



***Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland  
Erste Phase - Situationsanalyse  
Gemeinde Widen***

*2. September 2008*

## **Bearbeitung**

*Barbara Gloor  
Mirjam Niemeyer  
Ruedi Häfliger  
Adeline Bodenheimer*

*dipl. Ing. FH in Raumplanung FSU  
Dipl. Ing. Architektur MAS ETH / Städtebau  
dipl. Ing. FH/SVI  
Dipl.-Ing. Landschaftsplanung/Landschaftsarchitektur*

*Metron Raumentwicklung AG  
Postfach 480  
Stahlrain 2  
CH 5201 Brugg*

*T 056 460 91 11  
F 056 460 91 00  
info@metron.ch  
www.metron.ch*

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1 Aufgabenstellung</b>	<b>6</b>
1.1 Ausgangslage	6
1.2 Vorgesehener Planungsablauf	6
1.3 Projektorganisation	7
<b>2 Übergeordnete Einbindung</b>	<b>8</b>
2.1 Grunddaten der Gemeinde	8
2.2 Siedlung	8
2.2.1 Studie Wirtschaftsstandort Mutschellen - Reusstal – Kelleramt	8
2.2.2 Übergeordnete Festlegungen	9
2.2.3 Historische Entwicklung	10
2.2.4 Siedlungsstruktur	11
2.2.5 Kunst im öffentlichen Raum	11
2.2.6 Ortsteile	12
2.3 Freiraum	13
2.3.1 Landschaft / Topographie	14
2.3.2 Wald	14
2.3.3 Landwirtschaft	14
2.3.4 Gewässer	14
2.3.5 Schutzzonen	15
2.3.6 Naherholung und Freizeitnutzungen	16
2.4 Verkehr	17
2.4.1 Verkehrslage, Erreichbarkeit, Erschliessung	17
2.4.2 Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung, Aargau Ost	17
2.4.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)	18
2.4.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)	19
2.4.5 Rad- und Wanderwege, historische Verkehrswege	20
2.5 Fazit / Standortfaktoren	21
<b>3 Quartieranalyse</b>	<b>22</b>
3.1 Quartiereinteilung	22
3.2 Quartier Hasenberg	23
3.2.1 Ausgangslage	23
3.2.2 Quartier allgemein	23

3.2.3 Siedlungstypen	25
3.3 Quartier Imbismatt / Höckleri	27
3.3.1 Ausgangslage	27
3.3.2 Quartier allgemein	27
3.3.3 Siedlungstypen	28
3.4 Quartier Halde	30
3.4.1 Ausgangslage	30
3.4.2 Quartier Allgemein	30
3.4.3 Siedlungstypen	31
3.5 Quartier Burkertsmatt	33
3.5.1 Ausgangslage	33
3.5.2 Quartier Allgemein	34
3.5.3 Siedlungstypen	34
3.6 Quartier Kelleräcker	37
3.6.1 Ausgangslage	37
3.6.2 Quartier Allgemein	38
3.6.3 Siedlungstypen	38
3.7 Quartier Dorfkern	42
3.7.1 Ausgangslage	42
3.7.2 Quartier Allgemein	43
3.7.3 Siedlungstypen	43
3.8 Quartier Bremgarterstrasse	45
3.8.1 Ausgangslage	45
3.8.2 Quartier allgemein	45
3.8.3 Siedlungstypen	47
3.9 Quartier Schachenfeld	51
3.9.1 Ausgangslage	51
3.9.2 Quartier allgemein	51
3.9.3 Siedlungstypen	52
3.10 Quartier Lehnisweid / Pflanzerbach	54
3.10.1 Ausgangslage	54
3.10.2 Quartier allgemein	54
3.10.3 Siedlungstypen	55
3.11 Quartier Hubäcker	58
3.11.1 Ausgangslage	58
3.11.2 Quartier allgemein	58
3.11.3 Siedlungstypen	59
3.12 Quartier Rebberg	62
3.12.1 Ausgangslage	62
3.12.2 Quartier allgemein	63
3.12.3 Siedlungstypen	63

# metron

3.13 Quartier <i>Heinrüti</i>	66
3.13.1 <i>Ausgangslage</i>	66
3.13.2 <i>Quartier allgemein</i>	66
<b>4 Anhang</b>	<b>68</b>
4.1 <i>Übersicht Quartiere</i>	68

# 1 Aufgabenstellung

## 1.1 Ausgangslage

Die Gemeinde Widen beabsichtigt die Gesamtrevision der rechtskräftigen Nutzungsplanung (Bauzonen- und Kulturlandplan BZP/KLP sowie der Bau- und Nutzungsordnung BNO) zu revidieren.

In einer ersten Phase werden die Ausgangssituation und die bestehenden Quartiere als Grundlage speziell analysiert sowie verschiedene Entwicklungsgebiete aufgezeigt. Darauf aufbauend soll ein Räumliches Gesamtkonzept erarbeitet werden, welches die Grundlage für die eigentliche Revision der Planungsinstrumente für die Nutzungsplanung bilden wird.

Als zentrale Themen der Nutzungsplanungsrevision werden die Siedlungsentwicklung, die zeitgemässe Erneuerung verschiedener Quartiere, die Sicherstellung der Planungs- und Rechtssituation im Gebiet Hasenberg und die Entwicklung der Landschaft für Freizeit, Erholung und als ökologisch wertvoller Ausgleichsraum angesehen.

## 1.2 Vorgesehener Planungsablauf

Der gesamte Planungsablauf ist in folgende 3 Phasen eingeteilt:

- **Phase 1 – Situationsanalyse**

Die erste Phase gliedert sich in die Berücksichtigung von aktuellen Fragestellungen und eine vertiefte Grundlagenanalyse der Bereiche Siedlung / Landschaft / Verkehr sowie Quartieranalysen.

- **Phase 2 – Räumliches Gesamtkonzept**

Im Rahmen einer öffentlichen Auftaktveranstaltung werden die Ergebnisse der Analyse vorgestellt und diskutiert. Darauf aufbauend wird zusammen mit der Begleitkommission ein Räumliches Gesamtkonzept formuliert, welches im Rahmen einer öffentlichen Veranstaltung mit der Bevölkerung diskutiert wird. Am Ende dieser Phase wird als Ergebnis das Räumliche Gesamtkonzept Siedlung / Landschaft / Verkehr ausgearbeitet.

- **Phase 3 – Revision der Nutzungsplanung**

Das Räumliche Gesamtkonzept bildet die Grundlage für den Entwurf der Nutzungsplanungsrevision bzw. der Planungsinstrumente (BZP, KLP sowie der BNO). Die Erarbeitung des Verkehrsrichtplanes erfolgt ebenso wie die Ausarbeitung des Planungsberichtes gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV). Die Bevölkerung wird mittels einer informellen Mitwirkung, die parallel zur kantonalen Vorprüfung erfolgt und anschliessender formeller öffentliche Auflage einbezogen. Danach folgt der Beschluss durch die Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch den Kanton.

Der Beginn für die Erarbeitung des Räumlichen Gesamtkonzepts ist für Anfang des Jahres 2009 veranschlagt (Phase 2).

Die Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland (Bauzonenplan – BZP; Kulturlandplan – KLP; Bau- und Nutzungsordnung – BNO) sollen bis Dezember 2010 durch die Einwohnergemeindeversammlung in Kenntnis des Verkehrsrichtplans (VRP) beschlossen sein. (Phase 3).

### **1.3 Projektorganisation**

Alle Phasen werden durch eine Begleitkommission (Ortsplanungskommission) begleitet, die sich aus folgenden Personen zusammensetzt: Vreni Meuwly (Gemeindeammann, Präsidentin), Urs Leuenberger (Vizeammann), Felix Schlatter (Gemeinderat), Peter Gassner (Mitglied OPK), Philipp Stutz (Mitglied OPK), Viktor Stutz (Mitglied OPK) und Alfred Oggenfuss (Leiter Bau und Planung). Unterstützt wird die Kommission durch Barbara Gloor und Mirjam Niemeyer, Metron Raumentwicklung AG.

## 2 Übergeordnete Einbindung

### 2.1 Grunddaten der Gemeinde<sup>1</sup>

Gesamtfläche der Gemeinde 262 ha, davon

- Siedlungsfläche: 98 ha (Bauland)<sup>2</sup>
- Acker und Wiese: 116 ha
- Wald: 44 ha

Einwohner:

- 2007: 3581, davon 62 Wochenaufenthalter und 395 Ausländer

Arbeitsplätze:

- 2000: 1917<sup>3</sup>

### 2.2 Siedlung

#### 2.2.1 Studie Wirtschaftsstandort Mutschellen - Reusstal – Kelleramt<sup>4</sup>

In der Studie vom Kanton Aargau wird das Zentrum Mutschellen als wirtschaftliches Schlüsselgebiet definiert und konkrete Massnahmen in den Bereichen Siedlung / Verkehr vorgeschlagen:

*„Die Zusammenarbeit der drei Gemeinden Berikon, Widen und Rudolfstetten-Friedlisberg soll weiter verstärkt werden mit dem Ziel, die städtebauliche Identität des Mutschellen zu stärken. Dazu wird unter anderem ein überkommunales Entwicklungsleitbild vorgeschlagen. Ein Betriebs- und Gestaltungskonzept soll die Kreuzung Mutschellen verkehrstechnisch aufwerten. Zudem soll der Siedlungsraum rund um die Kreuzung verdichtet sowie arbeitsplatzintensive und publikumsorientierte Nutzungen weiter angestrebt werden.“<sup>5</sup>*

---

<sup>1</sup> Quelle: <http://www.widen.ch/kuerze/wideninzahlen.htm>

<sup>2</sup> Quelle: Kanton Aargau, BVU ARE, Stand der Erschliessung 2007

<sup>3</sup> Quelle: Bundesamt für Statistik, Statistisches Jahrbuch 2007












<sup>4</sup> Metron AG für den Regionalplanerverband M-R-K, Februar 2008

<sup>5</sup> Bericht Studie Wirtschaftsstandort Mutschellen - Reusstal – Kelleramt, Metron AG, Februar 2008, S.5



### 2.2.2 Übergeordnete Festlegungen

#### Legende

	Siedlungstrenngürtel		Landwirtschaftszone		Grundwasserschutzzonen
	Baugebiet		Landschaft von kantonaler Bedeutung		Gewässer
	Weiler		Naturschutzgebiet von kantonaler Bedeutung im Wald		Wald
	Haltestellenausbau				Gemeindegrenze

