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)

Erreichbarkeit

In den Spitzenzeiten, insbesondere am Abend, kommt es an mehreren Stellen regelmässig zu Verkehrsbeeinträchtigungen und Stausituationen. Schwergewichtig ist dies in den Bereichen Brückenkopf Ost, Knoten Land- / Furttalstrasse und Zubringer Neuenhof / Schwimmbadstrasse der Fall. Mit der Absicht, den Verkehr im Siedlungsbereich zu verflüssigen und den öffentlichen Verkehr zu bevorzugen, hat der Kanton in den vergangenen Jahren in der Region Baden-Wettingen ein Verkehrsmanagement eingeführt. Der Druck auf das Verkehrsnetz wird mit dem Bevölkerungswachstum weiter zunehmen.

5.6 Ausblick

Grossinfrastrukturvorhaben

In der dynamischen und überdurchschnittlich wachsenden Region werden mit den Bevölkerungszahlen auch die Mobilitätsbedürfnisse steigen. Ein wesentlicher Teil davon soll mit öffentlichem Verkehr und dem Veloverkehr aufgefangen werden. Insofern stehen mit dem regionalen Gesamtverkehrskonzept Ostaargau (rGVK OASE – Veloverkehr und MIV) und der Limmattalbahn (LTB – ÖV) zwei Grossinfrastrukturvorhaben in Planung, welche diesen Absichten Rechnung tragen (vgl. Kap. 8.3). Zudem soll die S-Bahn-Haltestelle Tägerhard realisiert werden, damit in Wettingen S-Bahn, Limmattalbahn und Bus optimal miteinander verknüpft sind.

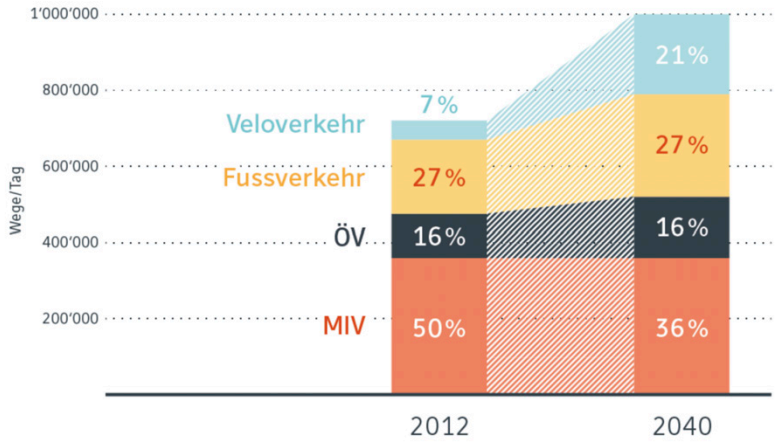


Abb. 68: Angestrebte Veränderung der Anteile an den verschiedenen Verkehrsträgern bis 2040 im Binnenverkehr gemäss rGVK OASE (Quelle: Fuss- und Veloverkehrskonzept rGVK OASE, Metron AG, Stand Juli 2019, Abb. 9 «Erhöhung der Veloverkehrsanteile zur Bewältigung des Mehrverkehrs im Binnenverkehr»)

Überprüfung Busnetz

Mit der Realisierung der Grossinfrastrukturvorhaben wird dannzumal das Busnetz zu überprüfen sein. Wird die Limmattalbahn nicht realisiert, wird das Busangebot erhöht werden müssen.

Planungshorizont

Beide Vorhaben sowie die Haltestelle Tägerhard werden voraussichtlich um das Jahr 2035 oder darüber hinaus realisiert sein. Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung von Wettingen ist deshalb auf die beiden Grossinfrastrukturvorhaben abzustimmen, um Fehlentwicklungen vermeiden zu können.

6 GESELLSCHAFT – LEBEN IN WETTINGEN

6.1 Bevölkerung

Bevölkerungsentwicklung

Die Gemeinde Wettingen begann bereits in den 1950er Jahren stark zu wachsen, dies eine Folge der expandierenden BBC in Baden. Deren Arbeitskräfte benötigten Wohnraum, den sie in Wettingen vorfanden. Wohnsiedlungen wie das Dynamoheim, der Lindenhof oder im Klosterfeld zeugen von dieser Entwicklung. Wettingen war zeitweise eine der am schnellst wachsenden Gemeinden der Schweiz.[39] Mitte der 1960er-Jahre zählte die Gemeinde Wettingen bereits 20'000 Einwohner. Die Bevölkerungszahl sank danach bis ins Jahr 1990 um ca. 11 % auf rund 18‘000 Einwohner. Seit dem Jahr 2000 wächst die Bevölkerung wieder, um ca. 16 % auf 21'000 Personen[40]. Damit ist Wettingen heute die zweitgrösste Gemeinde im Kanton Aargau.

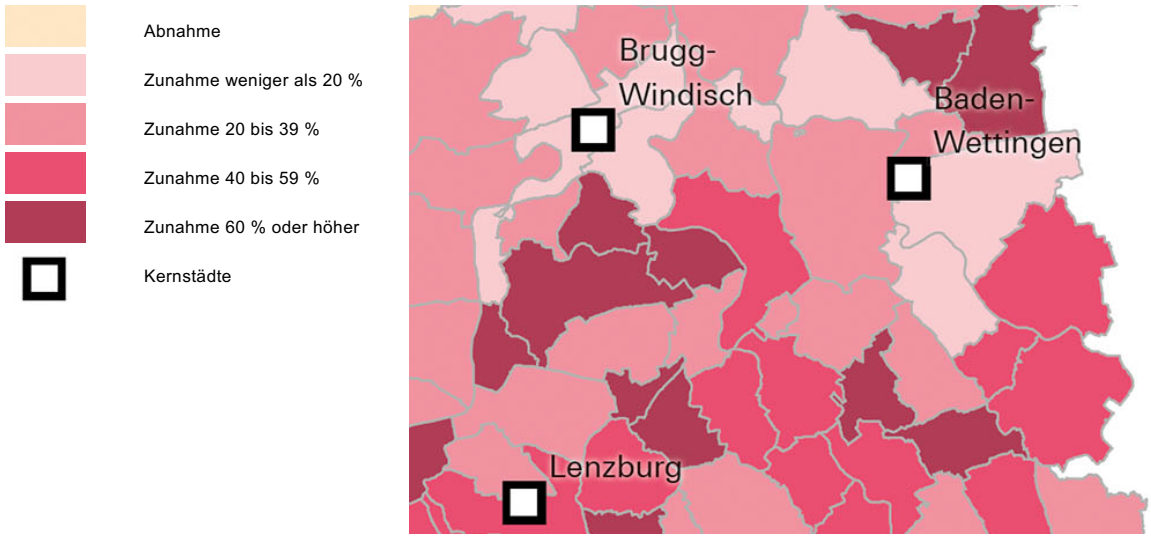


Abb. 69: Gemeinden: Änderung der Bevölkerung, 1990/2018
Relative Änderung der Bevölkerung Ende 2018 gegenüber 1990
(Quelle. Kanton Aargau: Raumbeobachtung 2018)

Prognose Bevölkerungsentwicklung

Der Kanton Aargau prognostiziert für die Gemeinde Wettingen einen Bevölkerungszuwachs von rund 20 % auf 25'000 Einwohnende bis 2030[41] und von rund 30 % auf rund 27'000 Einwohnende bis ins Jahr 2040[42]. Die Gemeinde ist entsprechend gefordert, die notwendigen Siedlungsstrukturen bereitzustellen,

39 Badener Neujahrsblätter 2002, Seite 94
40 www.wettingen.ch, abgerufen am 31.1.2020
41 Interpolation durch Gemeinde aufgrund Prognose Kanton
42 Festsetzung des Siedlungsgebiets im kantonalen Richtplan (2014): Anhang 4; Erläuterungsbericht; Beilage 2; Berechnungen (Grosser Rat, Botschaft 14.243)

damit das prognostizierte Wachstum im Eintretensfall auch nachhaltig aufgefangen werden kann.

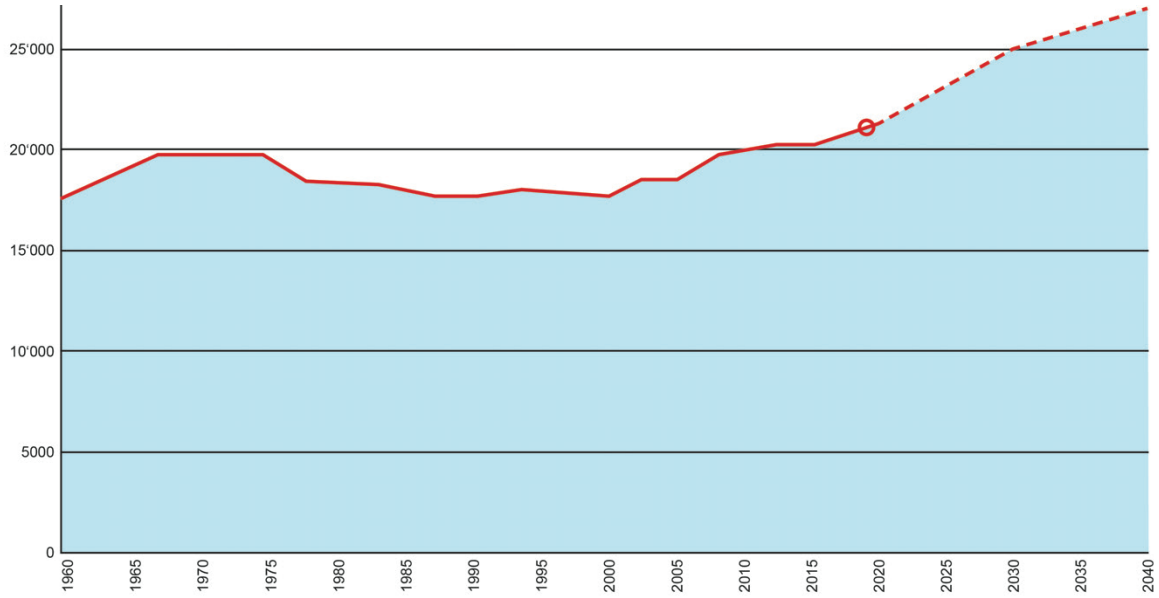


Abb. 70: Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Wettingen, 1960 bis 2020 und Prognose

Bevölkerungsbewegungen

Im Jahr 2018 sind 1'427 Personen zugezogen und 1’343 Personen weggezogen. Die Werte liegen damit im Durchschnitt der letzten 10 Jahre von 1’411 resp. 1'310.[43]

Ausländische Wohnbevölkerung

Ende 2019 waren in Wettingen 5'876 ausländische Personen registriert, was einem Anteil von 28.0 % entspricht. Diese stammen aus 104 verschiedenen Nationen. Die wichtigsten Herkunftsländer sind Italien, Deutschland, Kosovo, Nordmazedonien, Portugal, Türkei und Serbien.[44]

Bevölkerungsdichte

Die durchschnittliche Bevölkerungsdichte beträgt in den Wohn- und Mischzonen ca. 76 Einwohner pro Hektare (E/ha)[45]. Gegenüber 2010 konnte die Bevölkerungsdichte in Wettingen im Bestand (72 E/ha[46]) gesteigert werden. Dennoch sind weiterhin Anstrengungen in Bezug auf die Innenentwicklung notwendig.

Innerhalb der Gemeinde variiert die Dichtezahl stark. Die mit Abstand höchste Bevölkerungsdichte von 165 E/ha ist im Quartier «Zentrale» zu finden, gefolgt von den Quartieren «Landstrasse» (92 E/ha), «Jura-/Halbartenstrasse» (75 E/ha), «Bahnhof» (72 E/ha) und in «Klosterfeld» entlang der Bahnhofstrasse (126 E/ha). Auffällig ist, dass die Quartiere «Altenburg / Au» und

43 Statistik Aargau, Statistisches Jahrbuch 2019
44 Gemeinde Wettingen, Datenstand 2018
45 Bauzonenkapazitätsberechnung 2020, siehe Anhang Erläuterungsbericht «Wettingen 2035» zum REL
46 Bestand 2010 im Vergleich: Baden 70 E/ha, Aargau 56 E/ha

«Scharten-/Bifangstrasse» sowie Teile des Quartiers «Klosterfeld» eine vergleichbare Bevölkerungsdichte aufweisen, obwohl sie unterschiedlichen Zonen angehören (W2, W3, Dorfzone). Auch zeigt sich, dass die Quartiere «Scharten-/Bifangstrasse» und «Lägere / Sulperg» zwar eine ähnliche bauliche Dichte aufweisen, jedoch Unterschiede in der Bevölkerungsdichte haben.[47]

6.2 Wohnverhalten

Wohnungsgrössen

Der Wohnungsbestand in Wettingen beläuft sich auf 10'480 Wohnungen; davon 5 % 1-Zi.-Whg, 13 % 2-Zi.-Whg., 30 % 3-Zi.-Whg., 31 % 4-Zi.-Whg., 14 % 5-Zi.-Whg. und 7 % 6-Zi.-Whg. und mehr[48].

Haushalte

Die Anzahl Haushalte beträgt 9'804[49].

Wohnflächenbedarf

Der Wohnflächenbedarf liegt in Wettingen bei 48 m^2 pro Einwohner[50] und damit unter dem kantonalen Durchschnitt von 50 m^2 [51].

Wohndichte

Die Wohndichte liegt in Wettingen bei 0.55 Einwohner pro Zimmer[52] und damit unter dem kantonalen Durchschnitt von 0.57[53].

Belegungsdichte

Die Belegungsdichte liegt in Wettingen bei 2.2 Einwohner pro Wohnung[54] und damit unter dem kantonalen Durchschnitt von 2.3[55].

Räumliche Unterschiede

Beim Wohnflächenbedarf sowie bei der Wohn- und Belegungsdichte zeigen sich in der Verteilung Unterschiede sowohl innerhalb der Gemeinde als auch innerhalb der Quartiere. Im Quartier «Lägere / Sulperg» und teilweise in Quartieren mit hohem Anteil an Einfamilienhäusern ist der Wohnflächenbedarf höher und die Wohndichte geringer, dafür ist die Belegungsdichte tendenziell hoch. Das Gegenteil ist im Quartier «Zentrale» mit seinen Bauten aus den 1950-70er Jahren zu finden: Der Wohnflächenbedarf ist mit 40 m^2/E ausserordentlich tief. Aufgrund der GIS-Analysen ist zu vermuten, dass ein Zusammenhang zwischen dem Wohnflächen- und Zimmerbedarf einerseits sowie der Belegungsdichte und den Altersgruppen anderseits besteht.[56]

47 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B
48 Statistik Aargau: Datenportal, Datenstand 2018, abgerufen am 24.4.2020
49 Gemeindecheck Wohnen, Fahrländer Partner AG, 2021
50 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B
51 www.bfs.admin.ch, Datenstand 2018, abgerufen am 24.4.2020
52 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B
53 www.bfs.admin.ch, Datenstand 2018, abgerufen am 24.4.2020
54 Statistiken 2019, Gemeinde Wettingen, 2020
55 www.bfs.admin.ch, Bundesamt für Statistik (BFS), Datenstand 2018, abgerufen am 24.4.2020
56 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B

6.3 Wohnungs- / Immobilienmarkt

Lehrwohnungsziffer

Die Leerwohnungsziffer[57] lag in Wettingen 2019 bei 0.5 %[58], im Kanton Aargau bei 2.6 %. Gemäss Definition des Bundesamts für Wohnungswesen spricht man von Wohnungsnot, wenn die Leerwohnungsziffer kleiner als 1.0 % ist. Für einen funktionierenden Wohnungsmarkt sollte der Wert grösser 1.5 % sein.

Lehrwohnungen

Die Leerwohnungen nach Zimmerzahl belaufen sich in Wettingen auf 19 % 1-Zi.-Whg, 28 % 2-Zi.-Whg., 39 % 3-Zi.-Whg., 7 % 4-Zi.-Whg., 7 % 5-Zi.-Whg. und grösser. Der Anteil an leerstehenden Familienwohnungen (4-Zi. und grösser) ist gering.[59]

Wohnungspreise

Die Immobilienpreise und Mieten für EFH, Stockwerkeigentum und Mietwohnungen liegen deutlich über dem Aargauer Mittel und werden als «sehr hoch» eingeschätzt[60]. Die mittlere Angebotsmiete (netto) für Mietwohnungen liegt bei CHF 220 / m^2 (a), rund 16 % über dem nationalen Durchschnitt von CHF 190 / m^2 (a).

Mietwohnungsanteil

Der Mietwohnungsanteil beträgt 62 %.[61]

Besitzverhältnisse

Ein Grossteil der Liegenschaften in Wettingen ist im Besitz von privaten Einzelpersonen. Dementsprechend kleinteilig sind die Eigentümer- sowie auch die Parzellenstruktur[62]. Grössere Einheiten sowie vermehrt Stockwerkeigentum sind aufgrund der Siedlungsentwicklung im Osten Wettingens zu finden. Baugenossenschaften gibt es vor allem in den Quartieren «Bahnhof», «Zentrale» und «Jura-/Halbartenstrasse», wobei die Siedlung «Klosterbrühl» («Lägern Wohnen») mit Abstand die Grösste ist. Langfristig dürfte mit einer zunehmenden Verdichtung der Anteil der institutionellen Eigentümer am Wohnungsbestand zunehmen.

Bodenpolitik

Die Einwohnergemeinde Wettingen besitzt ausserhalb der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen kaum Liegenschaften. Der Handlungsspielraum einer aktiven Bodenpolitik beschränkt sich demzufolge auf die OeBA. Allerdings ist der Flächenanteil an OeBAs eher grosszügig bemessen, was eine Folge der aktiven Bodenpolitik der Vergangenheit ist und die Planungsprognosen der 1970er Jahre widerspiegelt, nach denen Wettingen im Jahre 2000 36'000 Einwohner und 12'000 Arbeitsplätze zählen sollte.[63]

57 Anteil [%] der leerstehenden Whg. am Gesamtwohnungsbestand
58 www.raiffeisen.ch, abgerufen am 14.12.2020
59 Gemeindecheck Wohnen, Fahrländer Partner AG, 2021
60 www.raiffeisen.ch, abgerufen am 14.12.2020
61 Gemeinde Wettingen, Mehrwertermittlung und Baurechtszins-Berechnung Zentrumsplatz II (Wüest Partner)
62 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B
63 Badener Neujahrsblätter 2002, Seite 92 ff.

6.4 Demografie

Altersgruppen

Im Kanton Aargau verläuft die demografische Entwicklung gemäss dem allgemeinen Megatrend in der Schweiz (vgl. Kap. 9): Die Bevölkerung wird älter. In Wettingen hingegen ist der Anteil der älteren Bevölkerung (65+), entgegen dem allgemeinen Trend, seit 2009 in etwa gleich und beträgt ca. 20 %. Gemäss den kantonalen Prognosen soll dieser Anteil bis 2035 jedoch auf ein Drittel steigen und sich die Anzahl an Hochbetagten (80+) verdoppeln.[64] Auch wird darauf hingewiesen, dass der Anteil der unter-20-jährigen in den letzten fünf Jahren überproportional angestiegen ist. Die Zahl der Personen im erwerbsfähigen Alter ist dagegen nur unterdurchschnittlich angestiegen. Diese Trends werden weiterhin erwartet, auch wenn sie unsicher sind.[65]

Der Anteil an Personen über 60 Jahre beträgt 25.7 % und ist damit die grösste Altersgruppe, gefolgt von den 46-60-Jährigen mit 22.1 %. Bei der Altersgruppe 31-45 Jahre beträgt der Anteil 21.6 %, bei der Altersgruppe 18-30 Jahre 12.7 % und bei der Altersgruppe unter 18 Jahren 17.9 %.[66]

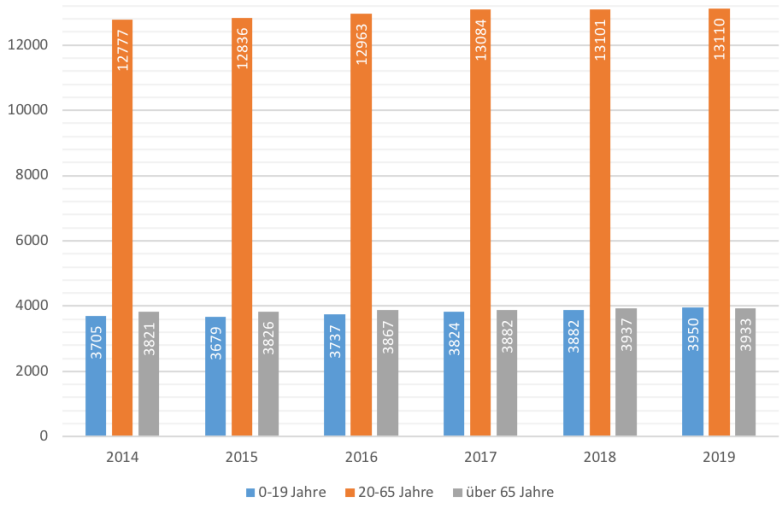


Abb. 71: Bevölkerungsstruktur nach Alter in der Gemeinde Wettingen (Quelle: Gemeinde Wettingen)

Verteilung Altersgruppen

Bei der räumlichen Verteilung der über 60-Jährigen sowie der unter 18-Jährigen zeigen sich grosse Unterschiede sowohl unter den Quartieren, aber auch innerhalb der einzelnen Quartiere.[67]

64 Gemeinde Wettingen, Altersleitbild Wettingen, 2013
65 Kanton Aargau, BVU/ARE, Kantonale Grundlagen zur Nutzungsplanung, Teil C – Siedlung und Verkehr, 29.6.2021
66 Gemeinde Wettingen, Datenstand 2019
67 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B

6.5 Schulen und Betreuungsangebote[68]

Kinderfreundliche Gemeinde

Die Gemeinde Wettingen ist eine von der UNICEF zertifizierte «Kinderfreundliche Gemeinde». Bei allen geplanten Massnahmen werden deshalb die Aspekte der Kinder- und Jugendfreundlichkeit beachtet. Regelmässig werden konkrete Projekte wie z.B. eine Spielplatzkarte umgesetzt (für Kinderspielplätze vgl. 3.6).

