

5.4 Bereich Infrastruktur

Stärken

- gut ausgebaute Schulanlagen inkl. Mehrzweckgebäude und Hallenbad
- neues zeitgenössisches Verwaltungsgebäude
- gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (S6, Buslinien 449 und 491)
- gute Verkehrsanlagen für den motorisierten Individualverkehr
- gut ausgebautes Radwegnetz in alle Richtungen
- zahlreiche, zumeist sichere und attraktive Fusswege
- gut ausgebautes Werkleitungsnetz (Wasser- und Abwasserleitung, Gas)



Schulhaus Leepünt



Hallenbad

Schwächen

- Verkehrsorientierte Erscheinung der Hauptstrassen (Regensdorfer-, Däniker-, Buchserstrasse)
- zu wenige sichere Querungsmöglichkeiten über die Hauptstrasse



Gerade Linienführung



Fussgängerquerung ohne Schutzinsel

6. Entwicklungsziele

Leitplanken setzen	Aus der bisherigen Siedlungsentwicklung und der Stärken-Schwächen-Analyse wurden für die zukünftigen Planungen Entwicklungsziele formuliert. Diese sollen als Leitplanken für die weitere bauliche Entwicklung dienen.
Siedlungserweiterungen an gut erschlossenen Lagen	Erweiterungen des Siedlungsgebietes sollen an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen erfolgen. Neue Bauzonen sind im Umkreis von 400 m von Bushaltestellen zu schaffen. Erweiterungen des Siedlungsgebietes können auch dort erfolgen, wo die Infrastruktur (Strasse, Werkleitungen) noch Kapazität aufweist.
Nutzung der inneren Reserven	Durch eine gute Informationspolitik der Gemeinde sollen die Vorteile und Möglichkeiten einer inneren Verdichtung an die Grundeigentümer herangetragen werden.
Qualität der Bauten verbessern	Die Gemeinde geht mit gutem Beispiel voran und führt bei der Planung von öffentlichen Bauten konsequent Konkurrenzverfahren durch. Eigentümer von grösseren Grundstücken werden ermuntert, bei der Planung ihrer Grundstücke ebenfalls Konkurrenzverfahren durchzuführen. Sie werden von der Gemeinde ideell und materiell (z.B. Ausnützungsbonus) unterstützt.
Konzentration von öffentlichen Nutzungen im Zentrum	Rund um die öffentlichen Bauten im Dorfkern liegen noch einige Flächen brach. Sofern es für die öffentliche Hand hierfür ein Bedürfnis gibt, sind diese Flächen frühzeitig zu sichern, um Projekte von allgemeinem Interesse umsetzen zu können.
Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft bewusst gestalten	Die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft sind sehr unterschiedlich ausgebildet. Eine Diversität ist grundsätzlich möglich, muss aber bewusst geschehen. Die Bandbreite erstreckt sich dabei von der Ausrichtung und Höhenabwicklung der Bauten am Siedlungsrand, z.B. mit Festlegungen in der BZO, bis hin zur konkreten Gestaltung des Übergangs mit landschaftsarchitektonischen Mitteln.
Siedlungsorientierter Strassenraum	Die Hauptachsen sollen so umgestaltet werden, dass sie als Teil des Ortsbildes gelesen werden und die Quartiere miteinander verbinden und nicht trennen. Es wird darum langfristig ein siedlungsorientierter Strassenraum angestrebt.

7. Spielräume der weiteren Siedlungsentwicklung

7.1 Übersicht

Möglichkeiten zur Schaffung von neuem Bauland

Grundsätzlich stehen für die Schaffung von neuem Bauland in der Gemeinde Dällikon die folgenden drei Varianten im Vordergrund:

- Einzonungen innerhalb des kantonalen Siedlungsgebietes
- Arrondierungen entlang der Siedlungsgrenze
- Erweiterungen der Bauzonen ausserhalb des heutigen Siedlungsgebietes

Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes

Der Spielraum für Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes ist sehr klein. Einzig im Gebiet Berg-/Mühlestrasse lässt der kantonale Richtplan eindeutig eine Erweiterung der Bauzone zu. Es besteht die Absicht, einen Teil dieses Gebietes einzuzonen und der Kernzone zuzuweisen.