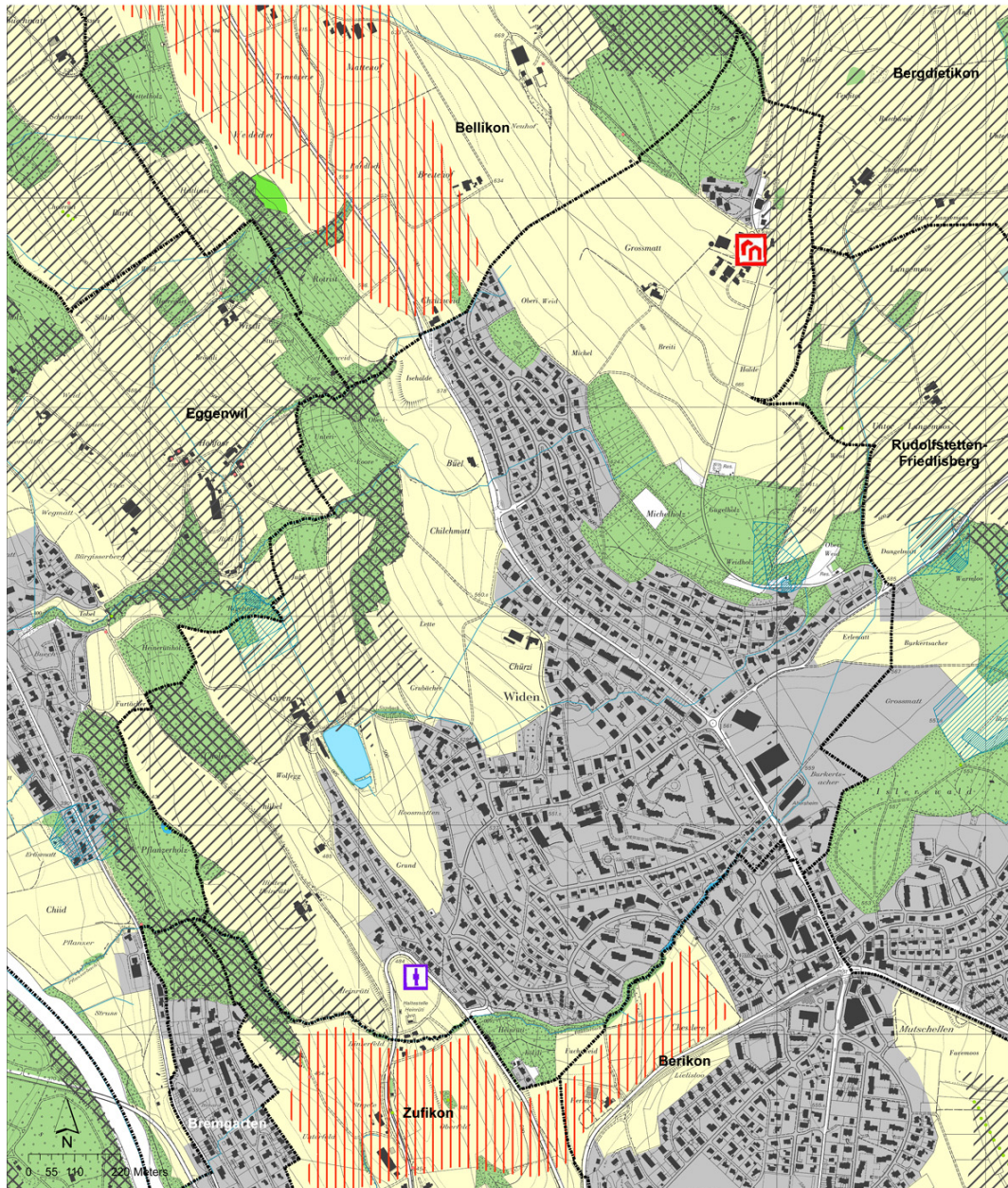


Abbildung 1:  
Übergeordnete Festlegungen

### 2.2.3 Historische Entwicklung

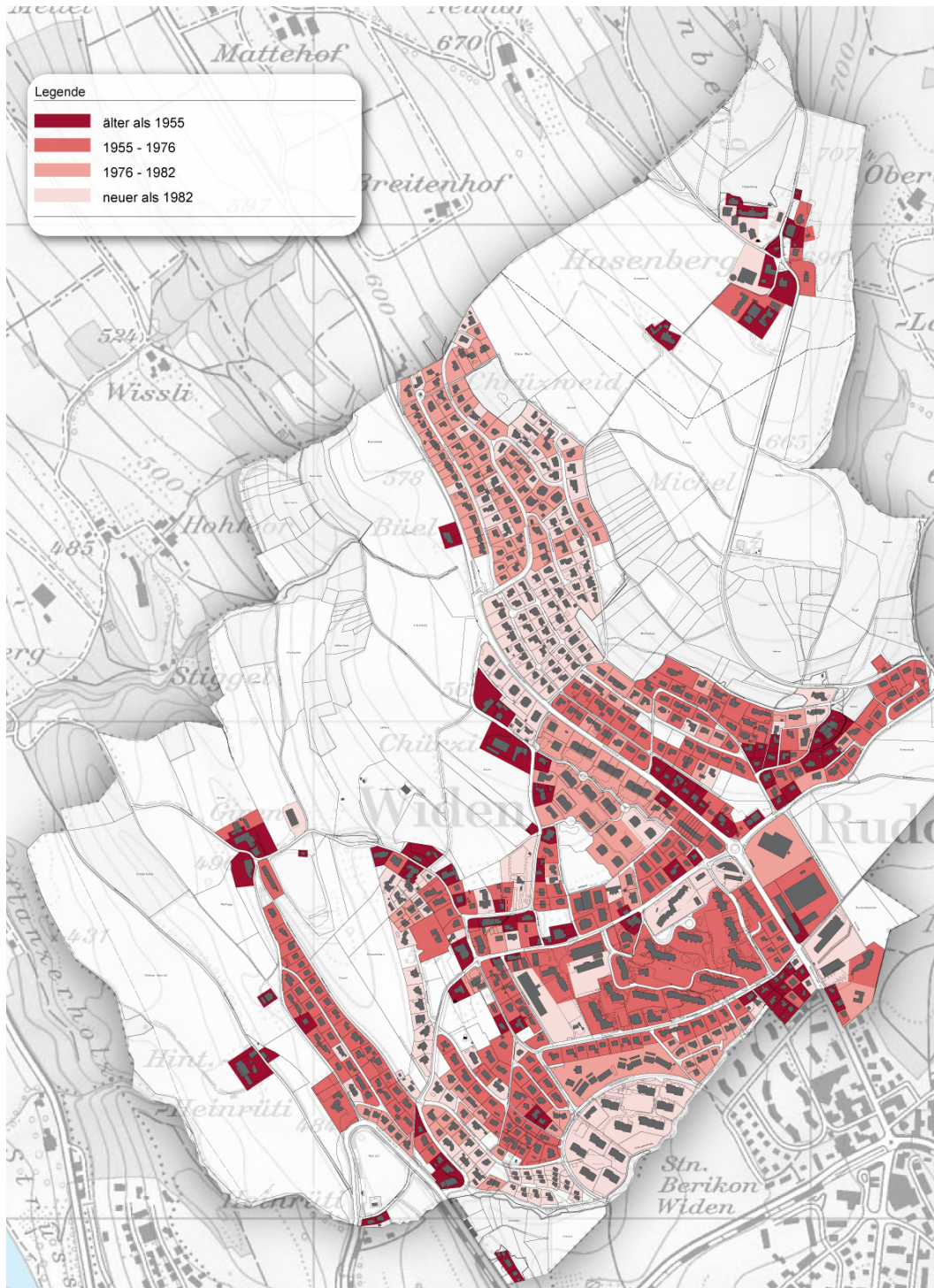


Abbildung 2:  
Historische Entwicklung des Siedlungsgebiets

Der alte Ortskern der Gemeinde Widen hat sich entlang der Dorfstrasse/Gyrenstrasse entwickelt. Weitere konzentrierte Ansiedlungen gab es zudem entlang der Strasse in der Halde und auf dem Hasenberg. Zwischen den 1950er und späten 1970er Jahren wuchs der Ort um die Quartiere Halde und Rebberg, Schachenfeld und Hubäcker. Heute kon-

zentriert sich das Siedlungsgebiet vor allem um das Schachenfeld mit den Ausläufern Rebbegg und Imbismatt und grenzt an 6 Nachbargemeinden: Bellikon, Bergdietikon, Rudolfstetten-Friedlisberg, Berikon, Zufikon, und Eggenwil. Das Siedlungsgebiet von Widen ist mit dem der Gemeinde Berikon nahtlos zusammengewachsen und es bestehen wichtige Beziehungen zu der Gemeinde (Versorgungsinfrastruktur, Verkehrsinfrastruktur etc).

## **2.2.4 Siedlungsstruktur**

Der Grossteil des Ortes ist durch frei stehende Einfamilienhäuser geprägt. Hierzu steht die Überbauung Schachenfeld mit den sehr urbanen und grossmassstäblichen Baukörpern, die sich kaum zu den angrenzenden Strassen orientieren, in einem starken Kontrast. Dieser Siedlungsteil hebt sich deutlich und inselartig vom restlichen Ortsbild ab. Ein weiteres prägendes Element ist die Bellikonerstrasse, die wegen ihres starken Verkehrsaufkommens eine deutliche Grenze markiert und die Siedlung zugleich in zwei Teile „zerschneidet“. Die aktuellen Schallschutzmassnahmen in Form von Lärmschutzwänden werden die bereits bestehende räumliche Trennung noch verstärken.

## **2.2.5 Kunst im öffentlichen Raum**

In der Gemeinde Widen gibt es eine Reihe künstlerischer Interventionen. Einige Skulpturen markieren besondere Orte und verleihen prägnante Züge mit Wiedererkennungswert.



*Abbildung 3:  
Eulenkreisel, Skulptur Friedhof, Brunnen beim Gemeindehaus*

## 2.2.6 Ortsteile

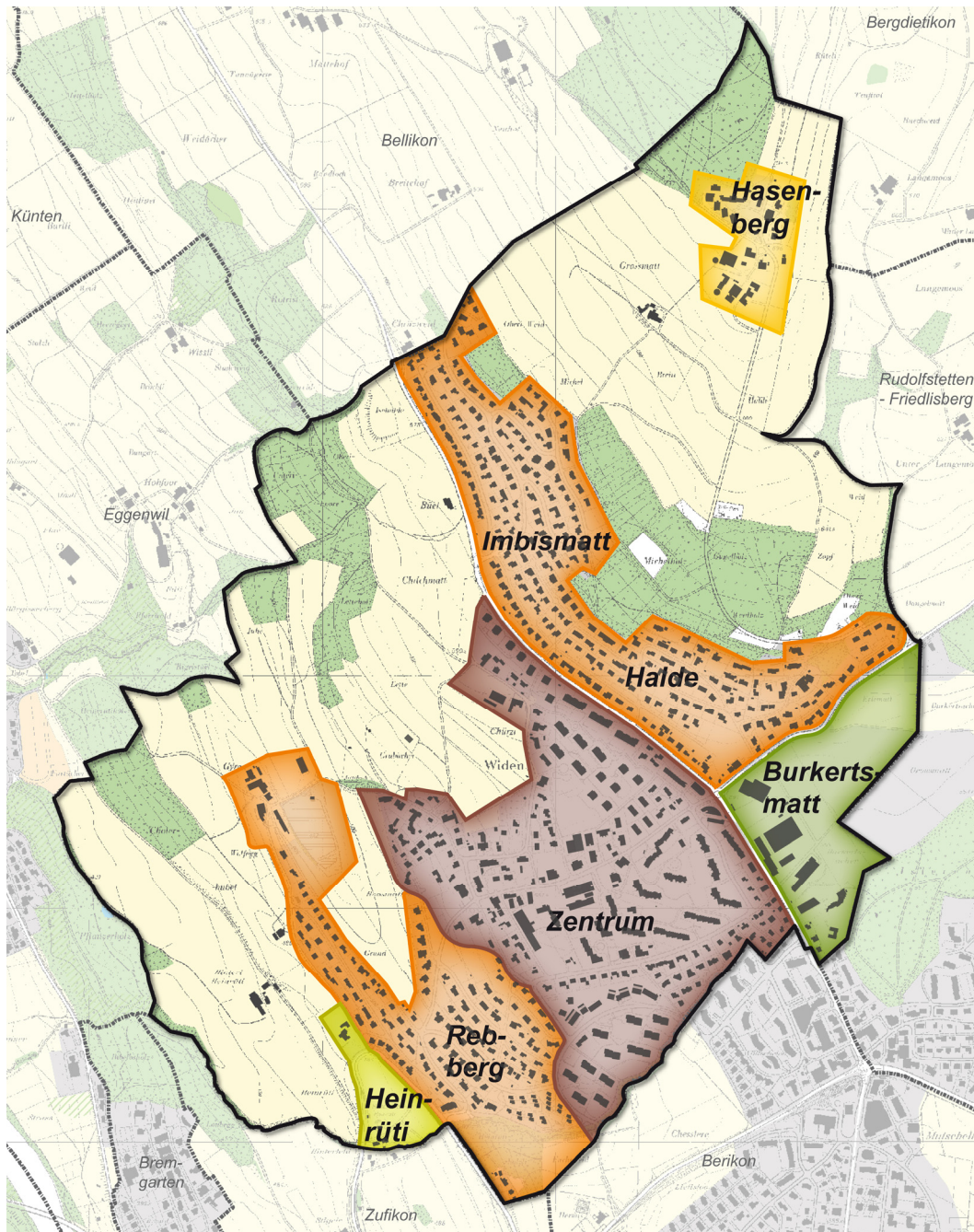


Abbildung 4:  
Übersicht Ortsteile

Die Gemeinde kann grob in 5 Ortsteile eingeteilt werden, die sich im Besonderen durch die gegebene Topographie und Schwerpunktnutzungen definieren: den Hasenberg, der auf einer Hügelkuppe umgeben von Landwirtschaftsflächen liegt; den Ortsteil Halde / Imbismatt, der sich durch seine exklusive Hanglage auszeichnet; die Burkertsmatt mit den bestehenden, fast ausschliesslichen, Gewerbe- und Arbeitsnutzungen; den Zentrumsbereich, der sich im weitesten Sinne um die Bremgarterstrasse ausbildet und den Teil Rebburg, der sich bis hin zum Gyrenweiher erstreckt.

### 2.3 Freiraum

Die landschaftliche Einbettung Widens ist vor allem durch Wald, Landwirtschaftsflächen und Gewässer bestimmt:



Abbildung 5:  
Landschaftsprägungen Wald – Landwirtschaft – Gewässer  
blau durchgezogen: offene Gewässer,  
blau gestrichelt: eingedolte Gewässer

### **2.3.1 Landschaft / Topographie**

Die Topografie des Gemeindegebiets ist charakteristisch und prägend. Die Landschaft fällt vom Hasenberg im Norden aus kontinuierlich in Richtung Süden ab. Der Siedlungsteil direkt südlich der Kantonsstrasse befindet sich auf einer Ebene, erst das Quartier Hubäcker zeichnet sich wieder durch die deutliche Hanglage aus. Einen Einschnitt in die sanfte Schräge bildet die an den Gyrenweiher angrenzende Seitenmoräne. Markante bewaldete Hänge und Kuppen prägen den Ausgang des Tales in Richtung der Nachbargemeinde Eggenwil. Insgesamt stellen die zahlreichen südwestexponierten Hanglagen sowohl attraktiven Wohnraum, als auch landwirtschaftlich begünstigte Flächen dar. In den steileren Partien sichern sie zudem die wertvollen Waldflächen.

### **2.3.2 Wald**

Die vorhandenen Waldflächen sind zu einem grossen Teil Buchenwälder verschiedener Ausprägungen. Der im Norden ins Wider Gemeindegebiet hineinragende Waldzipfel ist der südliche Ausläufer eines grossen zusammenhängenden Waldgebiets (Heitersberg). Ein weiterer auf lokaler Ebene durch seine direkte Siedlungsnähe bedeutungsvoller Wald ist das Michelholz an der Hangkante nördlich der Quartiere Halde und Imbis-matt/Höckleri. Ihm kommt sowohl eine ökologische Ausgleichsfunktion, als auch ein hoher Wert für die Naherholung zu. Die Waldzungen an der westlichen Gemeindegrenze markieren die steileren und damit für den Landbau weniger geeigneten Lagen an der Seitenmoräne des Gyrenweihers.

### **2.3.3 Landwirtschaft**

Die landwirtschaftliche Flur setzt sich zusammen aus Äckern, Grünland und Weiden. Durch die starke Relieferung, kommen relativ viele gliedernde Elemente wie Feldhecken, Raine und hangparallele Gehölzstrukturen vor. Besonders wertvoll sind strukturierende Gehölzinseln in der z.T. ausgeräumten Flur. Dem Fohrenwald östlich vorgelagert, befindet sich nördlich des Juhenbachs eine Gehölzinsel, die regional bedeutsam inventarisiert ist.