Bildungsstätten

Kindergarten, Primarschule, Sereal (Sekundar- und Realschule), Bezirksschule und Kantonsschule gewährleisten ein ausgebautes Bildungssystem. Intensiv betreut werden in Wettingen auch Menschen mit Beeinträchtigungen, die einen speziellen Kindergarten besuchen oder die Heilpädagogische Schule (HPS) und die berufliche Ausbildung in der geschützten Werkstatt absolvieren können. Ein umfangreiches Weiterbildungsprogramm bietet die Volkshochschule an. Die Schulraumplanung erfolgt in Wettingen im Sinne einer rollenden Planung.

Schülerzahlen

11.8 % der Gesamtbevölkerung[69] besuchen die obligatorische Schule (ohne Bezirksschule), wobei die Schülerzahlen seit 2012 ansteigen (vgl. Kap. 6.4).



Abb. 72: Schulhaus Zehntenhof
(Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)



Abb. 73: Schulhaus Margeläcker
(Quelle: Planpartner AG, Z. Kupferschmidt)

Jugendarbeit

Wettingen verfügt zudem über eine aktive und gut vernetzte offene Jugendarbeit mit drei Standorten: Villa Fluck, Schartenkafi und die Anlaufstelle «Büro für Soziokultur».

Tagesstrukturen

Die Tagesstrukturen für Primarschul- und Oberstufenkinder sind gut ausgebaut und entsprechen einem wachsenden Bedürfnis.

68 Gemeinde Wettingen, Schulraumplanung, 2021
69 Gemeinde Wettingen, Datenstand 2019

Mit der stetigen Zunahme der Schülerzahlen steigt auch der Raumbedarf dieser Strukturen (Aussen- und Innenraum).

Kinderheim Klösterli

Das Kinderheim Klösterli Mariae Krönung bietet professionelle, den unterschiedlichen Bedürfnissen sozial beeinträchtigter Kinder, Jugendlicher und Lehrlingen angepasste pädagogische Betreuung an.

6.6 Altersversorgung und Wohnen im Alter

Alters- und Pflegezentren

Das Alterszentrum St. Bernhard, hoch über Wettingen am Fusse des Herrenbergs gelegen, bietet rund 100 pflegebedürftigen Menschen ein Zuhause. Bis 2022 entsteht im Langäcker mit dem neuen «St. Bernhard. Schön hier!». ein bedürfnisgerechtes, modernes Kompetenzzentrum. 125 Pflegezimmer und 45 Alterswohnungen werden dannzumal angeboten. Geplant ist eine vielfältige Nutzung des Areals durch verschiedene Generationen. Der Ort soll ein Begegnungsort für die Bevölkerung werden. Der heutige Standort wurde verkauft; das Areal wird von den neuen Eigentümern einer Wohnnutzung zugeführt werden.



Abb. 74: Visualisierung des neuen St. Bernhard (Quelle: www.neubau-stbernhard.ch)

Haus Sonnenblick

Das Haus Sonnenblick am Lägernhang ist ein Ableger des Regionalen Pflegezentrums Baden mit Fokus auf Palliativ Care, Langzeitpflege-, Schwer- und Schwerstpflegebedürftige.

Gemeinnützige Gesellschaft Wettingen (GGW)

Die GGW betreibt auf gemeinnütziger Basis Wohngelegenheiten für Betagte in Wettingen und unterstützt und fördert Einrichtungen und Veranstaltungen für ihre Bewohnerinnen und Bewohner.

Sie besitzt fünf Wohnsiedlungen und betreibt diese im modernen Sinne von «Wohnen im Alter». So integriert die GGW in ihren Alterssiedlungen teilweise Familienwohnungen sowie betreute arwo-Wohngruppen. Sie stellt ihren Bewohnern Hilfsdienste durch die Hauswarte, Gemeinschaftsräume, teilweise Wäscheservice zur Verfügung und organisiert regelmässig gesellschaftliche Anlässe.

Spitex

Der Spitex-Verein Wettingen-Neuenhof bietet in der Gemeinde ein umfassendes Angebot an und ermöglicht vielen hilfsbedürftigen Personen ein Wohnen in den eigenen vier Wänden.

6.7 Sport

Wettingen als Sportstadt

Wettingen ist auch Sportstadt und verfügt über ein breites Spektrum an sportlichen Betätigungsmöglichkeiten. Rund 60 Sportvereine bieten der Bevölkerung vielfältige Angebote für persönliche körperliche Ertüchtigung in Einzel- oder Mannschaftssportarten. Sie können dabei auf eine vielfältige Infrastruktur mit Hallen, Plätzen und anderen Aussenanlagen zurückgreifen.

Sportvereine

Bekannte Sportvereine in Wettingen sind der Fussballclub FC Wettingen, der Landhockeyclub HC Rot-Weiss Wettingen, der STV Wettingen, Eishockeyclub, Schwimmclub, Tennisclub u.v.a.m. Aktuell spielt der FC Wettingen nur noch in der 2. Liga regional. Er trägt seine Spiele im Stadion Altenburg aus. Der Landhockeyclub spielt aktuell in der obersten Liga «NLA Master» und trägt seine Spiele in der Sportanlage Bernau beim Tägipark aus. Der Turnverein STV Wettingen ist seit Jahren einer der erfolgreichsten und besten Turnvereine der Schweiz.

Sport- und Erholungszentrum Tägerhard («Tägi»)

Mit dem «Tägi» steht der Bevölkerung eine Anlage für Sport, Freizeit, Erholung und Kultur mit regionaler Ausstrahlung zur Verfügung. Die Anlage wurde von März 2018 bis Sommer 2020 umfassend saniert, umgebaut und mit neuen Angeboten erweitert. Mit der geplanten Limmattalbahn und der geplanten S-Bahnhaltestelle Tägerhard wird der Standort langfristig sehr gut mit öffentlichem Verkehr erschlossen und damit auch aus anderen Regionen gut erreichbar sein.



Abb. 75: Luftansicht «Tägi»
(Quelle: L. Fischer-Lamprecht)



Abb. 76: Eisbahn im «Tägi»
(Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

Masterplan Tägerhard / Masterplan Aussensportstätten

Gemäss dem Masterplan Tägerhard von 2007 beabsichtigt der Gemeinderat, innerhalb des Siedlungsgebiets gelegene Sportanlagen langfristig zu verlegen. So sollen im Gebiet Tägerhard ein Ersatzneubau für das Stadion Altenburg und eine Sportstätte für den HC Rot-Weiss Wettingen errichtet werden[70]. Da die Voraussetzungen für eine Verlegung aufgrund des Materialabbaus (Kiesgruben) und der aktiven Landwirtschaftsbetriebe erst langfristig geschaffen werden können, werden derzeit im Rahmen eines Gemeindesportanlagenkonzepts («Masterplan Aussensportstätten») Vorschläge entwickelt, die aufzeigen, wie die Sportanlagen an ihren angestammten Standorten im Siedlungsgebiet optimiert und so die Bedürfnisse und Anforderungen des Sports kurz- und mittelfristig befriedigt werden können.

6.8 Gesellschaftliches Leben

Vereine

Zahlreiche Vereine bereichern das gesellschaftliche Leben in Wettingen. Das Angebot ist äusserst vielfältig, im Vereinsverzeichnis der Gemeinde sind annähernd 200 Vereine aufgeführt wie Sportvereine, Musikvereine, Jungwacht und Blauring, Familiengartenverein, Parteien und viele mehr.[71] Des Weiteren gibt es fünf Quartiervereine, die sich um die Anliegen ihres Quartiers kümmern. Deren Perimeter entspricht nicht der baulichen Einteilung der Quartiere (vgl. Kap. 2.1). In einigen Quartieren fehlt ein Quartierverein.

70 Gemeinde Wettingen, Masterplan Tägerhard, 2007
71 www.wettingen.ch, abgerufen am 24.4.2020



Abb. 77: Übersichtsplan Quartiervereine
(Quelle: K. Egloff, Grafisches Unternehmen, Wettingen)

Anlässe

Verschiedene Anlässe stärken den Zusammenhalt der Bevölkerung und tragen zu einer eigenständigen Identität von Wettingen bei. Jährlich finden das zweitägige «Wettinger Fäscht» und das «Kloster-Fäscht» statt. Alle zwei Jahre das Bifang-Kulturmeilenfest und viele kleinere Anlässe der Quartiervereine, Kirchen, und anderen mehr.

6.9 Kultur und Einkaufen

Vielfältiges Angebot

Wettingen bietet trotz seiner Nähe zu Baden und Zürich ein vielfältiges und eigenständiges Kulturangebot. Es stehen drei Museen, zwei Kinos und eine Bibliothek zur Verfügung. In der Galerie «Gluri Suter Huus» gibt es wechselnde, hochklassige Kunstausstellungen und der Bevölkerung wird dort die Kunstsammlung der Gemeinde zugänglich gemacht. Auf der Klosterhalbinsel finden in der Klosterkirche Orgelkonzerte statt und alle paar Jahre werden die Klosterspiele (Theater) durchgeführt. Weiter findet in Wettingen seit 1995 am Berchtoldstag das traditionelle Neujahrskonzert von «Argovia Philharmonics» statt. Entlang der Limmat macht die 1992 gegründete Stiftung «Kulturweg Baden-Wettingen-Neuenhof» Skulpturen zeitgenössischer Kunst der Öffentlichkeit zugänglich. Auf der Zirkuswiese schlagen verschiedene Zirkusse ihre Zelte auf.

Angebote

Wettingen bietet ein breites Angebot an Einkaufs- und Verpflegungsmöglichkeiten. Diese konzentrieren sich vorwiegend an Standorten an der Landstrasse und im Tägipark. Dank des dichten Strassen- und Wegnetzes sind diese Verkaufsstandorte von annähernd jedem Punkt im Wettinger Siedlungsgebiet aus in 15 Minuten zu Fuss zu erreichen. In den Quartieren finden sich teilweise kleinere Läden und Restaurants.

Landstrasse

Die Landstrasse bietet ein vielfältiges Angebot an Einkaufsmöglichkeiten. Der Abschnitt zwischen Alberich Zwyssig- und Staffelstrasse bildet dabei den Schwerpunkt: dort konzentrieren sich zahlreiche publikumsorientierte Nutzungen. Mit der im Masterplan Landstrasse vorgesehenen Entwicklung dieses Abschnitts zur städtebaulichen Mitte von Wettingen und der Umsetzung des Betriebs- und Gestaltungskonzepts für die Landstrasse wird der Standort noch stärker zum Wettinger Zentrum werden.

Tägipark

Das Einkaufszentrum «Tägipark» mit seinem grossen Angebot für den täglichen Bedarf in Haus und Garten liegt im östlichen Teil von Wettingen. Aufgrund seiner guten Erreichbarkeit, insbesondere mit dem Auto, wird der Tägipark auch von anderen Gemeinden aus zum Einkaufen angefahren. Der Tägipark hat sich seit seiner Eröffnung im Jahre 2005 zu einem Konkurrenten des Einkaufsstandorts Landstrasse entwickelt. Entsprechend wichtig ist die Umsetzung der im Masterplan Landstrasse verankerten Massnahmen zur Stärkung und Aufwertung der Landstrasse. Der Bereich um den Vorplatz des «Tägiparks» mit der grosszügigen Verkehrserschliessung besitzt das Potenzial, zu einem Begegnungsort mit urbanem Charakter zu werden[72].



Abb. 78: Tägipark mit Vorplatz im Quartier X (Jura-/Halbartenstrasse») (Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

[72] Gemeinde Wettingen, Freiraumkonzept Wettingen, 2013

6.10 Religion

Konfessionen, Kirchen

Bei der Volkszählung 2015 bezeichneten sich 40,3 % der Wettinger Bevölkerung als katholisch und 17,8 % als reformiert[73]. Damit ist der Anteil der katholischen Glaubensgemeinschaft deutlich höher als im restlichen Kanton, in welchem sich 27,7 % als katholisch und 23,3 % als reformiert bezeichnen[74]. Dies spiegelt sich auch in der Anzahl kirchlicher Bauten wider: Dorfkirche St. Sebastian (kath.); Kirche St. Anton (kath.); Klosterkirche (kath.); Kirche Wettingen-Neuenhof (ref.); Kreuzkapelle (kath.); Marienkapelle (kath.) und diverse private Kirchen.

Die Kirchen sind, zumindest für einen Teil der Bevölkerung, nach wie vor wichtige Begegnungsorte. Sie sind Anlaufstelle für soziale Belange oder bieten verschiedene Aktivitäten, kulturelle Anlässe, Freiräume und Gastronomie.



Abb. 79: Dorfkirche St. Sebastian
(Quelle: Gemeinde Wettingen, M. Scharf)



Abb. 80: Vorplatz St. Anton Kirche inkl. Café
(Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

6.11 Politische Strukturen

Einwohnergemeinde (Politische Gemeinde)

Als erste der Aargauer Gemeinden vertritt seit 1966 das von den Wettinger Stimmberechtigten gewählte Gemeindeparlament (Legislative) anstelle einer Gemeindeversammlung die Anliegen der Bevölkerung. Der sogenannte Einwohnerrat besteht aus 50 Mitgliedern, die für jeweils vier Jahre im Proporzwahlverfahren gewählt werden.

73 Statistik Aargau, Wohnbevölkerung nach Religionszugehörigkeit 2015, Datenstand 2015

74 Statistik Aargau, Statistisches Jahrbuch 2019, Datenstand 2017

Die ausführende Behörde (Exekutive) ist der siebenköpfige Gemeinderat. Er wird vom Volk für jeweils vier Jahre im Majorzverfahren gewählt. Der Gemeinderat führt und repräsentiert die Einwohnergemeinde, wobei der Gemeindeammann diesem vorsteht. Der Gemeindeammann übt seine Tätigkeiten im Vollamt aus, die übrigen Gemeinderäte im Nebenamt.

Ortsbürgergemeinde

Die Ortsbürgergemeinde ist eine selbständige öffentliche Körperschaft. Ca. 750 Stimmbürgerinnen und Stimmbürger besuchen zweimal jährlich die Ortsbürgergemeindeversammlung. Die Ortsbürgergemeinde pflegt rund 275 ha Wald und 24 ha Kulturland im Tägerhard. Ausserdem ist sie Eigentümerin des Eigihofs, der Familiengärten im Tägerhard, des Forsthauses Muntel und des Restaurants «Schloss Schartenfels».[75]



Abb. 81: «Schloss Schartenfels» (Quelle: Gemeinde Wettingen, S. Thut)

6.12 Steueraufkommen natürliche Personen

Steuerkraft

Der Normsteuerertrag pro Jahr liegt in Wettingen 2018 bei 3’059 Franken pro Einwohner und liegt damit über dem kantonalen Durchschnitt von 2’778 Franken. Im Vergleich mit der Stadt Baden (4’608 CHF/E) oder der Stadt Aarau (4’159 CHF/E), also Gemeinden mit vergleichbarer Grösse und Zentrumsfunktion, liegt der Steuerertrag somit deutlich tiefer. Der Steuerfuss beträgt 2020 in Wettingen 95 %, in Baden 92 % und in Aarau 97 %.[76]

75 www.wettingen.ch, abgerufen am 24.4.2020
76 Statistik Aargau, Datenportal, Datenstand 2018, abgerufen am 24.4.2020

7 WIRTSCHAFT – ARBEITEN IN WETTINGEN

7.1 Beschäftigte

Beschäftigtenzahl

Nach einer längeren Phase der Stagnation ist in der Gemeinde Wettingen – der Bevölkerungsentwicklung folgend – seit 2005 auch eine Zunahme an Arbeitsplätzen feststellbar. Heute weist Wettingen rund 8'600 Arbeitsplätze auf. Dies entspricht in etwa 0.41 Beschäftigte pro Einwohner (B/E). Für eine Gemeinde mit Zentrumsfunktion ist dies ein unterdurchschnittlicher Wert (z.B. Stadt Baden 1.52 B/E)[77]. Dies wirkt sich sowohl auf die Steuerkraft als auch auf die Anzahl Pendlerbewegungen aus.

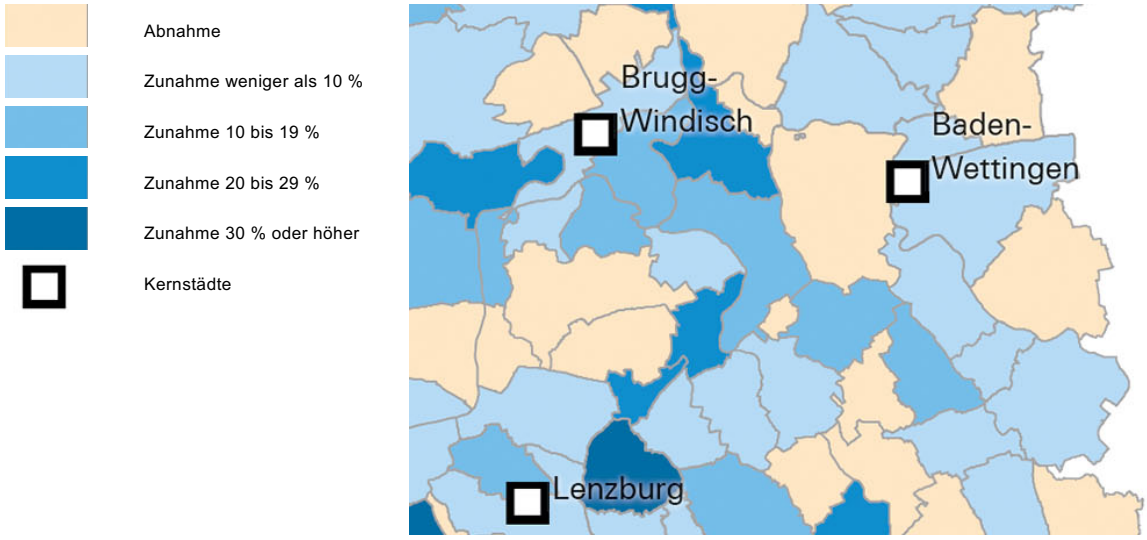


Abb. 82: Gemeinden: Änderung der Beschäftigten, 2011/2018
Relative Änderung der Anzahl Beschäftigten Ende 2016 gegenüber 2011 (Quelle: Kanton Aargau: Raumbeobachtung 2018, 2019)

Beschäftigtendichte

Die durchschnittliche Beschäftigtendichte beträgt über alle Zonen ca. 18 Beschäftigte pro Hektare (B/ha), wobei dieser Wert zwischen den Quartieren sowie auch innerhalb der Quartiere stark variiert. Die höchste Beschäftigtendichte ist in der Arbeitszone «Bahnhof» (124 B/ha) und in der Etzelmatt (107 B/ha) sowie im Teilgebiet «Zentrum» (103 B/ha) der Zone Landstrasse zu finden. Höhere Beschäftigtendichten weisen auch das Teilgebiet D (86 B/ha) in der Zone Landstrasse sowie die Arbeits- und Industriezonen im Gebiet Jura-/Halbartenstrasse» (73 B/ha) und die angrenzende Wohn-/Gewerbezone (79 B/ha) auf.[78]

[77] Aargauische Kantonalbank, Aargauer Zahlen 2019, Datenstand 2016

[78] GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B

Verteilung Beschäftigte

Die Beschäftigten konzentrieren sich an den oben genannten Schwerpunkten. Arbeitsnutzungen sind weiter entlang der übergeordneten Verkehrswege zu finden. In den Wohngebieten, mit Ausnahme des Dorfs, sind Arbeitsnutzungen nur vereinzelt vorhanden. In den gemischten Zonen (Wohn-/Gewerbezonen) ist die Beschäftigtendichte nicht wesentlich höher als in den Wohnzonen.[79] Dies wohl deshalb, weil in der Vergangenheit auch in den gemischten Zonen vor allem in den (lukrativeren) Wohnungsbau investiert worden ist. Als Folge wurden Flächen für Gewerbetreibende immer rarer, was sich heute in zahlreichen politischen Vorstössen zur Gewerbeförderung widerspiegelt.

Prognose Beschäftigtenzahl

Für die Entwicklung der Beschäftigtenzahl gibt es keine offiziellen Prognosen. Mit den Entwicklungsplanungen für das Bahnhofareal und die Landstrasse konnten zumindest Flächen für Arbeitsnutzungen gesichert werden. An diesen zentralen Lagen ist deshalb mit einer Erhöhung der Beschäftigtenzahlen zu rechnen. An weniger zentralen Lagen, namentlich in den gemischten Zonen (Wohn-/Gewerbezonen), hat die Vergangenheit deutlich gemacht, dass Grundeigentümer und Investoren der Wohnnutzung den Vorzug geben. Aufgrund der anhaltenden Nachfrage nach attraktiven Wohnungen an gut erschlossener Lage und den fehlenden Kapitalanlagemöglichkeiten dürfte dies auch in Zukunft der Fall sein.