Arrondierungen entlang der Siedlungsgrenze

Das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan hat keine parzellenscharfe Abgrenzung, so dass durch Arrondierungen entlang der Grenze des Siedlungsgebietes ein kleiner Zuwachs an Bauzone möglich ist.

Die Abgrenzung des Siedlungsgebietes zum Nichtsiedlungsgebiet ist im Richtplan unscharf, so dass für Erweiterungen der Bauzonen an diesen Lagen der notwendige Spielraum bestehen dürfte. Gemäss Praxis des ARV können ca. 5'000 m² entlang der Siedlungsränder als Anordnungsspielraum betrachtet und eingezont werden.

Erweiterung des Siedlungsgebietes

Grössere Wohnbauzonen können auch durch eine Erweiterung des Siedlungsgebietes geschaffen werden. Bei den nachfolgenden Vorschlägen handelt es sich um mittlere bis grosse Erweiterungen des Siedlungsgebietes, die nicht mehr im Kompetenzrahmen der Gemeinde liegen, sondern einen Antrag an die Baudirektion um Erweiterung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan bedingen. Über die Erweiterung des Siedlungsgebietes entscheidet der Kantonsrat.

Zurzeit läuft eine Revision des Siedlungsplanes. Ein erster Entwurf des revidierten Richtplanes ist auf den Frühling 2009 zu erwarten. Anschliessend wird dieser den Gemeinden zur Vernehmlassung zugestellt. Der revidierte Siedlungsplan sollte bis 2012 vorliegen.

In den nachfolgenden Kapiteln werden folgende Vorschläge für die weitere Siedlungsentwicklung erörtert:

Variante	Nr.	Gebiet	Fläche	Einwohnerkapazität
Einzonung	A	Berg-/Mühlestrasse	ca. 3'300 m ²	ca. 44 E.
Arrondierungen	B1	Mathisen	ca. 2'600 m ²	ca. 21 E.
	B2	Chneblezen	ca. 4'000 m ²	ca. 32 E.
	B3	Rain	ca. 4'900 m ²	ca. 39 E.
	B4	Schnäggenbach	ca. 6'200 m ²	ca. 84 E.
Erweiterungen	C1	Feld	ca. 17'100 m ²	ca. 246 E.
	C2	Grossau	ca. 12'300 m ²	ca. 178 E.
	C3	Gartenwisen Süd	ca. 35'200 m ²	ca. 471 E.
	C4	Chilenau	ca. 29'000 m ²	ca. 417 E.
	C5	Hagenwiesen Ost	ca. 23'300 m ²	ca. 336 E.

Beschreibung und Einstufung der einzelnen Vorschläge

Alle Vorschläge werden hinsichtlich Lage, Erschliessungsstand und Besonderheiten stichwortartig beschrieben und bezüglich ihrer Eignung für die weitere Siedlungsentwicklung als sehr zweckmässig, zweckmässig oder nicht zweckmässig eingestuft. Je nach Einstufung werden weitere Planungsschritte formuliert.

Zudem wird für jedes Gebiet die zukünftige Einwohner- und Schülerkapazität abgeschätzt. Für diese Abschätzung wurde jedes Gebiet einer möglichen Bauzone zugewiesen, um über die Ausnützungsziffer und die Geschossflächen die Anzahl der möglichen Einwohner zu ermitteln. Es wurde bis auf eine Ausnahme jeweils die dem Gebiet nächstliegende Zone zugeordnet. Diese Wahl erwirkt für eine spätere Zonierung keine Verbindlichkeit.

Für die Prognose der Anzahl Schüler (Kinder zwischen 5-12 Jahren) wurde der Durchschnitt der Anzahl Kindergarten-, Unter- und Oberstufenschüler der Jahre 2002-2007 verwendet.

Die Tabelle mit der Kapazitätsabschätzung befindet sich im Anhang dieses Berichtes.

Weiter werden folgende Begriffe verwendet, die hier kurz erläutert werden:

- **Bautiefe:** Unter einer Bautiefe wird eine Fläche mit einer Tiefe von ca. 25 – 30 m ab der Strassengrenze verstanden, die für die Erstellung einer Hausreihe in der Regel ausreichend ist.
- **Vollständig erschlossen:** Das Gebiet verfügt über eine Zufahrt sowie über die notwendigen Werkleitungen.
- **Einzugsgebiet Bushaltestelle:** Das Gebiet liegt rund 400 m (Luftdistanz) von der nächsten Bushaltestelle entfernt.