### **2.3.4 Gewässer**

Ein weiteres landschaftliches Element sind die Gewässer. Fünf Bäche durchfliessen die Gemeinde (Gyrenbach, Kürzibach und Haldenbach, Pflanzerbach, Juhenbach), sie sind allerdings zu grossen Teilen eingedolt. Räumlich prägend und zum Teil frei fliessend sind der Pflanzerbach an der südlichen und östlichen Gemeindegrenze und der Juhenbach im Bereich Fohrenwald / Büelhof. Beide bilden Identifikationsmerkmale im Quartier und in der Landschaft. Ein weiteres immer wieder auftauchendes Element sind Brunnen. Sowohl im Gemeindegebiet selbst, als auch in der Landschaft (z.B. der Waldbrunnen beim Kreuzweidbach) befinden sich verschieden ausgeprägte Brunnenanlagen, die eine histo-

risch gewachsene Verbindung der Gemeinde Widen mit dem Element Wasser bezeugen (Hangwasser, Bäche, Geländemulden etc.).

Die Geländemulde Gyren ist von Wiesen- und Weidenutzung geprägt. Der Gyrenweiher hat leider nur einen sehr schmalen Uferbereich. Die Senke um den Gyrenweiher ist Lebensraum für verschiedene Amphibien, Reptilien und Vogelarten.

### 2.3.5 Schutzzonen

Für die landschaftlichen Teile der Gemeinde Widen bestehen verschiedene Schutzverordnungen:



Abbildung 6:  
Landschaftsteile mit Schutzstatus  
(kommunal = schraffiert, überkommunal = flächig)

## **Überkommunale Schutzzonen**

Von kantonaler Bedeutung sind zum einen die beiden Waldzungen auf den steileren Böschungen des Talausgangs an der westlichen Gemeindegrenze (Naturschutzgebiet von kantonalen Bedeutung im Wald gemäss Richtplan), zum anderen landwirtschaftliche Flur im Südwesten der Gemeinde sowie kleinere Bereiche des Hasenbergs nahe der östlichen Gemeindegrenze (Landschaft von kantonalen Bedeutung gemäss Richtplan).

Der Übergang zu den südlich angrenzenden Gemeinden Berikon und Zufikon ist durch einen Siedlungstrenngürtel (gemäss Richtplan) geschützt. Dieser liegt ausserhalb vom Wider Gemeindegebiet. Entlang der Kantonsstrasse zwischen Widen und Bellikon befindet sich ebenfalls ein Siedlungstrenngürtel gemäss Richtplan.

## **Kommunale Schutzzonen**

Die Landschaftsschutzzone gemäss rechtskräftigem Kulturlandplan umfasst den gesamten nicht bebauten Hasenberg und das Gebiet Gyrenweiher einschliesslich der leicht geneigten Ebene südwestlich des Gyrenbachs.

Mehrere Waldränder sind im Kulturlandplan als schutzwürdig ausgewiesen (s. Abb: gelbe Linien). Die kommunale „Verordnung zum Schutze des Gyrenweiher“ definiert seit 1988 Auflagen bzgl. landwirtschaftlicher Nutzung, baulicher Eingriffe, Pflegemassnahmen und Erholungsnutzung in der Umgebung des Weiher. Zweck der Verordnung ist der Erhalt des Landschaftsbildes sowie der Schutz und die Förderung der einheimischen Tier- und Pflanzenwelt.

Weiterhin werden in der rechtskräftigen kommunalen Bau- und Nutzungsordnung und Bauzonen- und Kulturlandplan verschiedene Kultur- und Naturobjekte ausgewiesen, auf die in der Quartieranalyse (s. Kapitel 3) genauer eingegangen wird.

Im Waldstück Rigelstuel an der westlichen Gemeindegrenze befinden sich zwei Quelfassungen mit umliegender Grundwasserschutzzone (Zone 1, 2A und 3). Eine weitere Quelfassung besteht nahe „Im Himmelrich 2“, die zugehörige Grundwasserschutzzone (Zone 1, 2A und 3) erstreckt sich nördlich angrenzend ins Michelholz.

### **2.3.6 Naherholung und Freizeitnutzungen**

Der Hasenberg zeichnet sich zum einen als Zugang zum Naherholungsgebiet Heitersberg und seine attraktive Aussichtslage, zum anderen durch sein Angebot an Erholungsinfrastrukturen aus. Beim Haus Morgenstern beginnt ein Nordic Walking-Trail, dort befindet sich auch das Restaurant, Hotel und Kongresszentrum „Ryokan“. Weiterhin bestehen ein TCS- Parkplatz am nördlichen Waldrand des Michelholzes sowie ausgewiesene Wanderwege mit Aussichtspunkten und Sitzgelegenheiten. (weitere Ausführungen siehe auch Kap. ff. Verkehr)



## **2.4 Verkehr**

### **2.4.1 Verkehrslage, Erreichbarkeit, Erschliessung**

Widen hat eine sehr gute Verkehrslage, viele wichtige Städte, Seen, Naherholungsgebiete und der Flughafen Zürich sind innerhalb weniger als einer Stunde erreichbar. Dies gilt sowohl für den privaten wie auch den öffentlichen Verkehr.

Der Mutschellenpass hat eine hohe Verkehrsbelastung. Das „alte“ Problem des Ausweichverkehrs via Bremgarterstrasse – Hasenbergstrasse konnte noch nicht ganz gelöst werden. Mit der mittelfristig geplanten Entflechtung des Mutschellenknotens inklusive Zentrumsentwicklung kann sicher eine Entlastung der Wohngebiete vom Schleichverkehr erreicht werden. Weiter wird die Erreichbarkeit für den Autoverkehr wie auch für den Busverkehr, der durch gezielte Massnahmen beschleunigt werden soll, verbessert.

Das künftige Verkehrswachstum soll prioritär durch den Ausbau des öffentlichen Verkehrs aufgenommen werden. Daher wäre eine Entwicklung der Gemeinde Widen, die sich auf die BD - Haltestellen Berikon - Widen und Heinrütli ausrichtet, sinnvoll. Trotzdem ergeben sich aus den Modellrechnungen des Kantons für das Jahr 2025 erhebliche Verkehrszunahmen. Insbesondere wird der Verkehr auf der Bellikonerstrasse um 28% zunehmen (2005 bis 2025). Diese Strasse soll zumindest im Abschnitt Gemeindehaus bis Mutschellen aufgewertet werden.

Das Erscheinungsbild der Quartierstrassen südlich der Bellikonerstrasse ist geprägt durch die vielen, flächendeckenden Massnahmen zur Verkehrsberuhigung, die sich durch hohe Aufenthaltsqualität auszeichnen und das Bild von Widen als Wohnort mit hoher Lebensqualität prägen. Einige bauliche Gestaltungselemente sind schon in die Jahre gekommen. Mit einer Sanierung könnten sie auch bezüglich der Gestaltung modernisiert werden.

### **2.4.2 Agglomerationsprogramm Verkehr und Siedlung, Aargau Ost <sup>6</sup>**

Aufgrund der Verkehrsentlastung durch die Westumfahrung Zürich wird nur eine geringe Verkehrszunahme der Mutschellen-Achse auf der Seite Rudolfstetten erwartet, es wird jedoch mit einer stärkeren Verkehrszunahme und entsprechend höherer Trennwirkung der Achse Widen-Berikon gerechnet.

#### **Massnahmen: Teilraum Bremgarten-Mutschellen**

Die Bremgarten-Dietikon Bahn (Betrieben durch die BDWM Transport AG) ist das zentrale Element der Verkehrs- und Siedlungsachse Mutschellen. Durch die Einführung der

---

<sup>6</sup> Quelle: Kanton Aargau, Agglomerationsprogramm Aargau Ost:  
<http://www.ag.ch/raumentwicklung/de/pub/aktuell/agglomerationen/berichte.php>

Bahn in den Bahnhof Dietikon und weitere Massnahmen wird die Attraktivität des ÖV-Systems gesteigert und die Achse insgesamt aufgewertet:

*Mit der Inbetriebnahme der N20/N4 und dem Ausbau der Sädalachse erhält die Region einen zweiten Anschluss an das Nationalstrassennetz... Trotzdem kann ein grösseres Verkehrswachstum auf der Strasse in den Spitzenstunden vom Netz im Kanton Zürich nicht aufgenommen werden. Deshalb ist einerseits die Entwicklung des ÖV, andererseits ein in Abstimmung mit dem Kanton Zürich unerlässlich....*

### **2.4.3 Motorisierter Individualverkehr (MIV)**

Die Gemeinde verfügt über viele Tempo-30 Zonen. An vielen Strassen in der Gemeinde sind Verkehrsberuhigungen vorgenommen worden, die dem Zeitpunkt des Baus entsprechend gestalterisch markant gestaltet sind.

#### 2.4.4 Öffentlicher Verkehr (ÖV)

Die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist sehr gut. Entlang der Kantonsstrasse verläuft eine Buslinie mit 4 Haltestellen in Widen. Im Süden von Widen gibt es zwei Bahnstationen, Berikon-Widen (südöstlich) und Heinrütli in der Spitzkehre der Mutschellenstrasse (s. auch Massnahmen Agglomerationsprogramm).



Abbildung 7:  
Öffentlicher Verkehr (gelb = Buslinien, weiss = Bahnlinien)

#### 2.4.5 Rad- und Wanderwege, historische Verkehrswege

Durch Widen führen eine kantonale Radroute und verschiedene ausgewiesene Wanderwege. Widen liegt an der Ostroute des Freiamterwegs. Der überregional bekannte Kultur- und Wanderweg führt durch die Ebenen und Hügel von Reuss- und Bünzthal. Er führt vorbei an den wichtigsten kulturellen und historischen Stätten des Freiamts. In Widen ist als solche Stätte der Kreisel an der Abzweigung Kantonsstrasse – Widen Dorf – Hasenberg benannt. Für den fussläufigen Verkehr wirkt die Kantonsstrasse als starke Barriere. Durch die gerade entstehenden Lärmschutzelemente wird diese Grenzwirkung noch verstärkt. Im Sinne der Vernetzung von Hasenberg und dem Gebiet Gyrenweiher als Naherholungsräume ist eine möglichst hohe Durchlässigkeit über die Kantonsstrasse hinweg wünschenswert. Verschiedene Strassen und Wege in Widen entsprechen in ihrem Verlauf historisch belegten Vorläufern. Diese im Inventar der historischen Verkehrswege erfassten Verbindungen, sind grösstenteils als regional bedeutsam eingestuft.



Abbildung 8: Hist. Verkehrswege, Wanderwege und Radrouten  
(grün = lokal, blau = regional, rot = national bedeutsam;  
orange = kantonale Wanderwege; gelb = Velorouten)

## **2.5 Fazit / Standortfaktoren**

Widen ist eine attraktive Wohngemeinde mit optimaler Anbindung an das Limmattal und Reusstal. Die gesamte Gemeinde ist in eine vielfältige und attraktive Landschaft für die Nah- und Feiertagserholung eingebettet. Die spezielle topografische Situation schafft zudem in grossen Teilen des Ortes weite Sichten für einen attraktiven Wohnstandort. Charakteristisch für die umgebende Landschaft ist der Wechsel zwischen Wald und freier Fläche in topografisch sehr abwechslungsreichem Gelände. Zudem sind mehrere, einst prägende Bäche anzutreffen, die das Potential zum Identitätsstifter in Siedlung und Landschaft haben.

Auch aus ökologischer Sicht bietet sich ein kleinteiliges und vielfältiges Mosaik an Lebensräumen und Standortbedingungen. Besonders wertvoll sind der Bereich entlang der südwestlichen Gemeindegrenze zwischen Heinrütli und Föhrenbach sowie der östliche Teil des Hasenbergs.

Die vorwiegende Nutzung in der Gemeinde liegt heute deutlich beim Wohnen. Es bestehen wenige Arbeitsnutzungen und kaum Nahversorgungs-Infrastrukturnutzungen. Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten für die BewohnerInnen befinden sich in Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg und sind zu Fuss oder mit dem Velo über die stark befahrene und wenig attraktive Bellikonerstrasse oder den Radweg Dorngasse – Berikon zu erreichen. Die neu erstellten Lärmschutzwände entlang der Bellikonerstrasse und der Hasenbergstrasse verstärken durch ihre abschottende Ausgestaltung die bereits bestehende Trennwirkung dieser Strassen zusätzlich.

Der Ortskern der Gemeinde ist schwer wahrzunehmen, die bestehenden kommerziellen Nutzungen liegen recht weit voneinander entfernt. Im öffentlichen Raum bestehen eher wenige Aufenthaltsmöglichkeiten.

### **Standortfaktoren Widen:**

- Südwestexponierte Hanglage mit Fernblick eines grossen Teils der Wohngebiete
- Vielfältige landschaftliche Umgebung im Gebiet Gyrenweiher, Hasenberg und den Waldbereichen
- Potential Bäche mit typischer Begleitvegetation als Freiraumqualität und Identifikationsmerkmal
- sehr gute Erreichbarkeit mit öffentlichem Verkehr (ÖV), motorisiertem Individualverkehr (MIV) und Langsamverkehr

### 3 Quartieranalyse

#### 3.1 Quartiereinteilung

Als Basis für die Quartieranalyse wurden die einzelnen Quartiere der Gemeinde Widen eingeteilt und benannt (s. Abbildung).