7.2 Unternehmen

Betriebsarten

Wettingen ist ein KMU-Standort: Arbeitsplätze werden vorwiegend in kleineren und mittleren Unternehmen (KMU) wie Handels-, Gewerbe- und Industriebetrieben angeboten. Eine Ausnahme bildet eine ehemalige Sparte der ABB, die heute Hitachi gehört. Insgesamt haben 1’279 Betriebe ihren Sitz in Wettingen.[80]

Sektoren

Es sind 22 Landwirtschaftsbetriebe, 170 Industriebetriebe und 1’087 Dienstleistungsunternehmen in Wettingen registriert. 77 % der Beschäftigten arbeiten im 3. Sektor (Dienstleistungsbereich), 22 % im 2. Sektor (Industrie) und 1 % im 1. Sektor (Landwirtschaft).[81]

79 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B
80 Statistik Aargau, Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) 2017, Datenstand 2017
81 Statistik Aargau, Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT) 2017, Datenstand 2017

7.3 Gewerbegebiete[82] [83]

Arbeitszone «Bahnhof»

Die Arbeitszone «Bahnhof» liegt zwischen der Bahnlinie und der Schwimmbadstrasse an besterschlossener Lage, unmittelbar beim Bahnhof Wettingen und nahe der Autobahnausfahrt Baden Ost. Mehrere produzierende Betriebe (Hydrior AG), Verkaufsgeschäfte (Lidl, Hoga Kaminfeuer AG, Sutap AG) und weitere Betriebe wie die Werkstatt arwo Stiftung mit insgesamt rund 360 Beschäftigten arbeiten an diesem Standort. Die Bahnlinie trennt das Arbeitsplatzgebiet vom restlichen Siedlungsgebiet, ein direkter Zugang zu den Bahnperrons fehlt. Mit der Entwicklung des Bahnhofsareals (vgl. Kap. 8.2) könnte der Entwicklungsdruck auch in der Arbeitszone steigen.

Arbeits- und Industriezone «Tägerhard»

Die Arbeitszone und die Industriezone Tägerhard liegen am südöstlichen Rand des Wettinger Siedlungsgebiets. Das Einkaufszentrum «Tägipark» und verschiedene produzierende Betriebe mit rund 720 Beschäftigten haben ihren Standort in der Arbeits- und in der Industriezone. Direkt gegenüber in der Wohn-/ Gewerbezone befindet sich ein ehemaliger Betrieb der Alstom.

Künftiger Arbeitsschwerpunkt «Obere Geisswies»

Das Gebiet «Obere Geisswies» liegt am östlichen Ende der Landstrasse und markiert zusammen mit dem angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb den östlichen Ortseingang zu Wettingen. Neben einigen kleineren Arbeitsnutzungen sind heute vor allem verschiedene Autobetriebe vor Ort präsent. Insgesamt arbeiten rund 90 Beschäftigte im Gebiet.

Auf Basis der Zone Landstrasse werden brach liegenden Flächen zu einem Arbeitsschwerpunkt mit ergänzendem Wohnen entwickelt. Mittelfristig beabsichtigt die Gemeinde den Arbeitsschwerpunkt «Obere Geisswies» um das angrenzende Teilgebiet «Gruebe» zu erweitern, um Platz für weitere Gewerbebetriebe und kommunale Infrastruktureinrichtungen zu schaffen.

7.4 Steueraufkommen juristischer Personen

Steuerkraft

Der Steuerertrag der juristischen Personen betrug in Wettingen im Jahr 2017 rund 3.5 Mio. Franken.[84] Im Vergleich mit anderen Gemeinden vergleichbarer Grösse und Zentrumsfunktion wie Baden oder Aarau fällt der Betrag entsprechend der Beschäftigtenzahl um rund zwei Drittel geringer aus.

82 GIS-Analysen, Planpartner AG, 2021, siehe Anhang B
83 Lage der Gewerbegebiete (Arbeitsgebiete) vgl. Abb. 8
84 Aargauische Kantonalbank, Aargauer Zahlen 2019, Datenstand 2016

8 PLANUNG – WICHTIGE RAHMENBEDINGUNGEN

8.1 Ortsplanung

Ortsplanung 2000/2002

Die Ortsplanung der Gemeinde Wettingen ist zwanzig Jahre alt. Sie hat damit den Planungshorizont einer Nutzungsplanung von 15 Jahren deutlich überschritten. Auf sich abzeichnende Veränderungen hat die Gemeinde in der Vergangenheit jeweils mit Teilgebietsplanungen und darauf abgestützten Teilrevisionen der Nutzungsplanung oder Sondernutzungsplanungen reagiert. Die Bau- und Nutzungsordnung hat sich dabei als sehr tragfähige und gleichzeitig flexible Grundlage erwiesen, welche die notwendigen Veränderungen und Entwicklungen unterstützte.

8.2 Kommunale Vorhaben

Übersicht Planungen und Projekte

Gestützt auf das Gemeindeleitbild von 2015 konkretisierte der Gemeinderat seine Absichten zur räumlichen Entwicklung[85]. Die Schwerpunkte bilden dabei folgende Planungen und Projekte:

Entwicklungsplanung Landstrasse

Die Landstrasse soll als Einkaufsmeile, Wohn- und Arbeitsort, Flanierzone und Treffpunkt für Alle gestärkt und damit zum Zentrum von Wettingen werden. Mit dem Masterplan Landstrasse (2014) und der Teiländerung der Nutzungsplanung für die Landstrasse (2016/2017) wurden die dafür notwendigen allgemeinverbindlichen Grundlagen geschaffen. Seither sind mehrere Grundeigentümer aktiv geworden. Grundstücke und zusammenhängende Areale werden im Sinne der Innenentwicklung baulich verdichtet und erneuert. Auch die Gemeinde beteiligt sich mit der Planung der zweiten Etappe des Zentrumsplatzes an der Aufwertung und Entwicklung der Landstrasse.

Entwicklungsplanung Bahnhofareal

Das Bahnhofareal soll von einem gewerblich genutzten Gebiet in ein attraktives Bahnhofquartier mit Wohnungen, Arbeitsplätzen und Versorgungsmöglichkeiten umgebaut und umgenutzt werden. Die dafür notwendige Teilrevision der Nutzungsplanung und der Gestaltungsplan wurden 2020 von den zuständigen politischen Gremien (Einwohnerrat und Gemeinderat) beschlossen und 2021 vom Kanton genehmigt. Aufgrund der ausgezeichneten Lage und Erschliessung ist mit einer zügigen Umsetzung zu rechnen. Erste Bauprojekte sind bereits in Vorbereitung.

[85] Gemeinde Wettingen, Übersicht Planungen und Projekte: Absichten des Gemeinderats zur räumlichen Entwicklung in der Amtsperiode 2018-2021

Entwicklungsplanung Klosterhalbinsel

Die Klosterhalbinsel soll als einmaliges Ensemble und Ortsbild von nationaler Bedeutung (ISOS, vgl. Kap. 2.4) gesichert werden. Der Kantonsschulstandort soll ausgebaut werden, und das kulturtouristische Potenzial der Klosteranlage soll besser genutzt werden. Mit dem Masterplan Klosterhalbinsel (2013) konnten die Interessen der verschiedenen Grundeigentümer gebündelt und koordiniert werden. Die für die Umsetzung des Masterplans erforderliche Teilrevision der Nutzungsplanung und die Neufassung des Gestaltungsplans wurden 2020 von den zuständigen politischen Gremien (Einwohnerrat und Gemeinderat) beschlossen und 2021 vom Kanton genehmigt.

Sicherung der ortsbildprägenden Einzelbauten und Ensembles

Wettingen durfte 2020 auf eine 975-jährige Geschichte zurückblicken. Diese stolze Vergangenheit stiftet Identität und ist heute auch baulich noch erlebbar, zum Beispiel im Dorf, auf der Klosterhalbinsel oder im Langensteinquartier (vgl. Kap. 2.4). Dokumentiert sind die ortsbildprägenden Gebäude der Gemeinde im kommunalen Bauinventar, das 2015 aktualisiert und um Einzelbauten und Ensembles bis Baujahr 1980 ergänzt wurde.

Die Sicherstellung dieser ortsbildprägenden Einzelbauten und Ensembles erfolgte 2019 mit einer Teiländerung der Nutzungsplanung. Dabei wurden für 94 Objekte (Schutzobjekte: 53 Einzelbauten und fünf Ensembles; Inventarisierte Objekte: 27 Einzelbauten und neun Ensembles) differenzierte Schutz- bzw. Erhaltungsregelungen getroffen.

Mit dem Erhalt der identitätsstiftenden Bausubstanz konnten gleichzeitig die wichtigen Entwicklungsschritte der Gemeinde abgebildet und die historischen Kerne entscheidend gestärkt werden, damit auch künftige Generationen die bald 1000-jährige Vergangenheit Wettingens erleben dürfen.

Bachrenaturierungen

Dorfbach und Lugibach bilden wichtige Freiraumelemente im Siedlungsgebiet. Sie sind allerdings in Abschnitten verbaut und für die Öffentlichkeit wenig attraktiv. Mit Bachrenaturierungen soll die Situation verbessert werden:

- Der Bachlauf des Dorfbachs/Gottesgraben muss aufgrund des Hochwasserschutzes neugestaltet werden. Dabei soll er gleichzeitig renaturiert und zum hochwertigen Freiraum mitten im Siedlungsgebiet werden. Die Bevölkerung wird in das Vorhaben eingebunden. Der Zeitpunkt der Ausführung ist offen.
- Mit dem Lugibach-Projekt sollen der Hochwasserschutz gewährleistet, der Langsamverkehr gestärkt und mit einem Bach begleitenden Fuss- und Veloweg die Anbindung an das Naherholungsgebiet Sulperg-Rüsler verbessert werden. Desweitern soll der in Teilen naturfremd gestaltete Lugibach renaturiert werden, sodass der Gewässerlebensraum ökologisch aufgewertet wird und dieser zukünftig auch der Naherholung dient. Das Projekt liegt vor, der Zeitpunkt der Ausführung ist offen.

8.3 Übergeordnete Vorhaben

rGVK OASE

Der Kanton Aargau hat für den Raum Baden-Wettingen ein regionales Gesamtverkehrskonzept Ostaargau (rGVK OASE) zur Anhörung vorgelegt. Damit zeigt der Kanton auf, wie der Ostaargau seiner Ansicht nach auch in Zukunft ein attraktiver Wohn- und Wirtschaftsstandort bleiben kann: Beabsichtigt ist eine Kombination von aufeinander abgestimmten Massnahmen für den motorisierten Individualverkehr, den öffentlichen Verkehr, den Fuss- und Veloverkehr sowie des Mobilitätsmanagements.

Das rGVK OASE sieht für den Raum Baden-Wettingen verschiedene Massnahmen vor wie die Zentrumsentlastung Baden mit einem Tunnel von der Siggenthaler Brücke unter dem Martinsberg und dem Chrüzliberg hindurch bis zur Neuenhoferstrasse, die Umnutzung der Hochbrücke Baden sowie eine neue Limmatbrücke für den motorisierten Individualverkehr zwischen Baden und Wettingen (Schwimmbadstrasse-Neuenhoferstrasse). Des Weiteren sind umfassende Veloinfrastrukturen vorgesehen.

Limmattalbahn

Die geplante Verlängerung der Limmattalbahn (LTB) von Killwangen nach Baden wird seit Frühjahr 2018 vom Kanton konkretisiert. Die LTB soll gemäss kantonaler Planung vom Bahnhof Killwangen-Spreitenbach über Neuenhof mit einer neuen Limmatquerung zum zukünftigen Wohnschwerpunkt Tägerhard Ost in Wettingen geführt werden, und von dort weiter über die Landstrasse, die Hochbrücke und den Schlossbergtunnel bis zum Bahnhof West in Baden (vgl. Abb. 83). Die Leistungsfähigkeit des ÖV-Systems würde damit in der Landstrasse sowie auch die Erschliessungsgüte in Wettingen Ost stark erhöht.

S-Bahn-Haltestelle «Tägerhard»

Damit in Wettingen S-Bahn, Limmattalbahn und Bus optimal miteinander verknüpft sind, soll im Gebiet Tägerhard eine S-Bahn-Haltestelle realisiert werden.

Aktueller Stand

Der Regierungsrat hat Ende 2020 den Abschnitt Killwangen-Baden der LTB als Zwischenergebnis in den Richtplan aufgenommen und die entsprechende Linienführung eingetragen. Im Raum «Wettingen Ost» ist die Linienführung in weiteren Planungsschritten zu konkretisieren. Sie weist daher noch drei Varianten auf (Korridore).

Bezüglich des rGVK OASE hat der Regierungsrat Anfang 2021 kommuniziert, die geplante Zentrumsentlastung Baden, die Umnutzung der Hochbrücke und die neue Limmatbrücke im Richtplan unverändert auf der Stufe Zwischenergebnis zu belassen. Die Veloinfrastrukturen werden auf die Stufe Zwischenergebnis angehoben, der Velosteg Sulperg-Rüsler im Gebiet «Chlosterschür» bereits auf die Stufe Festsetzung.

Beabsichtigt ist, alle wichtigen Elemente in diesem Raum inkl. der Weiterführung der LTB gemeinsam bis zur Festsetzung im Richtplan weiterzuentwickeln.

Abstimmung REL mit übergeordneten Grossinfrastrukturvorhaben

Aufgrund deren Realisierung um das Jahr 2035 oder darüber hinaus sind weder das rGVK OASE noch die LTB-Linienführung im REL «Wettingen 2035» abgebildet. Mit der räumlichen Entwicklungsstrategie «Wettingen 2035+» wird jedoch dargelegt, wie das REL 2035 mit den langfristigen kantonalen Grossinfrastrukturvorhaben abgestimmt ist (vgl. Kapitel 5).

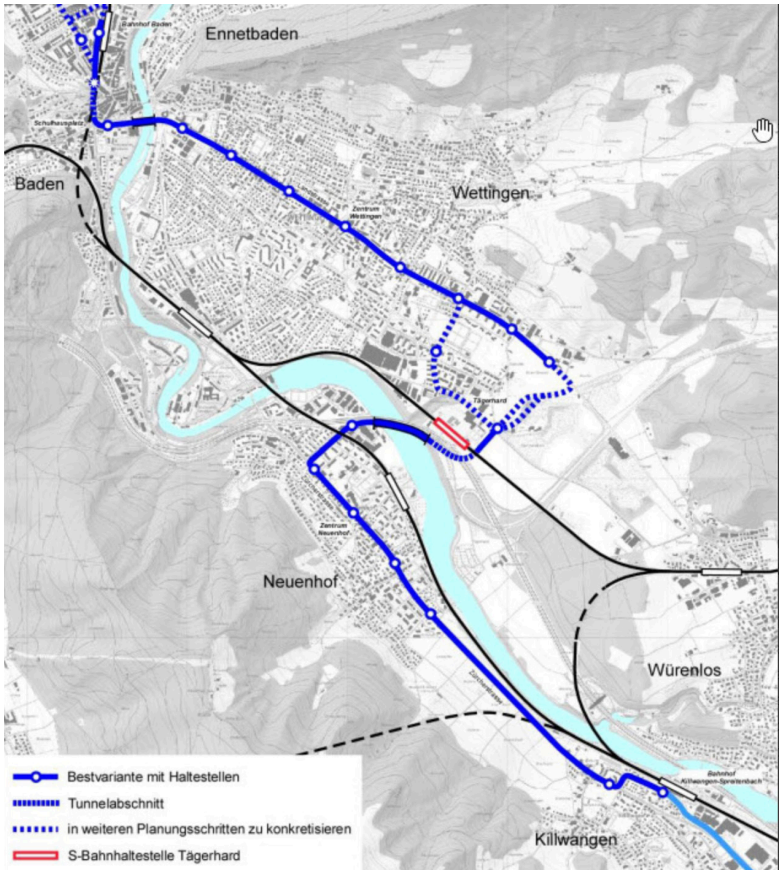


Abb. 83: Weiterführung Limmattalbahn von Killwangen bis nach Baden: Linienführung mitsamt Lage S-Bahn-Haltestelle Wettingen-Tägerhard

8.4 Stand der Erschliessung

Gemäss dem Stand der Erschliessung 2019, erhoben vom Departement Bau, Verkehr und Umwelt, präsentiert sich die Bauzonenstatistik der Gemeinde Wettingen wie folgt:

Abk.	Angaben in Hektaren	**WMZ**	**A**	**O**	**Übrige**	**Total**
WMZ: Wohn-, Misch- und Zentrumszonen **A:** Arbeitszonen **O:** Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen	Bauzonen insgesamt:	269.75	11.88	59.63	18.20	359.46
	• überbaut:	265.06	11.09	55.52	18.20	349.87
	• nicht überbaut:	4.69	0.79	4.10	–	9.59
	Nicht überbaute Bauzonen:	4.69	0.79	4.10	–	9.59
	• baureif:	3.03	0.79	1.57	–	5.40
	• in 5 Jahren baureif:	1.36	–	–	–	1.36
	• langfristige Bauzonenreserven:	0.30	–	2.53	–	2.83

Abb. 84: Stand der Erschliessung in der Gemeinde Wettingen (Quelle: Kanton Aargau, BVU; 2019)

Bauzonen allgemein

Die Übersicht verdeutlicht, dass die Bauzonen der Gemeinde Wettingen bereits zu 97,3 % überbaut sind (349.87 ha). Lediglich 2.7 % oder 9.59 ha sind noch unüberbaut.

Von diesen 9.59 ha nicht überbauten Bauzonen sind 56.3 % oder 5.40 ha baureif und 14.2 % oder 1.36 ha in fünf Jahren baureif. 29.5 % oder 2.83 ha sind erst langfristig baureif und damit verfügbar.

Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ)

Für die Beurteilung der Einwohnerkapazitäten sind in erster Linie die Wohn- Misch- und Zentrumszonen (WMZ) massgebend:

- Von den 269.75 ha WMZ sind bereits 98.3 % überbaut (265.06 ha). Lediglich 1.7 % oder 4.69 ha sind unüberbaut.
- Von diesen 4.69 ha unüberbauten Bauzonen sind 64.6 % oder 3.03 ha baureif und 29.0 % oder 1.36 ha in fünf Jahren baureif. 6.4 % oder 0.30 ha sind erst langfristig baureif und damit noch nicht verfügbar.

Arbeitszonen

Von den 11.88 ha Arbeitszonen sind bereits 93.4 % überbaut (0.79 ha). Lediglich 6.6 % oder 0.79 ha sind unüberbaut, wobei diese vollständig als baureif ausgewiesen werden. Weitere unbebaute Arbeitszonen sind für eine kurzfristig zu befriedigender Nachfrage nicht vorhanden. Mittelfristig stehen Reserven im Gebiet «Obere Geisswies» (Zone Landstrasse) zur Verfügung.

8.5 Bauzonenkapazität[86]

Überprüfung Bauzonenkapazität Gemeinde

Einzonungen sind nach dem Bundesgesetz über die Raumplanung und nach kantonalem Richtplan nur dann zulässig, wenn die bestehenden Bauzonen vollständig überbaut und die inneren Reserven vollständig beansprucht worden sind. Die Bauzonen der Gemeinde Wettingen wurden deshalb bezüglich dieser Messgrössen untersucht. Dabei wurden die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen (WMZ) betrachtet, also die für die Einwohnerentwicklung massgebenden Zonen.

Die Bauzone der Gemeinde Wettingen ist derart zu dimensionieren, dass die vom Kanton für 2030 und 2040 prognostizierten Bevölkerungszahlen darin aufgefangen werden können:

- 2030: 25'000 Einwohner
- 2040: 27'120 Einwohner[87]

Für 2035 – dem Planungshorizont des REL – muss die Bauzone somit bei Bedarf ca. 26'000 Einwohner fassen können.

Erkenntnis

Die Untersuchung hat gezeigt, dass bis 2035 keine Einzonungen für Wohn- oder Mischzonen erforderlich sind: die bis 2035 vom Kanton prognostizierte Bevölkerungsentwicklung kann innerhalb der bestehenden Bauzone aufgefangen werden. Gegen Ende der Planungsperiode 2035 sind bei Bedarf Massnahmen für die für 2040 prognostizierte Bewohnerzahl (27‘120) zu prüfen.

Für die Ansiedlung von neuen Betrieben werden hingegen neue Arbeitszonen ausgeschieden werden müssen, wofür ein regionales Arbeitszonenmanagement erforderlich sein wird.

[86] Bauzonenkapazitätsberechnung rechtskräftige Nutzungsplanung, siehe Anhang Erläuterungsbericht «Wettingen 2035» zum REL

[87] zum Vergleich: Stand 31.1.2020: 21'000 (vgl. Kap. 6.1)

9 MEGATRENDS – RAUMWIRKSAME AUSWIRKUNGEN

Beschrieb

Megatrends werden im heutigen Verständnis am besten durch übergeordnete «Grosswetterlagen» beschrieben. Sie sind langfristig wirksam und können über Jahrzehnte Auswirkungen haben. Teilweise können sie sich gegenseitig verstärken sowie abschwächen oder durch ansteigende Unsicherheiten auch hemmende Trends erzeugen. Einige Megatrends oder einzelne Auswirkungen davon sind stark raumwirksam, wobei sie Siedlung, Freiraum und Landschaft integral betreffen.