7.2 Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes

Einzonung Berg-/Mühlestrasse (A)

- rund 3'300 m² Fläche
- unbebaut
- leichte Hanglage
- Landwirtschaftszone
- am Rande überlagert mit Naturschutzobjekt (Obstgarten)
- grenzt dreiseitig an die Kernzone
- zentrumsnah
- im Einzugsbereich einer Bushaltestelle
- vollständig erschlossen

Kapazität

- ca. 44 Einwohner, davon ca. 4 Schüler

Einstufung

- sehr zweckmässig

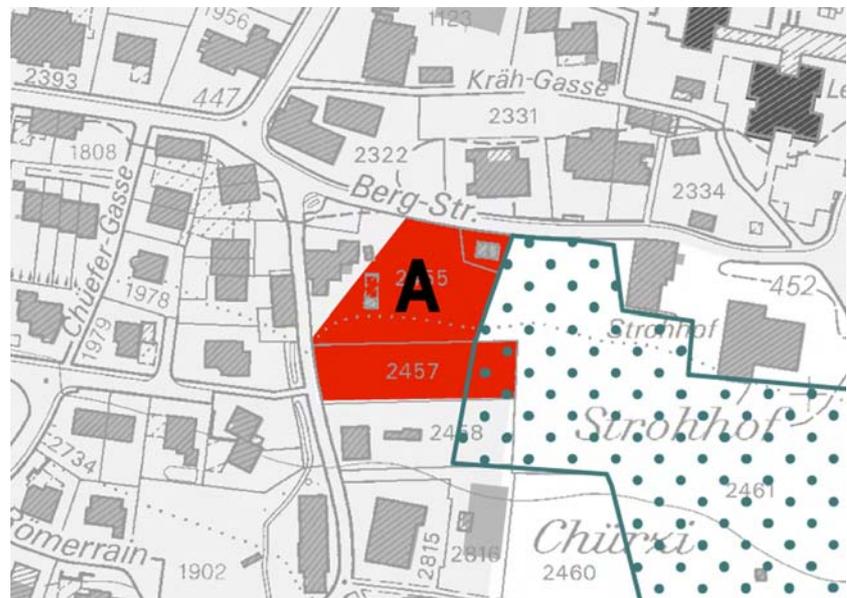
Weitere Planungsschritte

- Zonenplanrevision



Oben: Blick von Westen

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Wird zur Einzonung in die Kernzone empfohlen.

7.3 Arrondierungen entlang der Siedlungsgrenzen

Arrondierung Mathisen (B1)

- rund 2'600 m² Fläche
- zur Hälfte bebaut
- leichte Hanglage
- Landwirtschaftszone
- unbebaute Fläche überlagert mit Naturschutzobjekt (Obstgarten)
- grenzt einseitig an die Wohnzone
- ausserhalb des Einzugsbereiches einer Bushaltestelle
- ungenügend erschlossen

Kapazität

- ca. 21 Einwohner, davon ca. 2 Schüler

Einstufung

- nicht zweckmässig

Weitere Planungsschritte

- keine



Oben: Blick von Süden auf den noch unbebauten Teil der Arrondierung

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Der Siedlungsrand sollte an dieser Lage nicht erweitert werden. Der natürlich gestaltete Siedlungsrand mit der typischen Obstbaumkultur ist zu erhalten.

Arrondierung Chneblezen (B2)

- rund 2'500 m² Fläche
- unbebaut
- mittlere Hanglage
- Landwirtschaftszone
- grenzt einseitig an die Wohnzone
- teilweise überlagert mit Naturschutzobjekt (Obstgarten)
- ausserhalb des Einzugsbereiches einer Bushaltestelle
- vollständig erschlossen