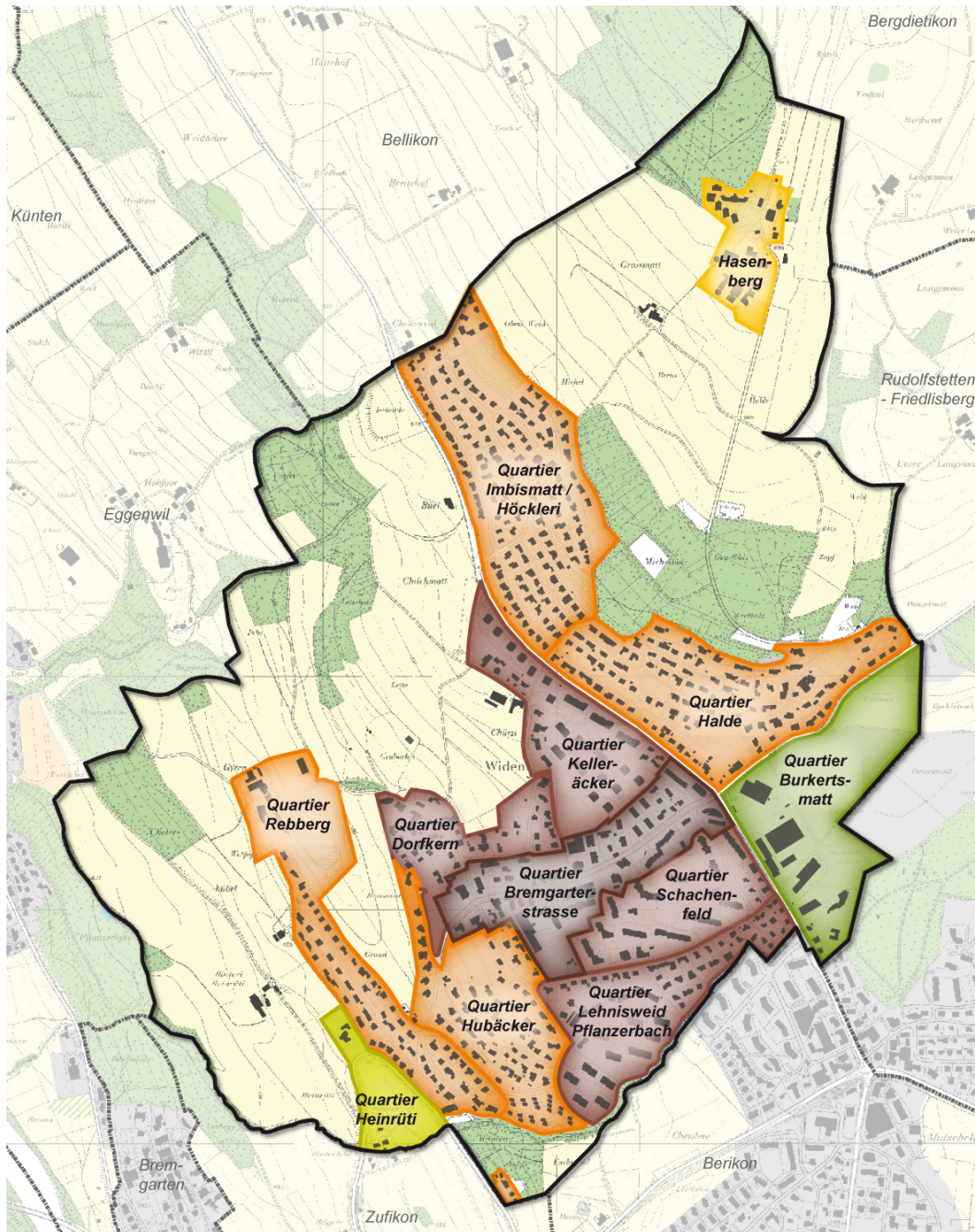


Abbildung 9:  
Übersicht der analysierten Quartiere





### 3.2 Quartier Hasenberg

#### 3.2.1 Ausgangslage





Abbildung 10: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr




#### Bauzonen- und Kulturlandplan

-  **OeB:** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Heimstätten, Heilpädagogische Schulen, Heimwerkstätten und dazugehörige Unterkünfte und Anlagen
-  **LW:** Landwirtschaftszone, Bauten in LW sollen sich in Umgebung einfügen  
Wohnbauten: 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III
-  Hecken / Geschützte Waldränder
-  übriges Gemeindegebiet, Vorschriften der LW, Bauten nur nach Art. 24 RPG zulässig, Empfindlichkeitsstufe III

#### Schutzobjekte

-  **202:** Naturobjekt, Aussichtspunkt gemäss regionalem Richtplan
-  **301:** Kulturobjekt, Kapelle Hasenberg, Antoniuskapelle, 1843

#### Zusatzinformationen

-  **IVS:** Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
-  **IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung
-  Wanderweg

#### 3.2.2 Quartier allgemein

Geprägt durch Wald, eine grosse umliegende Landwirtschaftszone, einen Hohlweg und vereinzelt Obstbäumen, liegt das Gebiet inselartig abseits der Siedlung Widen. Vom Hasenberg aus bieten sich schöne Aussichten in Richtung Rudolfstetten-Friedlisberg,

Bergdietikon und Reusstal. Das Gebiet gliedert sich in unterschiedliche Nutzungsbereiche: Freizeitnutzungen (Hotel, Tagungszentrum und Restaurant „Ryokan“), die Wohn- und Beschäftigungsstätte Stiftung Haus Morgenstern, die Kapelle Hasenberg und einige Bauernhöfe. Der Hasenberg ist mit seiner attraktiven Lage und dem Zugang zum Naherholungsgebiet Heitersberg (Nordic Walking-Trail) ein beliebtes regionales Ausflugsziel. Für Besucher gibt es einen Parkplatz (TCS), der sich ca. 300m abwärts bei dem Waldrand Michelhalde befindet. Er wird rege genutzt, wobei die vorhandenen Kapazitäten bei schönem Wetter regelmässig gesprengt werden.

Die Antoniuskapelle (Kapelle Hasenberg) ist Zeitzeuge der ursprünglichen Entstehung eines Satelliten auf dem Hasenberg. Sie ist noch heute landschaftlich schön eingebettet, wenn auch umgeben von Bauten, die nicht mehr zum einstigen Ensemble gehören. Bei der Kapelle liegt ein Aussichtspunkt gem. reg. Richtplan, ein Wanderweg (Kapellenweg, historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung) kreuzt.

Der Übergang zwischen der Siedlung Widen und dem Hasenberg wird durch das Michelholz begrenzt. Der Wald greift in die Siedlung und in die offene Landschaft und verbindet diese so miteinander. Das Michelholz ist vielfältig strukturiert (Lichtungen, mehrstufige Waldränder etc.) und weist an seinen Rändern zum Teil wertvolle Ausläufer in die freie Landschaft auf (z.B. Gehölzstrukturen im Bereich der beiden Reservoirs oder Heckenstruktur im Bereich Juhenbachstrasse).

#### **Potentiale / Schwächen**

- Aufgrund der Lage und des perfekten Zugangs zu verschiedenen Naherholungsnutzungen sehr hohes Potential zur weiteren Entwicklung.
- Die Nutzungen sind heute wenig aufeinander abgestimmt.
- Der öffentliche Parkplatz am Waldausgang Michelholz deckt den zu Spitzenzeiten vorhandenen Parkplatz-Bedarf des Erholungs- und Freizeitverkehrs nicht.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Zonierung allgemein überprüfen
- Erweiterung des Freizeitangebots (z.B. Beiz mit Biergarten)
- Schaffung ausreichender Parkierung für Naherholungssuchende (Anschlüsse an das Wanderwegenetz, Einbettung in die umgebende Landschaft berücksichtigen)
- Schaffung attraktiver Rast- und Aufenthaltsmöglichkeiten für Wanderer und Velofahrer (Picknick-, Feuerstelle, Sitzbänke mit guter Aussichtslage etc.)
- Vernetzungskorridor zwischen Heitersberg und Reuss langfristig sichern
- Umsetzung Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP)<sup>7</sup>
- Gehölzstrukturen in der Nahumgebung der Kapelle erhalten

---

<sup>7</sup> Quelle: Kanton Aargau, Regionalplanungsverband Mutschellen und Umgebung: Landschaftsentwicklungsprogramm, 2003



### 3.2.3 Siedlungstypen

#### I: OeB – Zone für öffentliche Bauten, Stiftung Haus Morgenstern



Abbildung 11:  
Zufahrt mit Hauptgebäude

Die Stiftung Haus Morgenstern liegt im westlichen Teil des Quartiers. Das gesamte Areal ist eingezäunt. Es besteht aus einzelnen freistehenden Baukörpern, die sich an der Zufahrt- und Erschließungsstrasse orientieren. Das zwischen 1.5 und 2.5 geschossige Hauptgebäude ist um die Jahrhundertwende erbaut worden, die südlich gelegenen Gebäude der Wohn- und Beschäftigungsstätten sind in den 1990er Jahren erstellt worden.

#### **Potentiale / Schwächen**

- Das Gebäudeensemble fügt sich gut in die Landschaft ein
- gewährt durch die Bepflanzung den Bewohnern geschützte Aussenbereiche

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- kein Bedarf

#### II: Übriges Gebiet - Restaurant, Hotel und Kongresszentrum Ryokan



Abbildung 12:  
li. Ansicht von Süden mit PP I, re. Ansicht von Norden mit PP II

Die Gebäudegruppe liegt auf der Kuppe des Hasenbergs und bietet sehr attraktive Ausichten auf die Schweizer Alpenkette nach Osten und Süden. Nördlich und südlich neben dem Hauptgebäude befinden sich die Parkplätze für Besucher. Der Haupteingang liegt in der Mitte des Gebäudes direkt an der Hasenbergstrasse. Das 3-geschossige Gebäude ist saniert und unter anderem durch eine grosszügige Terrasse erweitert worden. Die gesamte Anlage ist im BZP/KLP dem übrigen Gemeindegebiet zugewiesen.

#### **Potentiale / Schwächen**

- Das Restaurant ist wegen seines Angebots eher überregional orientiert (Japanisches Restaurant und Kongresszentrum) und hat deshalb wenig Bezug zur Gemeinde
- gibt es Parkplatzprobleme?

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- evtl. PP Situation
- Zonierung allgemein überprüfen

### **III: LW – Landwirtschaftszone, Bauernhöfe**



Abbildung 13:  
li: Bauernhof, re: Pferdekoppel

Im südlichen Teil des Gebiets und abseits der Hasenbergstrasse befinden sich ein paar bewirtschaftete Bauernhöfe, die sich in gutem Zustand befinden.

#### **Potentiale / Schwächen**

- Gut erhaltene ländliche Weilerstruktur.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Erhalt und Sanierung: Bauten / Siedlungsstruktur
- Aufwertung der Aussenräume um die Gebäude

### 3.3 Quartier Imbismatt / Höckleri

#### 3.3.1 Ausgangslage



Abbildung 14: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

- W1:** Landhauszone, AZ 0.35, 1 Vollgeschoss, stilles Gewerbe ohne Intensivierung des Verkehrs zulässig
- Hecken / Geschützte Waldränder

#### Schutzobjekte

- 205:** Naturobjekt, Aussichtspunkt gemäss regionalem Richtplan

#### Zusatzinformationen

- Buslinien
- IVS:** Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
- Wanderweg

#### 3.3.2 Quartier allgemein

Das Quartier ist in den 1970er / 1980er Jahren entstanden und liegt im nord-östlichen Teil von Widen. Es wird durch die Imbismattstrasse erschlossen, die als Sammelstrasse fungiert. An der Einmündung in die Bellikonerstrasse befindet sich eine Bushaltestelle. Das Quartier kann grob in zwei Bereiche eingeteilt werden: Den Bereich entlang der Bellikonerstrasse (I), der durch den Bau der Lärmschutzwände beeinflusst wird und den übrigen Teil des Gebiets (II).

Eine wichtige Standortqualität des Quartiers ist neben der optimalen Hanglage die direkte Nähe zum Wald (Michelholz). Im Bereich Juhlenbachweg / Höckleri läuft das Michelholz als Waldzunge mit anschliessendem Gebüschstreifen in den Siedlungskörper aus (Kommunales Landschaftsinventar). Im Bereich Thurnweidweg/ Obere Weid besteht eine weitere Waldinsel, die auf drei Seiten von Privatgrundstücken umgeben ist. In diesem Waldstück befindet sich ein kleiner Weiher.

#### **Potentiale / Schwächen**

- räumliche „Trennung“ des Quartiers von der Gesamtgemeinde durch die Bellikonerstrasse und Lärmschutzwände
- Durchlässigkeit zwischen Gebiet Gyrenweiher und Hasenberg ist durch die Lärmschutzmassnahme behindert.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Vernetzung für den Fuss- und Radverkehr prüfen

### **3.3.3 Siedlungstypen**

#### **I: W1 – Landhauszone, Bereich entlang Bellikonerstrasse**



Abbildung 15: li.: Imbismattstrasse;  
re.: Lärmschutzwände Bellikonerstrasse

Das Gebiet ist geprägt durch eine lockere Bebauung in Form von freistehenden, 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern, die sich Richtung Süden (Bellikonerstrasse) orientieren. Hier wurden unlängst Lärmschutzwände erstellt (s. Foto), was zwar eine Aufwertung für die Grundstücke selbst bedeutet, aber durch die Trennwirkung aus städtebaulicher Sicht eher fragwürdig ist. Der Bezug zum südlichen Teil von Widen und zur Weite des Reusstals ist durch die Massnahme deutlich eingeschränkt.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Vernetzung für den Fuss- und Radverkehr prüfen
- Prüfen der veränderten Situation für bestehende Wohnbauten

**II: W1 – Landhauszone, nördlicher Teil des Quartiers**



Abbildung 16: re.: typisches Haus bergseitig;  
li.: Thurnweidweg

Das Gebiet ist geprägt durch eine lockere Bebauung in Form von freistehenden, 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern, die sich nach Süden und den attraktiven Sichten orientieren. Die Gebäude wie auch die grosszügigen privaten Aussenräume sind meist von repräsentativem Charakter. Der Strassenraum wirkt vorwiegend wegen den hangseitig schmalen Vorbereichen mit seitlichen Hauszugängen sowie den bergseitig gelegenen Garagen und Aufschüttungen, abgeschottet. Während die Erschliessungsstrassen gross-teils hangparallel verlaufen, bestehen einige öffentliche Fusswege, die senkrecht zum Hang verlaufen und die Verbindung zwischen Büel und Hasenberg schaffen (z.B. Thurnweidweg).