Megatrends und Raumentwicklung Schweiz

Der Rat für Raumordnung (ROR), eine ausserparlamentarische Kommission des Bundes, hat die wichtigsten Megatrends für die Schweiz identifiziert. Seiner Ansicht nach haben folgende Megatrends einen relevanten Einfluss auf die Raumentwicklung:

- Globalisierung
- Klimawandel
- Demografischer Wandel und Migration
- Digitalisierung
- Individualisierung

Investitionen

Um die positiven Auswirkungen von Megatrends zu nutzen und die nachteiligen Entwicklungen mit geeigneten Massnahmen abfedern zu können, sind Investitionen notwendig.

9.1 Mögliche Auswirkungen auf Wettingen

Globalisierung

- Weiteres Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung
- Steigender Anteil der Bevölkerung in Ballungsräumen
- Wachsende Mobilität mit all ihren Auswirkungen
- Wachsende Bedeutung von «Heimat» und «Identität» als Gegentrend

Klimawandel

- Steigende Kosten für den Umbau des Gebäudeparks und für Massnahmen zur Hitzeminderung in dicht bebauten Gebieten
- Auswirkungen der Energiewende (Dekarbonisierung)
- Klimatische Extremereignisse (Stürme, Starkregen) mit Gefahr von Überschwemmungen und Erosionen
- Heisse und trockene Sommer mit Dürreperioden und Wasserengpässen
- Steigender Bewässerungsbedarf in der Landwirtschaft und durch Wetterphänomene beeinträchtigte Ernten
- Stärkung der lokalen Produktion aufgrund steigender Mobilitätskosten für lange Transportwege

Demografischer Wandel und Migration	• Bevölkerungswachstum durch Zuwanderung • Alterung der Bevölkerung (steigender Altersquotient) • Weitere Erhöhung der Gesundheits- und Pflegekosten • Gesteigerter Raumverbrauch durch Unterbelegung von Wohneinheiten durch die alternde Bevölkerung • Erhöhter Schulraumbedarf durch ansteigende Schülerzahlen; erhöhter Bedarf an Tagesschulen / Tagesstrukturen • Weitere Segmentierung der Gesellschaft (Individualisierung) durch Immigration
Individualisierung	• Wachsender Flächenkonsum durch erhöhte Nachfrage nach Kleinwohnungen (Singlewohnen) • Nomadisierung (wechselnde Wohnorte) • Wachsende Mobilität • Sinkender Anteil ehrenamtlicher Arbeit (Kinderbetreuung, Alterspflege, Vereine) • Erhöhte Nachfrage nach Kindertagesstätten, Tagesschulen • Fachkräftemangel aufgrund vermehrter Teilzeitarbeit • Wachsender Gemeinsinn als Gegentrend
Digitalisierung	• Beschleunigung anderer Megatrends • Neue Arbeitsmodelle aufgrund Home-Office, Desk-Sharing, Co-Working-Spaces • Auswirkungen auf das Wohnungsangebot und den Arbeitsflächenbedarf • Ladensterben aufgrund des wachsenden Online-Handels • Rückbesinnung zur Produktion in der Schweiz («Reshoring») • Erhöhtes Bedürfnis nach Transparenz (z.B. digitale Mitwirkung) • Sharing Economy (z.B. in der Mobilität)

ANHANG

A Quartieranalysen

B GIS-Analysen

A QUARTIERANALYSEN

A1 Übersicht 92

A2 Statistiken 93

A3 Steckbriefe 97
A3.1 Quartier I – «Altenburg / Au» 97
A3.2 Quartier II – «Bahnhof» 100
A3.3 Quartier III – «Klosterfeld» 103
A3.4 Quartier IV – «Zentrale» 106
A3.5 Quartier V – «Bettlere / Wynere» 108
A3.6 Quartier VI – «Landstrasse» 110
A3.7 Quartier VII – «Scharten-/Bifangstrasse» 113
A3.8 Quartier VIII – «Lägere / Sulperg» 116
A3.9 Quartier IX – «Dorf» 119
A3.10 Quartier X – «Jura-/Halbartenstrasse» 121
A3.11 Quartier XI – «Klosterhalbinsel» 124
A3.12 Quartier XII – «Geisswies / Gruebe» 126

A4 Glossar 127

A1 Übersicht

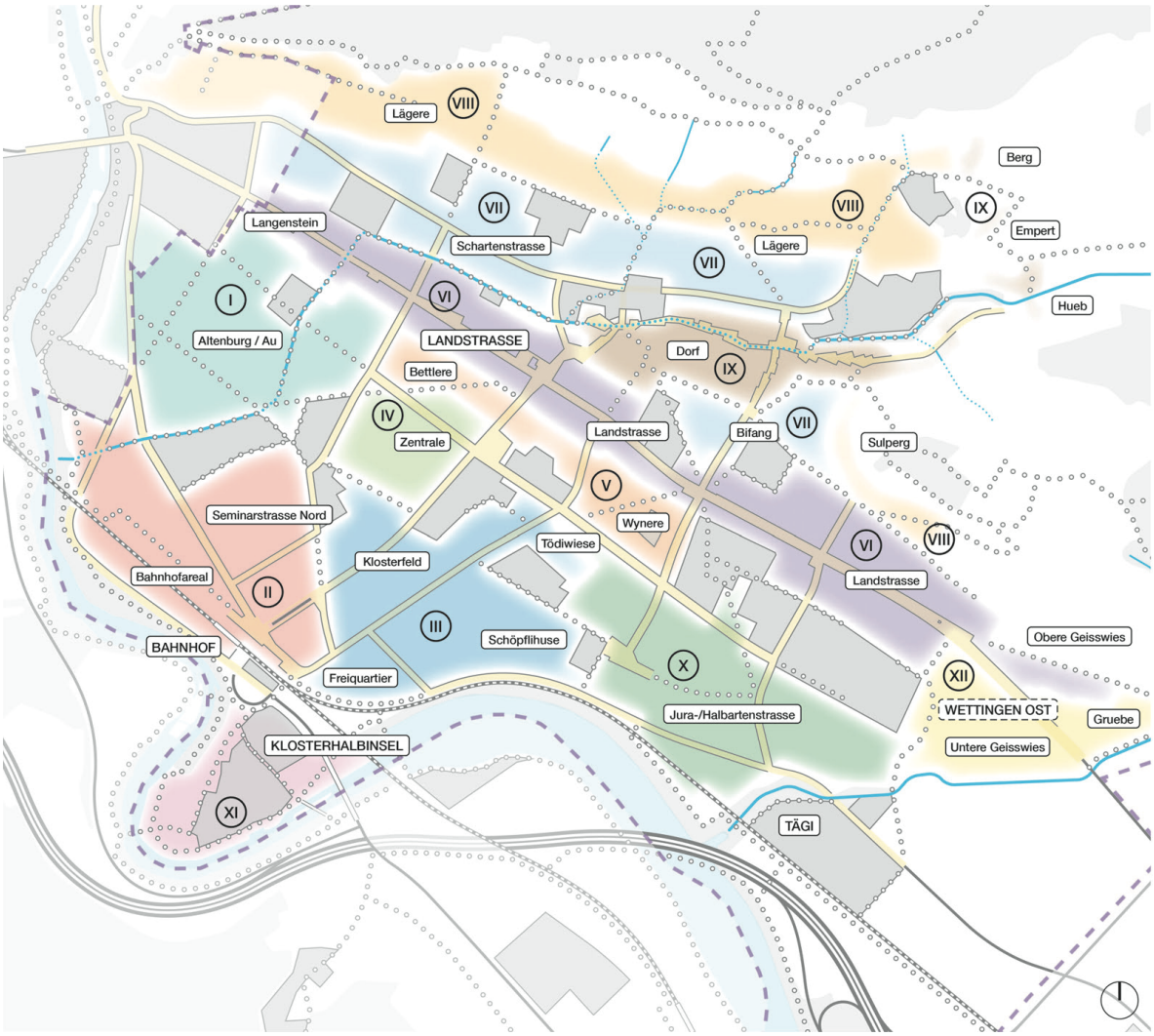


Abb. 85: Situation Siedlung und Quartiere 2020

Quartiere

I. Altenburg / Au
II. Bahnhof
III. Klosterfeld
IV. Zentrale
V. Bettlere / Wynere
VI. Landstrasse
VII. Scharten-/Bifangstrasse
VIII. Lägere / Sulperg
IX. Dorf
X. Jura-/Halbartenstrasse
XI. Klosterhalbinsel
XII. Geisswies / Gruebe

Hinweise

- Park- und Grünanlagen / Aussenanlagen
- Bäche offen | eingegedolt
- Bahnlinien
- Nationalstrasse
- Strassen ausserorts
- Fuss- und Velowege
- Gemeindegrenze

A2 Statistiken

Einwohnerdichte

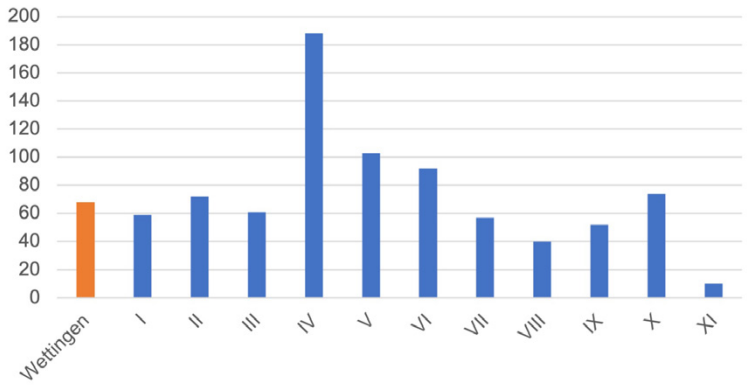


Abb. 86: Säulendiagramm Einwohnerdichte [E/ha]

Beschäftigtendichte

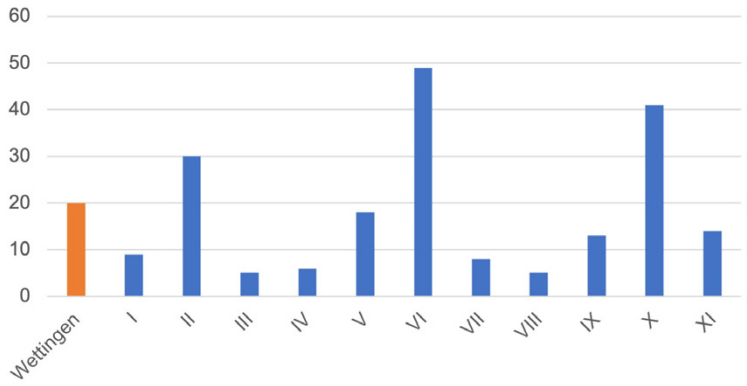


Abb. 87: Säulendiagramm Beschäftigtendichte [B/ha]

Nutzungsdichte

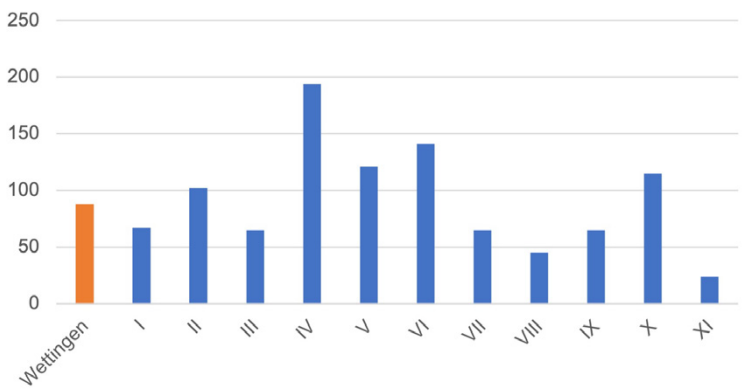


Abb. 88: Säulendiagramm Nutzungsdichte [EB/ha]

I. Au-Quartier / Altenburg
II. Bahnhof
III. Klosterfeld
IV. Zentrale
V. Bettlere / Wynere
VI. Landstrasse
VII. Scharten-/Bifangstrasse
VIII. Lägere / Sulperg
IX. Dorf
X. Jura-/Halbartenstrasse
XI. Klosterhalbinsel

Ausnutzung

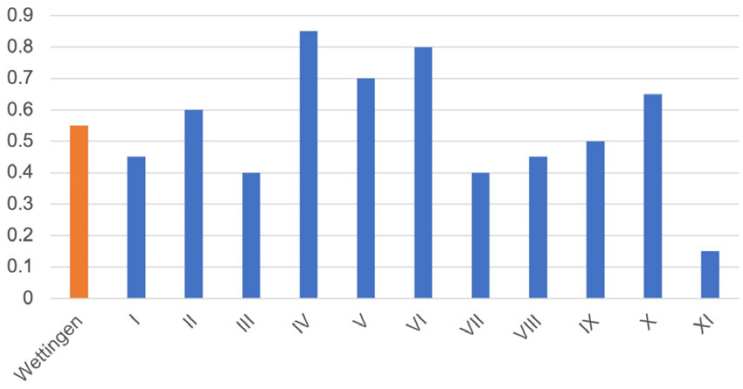


Abb. 89: Säulendiagramm Ausnutzung [AZ]

Ausnutzungsreserven

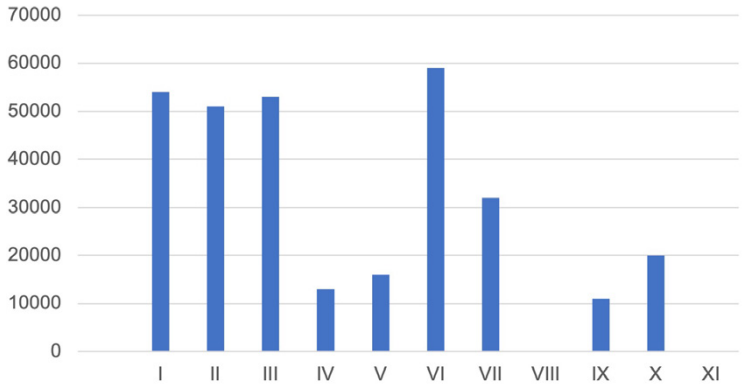


Abb. 90: Säulendiagramm Ausnutzungsreserven [m^2]

Wohnflächenbedarf

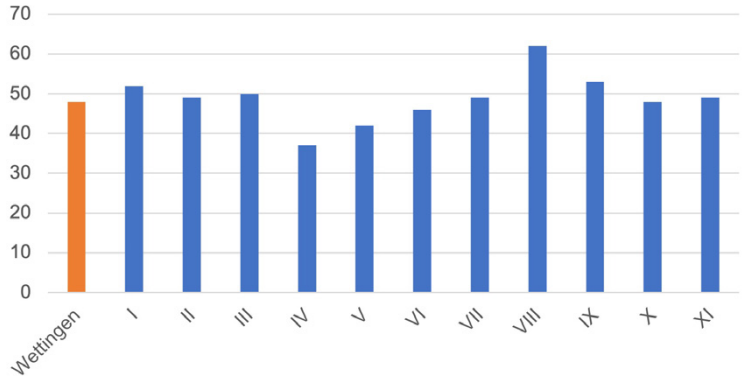


Abb. 91: Säulendiagramm Wohnflächenbedarf [m^2/E]

I. Au-Quartier / Altenburg
II. Bahnhof
III. Klosterfeld
IV. Zentrale
V. Bettlere / Wynere
VI. Landstrasse
VII. Scharten-/Bifangstrasse
VIII. Lägere / Sulperg
IX. Dorf
X. Jura-/Halbartenstrasse
XI. Klosterhalbinsel

Wohndichte

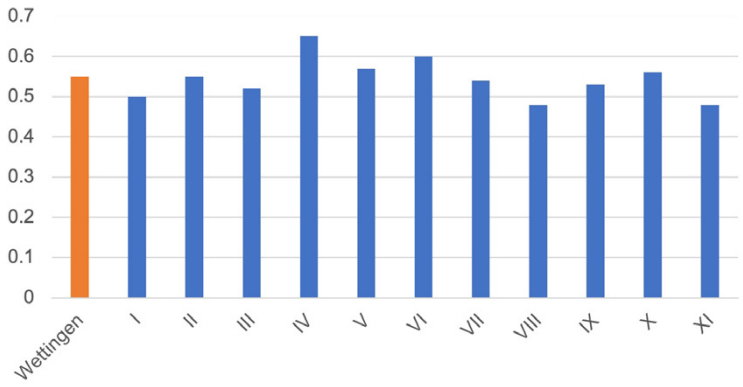


Abb. 92: Säulendiagramm Wohndichte [E/Zi]

Belegungsdichte

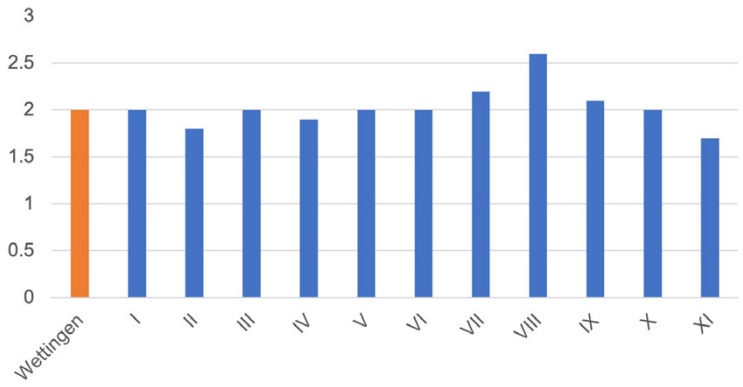


Abb. 93: Säulendiagramm Belegungsdichte [E/Whg]

Altersgruppe U18

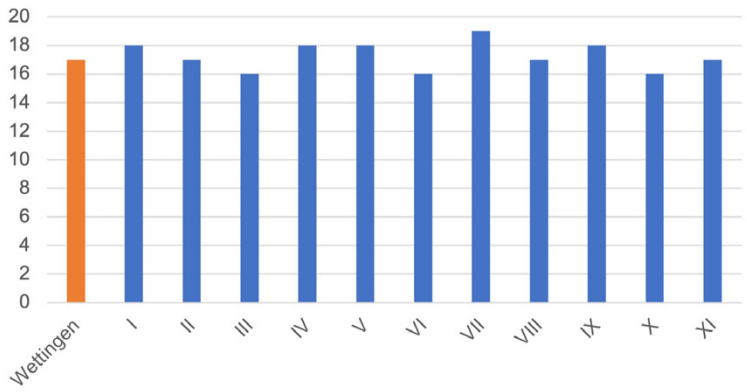


Abb. 94: Säulendiagramm Altersgruppe U18 [%]

I. Au-Quartier / Altenburg
II. Bahnhof
III. Klosterfeld
IV. Zentrale
V. Bettlere / Wynere
VI. Landstrasse
VII. Scharten-/Bifangstrasse
VIII. Lägere / Sulperg
IX. Dorf
X. Jura-/Halbartenstrasse
XI. Klosterhalbinsel

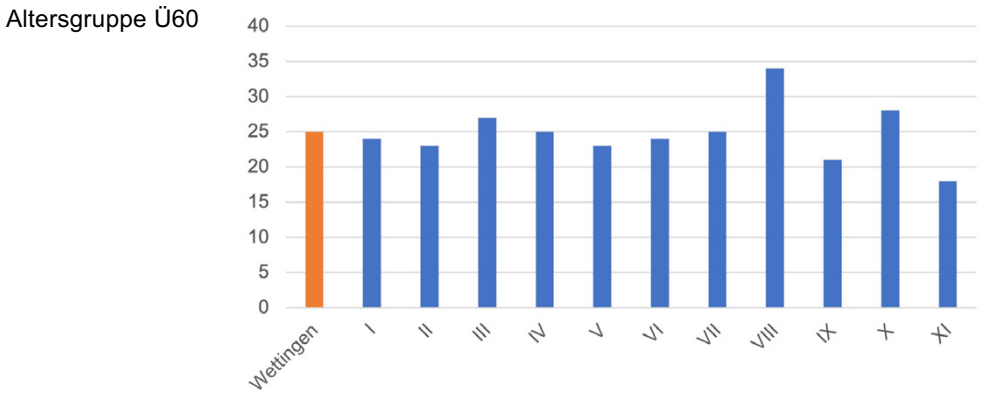


Abb. 95: Säulendiagramm Altersgruppe Ü60 [%]

I. Au-Quartier / Altenburg
II. Bahnhof
III. Klosterfeld
IV. Zentrale
V. Bettlere / Wynere
VI. Landstrasse
VII. Scharten-/Bifangstrasse
VIII. Lägere / Sulperg
IX. Dorf
X. Jura-/Halbartenstrasse
XI. Klosterhalbinsel

A3 Steckbriefe

A3.1 Quartier I – «Altenburg / Au»

Bebauung
- Punktbauten, vorwiegend Einfamilienhäuser, vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser
- kleinteilige und homogene Bebauungsstruktur: niedrige Bauhöhen; beschränkte Gebäudelängen; angemessene Gebäudeabstände; einheitliche Dachform mit Giebeldach; Orientierung an Baulinien; häufig Hochparterre
- wenig geneigtes Gelände (Ebene)
- vorwiegend 2 Geschosse
- kleinteilige Parzellenstruktur
- zum Strassenraum orientiert (Zugänge, offene Fassaden)
- hohe Durchlässigkeit, viele Sichtbezüge
- vorwiegend identitätsstiftende, gut unterhaltene, ältere Bausubstanz
- einzelne Neu-/Umbauten
- Bauperiode: vorwiegend 1919-1945
- einzelne Schutz-/Inventarobjekte