**Potentiale / Schwächen**

- sehr attraktive und enge Verzahnung mit dem angrenzenden Wald
- sehr schöne Aussichten mit südlicher Hanglage
- Ambiente einer ruhigen und privilegierten Wohnlage mit erstklassiger Fernsicht

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Erhalten und Stärken des privilegierten und privat geprägten Quartiercharakters
- Fliessende Übergänge zwischen Wald und Siedlung fördern und pflegen
- Frei zugängliche Aufenthaltsbereiche am Waldrand schaffen (Sitzbänke)
- Weiher im Wald Oberer Weid renaturieren
- Nachverdichtungspotential prüfen





### 3.4 Quartier Halde

#### 3.4.1 Ausgangslage








Abbildung 17: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

-  **W1:** Landhauszone, AZ 0.35, 1 Vollgeschoss, stilles Gewerbe ohne Intensivierung des Verkehrs zulässig
-  **W2:** Ein- und Zweifamilienhauszone, Gewerbebonus 30%, AZ 0.40, 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe II
-  **WG2:** Wohn- und Gewerbezone, AZ 0.40, 2 Vollgeschosse, Empfindlk. -stufe II
-  Hecken / Geschützte Waldränder

#### Zusatzinformationen

-  Buslinien
-  Kantonale Radroute
-  **IVS:** Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
-  **IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung
-  Wanderweg

#### 3.4.2 Quartier Allgemein

Das Quartier Halde ist in den 1950er Jahren entstanden und liegt im nord-östlichen Teil Widens oberhalb der Bremgarterstrasse. Es wird begrenzt durch die Bellikonerstrasse und die Hasenbergstrasse. Das Quartier ist wie das Quartier Imbismatt / Höckleri durch seine südwestexponierte Hanglage und der damit verbundenen Aussicht eine begünstigte Wohnlage. Es kann grob in die Teilbereiche Bellikonerstrasse / Hasenbergstrasse (I) und den darüberliegenden Teil (II) eingeteilt werden.

#### Potentiale / Schwächen

→ räumliche „Trennung“ des Quartiers zur Gesamtgemeinde durch Bellikonerstrasse und Lärmschutzwände.

→ Durchlässigkeit zwischen Gyren/Grund und Hasenberg ist durch die Lärmschutzmassnahme behindert.

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Fließende Übergänge zwischen Wald und Siedlung fördern und pflegen
- Frei zugängliche Aufenthaltsbereiche mit eher quartiersbezogenem Charakter am Waldrand schaffen (Sitzbänke)
- Vernetzung für den Fuss- und Radverkehr prüfen

### **3.4.3 Siedlungstypen**

**I: W2 / WG2 –Ein- und Zweifamilienhauszone / Wohn- und Gewerbezone, Bellikonerstrasse und Hasenbergstrasse**



Abbildung 18: li.: untere Hasenbergstrasse;  
re.: Wohnhaus an Hasenbergstrasse

Das Gebiet ist geprägt durch eine lockere Bebauung in Form von freistehenden, 2- bis 3-geschossigen Einfamilienhäusern und Wohngeschäftshäusern. Entlang der Bellikonerstrasse und der Hasenbergstrasse wurden unlängst Lärmschutzwände erstellt (s. Foto), was zwar für die Grundstücke wohl eher eine Aufwertung darstellt, aber für die Gewerbenutzung schwierig zu bewerten ist. Die Trennwirkung ist auch aus städtebaulicher Sicht eher fragwürdig, da die einzelnen Ortsteile optisch klar getrennt wurden.

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Vernetzung für den Fuss- und Radverkehr prüfen
- Prüfen der veränderten Situation (Lärmschutzwände) v.a. für bestehende Gewerbenutzungen (WG3), aber auch für Wohnbauten

## **II: W1 – Landhauszone, übriges Quartier**



*Abbildung 19: li.: typische Situation hangseitig;  
re.: typische Situation mit Garage*

Dieser Teil des Quartiers ist geprägt durch freistehende 1 bis 2-geschossige Einfamilienhäuser mit privaten Aussenräumen, die sich Richtung Süden und den attraktiven Sichten orientieren. Aussenräume und Bebauung wie im Quartier Imbismatt / Höckleri (siehe Kap. 3.2).

### **Potentiale / Schwächen**

→ attraktive, enge Verzahnung mit dem angrenzenden Wald (Michelholz)

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Erhalten und Stärken des privilegierten und privat geprägten Quartierscharakter
- Fliessende Übergänge zwischen Wald und Siedlung fördern und pflegen
- Frei zugängliche Aufenthaltsbereiche am Waldrand schaffen (Sitzbänke)



### 3.5 Quartier Burkertsmatt

#### 3.5.1 Ausgangslage

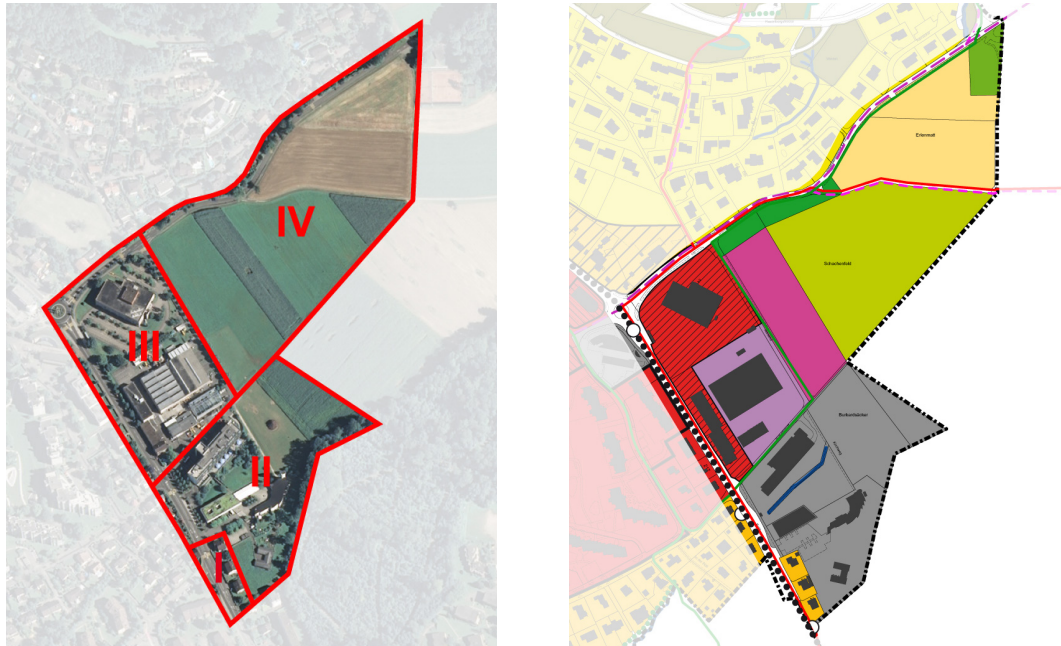


Abbildung 20: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

- W1:** Landhauszone, AZ 0.35, 1 Vollgeschoss, stilles Gewerbe ohne Intensivierung des Verkehrs zulässig
- WG3:** Wohn- und Gewerbezone, AZ 0.55, 3 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III
- GA:** Gewerbezone A, Überbauungsziffer 80%, Empfindlichkeitsstufe III
- GB:** Gewerbezone B, Überbauungsziffer 80%, Empfindlichkeitsstufe III
- OeB:** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Heimstätten, Heilpädagogische Schulen, Heimwerkstätten und dazugehörige Unterkünfte und Anlagen
- SP S:** Sportanlagen Schachenfeld, Empfindlichkeitsstufe III
- SP E:** Spezialzone Erlenmatt/Heinrüti, Empfindlichkeitsstufe III
- GR:** Grünzone, Empfindlichkeitsstufe II
- LW:** Landwirtschaftszone, Bauten in LW sollen s. in Umgebung einfügen  
Wohnbauten: 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III

#### Zusatzinformationen

- Buslinien
- Kantonale Radroute
- IVS:** Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
- IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung
- Wanderweg

### 3.5.2 Quartier Allgemein

Das Quartier Burkertsmatt liegt östlich der Bellikonerstrasse und nördlich der Bremgarterstrasse und ist nahtlos mit dem Siedlungsgebiet von Rudolfstetten zusammengewachsen. Es kann in vier Teilbereiche unterteilt werden: Den südlichen Teil an der Bellikonerstrasse mit 3 Einfamilienhäusern (I), die öffentlichen Nutzungen (Altersheim und Kirche) mit attraktiven Freiräumen (II), die grossteils gewerblichen Nutzungen im östlichen Teil (III) und das Gebiet mit den geplanten Freizeitnutzungen im nördlichen Teil (IV).

#### **Potentiale / Schwächen**

→ heterogene Nutzungsstruktur

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ keine

### 3.5.3 Siedlungstypen

#### **I: W1 – Landhauszone, Einfamilienhäuser**



Abbildung 21: I, re.: Einfamilienhäuser an Bellikonerstrasse

Die Einfamilienhäuser stehen im starken Kontrast zu der grossmassstäblichen Bebauung der angrenzenden KIBIZI. Die Bauten orientieren sich direkt zur Bellikonerstrasse und sind sehr wahrscheinlich lärmbelastet.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Umzonung zu WG2/WG3 prüfen

**II: OeB - Zone für öffentliche Bauten**



Abbildung 22: li.: Altersheim mit Pflanzerbach, re: Vorbereich KIBIZI/ Reformierte Kirche

Das Altersheim, die KIBIZI und die Kirche bilden einen Cluster von öffentlichen Nutzungen in der Nähe des Ortsübergangs zu Berikon und Rudolfstetten-Friedlisberg. Südöstlich des Altersheims fließt der Pflanzerbach in einem Abschnitt frei. Er ist bestockt und fungiert als landschaftliche Einbindung des Heims sowie als Übergangselement zwischen Bebauung und Landschaft. Direkt hinter der Kirche befinden sich ein öffentlicher Picknickplatz und der Zugang zum Islerewald. Dieser wird wie auch die Flurwege in der Burkertsmatt für die Feierabenderholung genutzt. Die Burkertsmatt ist einer der fussläufig genutzten Zugänge zum Hasenberg.

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ keine

**III: WG3 / GA / GB –Zone Gewerbebauten , Zone für Wohn- und Geschäftshäuser**



Abbildung 23: li.: Gewerbebauten, re: Übergang zum Schachenfeld

In diesem Abschnitt befindet sich Gewerbe mit Parkplätzen und versiegelten Nutzflächen. Der Bereich beim Kreisel hat städtebaulich hohes Potential.

**Potentiale / Schwächen**

→ städtebaulich wichtige Situation

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- entlang der Bellikonerstrasse attraktive Gewerbebauten fördern
- städtebauliche Situation am Ortseingang berücksichtigen (Gestaltungsplan-Pflicht?)

### **IV: Zonen GB / SPS / SPE / LW - Burkertsmatt**



Abbildung 24: li.: Blick von Süden, re: Blick von Nordwesten

Auf dem Gebiet Burkertsmatt liegt ein Sportanlagenprojekt vor. Vorgesehen ist der Bau im Zeitraum von 2009 bis 2011. Aufgrund eines Rekurses ist das Verfahren derzeit hängig. Der Rest des Gebiets ist unüberbaut.

### **Potentiale / Schwächen**

- Der Pflanzerbach stellt für die Neugestaltung der Sportanlagen ein ökologisches und gestalterisches Potential dar, welches im Projekt berücksichtigt wurde.

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- keine.





### 3.6 Quartier Kelleräcker

#### 3.6.1 Ausgangslage



Abbildung 25: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr


#### Bauzonen- und Kulturlandplan

-  **W2:** Ein- und Zweifamilienhauszone, AZ 0.40 / Gewerbebonus +30%, 1 Vollgeschoss, Empfindlichkeitsstufe II
-  **WG2:** Wohn- und Gewerbezone, AZ 0.40, 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe II
-  **SPW2:** Kelleräcker A+B, AZ 0.40, max. 2 Vollgeschosse, Flachdach (A), Flachdach oder Giebeldach (B)
-  **OeB:** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen





#### Schutzobjekte

-  **309:** Kulturobjekt, Brunnen Dorfstrasse/Landwirtschaftsbetrieb Schlossguet

#### Kurzinventar (Kanton)<sup>8</sup>

-  **904:** Wohnhaus, 1854
- 908A:** Brunnen, 1869

#### Zusatzinformationen

-  Buslinien
-  Kantonale Radroute
- 
- 

<sup>8</sup> Kantonales Kurzinventar, August 2001 (Empfehlung: kommunale Schutzwürdigkeit überprüfen)

- IVS:** Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
- IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung  
Wanderweg

### 3.6.2 Quartier Allgemein

Das Quartier Kelleräcker liegt südlich der Bellikonerstrasse und ist vor allem durch Mehrfamilienhäuser geprägt, die mehrheitlich in den 1970er Jahren entstanden sind. Grosse Teile bestehen aus Arealüberbauungen. Die Kelleräckerstrasse mit ihrer deutlichen Strassenraumgestaltung und einer Vielzahl von Strassenbäumen bildet die Orientierungsachse des Quartiers. Das Gebiet kann grob in die Teilbereiche entlang der Bellikonerstrasse (I), einen Teil mit vorwiegend Arealüberbauungen (II) und einen Teil mit kleinmasstäblichen Einfamilienhäusern (III) gegliedert werden. Die Lärmschutzmassnahmen an der Bellikonerstrasse trennen das Quartier von den oberhalb liegenden Ortsteilen.

#### **Potentiale / Schwächen**

- ruhiges Wohnquartier mit teils attraktiven Aussenräumen.
- räumliche „Trennung“ des Quartiers von den oberhalb liegenden Ortsteilen durch die Bellikonerstrasse und Lärmschutzwände.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Vernetzung für den Fuss- und Radverkehr prüfen

### 3.6.3 Siedlungstypen

#### **I: Zonen WG3 / W2 / SP W2 - Gebiet entlang Bellikonerstrasse**



Abbildung 26: li.: östl. Kelleräcker (1980er),  
re: westl. Kelleräcker (1970er)

Die 3- geschossigen Wohnbauten stammen mehrheitlich aus den 1970er und 1980er Jahren Die Aussenräume der Mehrfamilienhäuser sind kaum gestaltet und wenig attraktiv.