Nutzung
- vorwiegend Wohnnutzung; vereinzelt Kleingewerbe und ergänzende Dienstleistungs-nutzungen (Atelier, Arztpraxis, kleiner Laden)
- wenig öffentliche Nutzungen
- vorwiegend private EG-Nutzungen

Dichten
- gleichmässige Einwohnerdichte im Quartier
- «Langenstein» mit erhöhter baulicher Dichte im Quartier; ansonsten gleichmässige bauliche Dichte
- mittlere Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)
- W3 / AZ 0.65 / 3 VG
- Für Teile des Gebiets gelten besondere Vorschriften (§13 BNO) zur Sicherung der hohen Wohn- und Siedlungsqualität, der baulichen Struktur sowie der Gestaltung der Aussenräume, Geschossflächen im Dach anrechenbar

Freiraum
- private, geschlossene Vorgärten: einheitlich niedrige Einfriedungen; grosses Spektrum an hochwertig bis beliebig gestalteten Individualgärten; teilweise introvertierte, attraktive, stark durchgrünte Vorgärten; geringe Versiegelung; älterer Baumbestand, je nach Baujahr des Gebäudes; rückwärtige Grünräume bilden zusammenhängendes «Patchwork»
- klarer Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Vorplatz bei der Kirche St. Anton, Wohnstrassen

- zahlreiche Erholungsräume im Nahbereich: Sportanlage und Schule Altenburg, Freibad Stadt Baden, Limmat
- ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- Strassen in der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum (siehe Erschliessung «Wettinger Modell»)
- mit Bepflanzung gefasste Strassenräume (Bepflanzung verengt den Strassenraum optisch)
- dichtes Netz an Quartierstrassen, wenig Fusswege
- fehlender Bezug zur Landschaft; gute Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets (Limmatraum)
- offener Gottesgraben im Umfeld der Kirche St. Anton und entlang südwestlicher Grenze; übriger Verlauf eingedolt
- Zentral- und Altenburgstrasse als übergeordnete Verbindungsachsen

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: vorwiegend B / teilweise C
- ÖV-Haltestellen nur an der Peripherie des Gebiets
- flächendeckend Tempo 30
- feinmaschiges Strassennetz
- «Wettinger Modell» als gut funktionierendes, platzsparendes Erschliessungssystem: schmale Quartierstrassen mit minimalem Profil (5.0 m); Mischverkehr (begünstigt langsames und aufmerksames Fahren); gute Abstimmung auf kleinteilige Bebauungsstruktur; keine grösseren Parkierungsanlagen aufgrund Parzellen- und Erschliessungsstruktur
- Strassenparkierung und Parkierung auf Parzelle; bei älteren Bauten ein einzelner Parkplatz auf privater Parzelle quer zur Strasse, räumlich generell gut in das Vorgartensystem integriert; bei neueren Bauten Dominanz der Asphaltflächen aufgrund des grösseren Parkplatzbedarfes (z.B. 2 PP/Wohnung); vermehrt Erstellung von Carports, z.T. parzellenübergreifend; kaum Sammelgaragen
- Mobility-Standorte (Rigi- und Schönaustrasse)

Bevölkerung / Quartier

- einzelne Strassenzüge bilden als Wohnstrassen kleinere Quartiereinheiten; man kennt die Nachbarschaft
- diverse Strassenfeste und Garten-/Quartierrundgänge
- Quartierverein «Langenstein-Altenburg»
- Jugendtreff der Jugendarbeit Wettingen («jaw») in der Villa Fluck
- Quartierversorgung ungenügend
- starke Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet
- «Langenstein» mit tiefem Anteil der Altersgruppe U18
- Einfamilienhäuser vorwiegend als Eigenheim genutzt
- hohes Sicherheitsgefühl durch Sichtbarkeit der Wohnungen und privaten Freiflächen

Weitere Eigenschaften

- Charakter einer Gartenstadt: starke Durchgrünung; grosszügiges, grundgebundenes Wohnen
- attraktives Gesamtbild des Quartiers
- als Arbeiterhäuser mit Selbstversorgung für Mitarbeiter der BBC konzipiert (erstes „Gartenstadtquartier“ von Wettingen)
- Quartier Langenstein an der Landstrasse als bedeutsamer Teil der Siedlungsentwicklung (historischer Ortsteil)
- gute (Nähe Landstrasse) bis periphere Lage
- Realisierung der vollen Ausnutzung aufgrund der Grenzabstände der Zone W3 und der Einordnungsanforderungen oft nicht möglich
- erhöhte Lärmbelastung entlang der Seminar- und Schwimmbadstrasse

Trends / Entwicklungen

- schleichender Verdichtungsprozess im Gange
- Erhöhung des Entwicklungsdrucks im Korridor Landstrasse (Bereich zwischen Scharten- und Zentralstrasse) durch LTB
- teilweise Erhöhung der (Nutzungs-) Dichte durch An-/Umbauten, insbesondere auch durch die Erstellung von altersgerechten Wohnungen (Geschosswohnungen, Stöckli, etc.)
- vereinzelt Entwicklungen über mehrere Parzellen
- bei Entwicklungen mit voller Ausnutzung kommt es zu einer Änderung der Siedlungsstruktur: Massstäblichkeit (Massstabssprung); Verlust von Grünflächen; Zunahme von Erschliessungsflächen (Parkierung); stärkere Versiegelung
- erste Anzeichen des Verlusts der Funktion der Strassen als öffentlicher Frei- und Spielraum durch Mehrverkehr und Erschliessungsflächen (Parkierung)
- erste Anzeichen einer Verminderung von Grünflächen zu Gunsten von Erschliessungsflächen (Parkierung); Verlust Gartenstadt-Charakter
- Weitergabe der Liegenschaften innerhalb der Familie an die nächste Generation
- kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, Gentrifizierungsrisiko nicht vorhanden

A3.2 Quartier II – «Bahnhof»

Bebauung

- vorwiegend Zeilen- und Winkelbauten (Mehrfamilienhäuser), vereinzelt Punktbauten (vorwiegend Einfamilienhäuser), Sonderbauformen: typische Gewerbebauten in den Gewerbegebieten um den Bahnhof
- vorwiegend klare, eher grossformatige Bebauungsstruktur: Orientierung an Baulinien; grössere Gebäudelängen; gewerblicher, bracher Charakter um den Bahnhof; teilweise urbaner Charakter entlang der Seminarstrasse; vereinzelt kleinteilige Strukturen
- wenig geneigtes Gelände (Ebene)
- vorwiegend 2-4 Geschosse; Ausnahme «Birkenhof» (8 VG)
- vorwiegend kleinteilige Parzellenstruktur
- vorwiegend kein klarer Bezug zum Strassenraum (geschlossene Fassaden); zum Strassenraum orientiert bei Einfamilienhäusern (Zugänge, offene Fassaden)
- zahlreiche neuere, aber auch viel, unterschiedlich gut unterhaltene, ältere Bausubstanz
- Bauperiode: vorwiegend vor 1919-1960 und nach 2000
- Schutzobjekte am Bahnhof («Bahnhofensemble»), ansonsten einzelne Schutz-/Inventarobjekte; inventarisiertes Ensemble an der Frieden-/Imfeldstrasse

Nutzung

- vorwiegend Wohnnutzung; entlang der übergeordneten Verkehrsachsen, um den Bahnhof sowie an der Lägernstrasse vereinzelt Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen
- wenig öffentliche Nutzungen: Kindergärten/Horte oft in Wohnüberbauungen integriert
- vorwiegend private EG-Nutzungen
- Gewerbeareale um den Bahnhof; Arbeitsgebiet südlich des Bahnhofs

Dichten

- teilweise hohe Einwohner-, Beschäftigten- und Nutzungsdichte im Quartier; grosse Spannweite derselben im Quartier
- grosse Spannweite der baulichen Dichten im Quartier
- geringe bis hohe Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)

- ZB / Zone Bahnhofareal
  / Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan)
- WG4 / AZ 0.90 / 4 VG
- WG3 / AZ 0.75 / 3 VG
- W3 / AZ 0.65 / 3 VG
- W2 / AZ 0.50 / 2 VG
- A / BZ 4.50 / – VG

Freiraum

- vielfältige, grüne, (halb-) private Freiräume; Höfe, Vorzonen, Vorgärten
- vorwiegend fehlender Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum (Restflächen, Abstandsgrün)
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Bahnhofplatz, Umgebung Bahnhof (Seminarstrasse), Vorzone Stadion, teilweise Wohnstrassen
- zahlreiche Erholungsräume im Nahbereich: Sportanlage und Schule Altenburg, ref. Kirche, Freibad Stadt Baden, Klosterhalbinsel, Limmat
- dichtes (Fuss-) Wegnetz
- teilweise ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen, Privatspielplätze in grösseren Überbauungen
- Strassen teilweise in der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum (siehe Erschliessung «Wettinger Modell»)
- fehlender Bezug zur Landschaft; eingeschränkte Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets (Limmatraum)
- offener Gottesgraben im Umfeld der Strasse «Am Gottesgraben»; wenig attraktiv, kaum sichtbar, naturferner Zustand
- Seminar- und Lägernstrasse als übergeordnete Strassenräume; Seminarstrasse wenig siedlungsorientiert gestaltet
- Alberich Zwyssig-Strasse trennt die Überbauung «Etzelmatt» durch den Strasseneinschnitt vom restlichen Gebiet; Zugang von der Alberich Zwyssig-Strasse zum Bahnhof aufgrund Strasseneinschnitt für den Langsamverkehr unattraktiv

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: vorwiegend B / teilweise C
- Gebiet «mit Bahnanschluss»
- ÖV-Haltestellen am Bahnhof und an der Seminarstrasse
- mit Ausnahme der Seminar- und der Alberich Zwyssig-Strasse flächendeckend Tempo 30
- Erschliessung an Hauptachsen rückwärtig resp. ab Quartierstrassen; teilweise «Wettinger Modell» (Erschliessungssystem, siehe Quartier I)
- Sammelgaragen und Strassenparkierung; offene Parkierungsanlage am Bahnhof
- feinmaschiges Strassennetz
- Bike+Ride-, Park+Ride-Anlage, Mobility-Standort und Taxistand am Bahnhof; Veloverleih und Velostation am Bahnhof geplant

Bevölkerung / Quartier	• Quartiervereine «Wettingen-Kloster» und «Langenstein-Altenburg» • Quartierversorgung genügend • tiefste Belegungsdichte in der Gemeinde • «Etzelmatt» mit sehr hohem Wohnflächenbedarf, tiefer Wohndichte, sehr tiefem Anteil der Altersgruppe U18 und sehr hohem Anteil der Altersgruppe Ü60 • «Dynamoheim» mit hohem Anteil der Altersgruppe U18 • Siedlung «Klosterbrühl» (127 Whg.) und «Siedlungsweg» (14 Whg.) der Siedlungs- und Baugenossenschaft «Lägern Wohnen»; Siedlung «Birkenhof» (66 Whg.) der GGW (Wohnungen für Betagte); Genossenschaft «Imfeld-Friedenstrasse» (48 Whg.)
Weitere Eigenschaften	• Bahnhof als wichtiger Meilenstein (1876) in der Entwicklung von Wettingen • sehr gute Lage (Bahnhof) • Arealüberbauungen «Dynamoheim», «Klosterbrühl», «Florapark» und «Etzelmatt» • erhöhte Lärmbelastung entlang der Hauptachsen sowie der Bahnlinie • «Birkenhof» in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen • Bahnlinie als Barriere: zwischen dem Gebiet und der Limmat sowie zwischen dem Gewerbegebiet «Bahnhof» (südlich) und dem Bahnhofareal (nördlich der Gleise)
Trends / Entwicklungen	• Weiterentwicklung und Strukturwandel zu einem verdichteten Wohnquartier mit dem Bahnhof als urbanem Subzentrum (Mischgebiet) von Wettingen • langsamer Verdichtungs- und Erneuerungsprozess im Gange • laufende Entwicklungsplanung «Bahnhofareal»; Entwicklung vom Gewerbe- zum Mischgebiet mit Subzentrumscharakter (Gestaltungsplan) • Erhöhung des Entwicklungsdrucks und -dynamik durch die Entwicklung des Bahnhofareals, insbesondere auf die nördlich angrenzenden Gebiete • Ersatz Arealüberbauung «Klosterbrühl» (Gestaltungsplan) • vereinzelt Entwicklungen über mehrere Parzellen hinweg mit der vollen Ausnutzung; Fortführung des Trends der letzten 20 Jahre mit der Realisierung von Arealüberbauungen • Verlust der Strassen als öffentlicher Frei- und Spielraum durch Mehrverkehr und Erschliessungsflächen (Parkierung) • Verminderung von Grünflächen zu Gunsten von Erschliessungsflächen (Parkierung) • Trend zu Wohnungen in den Erdgeschossen anstatt Flächen für Kleingewerbe und Dienstleistungen • Verschlechterung des Bezugs zwischen Bebauung und Strassenraum • kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, aber Gentrifizierungsrisiko vorhanden

A3.3 Quartier III – «Klosterfeld»

Bebauung
- vorwiegend Punktbauten (vorwiegend Einfamilienhäuser, vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser), vereinzelt Zeilen- und Winkelbauten (Mehrfamilien-, Reihenhäuser)
- vorwiegend kleinteilige, aber heterogene Bebauungsstruktur: niedrige Bauhöhen; beschränkte Gebäudelängen; angemessene Gebäudeabstände; Orientierung an Baulinien; unterschiedliche Dachformen, aber Flachdach als Ausnahme; unterschiedliche Gebäudevolumina
- vereinzelt grossmassstäbliche Bebauungsstrukturen entlang der Bahnhofstrasse als Fremdkörper im Quartier
- wenig geneigtes Gelände (Ebene)
- vorwiegend 3 Geschosse;
  Ausnahmen an der Bahnhofstrasse (5-7 VG)
- vorwiegend kleinteilige Parzellenstruktur
- vorwiegend zum Strassenraum orientiert (Zugänge, offene Fassaden); kein klarer Bezug zum Strassenraum bei Mehrfamilienhäusern (geschlossene Fassaden)
- hohe Durchlässigkeit, viele Sichtbezüge
- vorwiegend gut unterhaltene, ältere Bausubstanz,
  aber auch einige Neubauten
- Bauperiode: vorwiegend vor 1919-1960
- einzelne Schutz-/Inventarobjekte, inventarisierte Ensembles an der Frei- und Säntisstrasse
- «Schöpflihuse» als Quartierteil mit Ensemblecharakter

Nutzung
- vorwiegend Wohnnutzung; entlang der Alberich-Zwyssig- sowie der Bahnhofstrasse vereinzelt Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen
- wenig öffentliche Nutzungen: Kindergarten
- vorwiegend private EG-Nutzungen

Dichten
- grosse Spannweite der Einwohner-, Beschäftigten- und Nutzungsdichte im Quartier; «Überbauung Bahnhofstrasse» mit sehr hoher Bevölkerungsdichte (Ausreisser im Quartier)
- «Schöpflihuuse» mit tiefster baulicher Dichte in der Gemeinde (Wohn- und Mischgebiete)
- geringe bis hohe Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)
- WG4 / AZ 0.90 / 4 VG
- WG3 / AZ 0.75 / 3 VG
- W3 / AZ 0.65 / 3 VG
- W2 / AZ 0.50 / 2 VG
- Teilgebiet «Schöpflihuuse» mit Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan), Geschossflächen im Dach anrechenbar

Freiraum

- private Vorgärten: niedrige Einfriedungen oder Hecken; offene Vorgärten in «Schöpflihuse»; stark durchgrünte Vorgärten; älterer Baumbestand; geringe Versiegelung
- klarer Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum; kein Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum bei Mehrfamilienhäusern (Restflächen, Abstandsgrün)
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Wohnstrassen, teilweise Vorzonen an Alberich Zwyssig- und Bahnhofstrasse
- einige Erholungsräume im Nahbereich: Bezirksschule, Brühlpark, Klosterhalbinsel
- ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- Strassen teilweise in der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum (siehe Erschliessung «Wettinger Modell»)
- dichtes Netz an Quartierstrassen; wenig Fusswege; einige fehlende Querverbindungen
- fehlender Bezug zur Landschaft; eingeschränkte Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets (Limmatraum)
- Alberich Zwyssig- und Bahnhofstrasse als übergeordnete Strassenräume; beide wenig siedlungsorientiert gestaltet

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: B (Bahnhofstrasse) / C
- ÖV-Haltestellen an der Bahnhof-, Alberich Zwyssig- und Zentralstrasse sowie dem Tägipark
- mit Ausnahme der Alberich Zwyssig-, Bahnhof- und Etzelstrasse flächendeckend Tempo 30
- feinmaschiges Strassennetz
- Erschliessung an der Alberich Zwyssig-Strasse rückwärtig resp. ab Quartierstrassen; Erschliessung an der Bahnhofstrasse ab Hauptachse; ansonsten «Wettinger Modell» (Erschliessungssystem, siehe Quartier I)
- Strassenparkierung und Parkierung auf Parzelle; bei älteren Bauten ein einzelner Parkplatz auf privater Parzelle, räumlich generell gut in das Vorgartensystem integriert; bei neueren Bauten Dominanz der Asphaltflächen aufgrund des grösseren Parkplatzbedarfes (z.B. 2 PP/ Wohnung); vermehrt Erstellung von Carports, z.T. parzellenübergreifend; Sammelgaragen bei Mehrfamilienhäusern
- keine Mobility-Standorte (Standort beim Tägipark)

Bevölkerung / Quartier

- einzelne Strassenzüge bilden als Wohnstrassen kleinere Quartiereinheiten; man kennt die Nachbarschaft
- Quartierverein «Wettingen-Kloster»; «Schöpflihuse» als eigenständiger Quartierteil mit eigenem Quartierverein
- Quartierversorgung ungenügend
- starke Identifikation der Bewohner mit dem Gebiet
- «Schöpflihuse» mit hoher Belegungsdichte und sehr hohem Anteil der Altersgruppe U18
- «Überbauung Bahnhofstrasse» mit hoher Wohndichte
- Einfamilienhäuser vorwiegend als Eigenheim genutzt
- hohes Sicherheitsgefühl durch Sichtbarkeit der Wohnungen und private Freiflächen

Weitere Eigenschaften

- teilweise Charakter einer Gartenstadt: starke Durchgrünung; grosszügiges, grundgebundenes Wohnen
- als Arbeiterhäuser mit Selbstversorgung für Mitarbeiter der BBC konzipiert («Schöpflihüser» und «Gartenstadtquartier»)
- Quartierteile mit eigenständigem Charakter
- Bahnhofstrasse (IVS – historischer Verkehrsweg) mit dem «Freiquartier» (historischer Ortsteil) als bedeutsamer Teil der Siedlungsentwicklung
- gute (Nähe Bahnhof) bis periphere Lage
- erhöhte Lärmbelastung entlang der Alberich Zwyssig- und Bahnhofstrasse sowie der Bahnlinie
- Bahnlinie als Barriere zwischen dem Gebiet und der Limmat

Trends / Entwicklungen

- kein Verdichtungsprozess erkennbar
- wachsende Bedeutung der Alberich Zwyssig-Strasse für den MIV aufgrund rGVK OASE
- vereinzelt Entwicklungen über mehrere Parzellen
- parzellenübergreifende Entwicklungen führen zu einer neuen, nicht auf die Charakteristik der Teilgebiete abgestimmte Siedlungsstruktur
- erste Anzeichen einer Verminderung von Grünflächen zu Gunsten von Erschliessungsflächen (Parkierung); Verlust Gartenstadt-Charakter
- Trend zu Wohnungen in den Erdgeschossen anstatt Flächen für Kleingewerbe und Dienstleistungen
- Verschlechterung des Bezugs zwischen Bebauung und Strassenraum
- Weitergabe der Liegenschaften innerhalb der Familie an die nächste Generation
- kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, Gentrifizierungsrisiko nicht vorhanden

A3.4 Quartier IV – «Zentrale»

Bebauung
- Punkt-, Zeilen- und Winkelbauten; Sonderbauformen: Hochhäuser
- heterogene Bebauungsstruktur: nebeneinander von unterschiedlichen Mehrfamilien- und einzelnen Einfamilienhäusern; teilweise Grossstrukturen; keine Orientierung an Baulinien
- wenig geneigtes Gelände (Ebene)
- 2-19 Geschosse
- gross- bis kleinteilige Parzellenstruktur
- keine bauliche Fassung des Strassenraums; kein klarer Bezug zum Strassenraum (geschlossene Fassaden)
- vorwiegend gut unterhaltene, ältere Bausubstanz; einzelne Neu-/Umbauten
- Bauperiode: vorwiegend 1946-1980
- zahlreiche geschützte Ensembles: «Lindenhof», «Hochhäuser», «Bezirksschule»; einzelne Schutz-/Inventarobjekte

Nutzung
- vorwiegend Wohnnutzung; vereinzelt Kleingewerbe, Dienstleistungsnutzungen und Gastronomie
- wenig öffentliche Nutzungen
- vorwiegend private EG-Nutzungen

Dichten
- höchste Einwohner- und Nutzungsdichte in der Gemeinde; grosse Spannweite derselben im Quartier
- grosse Spannweite der baulichen Dichten im Quartier; «Hochhäuser» mit höchster baulicher Dichte in der Gemeinde (Wohn- und Mischgebiete)
- teilweise hohe Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)
- WG4 / AZ 0.90 / 4 VG
- W3 / AZ 0.65 / 3 VG
- Grundwasserschutzzone

Freiraum
- vorwiegend grüne und grosszügige, jedoch anonyme, beliebig wirkende Umgebungsgestaltung mit fehlender Raumgliederung; Kombination von Parkplätzen, Zufahrten zu Sammelgaragen und Entsorgungseinrichtungen bei den Siedlungszugängen führen zu einem wenig attraktiven Erscheinungsbild; introvertierter Charakter; einzelne private Vorgärten
- vorwiegend fehlender Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum (Restflächen, Abstandsgrün)
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Rathausplatz, Vorzone Scheibenhochhaus
- einige Erholungsräume im Nahbereich: Brühlpark, Bezirksschule, Schule Altenburg, ref. Kirche
- genügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- dichtes Netz an Fusswegen; teilweise jedoch unstrukturiert und privat

- Alberich Zwyssig- und Zentralstrasse als übergeordnete Strassenräume; beide wenig siedlungsorientiert gestaltet

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: A (Rathaus) / B
- ÖV-Haltestellen an der Alberich Zwyssig-Strasse
- mit Ausnahme der Alberich Zwyssig- und Zentralstrasse flächendeckend Tempo 30
- Erschliessung an den Hauptachsen vorwiegend rückwärtig resp. ab Quartierstrassen
- vorwiegend Sammelgaragen oder offene Parkierungsanlagen; sehr grosse offene Parkierungsanlage beim Ensemble «Hochhäuser» (ca. 100 PP); teilweise Strassenparkierung
- Veloverleih, Bike+Ride-Anlage und Mobility-Standort beim Rathaus geplant

Bevölkerung / Quartier

- Quartierverein «Langenstein-Altenburg»
- Quartierversorgung genügend
- Wochenmarkt auf dem Rathausplatz
- tiefster Wohnflächenbedarf sowie höchste Wohndichte in der Gemeinde
- zahlreiche Mietwohnungen
- Siedlung «Lindenstrasse» (9 Whg.) der Siedlungs- und Baugenossenschaft «Lägern Wohnen»

Weitere Eigenschaften

- Zentrumsplanung mit Rathaus, Bezirksschule und Hochhäusern als wichtiger Meilenstein in der Entwicklung von Wettingen. Die Entwicklung zur «neuen Mitte von Wettingen» hat jedoch nicht im damals angedachten Sinne stattgefunden.
- Arealüberbauungen «Lindenhof», «Hochhäuser» und an der Staffelstrasse
- gute Lage (zwischen Landstrasse und Bahnhof)
- Realisierung der vollen Ausnutzung aufgrund der Grenzabstände der Zone WG4 in den Teilgebieten mit Einfamilienhausstrukturen teilweise nicht möglich
- erhöhte Lärmbelastung entlang der Alberich Zwyssig-Strasse

Trends / Entwicklungen

- kein Verdichtungsprozess erkennbar
- Erhöhung des Entwicklungsdrucks durch die Entwicklung an der Landstrasse zu erwarten; langfristig nochmalige Erhöhung des Entwicklungsdrucks durch die LTB
- wachsende Bedeutung der Alberich Zwyssig-Strasse für den MIV aufgrund rGVK OASE
- Sanierungen der bestehenden Arealüberbauungen
- weiterhin kein klarer Bezug zwischen Bebauung und Strassenraum
- kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, aber Gentrifizierungsrisiko vorhanden

A3.5 Quartier V – «Bettlere / Wynere»

Bebauung
- Punkt-, Zeilen-, Winkelbauten
- heterogene Bebauungsstruktur: nebeneinander von Mehrfamilien, Einfamilien- und Reihenhäusern; vorwiegend Orientierung an Baulinien
- wenig geneigtes Gelände (Ebene)
- 2-6 Geschosse
- vorwiegend kleinteilige Parzellenstruktur
- vorwiegend kein klarer Bezug zum Strassenraum (geschlossene Fassaden); zum Strassenraum orientiert bei Einfamilienhäusern (Zugänge, offene Fassaden)
- vorwiegend unterschiedlich gut unterhaltene, ältere Bausubstanz; aber auch einzelne Neu-/Umbauten
- Bauperiode: vorwiegend 1946-1980
- inventarisiertes Ensemble «Sonnenfeld»; einzelne Schutz-/Inventarobjekte

Nutzung
- vorwiegend Wohnnutzung; entlang der übergeordneten Querachsen der Landstrasse vorwiegend kommerzielle Nutzungen: Dienstleistung, Kleingewerbe, Gastronomie und Hotellerie; vereinzelt Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen im Quartier
- einige öffentliche Nutzungen: Kindergärten, Gemeindebibliothek, Rathaus
- vorwiegend öffentliche EG-Nutzungen entlang der übergeordneten Querachsen der Landstrasse, vorwiegend private EG-Nutzungen im Quartier

Dichten
- zweithöchste Einwohner- und Nutzungsdichte in der Gemeinde; grosse Spannweite derselben im Quartier; erhöhte Beschäftigtendichte im Quartier
- hohe bauliche Dichte im Quartier; grosse Spannweite derselben im Quartier
- teilweise mittlere Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)
- WG4 / AZ 0.90 / 4 VG
- W3 / AZ 0.65 / 3 VG
- Grundwasserschutzzone

Freiraum
- unterschiedliche Typologien an Freiräumen; vorwiegend grüne, jedoch anonyme, beliebig wirkende Umgebungsgestaltung mit fehlender Raumgliederung; Kombination von Parkplätzen, Zufahrten zu Sammelgaragen und Entsorgungseinrichtungen bei den Siedlungszugängen führen zu einem wenig attraktiven Erscheinungsbild; introvertierter Charakter; einzelne private Vorgärten
- vorwiegend fehlender Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum (Restflächen, Abstandsgrün)

- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Rathausplatz, Vorzonen entlang der übergeordneten Querachsen der Landstrasse, teilweise Wohnstrassen
- einige Erholungsräume im Nahbereich: Brühlpark, Bezirksschule
- genügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- dichtes Netz an Quartierstrassen und Fusswegen; teilweise jedoch unstrukturiert und privat
- Alberich Zwyssig- und Zentralstrasse sowie übergeordnete Querachsen der Landstrasse als übergeordnete Strassenräume; vorwiegend wenig siedlungsorientiert gestaltet

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: A (Landstrasse, Rathaus) / B
- ÖV-Haltestellen an der Alberich Zwyssig- und Zentralstrasse
- mit Ausnahme der Alberich Zwyssig- und Zentralstrasse sowie der übergeordneten Querachsen der Landstrasse flächendeckend Tempo 30
- Erschliessung an den Hauptachsen vorwiegend rückwärtig resp. ab Quartierstrassen
- vorwiegend Sammelgaragen oder offene Parkierungsanlagen; teilweise Strassenparkierung
- Veloverleih, Bike+Ride-Anlage und Mobility-Standort beim Rathaus geplant

Bevölkerung / Quartier

- Quartierverein «Langenstein-Altenburg» und Quartierteile ohne Quartierverein
- Quartierversorgung gut
- Wochenmarkt auf dem Rathausplatz
- teilweise sehr tiefer Wohnflächenbedarf und hohe Wohndichte im Quartier
- zahlreiche Mietwohnungen

Weitere Eigenschaften

- gute Lage (zwischen Landstrasse und Bahnhof)
- Realisierung der vollen Ausnutzung aufgrund der Grenzabstände der Zone WG4 in den Teilgebieten mit Einfamilien- und Reihenhausstrukturen teilweise nicht möglich
- Büntstrasse als Baulandreserve (OeBA)
- erhöhte Lärmbelastung entlang der Alberich Zwyssig-Strasse sowie der übergeordneten Querachsen der Landstrasse

Trends / Entwicklungen

- kein Verdichtungsprozess erkennbar
- Erhöhung des Entwicklungsdrucks durch die Entwicklung an der Landstrasse zu erwarten; langfristig nochmalige Erhöhung des Entwicklungsdrucks durch die LTB
- wachsende Bedeutung der Alberich Zwyssig-Strasse für den MIV aufgrund rGVK OASE
- weiterhin kein klarer Bezug zwischen Bebauung und Strassenraum
- kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, aber Gentrifizierungsrisiko vorhanden

A3.6 Quartier VI – «Landstrasse»

Bebauung

- Punkt-, Zeilen- und Winkelbauten (vorwiegend Mehrfamilienhäuser); Sonderbauformen: Einkaufszentrum, Bus-Depot RVBW, Gewerbebauten in der oberen Geisswies
- vorwiegend klare Bebauungsstruktur:
  Orientierung an Baulinien; bauliche Fassung des Strassenraums, nebeneinander von verschiedenen Bebauungsstrukturen führen zu Abschnitten mit unterschiedlichem Charakter (Langenstein, Winkelried, Zentrum, Zehntenhof, Langäcker, Neufeld, Geisswies); kleinteilige Bebauungsstruktur im westlichen abschnitt, grössere Einheiten in Form von Arealüberbauungen vor allem im östlichen Abschnitt der Landstrasse (Entwicklung von West nach Ost); in sich jeweils homogener, teilweise urbaner Charakter entlang der Landstrasse
- wenig geneigtes Gelände (Ebene); Geländesprung zwischen Alberich Zwyssig- und Bahnhofstrasse
- 2-7 Geschosse
- gross- bis kleinteilige Parzellenstruktur (je nach Abschnitt)
- klarer Bezug zum Strassenraum
  (Zugänge, offene Fassaden)
- zahlreiche neuere, aber auch viel, unterschiedlich gut unterhaltene ältere Bausubstanz
- Bauperiode: vor 1919 bis nach 2000
- einige Schutzobjekte im Abschnitt «Langenstein» und um den Zentrumsplatz, ansonsten nur einzelne Schutz-/Inventarobjekte; inventarisiertes Ensemble «Gartensiedlung Langäcker» (Theo Hotz)

Nutzung

- starke Nutzungsdurchmischung / Mischgebiete; Konzentration von kommerziellen Nutzungen: Detailhandel, Dienstleistung, Kleingewerbe, Gastronomie und Hotellerie im Abschnitt «Zentrum»; Autogewerbe in den östlichen Abschnitten
- zahlreiche öffentliche Nutzungen:
  Polizei, Post, Schulhaus Zehntenhof, Bushof
- vorwiegend öffentliche EG-Nutzungen; teilweise Leerstand im EG, insbesondere in den peripheren Abschnitten
- Arbeitsgebiet in der oberen Geisswies

Dichten

- hohe Einwohner-, Beschäftigten- und Nutzungsdichte; grosse Spannweite der Beschäftigtendichte im Quartier
- Quartier mit einer der höchsten baulichen Dichte in der Gemeinde; insbesondere der Abschnitt «Zentrum» (Wohn- und Mischgebiet)
- hohe Nutzungsreserven durch die Möglichkeit der Arealüberbauung und des Gestaltungsplans

Nutzungsplanung (BNO)

- ZL / AZ 1.20 / 4 VG
- ZL Z / AZ 1.20 / 4 VG
- ZL A / AZ 1.20 / 4 VG
- ZL B / AZ 0.50 / 2 VG
- ZL C / AZ 0.75 / 3 VG
- ZL D / BZ 3.70 / – VG
- WG4 / AZ 0.90 / 4 VG
- W2 / AZ 0.50 / 2 VG
- Gebiet für Gestaltungspläne mit besonderen Anforderungen
- Gestaltungsplanpflicht für Abschnitt «Obere Geisswies»
- Gebiete für höhere Gebäude (H1 + H2)

Freiraum

- vielfältige Typologien von Freiräumen;
  Höfe, Vorplätze, Vorgärten, Strassenraum
- vorwiegend guter Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum in den westlichen und mittleren Abschnitten; vorwiegend fehlender Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum (Restflächen, Abstandsgrün) in den östlichen Abschnitten; Vorzonen der Geschäfte teilweise unattraktiv gestaltet
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte:
  Zentrumsplatz, Abschnitt «Zentrum»,
  zahlreiche Kleinplätze entlang der Landstrasse
- zahlreiche Erholungsräume im Nahbereich:
  Sportanlage Scharten, Kirche St. Anton, Alter Friedhof, Kirche St. Sebastian, Brühlpark, Schulhaus Dorf/Zehntenhof, Langäcker, Schulhaus Margeläcker, Zirkuswiese, Sportanlage Kreuzzelg, Untere Geisswies, Sulperg, Landschaftsspange Sulperg-Rüsler
- dichtes (Fuss-) Wegnetz; gute Vernetzung mit den rückwärtig gelegenen Wohngebieten über Querachsen
- teilweise ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen, Privatspielplätze in grösseren Überbauungen
- eingedolter Gottesgraben im Abschnitt «Langenstein»
- Landstrasse und wichtige Querachsen als übergeordnete Strassenräume; Staffel-, Alberich Zwyssig-, St. Bernhard-, Dorf-, Bahnhof-, Jura-, Halbartenstrasse und Märzengasse; vorwiegend wenig siedlungsorientiert gestaltet

Erschliessung

- ÖV-Güteklassen:
  A (Abschnitt «Zentrum»);
  B (Abschnitte «Langenstein», «Winkelried», «Zehntenhof»);
  C (Abschnitte «Langäcker», «Neufeld», «Geisswies»).
- Bushaltestellen an der Landstrasse
- Landstrasse und übergeordnete Querachsen Tempo 50, Strassen in den rückwärtig gelegenen Wohngebieten flächendeckend Tempo 30
- Erschliessung vorwiegend rückwärtig resp. ab Quartierstrassen, teilweise ab wichtigen Querachsen

- vorwiegend Sammelgaragen, teilweise Strassenparkierung oder offene Parkierungsanlagen
- Bike+Ride-Anlage bei Zentrumsplatz und Halbartenstrasse geplant; Mobility-Standort beim Zehntenhof, Mobility-Standort an der Stiegelenstrasse geplant; Taxistand am Zentrumsplatz

Bevölkerung / Quartier

- Quartiervereine «Langenstein-Altenburg», «Dorf» und Quartierteile ohne Quartierverein
- Quartierversorgung sehr gut
- Abschnitte «Winkelried», «Zehntenhof» und «Langäcker» mit hoher Wohndichte und tiefem Wohnflächenbedarf
- Abschnitte «Winkelried» und «Zentrum» mit tiefer Belegungsdichte und sehr tiefem Anteil der Altersgruppe U18
- Abschnitt «Langenstein»» mit sehr tiefem Anteil der Altersgruppe Ü60
- Siedlung «Neufeldstrasse» (27 Whg.) der Siedlungs- und Baugenossenschaft «Lägern Wohnen»; Siedlungen «Sulperg 1+2» (83 Whg.) der GGW (Wohnungen für Betagte) und der Siedlungs- und Baugenossenschaft «Pro Familia Baden»

Weitere Eigenschaften

- Korridor Landstrasse als wichtigster Entwicklungsschwerpunkt der Gemeinde; Rückgrat der Gemeinde
- eine belebte Strasse mit urbanem Charakter als Kontrast zu den ruhigen Wohngebieten
- Abschnitte mit eigenständigem Charakter
- Quartier Langenstein als bedeutsamer Teil der Siedlungsentwicklung (historischer Ortsteil)
- sehr gute Lage (Landstrasse)
- erhöhte Lärmbelastung entlang der Landstrasse und übergeordneten Querachsen
- Abschnitt «Zentrum» von überkommunaler Bedeutung

Trends / Entwicklungen

- Fortführung des eingeleiteten, dynamischen Verdichtungs- und Erneuerungsprozesses auf Basis des Masterplans Landstrasse und der Teiländerung Nutzungsplanung
- Weiterentwicklung zur urbanen Mitte von Wettingen mit Qualität in der Vielfalt; Zentrumsbildung im Abschnitt «Zentrum» (Alberich Zwyssig-Strasse – Staffelstrasse / Rabenkreisel)
- Schaffung von neuen, attraktiven Aufenthalts- und Begegnungsräumen durch Aufwertung der Landstrasse (BGK) und mit neuen Plätzen: Zentrumsplatz 2. Etappe; Dreiecksplatz; Kleinplatz vor dem Kino «Elite»; Knotenbereiche, insbesondere an den Standorten für höhere Gebäude
- Alterszentrum «St. Bernhard» im Langäcker im Bau
- Langfristig steigender Entwicklungsdruck durch die LTB, die in der Landstrasse geführt werden soll
- kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, aber Gentrifizierungsrisiko vorhanden

A3.7 Quartier VII – «Scharten-/Bifangstrasse»

Bebauung
- vorwiegend Punktbauten (vorwiegend Einfamilienhäuser und kleinere Mehrfamilienhäuser)
- vorwiegend kleinteilige, aber heterogene Bebauungsstruktur: niedrige Bauhöhen; beschränkte Gebäudelängen; angemessene Gebäudeabstände; Orientierung an Baulinien; unterschiedliche Dachformen, vereinzelt Flachdächer (Neubauten); unterschiedliche Gebäudevolumina
- Gärtnerei «Lägere Blueme» als Fremdkörper im Gebiet
- leicht geneigtes Gelände (Lägere- / Sulpergfuss)
- vorwiegend 2 Geschosse
- kleinteilige Parzellenstruktur
- vorwiegend zum Strassenraum orientiert (Zugänge, offene Fassaden); kein klarer Bezug zum Strassenraum bei Mehrfamilienhäusern (geschlossene Fassaden)
- hohe Durchlässigkeit, viele Sichtbezüge
- vorwiegend gut unterhaltene, ältere Bausubstanz, aber auch einzelne Neu-/Umbauten
- Bauperiode: vorwiegend vor 1919-1980 (je nach Teilgebiet)
- einzelne Schutz-/Inventarobjekte, inventarisiertes Ensemble an der Kornstrasse

Nutzung
- vorwiegend Wohnnutzung; Gärtnerei «Lägere Blueme»; vereinzelt Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen
- einige öffentliche Nutzungen: Heilpädagogische Schule, arwo-Stiftung, Werkhof
- vorwiegend private EG-Nutzungen

Dichten
- gleichmässige Einwohnerdichte im Quartier
- gleichmässige bauliche Dichte im Quartier
- geringe Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)
- W2 / AZ 0.50 / 2 VG
- WG2 / AZ 0.50 / 2 VG

Freiraum
- unterschiedliche Typologien an Freiräumen; vorwiegend private Vorgärten: niedrige Einfriedungen oder Hecken; stark durchgrünte Vorgärten; älterer Baumbestand; geringe Versiegelung; introvertierter Charakter und wenig attraktives Erscheinungsbild bei Mehrfamilienhäusern
- klarer Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum; kein Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum bei Mehrfamilienhäusern (Restflächen, Abstandsgrün)
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Wohnstrassen

- einige Erholungsräume im Nahbereich: Sportanlage Scharten, Heilpädagogische Schule, Kinderspielplatz Rebhalde, Dorfkirche, Alter Friedhof, Schulhaus Dorf/Zehntenhof, Langäcker, Friedhof Brunnenwiese, Lägere, Sulperg, Eigital
- teilweise ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- Strassen teilweise in der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum (siehe Erschliessung «Wettinger Modell»)
- dichtes Netz an Quartierstrassen und Fusswegen; einige fehlende Querverbindungen
- guter Bezug zur Landschaft; gute Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete (Lägern, Eigital, Sulperg)
- Schartenstrasse und Märzengasse als übergeordnete Strassenräume; beide wenig siedlungsorientiert gestaltet

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: B / C
- ÖV-Haltestellen an dem östlichen Teil der Schartenstrasse sowie der Märzengasse; einige Teile des Quartiers ungenügend mit ÖV versorgt
- mit Ausnahme der Schartenstrasse und Märzengasse flächendeckend Tempo 30
- feinmaschiges Strassennetz
- Erschliessung an der Schartenstrasse und der Märzengasse ab Hauptachse; ansonsten «Wettinger Modell» (Erschliessungssystem, siehe Quartier I)
- Strassenparkierung und Parkierung auf Parzelle; bei älteren Bauten ein einzelner Parkplatz auf privater Parzelle, räumlich generell gut in das Vorgartensystem integriert; bei neueren Bauten Dominanz der Asphaltflächen aufgrund des grösseren Parkplatzbedarfes (z.B. 2 PP/ Wohnung); vermehrt Erstellung von Carports, z.T. parzellenübergreifend; Sammelgaragen bei Mehrfamilienhäusern
- keine Mobility-Standorte

Bevölkerung / Quartier

- einzelne Strassenzüge bilden teilweise als Wohnstrassen kleinere Quartiereinheiten; man kennt die Nachbarschaft
- Quartiervereine «Langenstein-Altenburg», «Lägern» und «Dorf»
- Quartierversorgung genügend
- zweithöchste Belegungsdichte in der Gemeinde; «Langenstein» mit tiefer Belegungsdichte
- höchster Anteil der Altersgruppe U18 in der Gemeinde; «Langenstein» mit sehr tiefem Anteil der Altersgruppe U18
- Siedlung «Bifang» (6 Whg.) der GGW (Wohnungen für Betagte, arwo-Wohnungen)
- Einfamilienhäuser vorwiegend als Eigenheim genutzt
- hohes Sicherheitsgefühl durch Sichtbarkeit der Wohnungen und privaten Freiflächen

Weitere Eigenschaften

- teilweise Charakter einer Gartenstadt: starke Durchgrünung; grosszügiges, grundgebundenes Wohnen
- Teilgebiet Bifangstrasse ohne klaren Charakter
- Rebhalde als Baulandreserve (OeBA)
- gute (Nähe Landstrasse) bis periphere Lage
- erhöhte Lärmbelastung entlang der Schartenstrasse und Märzengasse
- Quartier von Bedeutung für den Luftaustausch (Hitzeminderung durch Fallwinde)