# metron

## **Potentiale / Schwächen**

→ Leerstehende Wohnungen

## **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Prüfen der Bedürfnisse und Defizite aus Sicht der Anwohner

## **II: W2 - Gebiet mit vorwiegend Mehrfamilienhäusern**



Abbildung 27: li.: Kelleräcker (1980er) ,  
re: Weiher

Grossteils 3-geschossige Mehrfamilienhäuser mit privaten Aussenräumen, die als Gemeinschaftsgrünflächen gestaltet sind. Weiter im Süden des Siedlungsteils beim Kindergarten befindet sich ein gestalteter Kreisel mit Sitzbänken und Bäumen. Angrenzend befinden sich ein umzäunter Weiher und eine relativ grosse noch unbebaute Parzelle. Vis-à-vis des Kindergartens gibt es durch einen Schrebergarten einen Übergang zur landwirtschaftlichen Flur.

### **Potentiale / Schwächen**

→ Fehlende Zugänglichkeit des Weihers

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Aufwertungsmöglichkeiten des Weihers prüfen (Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Spielplatz etc.)

## **III: WG2 - Wohn- und Gewerbezone**



Abbildung 28: li.: östl. Kelleräcker (1980er) ,  
re: Brunnen Dorfstrasse/ Schlossguet

Dieser Bereich weist einen ländlich-dörflichen Charakter mit 2-geschossigen Einfamilienhäusern und Bauernhöfen auf, der durch den Landwirtschaftsbetrieb Schlossguet geprägt ist. Die gegenüberliegende Seite der Dorfstrasse ist mit 2- bis 3-geschossigen Einfamili-



## metron

enhäusern bebaut und ebenfalls von dörflichen Strukturen wie Weide- und Auslaufflächen für Schafe und Hühner durchzogen.

An der Kreuzung der Flurwege Kürziweg / Fohrenweg befinden sich neben einer Sitzbank und einem Baum an sehr schöner Aussichtslage ein historischer Brunnen (Kulturobjekt im kommunalen Inventar).

### **Potentiale / Schwächen**

→ schöne Übergänge in die Landschaft mit attraktiven Aussichten.

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ keine.





## 3.7 Quartier Dorfkern

### 3.7.1 Ausgangslage




Abbildung 29: re.: Siedlungstypen;  
li.: rechtliche Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr


#### Bauzonen- und Kulturlandplan

-  **W2:** Ein- und Zweifamilienhauszone, AZ 0.40 / Gewerbebonus +30%, 1 Vollgeschoss, Empfindlichkeitsstufe II
-  **WK2:** Dorfkernezone, AZ 0.50 / Gewerbebonus +20%, Firsthöhe 12.50m, 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III
-  **OeB:** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Heimstätten, Heilpädagogische Schulen, Heimwerkstätten und dazugehörige Unterkünfte und Anlagen
-  **Landschaftsschutzzone, Erhalt in Aussehen und Eigenart**




#### Schutzobjekte (kommunal)

-  **306:** Kulturobjekte, Brunnen Dorfstrasse / Gyrenstrasse, 1956
- 307:** Kulturobjekt, Brunnen Dorfweg / Dorfstrasse, 1885
- 302:** Kulturobjekt, Alter Schulhausplatz mit Kreuz

#### Kurzinventar (Kanton)<sup>9</sup>

-  **905:** Ehem. Bauernhaus (alte Wohnteile), 17. / 18. Jh.,
- 907A:** Brunnen, 1869
- 908F:** Sodbrunnen, 18./19. Jh.

#### Zusatzinformationen

-  **IVS:** Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
-  **IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung
-  **Wanderweg**

<sup>9</sup> Kantonales Kurzinventar, August 2001 (Empfehlung: kommunale Schutzwürdigkeit überprüfen)

## 3.7.2 Quartier Allgemein

Das Quartier Dorfkern ist der älteste zusammenhängende Siedlungsteil Widens und liegt an der Dorfstrasse, entlang der sich die Siedlung entwickelt hat. Das Quartier ist durch eine kleinmassstäbliche Bebauung mit meist attraktiven, zum Strassenraum hin orientierten Aussenräumen geprägt. Das Quartier gliedert sich in einen Teil mit überwiegend alten Bauten und dem Friedhof (I) sowie einen Teil mit grossteils neueren Gebäuden (II).

### **Potentiale / Schwächen**

- attraktive Dorfstrasse mit historischem Wert
- attraktive Blickbezüge und Wegeverbindungen in die umgebende Landschaft

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Erhalt der Siedlungsstruktur (Körnigkeit, Aussenräume)
- Prüfung / Aufnahme des Bauernhauses als kommunales Substanzschutzobjekt

## 3.7.3 Siedlungstypen

### **I: Zonen W2 / WK2 / OeB – Dorfkernzone und Friedhof**



Abbildung 30:re.: ehem. Bauernhaus aus 17./18. Jh.  
li.: Sitzplatz mit Brunnen Dorfstrasse/ Gyrenstrasse

Der Dorfkern zeichnet sich durch ländlich anmutende Einfamilienhäuser mit urigen Gärten, die häufig einen Nutzgartenanteil aufweisen ab. Der alte Dorfteil ist stark verzahnt mit der umgebenden Landschaft, sodass der landschaftliche Bezug durch direkte räumliche Nähe oder Sichtachsen meist gegeben ist. In diesem Teil befinden sich ein historisches Bauerhaus, ein Wegkreuz und mehrere Brunnen. Nördlich des Quartiers befanden sich ehemals Obstwiesen. Reste der ehemaligen Obstkultur finden sich in der Obstbaumreihe entlang des Kürziwegs. Der Übergang zwischen Kürzi und Grubäcker ist durch gehölzbestandene Felldraine, Parzellengrenzen und Böschungen geprägt.

An der Kreuzung Dorfstrasse/ Gyrenstrasse befindet sich ein Brunnen und ein Sitzplatz, der den Ortsausgang markiert. Der ausgewiesene Wanderweg in der Achse Bellikonstrasse – Kindergarten – Friedhof – Gyren wird an dieser Stelle durch diese Rastmöglich-

keit bereichert. In Richtung Gyren befinden sich landwirtschaftliche Höfe, die zum Teil ihre Produkte direkt vermarkten. Weiter nördlich befindet sich der Friedhof.

**Potentiale / Schwächen**

→ attraktive, ländlich-dörfliche Siedlungsstruktur

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Erhalt der ländlich-dörflichen Siedlungsstruktur  
→ fördern von Aufenthaltsqualitäten im Strassenraum

**II: W2 – 2-geschossige Wohnzone**



Abbildung 31:re.: ehem. Bauernhaus aus 17./18. Jh.  
li.: Sitzplatz mit Brunnen Dorfstrasse/ Gyrenstrasse

In diesem Siedlungsteil befinden sich einige Neubauten, die sich zur Strasse hin durch Garagen bzw. Anschüttungen abschotten.

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Erhalt der Siedlungsstruktur, bei Neubauten Bezug zum Strassenraum gewährleisten

### 3.8 Quartier Bremgarterstrasse

#### 3.8.1 Ausgangslage



Abbildung 32: li.: Siedlungstypen; re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

- W2:** Ein- und Zweifamilienhauszone, AZ 0.40 / Gewerbebonus +30%, 1 Vollgeschoss, Empfindlichkeitsstufe II
- WK2:** Dorfkernzone, AZ 0.50 / Gewerbebonus +20%, Firsthöhe 12.50m, 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III
- W3:** Mehrfamilienhauszone, AZ 0.55 / Gewerbebonus +20%, 3 (2) Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe II
- WG3:** Wohn- und Gewerbezone, AZ 0.55, 3 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III
- OeB:** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen Heimstätten, Heilpädagogische Schulen, Heimwerkstätten und dazugehörige Unterkünfte und Anlagen

#### Schutzobjekte

- 304:** Wegkreuz an der Bremgarterstrasse
- 305:** Kreuz auf dem Kirchenvorplatz
- 310:** Erratiker auf dem Schulhausplatz
- 311:** Sodbrunnen Bremgarterstrasse 50

#### Zusatzinformationen

- Buslinien
- Kantonale Radroute
- IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung

#### 3.8.2 Quartier allgemein

Das Quartier definiert sich durch die Bremgarterstrasse, die wegen der bestehenden Infrastruktureinrichtungen innerhalb des Ortes eine Art Zentrumsfunktion einnimmt. To-

pografisch gesehen verläuft die Strasse von Osten nach Westen her quer zum Hang und fällt weiter im Süden stark ab. Die räumliche Gliederung des Quartiers ist recht heterogen: es grenzen insgesamt 4 unterschiedliche Bauzonen an die Strasse. Das Quartier kann grob in 4 Abschnitte eingeteilt werden: Abschnitt Bellikonerstrasse/Auftakt (I), Abschnitt Schachenfeld / Kelleräcker (II) und Abschnitt Dorfkernzone / Zone OeB (III) und Abschnitt W2 Dorfkernzone (IV). Die Bremgarterstrasse ist strassenräumlich gestaltet und verkehrsberuhigt (Tempo 30 – Zone). Durch die Gestaltungsmassnahmen (Belagswechsel und Bepflanzung) wird die Bremgarterstrasse stark strukturiert und gegliedert. Die nächsten Haltestellen des öffentlichen Verkehrs befinden sich an der Bellikonerstrasse (Bushaltestelle) und an der Mutschellenstrasse (Bahnhofstation Heinrütli)

### **Potentiale / Schwächen**

- Recht viele Zentrumsnutzungen vorhanden.
- Öffentlicher Raum wird als Begegnungsraum genutzt.
- Verkehrsberuhigte, gestaltete Strasse, die mehr (kleinmassstäbliche) Zentrumsaktivitäten aufnehmen könnte.
- Heterogenes Erscheinungsbild (unterschiedliche „Haltung“/Orientierung der Bauten zur Strasse).
- kaum Möglichkeiten zum Aufenthalt im Strassenraum vorhanden.
- Bestehende Nutzungen sind „versteckt“ und schlecht sichtbar gelegen.

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeiten: Orientierung der Gebäude zum Strassenraum (Von „Fassade zu Fassade“ entwickeln: Sichtbarkeit, Zugänglichkeit)
- gesamthafteres Parkierungskonzept prüfen
- Erweiterung und Förderung des Angebots an kommerziellen Nutzungen (z.B. Erschliessung von „Nischen“: Verkauf von Spezialitäten / regionalen Produkten)
- Aufenthaltsqualitäten entlang der Strasse schaffen (Aufweitungen des Strassenraums mit Sitzbänken, öffentlichem Spielplatz in Kombination mit Café)

### 3.8.3 Siedlungstypen

#### I: W3 – Mehrfamilienhauszone, Abschnitt Bellikonerstrasse



Abbildung 33: li.: Wohn- und Geschäftshaus, ; re.: Gemeindehaus

Der Verkehrskreisel an der Bellikonerstrasse / Einmündung Bremgarterstrasse wurde im Frühjahr 2001 mit den „3 Doppel-eulen auf Säulen“ bestückt (Bruno Weber). An der Einmündung zur Bremgarterstrasse entsteht durch die beiden grossmassstäblichen Bauten des Wohn- und Geschäftshauses und des Gemeindehauses eine räumliche Pfortensituation. Im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses befindet sich ein Café, das regen Kundenverkehr hat. Der öffentlich geprägte Freiraum bei den gewerblichen Nutzungen und dem Gemeindehaus ist gestaltet und bildet einen Übergang zum Strassenraum. Direkt angrenzend an den Parkplatz vis-à-vis des Geschäftshauses, befindet sich ein kleiner Spielplatz, der nur privat genutzt werden darf.

#### **Potentiale / Schwächen**

- Eingang zum Ortszentrum von der Bellikonerstrasse aus gut wahrnehmbar
- bestehende kommerzielle und öffentliche Nutzungen, die in die Strasse „leiten“

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Aufwertung des halböffentlichen Raumes vor dem Wohn- und Geschäftshaus prüfen (z.B. Spielplatz in Kombination mit Café, PP)

## II: W3 – Mehrfamilienhauszone, Abschnitt Schachenfeld / Kelleräcker



Abbildung 34: li.: Bauten aus den 1960er Jahren/ Schachenfeld; re.: Vorbereiche Bauten aus den 1960er Jahren

Der neueste Teil der Überbauung Schachenfeld im Süden der Strasse (rechtes Bild) verfügt über einige Gewerberäume, die von der Strasse aus aber schwer sichtbar sind. Im nördlichen Teil grenzen Wohnbauten aus den 1960er Jahren an, deren Eingänge quer zur Strasse liegen. Die Übergangsräume zwischen Strasse und den angrenzenden Wohnbauten sind sehr heterogen und unterstützen in ihrer heutigen Form das Strassenbild nicht. Private Gärten grenzen sich mehr oder weniger deutlich durch Hecken, Mauern und Zäune ab, während im Bereich der Mehrfamilienhäuser rein pragmatisch und zweckorientiert mit der Strassenfront der Grundstücke umgegangen wird. Es finden sich Parkplätze, Abstellflächen für Müllcontainer und vollversiegelte Hofeinfahrten. Die Erdgeschoss - Wohnungen der angrenzenden Bauten verfügen über keine privaten Aussensitzplätze, die zwischen den Baukörpern liegenden Grünräume scheinen kaum genutzt zu werden.



Abbildung 35: li.: Malergeschäft; re.: Restaurant Testarossa

Im weiteren Verlauf der Strasse gibt es mit dem Gebäude des Malergeschäfts eine attraktive Pfortensituation.

Das Wohn- und Geschäftshaus mit dem Restaurant Testarossa liegt etwas abseits der Strasse und hat zur Bremgarterstrasse hin einen wenig attraktiven Parkplatz vorgelagert. Der Strassenraum ist in diesem Abschnitt kaum gefasst.



**Potentiale / Schwächen**

- attraktive Pfortensituation auf Höhe Einmündung Schachenfeld (Malergeschäft).
- Strassenraum ist im Bereich Restaurant Testarossa nicht gefasst, Nutzungen sind nicht zur Strasse orientiert.