Trends / Entwicklungen

- kein Verdichtungsprozess erkennbar
- Ausweichverkehr auf der Schartenstrasse und Märzengasse
- vereinzelt Entwicklungen über mehrere Parzellen
- parzellenübergreifende Entwicklungen führen zu einer neuen, nicht auf die Charakteristik des Quartiers abgestimmte Siedlungsstruktur
- Umnutzung der Gärtnerei «Lägere Blueme» für Wohnzwecke
- Umwidmung der Rebhalde (Anteil) für Wohnzwecke
- erste Anzeichen einer Verminderung von Grünflächen zu Gunsten von Erschliessungsflächen (Parkierung); Verlust Gartenstadt-Charakter
- Verschlechterung des Bezugs zwischen Bebauung und Strassenraum
- Weitergabe der Liegenschaften innerhalb der Familie an die nächste Generation
- kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, Gentrifizierungsrisiko nicht vorhanden

A3.8 Quartier VIII – «Lägere / Sulperg»

Bebauung
- vorwiegend Punktbauten (vorwiegend Einfamilienhäuser, vereinzelt kleinere Mehrfamilienhäuser), teilweise Terrassenüberbauungen
- vorwiegend kleinteilige, aber heterogene Bebauungsstruktur: niedrige Bauhöhen; beschränkte Gebäudelängen; angemessene Gebäudeabstände; Orientierung an Baulinien; unterschiedliche Dachformen, teilweise Flachdächer (Neubauten); unterschiedliche Gebäudevolumina; Terrassenüberbauungen als Ausnahme
- geneigtes Gelände (Lägere / Sulperg)
- vorwiegend 2 Geschosse
- kleinteilige Parzellenstruktur
- vorwiegend zum Strassenraum orientiert (Zugänge, offene Fassaden); aber kein klarer Bezug zum Strassenraum aufgrund der Hanglage
- hohe Durchlässigkeit, viele Sichtbezüge
- vorwiegend gut unterhaltene, ältere Bausubstanz, aber auch einige Neu-/Umbauten
- Bauperiode: vorwiegend 1961 bis nach 2000
- einzelne Schutz-/Inventarobjekte, inventarisiertes Ensemble an der Weinberg-/Winzerstrasse

Nutzung
- vorwiegend Wohnnutzung; kaum Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen
- wenig öffentliche Nutzungen
- vorwiegend private EG-Nutzungen

Dichten
- tiefste Einwohnerdichte in der Gemeinde
- gleichmässige bauliche Dichte im Quartier
- keine Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)
- HW2 / AZ 0.40 / 2 VG

Freiraum
- vorwiegend private Vorgärten: niedrige Einfriedungen oder Hecken; stark durchgrünte Vorgärten; älterer Baumbestand; geringe Versiegelung; aufgrund der Hanglage teilweise introvertierter Charakter und wenig attraktives Erscheinungsbild (Parkierung, Zufahrten Sammelgaragen, Stützmauern)
- teilweise kein Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum (Hanglage)
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Wohnstrassen, Kinderspielplatz Rebhalde
- einige Erholungsräume im Nahbereich: Heilpädagogische Schule, Kinderspielplatz Rebhalde, Friedhof Brunnenwiese, Lägere, Sulperg, Eigital

- teilweise ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- Strassen teilweise in der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum (siehe Erschliessung «Wettinger Modell»)
- dichtes Netz an Quartierstrassen und Fusswegen; einige fehlende Querverbindungen
- guter Bezug zur Landschaft; sehr gute Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete (Lägern, Eigital, Sulperg)
- keine übergeordneten Strassenräume

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: C
- keine ÖV-Haltestellen; Quartier ungenügend mit ÖV versorgt
- flächendeckend Tempo 30
- feinmaschiges Strassennetz
- «Wettinger Modell» (Erschliessungssystem, siehe Quartier I)
- Strassenparkierung und Parkierung auf Parzelle; bei älteren Bauten ein einzelner Parkplatz auf privater Parzelle, räumlich generell gut in das Vorgartensystem integriert; bei neueren Bauten Dominanz der Asphaltflächen aufgrund des grösseren Parkplatzbedarfes (z.B. 2 PP/ Wohnung); vermehrt Erstellung von Carports, z.T. parzellenübergreifend; Sammelgaragen bei Terrassenüberbauungen
- keine Mobility-Standorte

Bevölkerung / Quartier

- einzelne Strassenzüge bilden teilweise als Wohnstrassen kleinere Quartiereinheiten; man kennt die Nachbarschaft
- Quartiervereine «Lägern» und «Dorf»
- Quartierversorgung ungenügend
- höchster Wohnflächenbedarf, tiefste Wohndichte, höchste Belegungsdichte und höchster Anteil der Altersgruppe Ü60 in der Gemeinde
- Einfamilienhäuser vorwiegend als Eigenheim genutzt
- hohes Sicherheitsgefühl durch Sichtbarkeit der Wohnungen und privaten Freiflächen

Weitere Eigenschaften

- teilweise Charakter einer Gartenstadt: starke Durchgrünung; grosszügiges, grundgebundenes Wohnen
- Aussichtlage
- periphere Lage
- Quartier von Bedeutung für den Luftaustausch (Hitzeminderung durch Fallwinde)

Trends / Entwicklungen	• kein Verdichtungsprozess erkennbar; Ausnahme Terrassenüberbauungen (bewohnbare Flächen im Untergeschoss sind nicht Teil anrechenbaren Geschossfläche und führen zu einer baulichen Verdichtung) • vereinzelt Entwicklungen über mehrere Parzellen; vermehrte Realisierung von Terrassenüberbauungen • parzellenübergreifende Entwicklungen führen zu einer neuen, nicht auf die Charakteristik des Quartiers abgestimmte Siedlungsstruktur • erste Anzeichen einer Verminderung von Grünflächen zu Gunsten von Erschliessungsflächen (Parkierung); Verlust Gartenstadt-Charakter; Verlust von Grünflächen insbesondere bei Terrassenüberbauungen • Verschlechterung des Bezugs zwischen Bebauung und Strassenraum • Weitergabe der Liegenschaften innerhalb der Familie an die nächste Generation • Überbauung für Wohnnutzung des ehemaligen Alterszentrums St. Bernhard in Planung • kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, Gentrifizierungsrisiko nicht vorhanden

A3.9 Quartier IX – «Dorf»

Bebauung
- Punktbauten (ehemalige Bauernhäuser/-höfe, Einfamilienhäuser, kleinere Mehrfamilienhäuser)
- kleinteilige, homogene Bebauungsstruktur: niedrige Bauhöhen; beschränkte Gebäudelängen; angemessene Gebäudeabstände; einheitliche Dachform mit Giebeldach; keine Orientierung an Baulinien
- wenig geneigtes Gelände (Ebene)
- vorwiegend 2 Geschosse
- kleinteilige Parzellenstruktur
- zum Strassenraum orientiert (Zugänge, offene Fassaden)
- identitätsstiftende, gut unterhaltene, ältere Bausubstanz sowie Neuinterpretationen der alten Gebäude
- Bauperiode: vor 1919 bis nach 2000
- zahlreiche Schutzobjekte

Nutzung
- vorwiegend Wohnnutzung; einige Kleingewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- öffentliche Nutzungen: Pfarrkirche St. Sebastian, Museum «Gluri-Suter-Huus»
- vorwiegend private EG-Nutzungen

Dichten
- erhöhte Beschäftigtendichte im Quartier
- geringe Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)
- D / AZ 0.60 / 2 VG / Dorfzone / Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan)
- W2 / AZ 0.50 / 2 VG
- Be / AZ – / – VG / Bestandeszone (keine AZ vorgegeben)

Freiraum
- grosse Vielfalt in den privaten Freiräumen: in Strassenraum integrierte Vorplätze mit Hartbelag sowie geschlossene oder offene Vorgärten; Freiraumstruktur mit prägendem bäuerlichen Charakter
- klarer Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Lindenplatz, Dorfstrasse, diverse Vorplätze, teilweise Wohnstrassen
- zahlreiche Erholungsräume im Nahbereich: Alter Friedhof, Dorfkirche, Schulhaus Dorf/ Zehntenhof, Friedhof Brunnenwiese, Sulperg, Eigital
- teilweise ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- Strassen teilweise in der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum
- dichtes Fusswegnetz
- guter Bezug zur Landschaft; gute Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete (Lägern, Eigital, Sulperg)

- Dorfstrasse als wichtiger Begegnungsort/-raum und übergeordnete Strassenverbindung; bindet die Teilgebiete «Dorf» und das periphere «Hueb, Empert, Berg» an die Landstrasse
- vorwiegend eingedolter Dorfbach

Erschliessung

- ÖV-Güteklassen: A («Unterdorf») / B («Mitteldorf») / C («Oberdorf») / D («Hueb, Empert, Berg»)
- ÖV-Haltestellen nur an der Peripherie des Quartiers; grosse Teile des Quartiers ungenügend mit ÖV versorgt
- flächendeckend Tempo 30
- Erschliessung direkt ab Hauptachsen oder Quartierstrassen
- Strassenparkierung und Parkierung auf Parzelle; kaum Sammelgaragen
- keine Mobility-Standorte (Standort beim Zehntenhof)

Bevölkerung / Quartier

- Quartierverein «Dorf»
- Quartierversorgung gut
- hohe Belegungsdichte im Quartier
- tiefster Anteil der Altersgruppe Ü60 in der Gemeinde
- hohes Sicherheitsgefühl durch Sichtbarkeit der Wohnungen und private Freiflächen

Weitere Eigenschaften

- Bebauung und Freiraum bilden eine Einheit mit einer klaren Identität
- Teilgebiet «Dorf» als einer der Besiedlungsursprünge von Wettingen und damit als bedeutsamer Teil der Siedlungsentwicklung (historischer Ortsteil)
- aber keine Funktion als Zentrum von Wettingen; die Zentrumsentwicklung hat andernorts, an der Landstrasse, stattgefunden
- Eintrag im ISOS; Ortsbild von lokaler Bedeutung; «verstädtertes Dorf»; kein Teil des Bundesinventars
- sanfter Übergang zwischen Siedlung und Landschaft beim Teilgebiet «Hueb, Empert, Berg» (Siedlungsrand)

Trends / Entwicklungen

- langsamer Verdichtungs- und Erneuerungsprozess im Gange; vereinzelt Überbauung von noch freien Parzellen; Erstellung von Ersatzneubauten
- damit verbunden weiterer Verlust an Flächen für Kleingewerbe und Dienstleistungen; Weiterentwicklung zum reinen Wohnquartier
- geplante Öffnung des Dorfbachs als attraktivitätssteigernde Massnahmen mit hohem Wiedererkennungswert
- kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, Gentrifizierungsrisiko nicht vorhanden

A3.10 Quartier X – «Jura-/Halbartenstrasse»

Bebauung

- Punkt-, Zeilen- und Winkelbauten;
  Sonderbauformen: Hochhäuser, Einkaufszentrum
- vorwiegend grossformatige, aber heterogene Bebauungsstruktur: nebeneinander von unterschiedlichen Mehrfamilien- und einzelnen Einfamilien- und Reihenhäusern; teilweise keine Orientierung an Baulinien
- wenig geneigtes Gelände (Ebene)
- 2-13 Geschosse
- gross- bis kleinteilige Parzellenstruktur (je nach Teilgebiet)
- teilweise keine bauliche Fassung des Strassenraums; kein klarer Bezug zum Strassenraum (geschlossene Fassaden); zum Strassenraum orientiert bei Einfamilien- und Reihenhäusern (Zugänge, offene Fassaden)
- zahlreiche Neubauten; teilweise unterschiedlich gut unterhaltene, ältere Bausubstanz
- Bauperiode: vorwiegend 1961 bis nach 2000
- keine geschützten oder inventarisierten Ensembles; keine Schutz-/Inventarobjekte

Nutzung

- vorwiegend Wohnnutzung; teilweise Mischgebiete
- vereinzelt Kleingewerbe und Dienstleistungsnutzungen
- wenig öffentliche Nutzungen: Kindergärten/Horte oft in Wohnüberbauungen integriert
- vorwiegend private EG-Nutzungen
- Einkaufszentrum Tägipark
- Arbeitsgebiete, Gewerbe- und Industrieareale um den Tägipark

Dichten

- hohe Einwohner- und Nutzungsdichte im Quartier; zweithöchste Beschäftigtendichte in der Gemeinde
- erhöhte bauliche Dichte im Quartier
- geringe Nutzungsreserven

Nutzungsplanung (BNO)

- WG4 / AZ 0.90 / 4 VG
- WG3 / AZ 0.75 / 3 VG
  / teilweise Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan)
- WG2 / AZ 0.50 / 2 VG
- W3 / AZ 0.65 / 3 VG
- I / BZ 8.00 / – VG / Industriezone
- A / BZ 4.50 / – VG / Arbeitszone
  / Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan)

Freiraum

- vorwiegend grüne und insgesamt attraktive Umgebungsgestaltung; Kombination von Parkplätzen, Zufahrten zu Sammelgaragen und Entsorgungseinrichtungen bei den Siedlungszugängen führen teilweise zu einem wenig attraktiven Erscheinungsbild; introvertierter Charakter; einzelne private Vorgärten
- vorwiegend fehlender Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum (Restflächen, Abstandsgrün)
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte:
  Sportanlage Bernau, Schulanlage Margeläcker, Zirkuswiese, Sportanlage Kreuzzelg, Vorplatz Tägipark
- einige Erholungsräume im Nahbereich:
  Sportanlage Bernau, Schulanlage Margeläcker, Zirkuswiese, Sportanlage Kreuzzelg, Sport- und Erholungszentrum «Tägi», Landschaftsspange Sulperg-Rüsler
- teilweise ungenügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen, Privatspielplätze in grösseren Überbauungen
- dichtes Netz an Fusswegen; teilweise jedoch unstrukturiert und privat
- fehlender Bezug zur Landschaft; eingeschränkte Erreichbarkeit der Naherholungsgebiete (Limmatraum, Landschaftsspange Sulperg-Rüsler)
- Jura-, Halbarten-, Zentral- und Tägerhardstrasse als übergeordnete Strassenräume; vorwiegend wenig siedlungsorientiert gestaltet

Erschliessung

- ÖV-Güteklasse: C
- ÖV-Haltestellen an der Zentral- und Halbartenstrasse sowie beim Tägipark; grosse Teile des Quartiers ungenügend mit ÖV versorgt
- mit Ausnahme der Jura-, Halbarten-, Zentral- und Tägerhardstrasse flächendeckend Tempo 30
- Erschliessung an den Hauptachsen teilweise rückwärtig resp. ab Quartierstrassen, teilweise direkt ab Hauptachsen
- vorwiegend Sammelgaragen oder Parkierung auf Parzelle; teilweise Strassenparkierung
- Veloverleih und Mobility-Standort beim Tägipark geplant

Bevölkerung / Quartier

- Quartier vorwiegend ohne Quartierverein;
  Teilgebiet Quartierverein «Wettingen-Kloster»
- Quartierversorgung gut
- zahlreiche Mietwohnungen
- Siedlungen «Hardstrasse» (128 Whg.), «Jura-/Hardstrasse» (43 Whg.), «Ahornweg / Winernstrasse» (16 Whg.) und «Winernstrasse» (14 Whg.) der Siedlungs- und Baugenossenschaft «Lägern Wohnen»; Siedlung «Hardstrasse» (16 Whg.) der Siedlungs- und Baugenossenschaft «Pro Familia Baden»; Siedlung «Bernau» (20 Whg.) der GGW (Wohnungen für Betagte, arwo-Wohnungen)

Weitere Eigenschaften	• zahlreiche Arealüberbauungen • periphere Lage • erhöhte Lärmbelastung entlang der Jura- und Halbartenstrasse • Tägipark von überkommunaler Bedeutung
Trends / Entwicklungen	• kein Verdichtungsprozess erkennbar • langfristig Erhöhung des Entwicklungsdrucks durch die LTB • Entwicklung Wannerareal in Planung • Sanierungen oder Ersatz der bestehenden Arealüberbauungen zu erwarten • weiterhin kein klarer Bezug zwischen Bebauung und Strassenraum • kein Gentrifizierungsprozess feststellbar, aber Gentrifizierungsrisiko vorhanden

A3.11 Quartier XI – «Klosterhalbinsel»

Bebauung
- Sonderbauformen: ehemaliges Zisterzienserkloster, ehemalige Spinnerei, Sportanlagen, Kraftwerk; einige Punktbauten (Zweifamilienhäuser)
- historische Bebauungsstruktur: vorwiegend niedrige Bauhöhen; keine Flachdächer; keine Orientierung an Baulinien
- teilweise geneigtes Gelände (Limmatknie)
- vorwiegend 2-3 Geschosse
- gross- bis kleinteilige Parzellenstruktur
- zum Strassenraum orientiert (Zugänge, offene Fassaden)
- identitätsstiftende, gut unterhaltene, ältere Bausubstanz sowie Neuinterpretationen der alten Gebäude
- Bauperiode: vorwiegend vor 1919
- zahlreiche Schutzobjekte

Nutzung
- vorwiegend öffentliche Nutzungen; untergeordnet Wohnnutzung; einige Kleingewerbe-, Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe
- öffentliche Nutzungen: Kantonsschule mit Sportanlagen, Klosterkirche, Kraftwerk
- unterschiedliche EG-Nutzungen
- Gewerbeareal am Fluss in der ehemaligen Spinnerei

Dichten
- sehr tiefe Einwohner- und Nutzungsdichte im Quartier (Sonderfall); erhöhte Beschäftigtendichte im Quartier
- Nutzungsreserven nur für öffentliche Nutzungen

Nutzungsplanung (BNO)
- KH / Zone Klosterhalbinsel / Sondernutzungsplanpflicht (Gestaltungsplan)

Freiraum
- grosse Vielfalt in den privaten Freiräumen: in Strassenraum integrierte Vorplätze mit Hartbelag, Höfe sowie geschlossene oder offene Vorgärten; Freiraumstruktur mit prägendem, klösterlichem Charakter
- klarer Bezug der privaten Freiräume zum Strassenraum
- öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: Klosterpark, Vorplatz Klosterkirche, Kloster-/Kanzlerrainstrasse, diverse Vorplätze, Kantonsschule, Limmatufer
- Erholungsräume im Nahbereich: Limmat
- genügender Versorgungsgrad an Kinderspielplätzen
- Strassen teilweise in der Funktion als öffentlicher Frei- und Spielraum
- dichtes Fusswegnetz
- guter Bezug zur Landschaft; sehr gute Erreichbarkeit des Naherholungsgebiets (Limmatraum)
- keine übergeordneten Strassenräume

Erschliessung	• ÖV-Güteklassen: B («Kloster») / C («Spinnerei»); • ÖV-Haltestellen nur an der Peripherie des Quartiers • flächendeckend Tempo 30 oder Begegnungszone • Erschliessung direkt ab Quartierstrassen • offene Parkierungsanlagen für Besucher und Gewerbeareal; ansonsten Parkierung auf Parzelle; kaum Sammelgaragen • keine Mobility-Standorte (Standort beim Bahnhof)
Bevölkerung / Quartier	• Quartierverein «Wettingen-Kloster» • Quartierversorgung genügend • tiefe Wohndichte, tiefe Belegungsdichte und tiefer Anteil der Altersgruppe Ü60 im Quartier • Siedlung der «Genossenschaft Kanzlerhäuser Wettingen»
Weitere Eigenschaften	• Bebauung und Freiraum bilden eine Einheit von hoher Qualität mit einer klaren Identität • Klosterhalbinsel als einer der Besiedlungsursprünge von Wettingen und damit als bedeutsamer Teil der Siedlungsentwicklung (historischer Ortsteil) • Eintrag im ISOS; Ortsbild von nationaler Bedeutung; Spezialfall «Limmatknie» • Klosterhalbinsel als Hauptzugang zur Limmat für die Bevölkerung von Wettingen • durch Eisenbahn und übergeordnete Verkehrsachsen vom übrigen Siedlungsgebiet von Wettingen abgetrennt. • erhöhte Lärmbelastung entlang der Schwimmbadstrasse sowie der Bahnlinie; Lärmbelastung durch die Nationalstrasse am anderen Limmatufer • Quartier von überkommunaler Bedeutung
Trends / Entwicklungen	• Neufassung des Gestaltungsplans «Klosterhalbinsel» • punktuelle und behutsame Erweiterung der Kantonsschule • Aufwertung von öffentlichen und privaten Freiräumen: Vorplatz Löwenscheune, Vorplatz Spinnerei, Begegnungszone; Aufwertung des Waldes zum Nusshain • Integration ins «Museum Aargau» geplant

A3.12 Quartier XII – «Geisswies / Gruebe»

Bebauung	• vorwiegend unbebaut; landwirtschaftliche Bauten; Baracken
Nutzung	• vorwiegend landwirtschaftliche Nutzung; Baracken für Asylsuchende; Recyclinghof
Nutzungsplanung (BNO)	• keine Bauzone
Freiraum	• Freiraumstruktur im Weiler Geisswies mit prägendem, bäuerlichem Charakter • öffentliche Freiräume und Begegnungsorte: «Lüscherhof» im Weiler Geisswies • Erholungsräume im Nahbereich: Landschaftsspange Sulperg-Rüsler • einige fehlende Verbindungen im Fusswegnetz ins übrige Siedlungsgebiet • Teil der Landschaft; eingeschränkte Erreichbarkeit der Landschaft (Landschaftsspange Sulperg-Rüsler) • Landstrasse als übergeordneter Strassenraum; wenig siedlungsorientiert gestaltet
Erschliessung	• ÖV-Güteklassen: C («Geisswies») / C («Gruebe») • ÖV-Haltestellen an der Landstrasse • Keine direkte Erschliessung aus dem übrigen Siedlungsgebiet
Bevölkerung / Quartier	• Hofladen im Weiler Geisswies • «Erdbeeri»-Feld und Mais-Labyrinth als Attraktion
Weitere Eigenschaften	• Weiler Geisswies mit einer klaren Identität; Verunklärung der Situation durch angrenzenden Siedlungskörper, Baracken für Asylsuchende und Recyclinghof • «Lüscherhof» als siedlungsnaher landwirtschaftlicher Betrieb
Trends / Entwicklungen	• Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan • «Untere Geisswies» als künftiges Entwicklungsgebiet; kantonaler Wohnschwerpunkt (WSP) im kantonalen Richtplan • Korridor der Limmattalbahn (LTB) im Teilgebiet «Untere Geisswies» gemäss kantonalem Richtplan • «Gruebe» als künftiges kommunales Arbeitsplatzgebiet • Renaturierung Lugibach inkl. Fuss- und Veloweg projektiert; langfristiger Abschluss des Wettinger Siedlungsgebiets

A4 Glossar

Siedlungstypologie/-struktur [88]
- Punktbaute = freistehendes Haus (z.B. Einfamilienhaus)
- Zeilenbaute = mehrere aneinandergereihte Punktbauten
- Winkelbaute = abgewinkelte Zeilenbaute
- Sonderbauform = Hochhaus, Einkaufszentrum, Schule, etc.