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Betriebs- und Gestaltungskonzept erarbeiten: Orientierung der Gebäude zum Strassenraum (Von „Fassade zu Fassade“ entwickeln: Sichtbarkeit, Zugänglichkeit)
- Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten (z.B. Umsetzung „Begegnungszone“)
- Parkierungskonzept / Gestaltung Parkierungsfläche vor dem Restaurant Testarossa

**III: WK2 / OeB - Dorfkerzone / Zone für öffentliche Bauten**



Abbildung 36: li.: Bremgartnerstrasse; re.: Schulanlage

Die Bremgartnerstrasse fällt auf Höhe des Werkhofs topografisch stark ab, wodurch hier erstmals der Fernblick ins Reusstal möglich ist. Der Strassenraum weitet sich im Bereich der OeB stark zu einem öffentlichen Platz auf. Dieser hat momentan nur eingeschränkt öffentlichen Charakter, die angrenzenden Nutzungen (Schule, Kinder - Mittagstisch, Sportanlage und Mehrzweckhalle) nehmen keinen Bezug zu dem Platz. Die Terrasse dient einer Inszenierung der Fernsicht, die für ganz Widen prägend ist. Dieser Abschnitt der Bremgartnerstrasse hat durch die vorhandenen öffentlichen Nutzungen und die zentrale und topografisch attraktive Lage eine hohe Aufenthaltsqualität.

**Potentiale / Schwächen**

- Mix aus unterschiedlichen Gebäudetypen (Massstab, Baujahr).
- weitläufiger Strassenraum mit angrenzender Platzsituation im Bereich der Schulen.

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Platzgestaltungskonzept erarbeiten: Neue attraktive Aufenthaltsqualitäten schaffen, vorhandene Qualitäten stärken.
- Ausbau der Fläche vor dem Schulhaus zu einem attraktiven Spielplatz (evtl. in Kombination mit Café)

#### **IV: WK2 / W2 - Dorfkernzone / Ein- und Zweifamilienhauszone**



Abbildung 37: li.: Bauamt/magazin/Werkhof;  
re.: Wirtschaft zum Stutz

Im weiteren Verlauf ist der Übergang zum alten Dorfkern erkennbar. Die Strasse und die Baustruktur sind grossteils historisch und kleinmassstäblich. Ausserdem bestehen verschiedene historische Kulturobjekte wie das Kreuz auf dem Kirchenvorplatz, der Errattiker auf dem Schulhausplatz und der Sodbrunnen. Die Wirtschaft Stutz ist an einer Hangkante gelegen und verfügt daher über eine Terrasse mit sehr attraktiver Aussicht. Im weiteren Verlauf der Bremgarterstrasse befinden sich momentan unbebaute Parzellen.

#### **Potentiale / Schwächen**

→ historische und kleinmassstäbliche Baustruktur.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Erhalt der historischen Baustruktur und kleinmassstäblichen Bauten.
- Erhalt der Siedlungsstruktur (Körnigkeit, Bebauung).
- Erhalt der bestehenden Nutzungen.

### 3.9 Quartier Schachenfeld

#### 3.9.1 Ausgangslage



Abbildung 38: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

- W3:** Mehrfamilienhauszone, AZ 0.55 / Gewerbebonus +20%, 3 (2) Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe II
- SPW3:** Spezialzone Schachenfeld, genehm. Teilzonenplan vom 24.9.1971

#### Zusatzinformationen

- Kantonale Radroute

#### 3.9.2 Quartier allgemein

Das Gebiet liegt im Zentrum der Gemeinde und hebt sich durch die Baukörper und die Dichte stark von der Umgebung ab. Es gliedert sich in folgende Teilbereiche: Bauten nördlich der Schachenfeldstrasse (I) und das Schachenfeld (II).

#### Potentiale / Schwächen

- zentral gelegen mit starkem Wiedererkennungswert.
- Die Siedlung ist eher nach Innen orientiert und unterscheidet sich stark von der Umgebung.

#### Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- Parkierungskonzept gesamthaft prüfen (vermutlich überholt, PP Bedarf entspricht heutigen Bedürfnissen nicht).

### 3.9.3 Siedlungstypen

#### I: W3- Gebiet nördlich der Schachenfeldstrasse



Abbildung 39: li.: Wohnhäuser 1960er Jahre

Grossmassstäbliche Mehrfamilienhäuser mit wenig attraktiven Aussenräumen. Erschliessung von Süden. Lärmbelastung durch Bellikonerstrasse im Norden.

#### **Potentiale / Schwächen**

→ wenig attraktive Aussenräume.

#### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Gestaltungskonzept Aussenräume unter Einbezug der Schachenfeldstrasse.

#### II: Schachenfeld



Abbildung 40: li.: Wohnhäuser 1970er Jahre

Die unlängst sanierte Siedlung besteht aus freistehenden mehrgeschossigen, bis max. 5-geschossigen Baukörpern, die von einem grosszügigen, parkartigen Grünraum umgeben sind. Im Nordosten und im Südosten befinden sich ein paar kleinmassstäbliche Bauten, die sich aber recht gut in die Siedlung einfügen. Die Erschliessung der Wohnanlage für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt mittels einer Tiefgarage, die Hausein-

## metron

gänge orientieren sich an dem den Park durchziehenden Wegenetz. Der Grünraum ist geprägt durch ein markantes Relief.

Es gibt verschiedene Spielangebote für Kinder, die als Inseln gestaltet sind und sich einzelnen Gebäudegruppe zuordnen. Private Aussenräume kommen v.a. im Bereich des 2. Bauabschnitts vor (attraktive Aussensitzplätze der Wohnungen im Erdgeschoss).

### ***Potentiale / Schwächen***

→ attraktive Wohnsiedlung, besonders für Familien mit Kindern.

### ***Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum***

→ Unter dem Motto „Wohnen im Park“, zur Gemeinschaft orientiertes Wohnen fördern

### 3.10 Quartier Lehnisweid / Pflanzerbach

#### 3.10.1 Ausgangslage

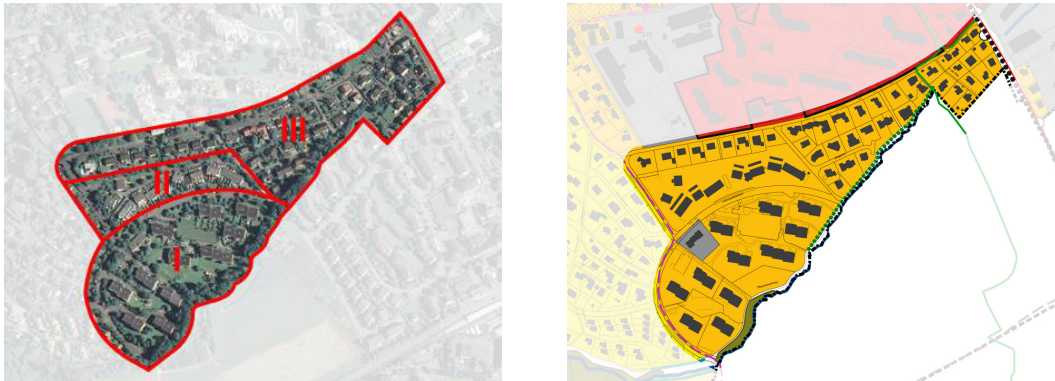


Abbildung 41: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

- W2:** Ein- und Zweifamilienhauszone, AZ 0.40 / Gewerbebonus +30%,  
1 Vollgeschoss, Empfindlichkeitsstufe II
- OeB:** Zone für öffentliche Bauten und Anlagen
- Hecken / Geschützte Waldränder

#### Zusatzinformationen

- Kantonale Radroute
- IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung
- Wanderweg

#### 3.10.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt im Süden von Widen, zwischen der Dorngasse und dem Pflanzerbach. Es gliedert sich in die Teilbereiche Siedlung östlich der Lehnisweidstrasse bzw. der Pflanzerbachstrasse (I), Lehnisweid (II) und Inder Rüti/Dorngasse (III). Die östliche Grenze des Quartiers bildet der frei fließende Pflanzerbach. Er wird begleitet durch eine gehölzartige Bestockung und einen Fussweg, der zum Teil die Abgrenzung zwischen Bach und Privatgärten bildet. Eine Beeinträchtigung des Baches erfolgte durch die Bauarbeiten Kesslernmattstrasse auf Gemeindegebiet Berikon. Registriert ist der Abschnitt sowohl im kommunalen Landschaftsinventar (lokal bis regional bedeutsam), als auch im Zonenplan (schützenswerte Hecke).

#### Potentiale / Schwächen

→ Der Pflanzerbach ist eine wichtige Freiraumqualität.

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Pflanzerbach sichern und entwickeln. Wiederherstellungsmassnahmen zusammen mit der Gemeinde Berikon bzw. privaten Anstössern erarbeiten

**3.10.3 Siedlungstypen**

**I: W2 / OeB -2-geschossige Wohnzone, Zone für öffentliche Bauten**



Abbildung 42: li.: Siedlung mit Geländekante, re.: Platzgestaltung

Die Siedlung besteht aus 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern aus den 1970er Jahren mit Flachdach, die in ein grosszügiges Gemeinschaftsgrün eingebettet sind. Die Freiräume sind zu grossen Teilen offene Rasenflächen, die über langgezogene Böschungen in verschiedene Ebenen unterteilt sind. Sie bieten viel Bewegungsfreiraum (vor allem für Kinder) und sind zum Teil bestückt mit Spielgeräten und Aufenthaltsmöglichkeiten (Tische und Bänke, Pergolen, Sitzsteine).

Im oberen Bereich der Siedlung befindet sich ein Kindergarten. Nur wenige Aussenräume sind durch Grenzmarkierungen einem bestimmten Gebäude zugeordnet und für die Allgemeinheit unzugänglich.

**Potentiale / Schwächen**

- Nähe zum Pflanzerbach.
- attraktives Wohngebiet für Familien mit Kindern.

**Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Aufwertung des Aussenraums durch Zugang zum Bach.

## **II: W2 - 2-geschossige Wohnzone, Siedlung Lehnisweid**



Abbildung 43: Reihenhäuser Lehnisweidstrasse

Die in den späten 1980er Jahren erstellten, 2.5-geschossigen Reihenhäuser sind recht stark zugewachsen. Die Bepflanzung ist vor allem exotisch, einheimische Arten treten stark in den Hintergrund. Die Bautypologie an sich reagiert gut auf das Umfeld (Bezug zum Strassenraum). Die Parkierung findet in den Gebäudezeilen zugeordneten Tiefgaragen statt.

### **Potentiale / Schwächen**

→ städtebaulich attraktive Wohnsiedlung (dicht mit Privatgärten)

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ Aufwertung und Pflege der Bepflanzung

## **III: W2 - 2-geschossige Wohnzone, Siedlung In der Rüti / Dorngasse**



Abbildung 44:li.: typisches Einfamilienhaus in der Rüti,  
re.: Bauten an der Dorngasse

Der Siedlungsteil In der Rüti im Norden des Gebiets besteht aus einem dichten, kleinkörnigen Gefüge an 1- bis 2-geschossigen Einfamilienhäusern und kleinen Mehrfamilienhäusern. Die Strassen und privaten Aussenräume sind klein und beengt, was wahr-



# metron

scheinlich eine Parkplatzproblematik mit sich bringt. Die privaten Aussenräume sind klar umgrenzt. Der Charakter der Siedlung ist eher ländlich.

Entlang der Dorngasse 2-geschossige Wohnbauten, die grossteils aus den 1950er bis 1980er Jahren stammen und teilweise saniert worden sind. Vereinzelt befinden sich auch private Gewerbenutzungen in den Gebäuden (Arztpraxen etc.). Die kleinkörnige Bebauung steht in starkem Kontrast zu der grossmassstäblichen Bebauung des Schachenfelds auf der gegenüberliegenden Seite. Besonders südlich des Zelgäckers würde die Siedlungsstruktur problemlos eine höhere Dichte vertragen (Übergang zur Siedlung Lehnisweid).

## **Potentiale / Schwächen**

- kleinkörnige, sehr privat wirkende Siedlung.
- wahrscheinlich PP-Problematik im Bereich In der Rüti.
- Entlang der Dorngasse starker Kontrast zur Siedlung Schachenfeld.

## **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- 3-geschossige Bauten entlang Dorngasse zulassen (ggf. Zusammenlegen von Grundstücken prüfen).
- Parkierungskonzept in der Rüti prüfen.