Geschossigkeit
- VG = Vollgeschoss

Dichten
- Bevölkerungsdichte = Einwohner pro Hektare (E/ha)
- Beschäftigtendichte = Beschäftigte pro Hektare (B/ha)
- Nutzungsdichte = Einwohner + Beschäftigte pro Hektare (EB/ha)
- Bauliche Dichte = Ausnutzungsziffer (AZ); Verhältnis der anrechenbaren Geschossfläche zur anrechenbaren Grundstücksfläche

Bevölkerung / Quartier
- Belegungsdichte = Einwohner pro Wohnung (E/Whg)
- Wohnflächenbedarf = m^2 Wohnfläche pro Einwohner (m^2/E)
- Wohndichte = Einwohner pro Zimmer (E/Zi.)

Trends / Entwicklungen
- LTB = Limmattalbahn
- rGVK OASE = regionales Gesamtverkehrskonzept Ostaargau
- MIV = motorisierter Individualverkehr
- ÖV = öffentlicher Verkehr
- BGK = Betriebs- und Gestaltungskonzept
- Gentrifizierung = Quartieraufwertung führt zur Verdrängung der ansässigen Bevölkerung

[88] Gemeinde Wettingen, Städtebauliches Leitbild Wettingen: Grundlagen, 2017

B GIS-ANALYSEN

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 24. November 2021

Quartiereinteilung

- Quartiere "I" bis "XII"
- Grenzen Quartierteile (inkl. Nummer)
  - I. Au-Quartier (1a - 1f)
  - II. Bahnhof (2a - 2g)
  - III. Klosterfeld (3a - 3g)
  - IV. Zentrale (4a - 4c)
  - V. Bettlere / Wynere (5a - 5c)
  - VI. Landstrasse (6a - 6h)
  - VII. Scharten-/Bifangstrasse (7a - 7g)
  - VIII. Lägere / Sulperg (8a - 8e)
  - IX. Dorf (9a - 9e)
  - X. Jura-/Halbartenstrasse (10a - 10f)
  - XI. Klosterhalbinsel (11a - 11c)
  - XII. Geisswies / Gruebe (ausserhalb Bauzone)
- Grün- und Aussenanlagen mit einer Bedeutung/Funktion für mehrere Quartiere oder die gesamte Gemeinde
  - 0a: Sportanlage Scharten
  - 0b: Heilpädagogische Schule
  - 0c: Rebhalde
  - 0d: Alter Friedhof
  - 0e: Dorfkirche
  - 0f: Haus Sonnenblick
  - 0g: Kinderheim Klösterli
  - 0h: Friedhof Brunnenwiese
  - 0i: Langäcker
  - 0j: Schulhaus Dorf/Zehntenhof
  - 0k: Kirche St. Anton
  - 0l: Sportanlage Altenburg
  - 0m: Schulhaus Altenburg
  - 0n: Reformierte Kirche Wettingen-Neuenhof
  - 0o: Bezirksschule
  - 0p: Rathaus
  - 0q: Brühlpark
  - 0r: Tödiwiese
  - 0s: Sportanlage Bernau
  - 0t: Schulhaus Margeläcker
  - 0u: Zirkuswiese
  - 0v: Sportanlage Kreuzzelg
  - 0w: Sport- und Erholungszentrum Tägerhard
  - 0x: Restfläche Schwimmbadstrasse

Dokument: 25612_05G_211122_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 1
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Bauzonen

- Zone Bahnhofareal
- Zone Landstrasse (AZ = 0.50-1.20)
- Dorfzone (AZ = 0.60)
- Bestandeszone "Hueb, Empert, Berg"
- Zone "Klosterhalbinsel", ES II
- Zone "Klosterhalbinsel", ES III
- 2-geschossige Hangwohnzone (AZ = 0.40)
- 2-geschossige Wohnzone (AZ = 0.50)
- 3-geschossige Wohnzone (AZ = 0.65)
- Wohn-Gewerbezobe 2-geschossig (AZ = 0.50)
- Wohn-Gewerbezone 3-geschossig (AZ = 0.75)
- Wohn-Gewerbezone 4-geschossig (AZ = 0.90)
- Arbeitszone
- Industriezone
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ES II
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, ES III
- Grünzone
- Gestaltungs-/Sondernutzungsplanpflicht

Grundnutzungen gemäss rechtskräftigem Zonenplan. Für die analytischen Auswertungen der weiteren Kapitel wird nur die bestehende Bauzonenfläche berücksichtigt.

Quelle: NP (21.03.2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 2
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

N

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Gebäudetyp

- Reines Wohngebäude – Einfamilienhaus
- Reines Wohngebäude – Mehrfamilienhaus
- Wohngebäude mit Nebennutzung
- Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung
- Gebäude ohne Wohnnutzung
- Provisorische Unterkunft, Sonderbaute
- Gebäude ohne Datengrundlage

Definition Gebäudetyp gemäss Gebäude- und Wohnungsregister: Gebäude mit reiner Wohnnutzung bestehen ausschliesslich aus Wohnungen und haben keine Nebennutzung. Wohngebäude mit Nebennutzung bestehen mehrheitlich aus Wohnungen, enthalten aber auch industrielle, gewerbliche, kommerzielle oder landwirtschaftliche Räumlichkeiten. Gebäude mit teilweiser Wohnnutzung enthalten Wohnungen, bestehen aber mehrheitlich aus industriellen, gewerblichen, kommerziellen oder landwirtschaftlichen Räumlichkeiten. Gebäude ohne Wohnnutzung bestehen ausschliesslich aus industriellen, gewerblichen, kommerziellen oder landwirtschaftlichen Räumlichkeiten. Die genaue Definition kann dem Merkmalskatalog entnommen werden (Kapitel 1.3.3).

Quelle: GWR (BFS 01.08.2018), Gebäude (AV 20.01.2020)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 4
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Geschossigkeit

- 1 - 2 Stockwerke
- 3 Stockwerke
- 4 Stockwerke
- 5 - 6 Stockwerke
- ≥ 7 Stockwerke
- Gebäude ohne Datengrundlage

Definition Geschossigkeit gemäss Gebäude- und Wohnungsregister: Anzahl Geschosse, einschliesslich Erdgeschoss. Dach- und Untergeschosse sind nur mitgezählt, sofern sie mindestens teilweise für Wohnzwecke vorgesehen sind. Nicht mitzuzählen sind Kellergeschosse.

Quelle: GWR (BFS 01.08.2018), Gebäude (AV 20.01.2020)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 3
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Bauperiode

- vor 1919
- 1919 - 1945
- 1946 - 1960
- 1961 - 1980
- 1981 - 2000
- nach 2000
- Gebäude ohne Datengrundlage

Quelle: GWR (BFS 01.08.2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 10
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Renovationsperiode

- 1961 - 1980
- 1981 - 2000
- nach 2000
- Gebäude ohne Datengrundlage oder ohne Renovation

Quelle: GWR (BFS 04.06.2012)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 11
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Bau- und Renovationsperiode

Gebäude mit Baujahr älter 1971 und keiner Renovation seit 2001

Quelle: GWR (BFS 01.08.2018 / Angaben zu Renovation 04.06.2012)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 12
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Schutzobjekte

- Kommunales Schutzobjekt – Einzelbaute
- Inventarisiertes Objekt – Einzelbaute
- Kantonales Denkmalschutzobjekt
- Kommunales Schutzobjekt – Ensemble
- Inventarisiertes Objekt – Ensemble

Quelle: Teiländerung NP (Ortsbild 1+2 – Regierungsratsbeschluss Nr. 2021-000103, Klosterhalbinsel – Stand Beschluss Einwohnerrat 03.09.2020)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 18
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Liegenschaftsgrössen

- 100 - 500 m²
- 501 - 1'000 m²
- 1001 - 2'000 m²
- 2001 - 3'000 m²
- > 3'000 m²

Strassen und Wege, welche bereits als eigene Parzelle vorliegen sowie Kleinstparzellen von weniger als 100 m² sind nicht berücksichtigt.

Quelle: Liegenschaften (AV 20.01.2020)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 20
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Nutzungsverteilung

- > 70 % Arbeitsanteil
- 30.1 - 70 % Arbeitsanteil
- 5.1 - 30 % Arbeitsanteil
- ≤ 5 % Arbeitsanteil
- Liegenschaft ohne Einwohner oder Beschäftigte

Verhältnis zwischen Arbeitenden vollzeitäquivalent und ständiger Wohnbevölkerung pro Liegenschaft. Die Statistiken werden nur innerhalb der Quartiere "I" bis "XI" erhoben.

Quelle: STATPOP (BFS 2018), STATENT (BFS 2017), Liegenschaften (AV 20.01.2020)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 5
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Einwohnerdichte

- ≤ 25 Einwohner pro Hektare
- 25.1 - 50 Einwohner pro Hektare
- 50.1 - 75 Einwohner pro Hektare
- 75.1 - 100 Einwohner pro Hektare
- 100.1 - 150 Einwohner pro Hektare
- > 150 Einwohner pro Hektare

I: 59 E/ha – 1'642 E
II: 72 E/ha – 2'145 E
III: 61 E/ha – 1'954 E
IV: 188 E/ha – 1'934 E
V: 103 E/ha – 1'376 E
VI: 92 E/ha – 4'018 E
VII: 57 E/ha – 2'198 E
VIII: 40 E/ha – 1'496 E
IX: 52 E/ha – 1'068 E
X: 74 E/ha – 2'544 E
XI: 10 E/ha – 137 E
Quartiere I - XI: 68 E/ha – 20'512 E
Gemeinde Wettingen: 20'852 E

Die verwendetet Bezeichnung für Einwohner entspricht der Definition der ständigen Wohnbevölkerung. Aussagen zur Bevölkerungsdichte werden nur innerhalb der Quartiere "I" bis "XI" getroffen.

Quelle: STATPOP (BFS 2018), Referenzwerte (Statistik Aargau 2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 6
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Beschäftigtendichte

- ≤ 5 Beschäftigte pro Hektare
- 5.1 - 25 Beschäftigte pro Hektare
- 25.1 - 50 Beschäftigte pro Hektare
- 50.1 - 75 Beschäftigte pro Hektare
- 75.1 - 100 Beschäftigte pro Hektare
- > 100 Beschäftigte pro Hektare

I: 9 B/ha – 245 B

II: 30 B/ha – 883 B

III: 5 B/ha – 153 B

IV: 6 B/ha – 61 B

V: 18 B/ha – 266 B

VI: 49 B/ha – 2163 B

VII: 8 B/ha – 294 B

VIII: 5 B/ha – 183 B

IX: 13 B/ha – 266 B

X: 41 B/ha – 1'393 B

XI: 14 B/ha – 188 B

Quartiere I - XI: 20 B/ha – 6'095 B (7'835 Arbeitsnehmende)

Gemeinde Wettingen: 6'471 B (8'427 Arbeitsnehmende)

Die verwendetet Bezeichnung für Beschäftigte entspricht der Definition Beschäftigte vollzeitäquivalent. Aussagen zur Beschäftigendichte werden nur innerhalb der Quartiere "I" bis "XI" getroffen.

Quelle: STATENT (BFS 2017), Referenzwerte (Statistik Aargau 2017)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 7
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Nutzungsdichte

- ≤ 50 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare
- 51 - 75 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare
- 76 - 100 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare
- 101 - 200 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare
- > 200 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare

I: 67 EB/ha – 1'887 EB
II: 102 EB/ha – 3'028 EB
III: 65 EB/ha – 2'107 EB
IV: 194 EB/ha – 1'995 EB
V: 121 EB/ha – 1'613 EB
VI: 141 EB/ha – 6'181 EB
VII: 65 EB/ha – 2'492 EB
VIII: 45 EB/ha – 1'679 EB
IX: 65 EB/ha – 1'334 EB
X: 115 EB/ha – 3'966 EB
XI: 24 EB/ha – 325 EB
Quartiere I - XI: 88 EB/ha – 26'607 EB
Gemeinde Wettingen: 27'323 EB

Die verwendetet Bezeichnung für Einwohner entspricht der Definition der ständigen Wohnbevölkerung, jene der Beschäftigten der Definition Beschäftigte vollzeitäquivalent. Aussagen zur Nutzungsdichte werden nur innerhalb der Quartiere "I" bis "XI" getroffen.

Quelle: STATPOP (BFS 2018), STATENT (BFS 2017)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 8
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)
PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Ausnutzung

- ≤ 0.3 AZ
- 0.31 - 0.5 AZ
- 0.51 - 0.7 AZ
- 0.71 - 1 AZ
- > 1 AZ
- Teilgebiet ohne Wohnanteil

I: 0.45 AZ
II: 0.60 AZ
III: 0.40 AZ
IV: 0.85 AZ
V: 0.70 AZ
VI: 0.80 AZ
VII: 0.40 AZ
VIII: 0.45 AZ
IX: 0.50 AZ
X: 0.65 AZ
XI: 0.15 AZ
Quartiere I - XI: 0.55 AZ

Die vorliegende Ausnutzung beruht auf vereinfachten Annahmen und berechnet sich aus der Gebäudegrundfläche – abzüglich eines Wandanteils von 10 % – multipliziert mit der Geschossigkeit.
In die Berechnung fliessen nur die Bodenflächen mit ein, welche gemäss rechtskräftiger Zonierung die Nutzung "Wohnen" zulassen (d.h. ohne Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen, Arbeitszone Bahnhof und Industriezonen.

Quelle: GWR (BFS 01.08.2018), Gebäude (AV 20.01.2020)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 9
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Ausnutzungsreserve und -grad

- Keine Reserve vorhanden – Ausnutzung übermässig konsumiert (> 105 % ausgenutzt)
- Keine Reserve vorhanden (95.1 - 105 % ausgenutzt)
- Geringe Reserve vorhanden (75.1 - 95 % ausgenutzt)
- Mittlere Reserve vorhanden (60.1 - 75 % ausgenutzt)
- Grosse Reserve vorhanden (≤ 60 % ausgenutzt)
- Quartierteile ohne Ausnutzungsvorgabe

I: ~ 54'000 m²
II: ~ 51'000 m²
III: ~ 53'000 m²
IV: ~ 13'000 m²
V: ~ 16'000 m²
VI: ~ 59'000 m²
VII: ~ 32'000 m²
VIII: keine Reserve
IX: ~ 11'000 m²
X: ~ 20'000 m²
XI: keine Reserve
Quartiere I - XI: ~ 309'000 m²

Die Ausnutzungsreserve berechnet sich aus der Differenz zwischen der gemäss BNO maximal zulässigen Ausnutzung und der bestehenden hergeleiteten Ausnutzung gemäss vereinfachter Annahme (Themenkarte «Ausnutzung»).

Quelle: GWR (BFS 01.08.2018), Gebäude (AV 20.01.2020)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 21
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Öffentlicher Verkehr

- Güteklasse A
- Güteklasse B
- Güteklasse C
- Güteklasse D

Quelle: Güteklasse (ARE 20.03.2019), Haltestellen (BVU 15.12.2019)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 19
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

N

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Wohnflächenbedarf

- ≤ 40 m² Wohnfläche pro Einwohner
- 40.1 - 45 m² Wohnfläche pro Einwohner
- 45.1 - 55 m² Wohnfläche pro Einwohner
- 55.1 - 65 m² Wohnfläche pro Einwohner
- > 65 m² Wohnfläche pro Einwohner

I: 52 m²/E
II: 49 m²/E
III: 50 m²/E
IV: 37 m²/E
V: 42 m²/E
VI: 46 m²/E
VII: 49 m²/E
VIII: 62 m²/E
IX: 53 m²/E
X: 48 m²/E
XI: 49 m²/E
Quartiere I - XI: 48 m²/E

Quelle: STATPOP (BFS 2018), GWR (BFS 01.08.2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 13
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Wohndichte

- > 0.6 Einwohner pro Zimmer
- 0.55 - 0.6 Einwohner pro Zimmer
- 0.5 - 0.55 Einwohner pro Zimmer
- 0.45 - 0.5 Einwohner pro Zimmer
- ≤ 0.45 Einwohner pro Zimmer

I: 0.50 E/Zi
II: 0.55 E/Zi
III: 0.52 E/Zi
IV: 0.65 E/Zi
V: 0.57 E/Zi
VI: 0.6 E/Zi
VII: 0.54 E/Zi
VIII: 0.48 E/Zi
IX: 0.53 E/Zi
X: 0.56 E/Zi
XI: 0.48 E/Zi

Quartiere I - XI: 0.55 E/Zi

Quelle: STATPOP (BFS 2018), GWR (BFS 01.08.2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 14
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Belegegungsdichte

- ≤ 1.7 Einwohner pro Wohnung
- 1.71 - 1.9 Einwohner pro Wohnung
- 1.91 - 2.1 Einwohner pro Wohnung
- 2.11 - 2.3 Einwohner pro Wohnung
- > 2.3 Einwohner pro Wohnung

I: 2.0 E/Whg
II: 1.8 E/Whg
III: 2 E/Whg
IV: 1.9 E/Whg
V: 2.0 E/Whg
VI: 2.0 E/Whg
VII: 2.2 E/Whg
VIII: 2.6 E/Whg
IX: 2.1 E/Whg
X: 2.0 E/Whg
XI: 1.7 E/Whg
Quartiere I - XI: 2.0 E/Whg

Quelle: STATPOP (BFS 2018), GWR (BFS 01.08.2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 15
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Altersgruppe unter 18 Jahre

- ≤ 12 % der Einwohner unter 18 Jahren
- 12.1 - 15 % der Einwohner unter 18 Jahren
- 15.1 - 18 % der Einwohner unter 18 Jahren
- 18.1 - 21 % der Einwohner unter 18 Jahren
- > 21 % der Einwohner unter 18 Jahren

I: 18 % – 295 E
II: 17 % – 354 E
III: 16 % – 313 E
IV: 18 % – 342 E
V: 18 % – 243 E
VI: 16 % – 645 E
VII: 19 % – 411 E
VIII: 17 % – 258 E
IX: 18 % – 192 E
X: 16 % – 407 E
XI: 17 % – 23 E
Quartiere I - XI: 17 % – 3'483 E

Quelle: STATPOP (BFS 2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 16
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Altersgruppe über 60 Jahre

- ≤ 19 % der Einwohner über 60 Jahren
- 19.1 - 23 % der Einwohner über 60 Jahren
- 23.1 - 28 % der Einwohner über 60 Jahren
- 28.1 - 33 % der Einwohner über 60 Jahren
- > 33 % der Einwohner über 60 Jahren

I: 24 % – 392 E
II: 23 % – 495 E
III: 27 % – 528 E
IV: 25 % – 474 E
V: 23 % – 322 E
VI: 24 % – 977 E
VII: 25 % – 547 E
VIII: 34 % – 515 E
IX: 21 % – 224 E
X: 28 % – 700 E
XI: 18 % – 25 E
Quartiere I - XI: 25 % – 5'199 E

Quelle: STATPOP (BFS 2018)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 17
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m

wettingen
stern an der limmat

Gemeindeanalyse

Stand 10. Februar 2021

Eigentumsverhältnisse

- Stockwerkeigentum
- Baugenossenschaft
- Private Person
- Juristische Person
- Institutionelle Eigentümer
- Öffentliche Hand - Einwohnergemeinde
- Übrige
- Liegenschaften ohne Datengrundlage

Quelle: Eigentümerverzeichnis (Wettingen 05.2013), Gebäude (AV 27.01.2011)

Dokument: 25612_05G_210210_Verdicht_TheKa.mxd | Blatt 22
Format: A3 / Mst. 1:9'000
Plangrundlage: Basisplan AV (03.02.2018), AV (20.01.2020), NP (21.03.2018)

PLANPARTNER AG

0 100 200 m