### 3.11 Quartier Hubäcker

#### 3.11.1 Ausgangslage

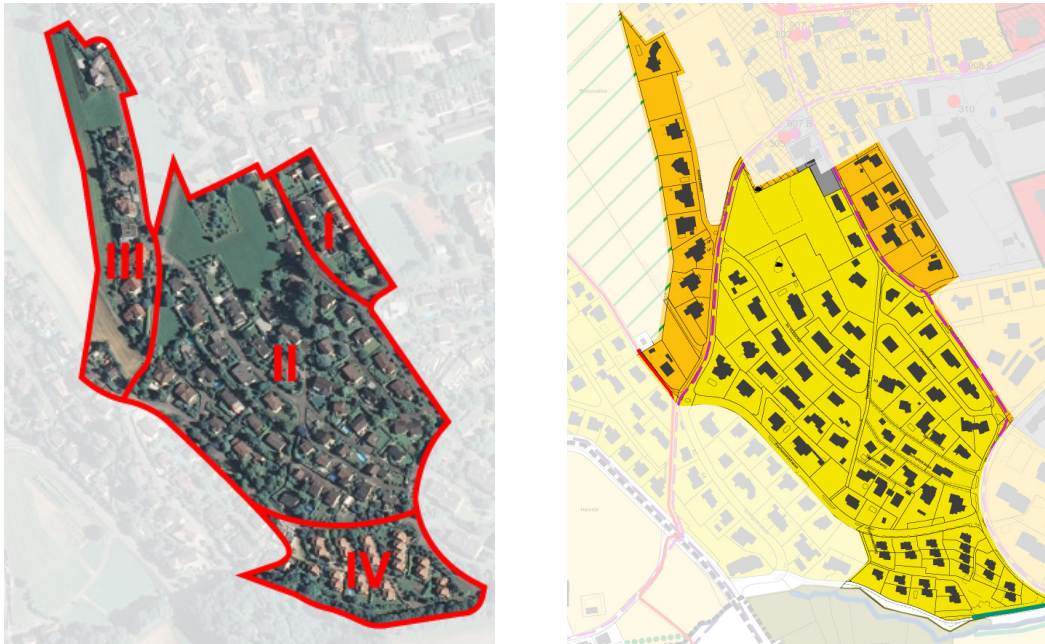


Abbildung 45: li.: Siedlungstypen; re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

- W1:** Landhauszone, AZ 0.35, 1 Vollgeschoss, stilles Gewerbe ohne Intensivierung des Verkehrs zulässig
- W2:** Ein- und Zweifamilienhauszone, AZ 0.40 / Gewerbebonus +30%, 1 Vollgeschoss, Empfindlichkeitsstufe II
- Hecken / Geschützte Waldränder

#### Zusatzinformationen

- Kantonale Radroute
- IVS:** Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung

#### 3.11.2 Quartier allgemein

Das Quartier liegt im Südwesten von Widen und ist vor allem durch Einfamilienhäuser geprägt. Es kann grob in folgende Teilbereiche eingeteilt werden: Abschnitt nördlich der Dorngasse (I), Teilbereich Hubäcker (II), Abschnitt Roosmatten (III) und die Siedlung Fuchsweid (IV).

Im Süden des Quartiers befindet sich ein offen liegender Abschnitt des Pflanzerbachs. Er ist bestockt von gehölzartiger Begleitvegetation, dem eine wichtige Puffer- und Lebensraumfunktion (v.a. als Rückzugs- und Nistgebiet für verschiedene Vogelarten) zukommt.

Entlang des Pflanzerbachs führt ein attraktiver Fussweg, der im Zusammenhang mit dem Heinrüti-Hölzli und den weiteren landschaftlichen Strukturen entlang des Bachs (Bibelosholz / Laubegg) wichtige Versorgungsfunktionen für die landschaftsbezogene Naherholung erfüllt. Das Gehölz ist auf kommunaler Ebene als lokal bis regional bedeutsam inventarisiert sowie im Zonenplan als schützenswerte Hecke ausgeschieden.

### **Potentiale / Schwächen**

- attraktive Wohnlage.
- Nähe zum Pflanzerbach.

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Bezüge zwischen Quartier und Naherholungsachse Pflanzerbach prüfen.

## **3.11.3 Siedlungstypen**

### **I: W2 – 2-geschossige Wohnzone nördlich der Dorngasse**

Der Quartiersabschnitt zwischen Katholischer Kirche und Mehrzweckhalle ist geprägt durch Einfamilienhäuser mit einfachen klassischen Vorgärten. Rückwärtig, d.h. hangwärts, befinden sich private Nutz- und Aufenthaltsgärten.

### **II: W1 – 1-geschossige Wohnzone Hubäcker**



Abbildung 46:li.: Einfamilienhäuser, re.: speziell gestaltete Abschtottung zum Strassenraum

Die 1- bis 2-geschossigen, freistehenden Einfamilienhäuser im Zentrum des Quartiers mit ihrer teils starken Abschtottung zum Strassenraum hin deuten auf eine tendenziell wohlhabende Anwohnerschaft. Die Gärten sind meist repräsentativ, zum Teil monumental bis massiv gestaltet und angelegt.

### **Potentiale / Schwächen**

- attraktive Wohnlage.

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ keine.

### **III: W2 – Ein- und Zweifamilienhauszone Roosmatten**



Abbildung 47:li.: Vorbereich, re.: attraktive Sichten

Die freistehenden Einfamilienhäuser in der Roosmatten sind oft (z.T. moderne Architektursprache) von repräsentativen Vorplätzen und Gärten umgeben. Ein attraktiver Fernblick in Richtung Südwesten ist aus dieser Lage für alle Grundstücke gewährleistet.

### **Potentiale / Schwächen**

→ attraktive Wohnlage

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ keine.

### **IV: W2 – Ein- und Zweifamilienhauszone Siedlung Fuchsweid**



Abbildung 48:li.: Aussenräume, re.: Zufahrtsituation

Die Siedlung Fuchsweid besteht aus kleinkörnigen, 2-geschossigen Zweifamilienhäusern mit kleinen Aussenräumen. Die Tiefgarage wird zentral erschlossen. Die Siedlung ist

# metron

eher introvertiert mit geringem Bezug zum Strassenraum. Südlich angrenzend verläuft der Pflanzerbach.

## **Potentiale / Schwächen**

→ Nähe zum Pflanzerbach

→ sehr wahrscheinlich eher kleine Wohnungen (Veränderungsdruck)

## **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

→ keine.

## 3.12 Quartier Rebberg

### 3.12.1 Ausgangslage

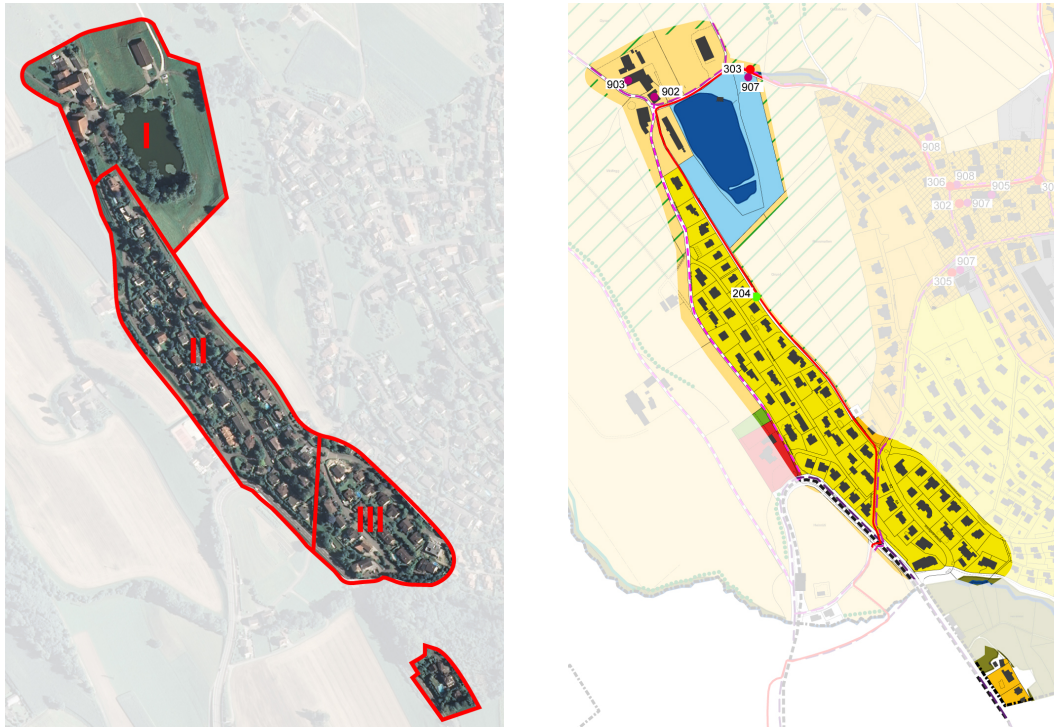


Abbildung 49: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

- W1: Landhauszone, AZ 0.35, 1 Vollgeschoss, stilles Gewerbe ohne Intensivierung des Verkehrs zulässig
- W3: Mehrfamilienhauszone, AZ 0.55 / Gewerbebonus +20%, 3 (2) Vollgeschossen, Empfindlichkeitsstufe II
- LW: Landwirtschaftszone, Bauten in LW: sollen s. in Umgebung einfügen  
Wohnbauten: 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III
- SG: Schutzzone Gyrenweiher, Verordnung zum Schutze d. Gyrenweihers

#### Schutzobjekte

- 303:** Wegkreuz in der Gyren
- 204:** Aussichtspunkt gemäss regionalem Richtplan

#### Kurzinventar (Kanton)<sup>10</sup>

- 902:** Wohnhaus, 1846
- 903:** Bauernhaus, um 1850

<sup>10</sup> Kantonales Kurzinventar, August 2001 (Empfehlung: kommunale Schutzwürdigkeit überprüfen)

## Zusatzinformationen

- - - IVS: Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung
- - - IVS: Historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung
- - - IVS: Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung
- Wanderweg

### 3.12.2 Quartier allgemein

Das Quartier Rebberg befindet sich im Südwesten von Widen auf einem Moränenwall aus der Würmeiszeit (Stettener Stadium). Es kann grob in drei Teilbereiche gegliedert werden: Abschnitt Gyrenweiher (I), Abschnitt Rebbergstrasse (II), Abschnitt östliche Rebenrainli (III).

### 3.12.3 Siedlungstypen

#### *I: LW – Landwirtschaftszone Gyrenweiher*



Abbildung 50: li.: Gyrenweiher, re.: Bauernhöfe Gyrenstrasse

Der Teilbereich besteht aus dem Gehöft an der Gyrenstrasse mit dem angrenzenden Schutzgebiet des Gyrenweiher. Dieser Teilbereich ist vor allem ländlich geprägt und in eine attraktive Landschaft eingebettet. Beim Beginn der Schutzzone Gyrenweiher befindet sich das Wegkreuz in der Gyren.

#### **Potentiale / Schwächen**

- landschaftlich attraktiver Ortsteil, ländlich geprägt.
- grosses Artenvorkommen (Goldammer, diverse Amphibien und Reptilien).

### **Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum**

- Vernetzungskorridor zwischen Heitersberg und Reuss langfristig sichern.
- Strukturelle Bereicherung der Agrarlandschaft als Lebensraum und Erholungsgebiet.
- Obstbäume, Gehölzstrukturen fördern (Einbettung in die Landschaft).
- Uferbereich des Weihers verbreitern.
- Umsetzung Landschaftsentwicklungsprogramm (LEP).<sup>11</sup>

### **II: W1 – Landhauszone Abschnitt Rebbergstrasse**



Abbildung 51: typische Wohnhäuser

Dieser Abschnitt ist geprägt durch freistehende, 1 bis 2-geschossige Einfamilienhäuser, die meist terrassenartig in den Hang gebaut sind. Die Lage entlang der Kante des Rebbergs bietet wunderschöne Aussichten. Im Teil Richtung Bremgarterstrasse finden sich vereinzelt auch Wohnhäuser mit kleinen gewerblichen Nutzungen.

### **Potentiale / Schwächen**

- landschaftlich sehr attraktive Wohnzone.
- sehr gute Anbindung durch den öffentlichen Verkehr.

Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum

- keine.

---

<sup>11</sup> Quelle: Kanton Aargau, Regionalplanungsverband Mutschellen und Umgebung: Landschaftsentwicklungsprogramm, 2003



**III: W1 – Landhauszone östlich Rebenrainli**



*Abbildung 52: typische Wohnhäuser*

Dieser Siedlungsteil ist durch freistehende 2-geschossige Einfamilienhäuser geprägt und in seinem Charakter dem nördlich angrenzenden Teil des Quartiers Hubäcker sehr ähnlich. Durch die Lage entlang der Hangkante des Rebbergs ergeben sich auch hier sehr schöne Sichten mit Südlage.

Das südöstliche gelegene Heinrütihölzli ist aus landschaftlicher Sicht sehr wertvoll (insbesondere der Abschnitt Pflanzerbach zwischen Eggenwiler Wald und Mutschellenstrasse). Die weitgehend naturnahe Bachuferbestockung wird im kommunalen Landschaftsinventar als lokal bis regional bedeutsam sowie im Zonenplan als schützenswerte Hecke aufgeführt.

***Potentiale / Schwächen***

→ sehr gute Anbindung durch den öffentlichen Verkehr.

***Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum***

→ extensive Bewirtschaftung des Bahndamms als Lebensraum für Ruderal- und Pionierarten.




### 3.13 Quartier Heinrüti

#### 3.13.1 Ausgangslage





Abbildung 53: li.: Siedlungstypen;  
re.: kommunale Grundlagen Siedlung, Freiraum, Verkehr

#### Bauzonen- und Kulturlandplan

- |   |     |   |
|---|-----|---|
|  | W3: | Mehrfamilienhauszone, AZ 0.55 / Gewerbebonus +20%, 3 (2) Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe II                            |
|  | LW: | Landwirtschaftszone, Bauten in LW: sollen s. in Umgebung einfügen<br>Wohnbauten: 2 Vollgeschosse, Empfindlichkeitsstufe III |
|  |     | übriges Gemeindegebiet, Vorschriften der LW, Bauten nur nach Art. 24 PG zulässig, Empfindlichkeitsstufe III                 |

#### Zusatzinformationen

- |   |      |   |
|---|------|---|
|  | IVS: | Historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung    |
|  | IVS: | Historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung |

#### 3.13.2 Quartier allgemein

Das Quartier bildet den südlichen Siedlungsabschluss der Gemeinde Widen und grenzt an das Gebiet der Gemeinde Zufikon. Es wird in einem Siedlungsteil zusammengefasst. Heute ist das Gebiet mit dem Hotel / Restaurant Heinrüti-Rank und zwei Wohnhäusern im südlichsten Teil bebaut. In der Kehre der Mutschellenstrasse liegt die BD- Bahnstation Heinrüti, die das Gebiet optimal an den öffentlichen Verkehr anbindet. Der Rest des Gebiets ist heute unbebaut.

#### Potentiale / Schwächen

- Ortseingangssituation von Bremgarten kommend.
- bestehende BD Bahnstation Heinrüti.

# metron

## ***Handlungsmöglichkeiten / Handlungsspielraum***

- Potential zum Entwicklungsgebiet (heutige Landwirtschaftszone).
- Zonierung überprüfen (südliche Wohnhäuser)

## **4 Anhang**

### **4.1 Übersicht Quartiere**