Kapazität

- ca. 32 Einwohner, davon ca. 3 Schüler

Einstufung

- zweckmässig

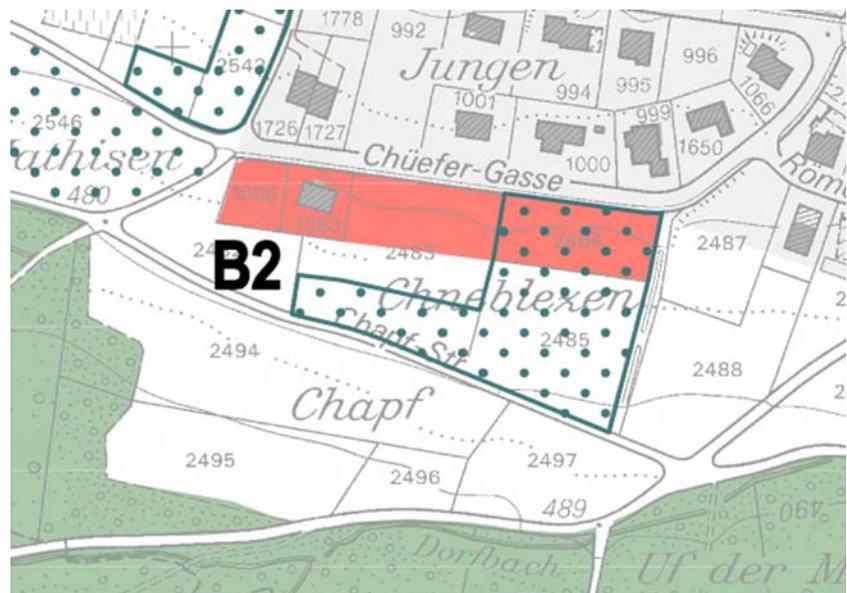
Weitere Planungsschritte

- Anpassung Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht



Oben: Blick von der Chüefergasse her

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Die Einzonung einer Bautiefe ist aufgrund der bestehenden Infrastruktur denkbar. Die Bauten müssen sich aber an dieser Lage besonders gut einordnen, weshalb zusätzlich eine Gestaltungsplanpflicht zu erwägen ist.

Arrondierung Rain (B3)

- rund 4'900 m² Fläche
- unbebaut
- mittlere Hanglage
- Landwirtschaftszone
- grenzt einseitig an die Wohnzone
- im Einzugsgebiet einer Bushaltestelle
- teilweise erschlossen

Kapazität

- ca. 39 Einwohner, davon ca. 4 Schüler

Einstufung

- nicht zweckmässig

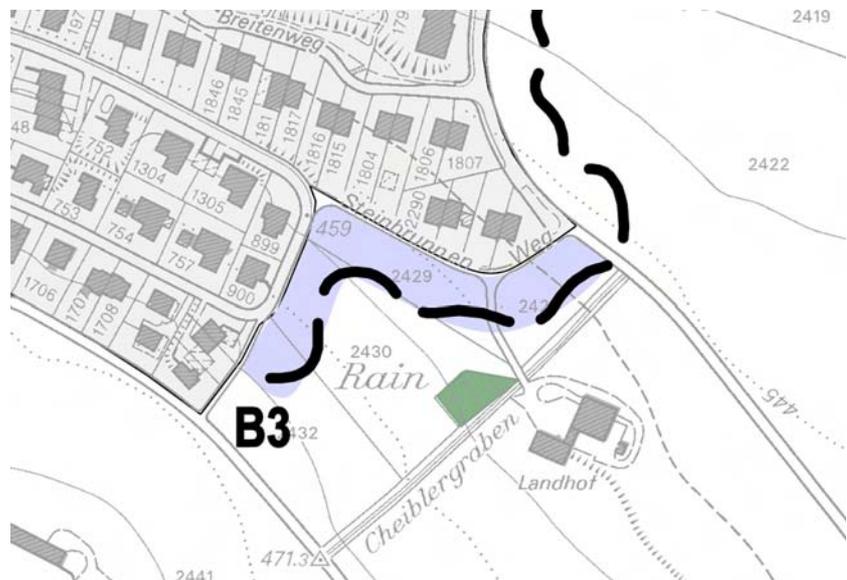
Weitere Planungsschritte

- keine



Oben: Blick von Süden entlang des Rainrings

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Der Steinbrunnenweg müsste für die Erschliessung ausgebaut werden. Zudem liegt dieses Teilgebiet nur knapp innerhalb des Einzugsgebietes der Bushaltestelle Seitenacker. Zudem sollte an dieser Lage eine Ausdehnung des Siedlungsgebietes nicht forciert werden. Auf eine Einzonung sollte verzichtet werden.

Arrondierung Schnäggenbach (B4)

- rund 6'200 m² Fläche
- unbebaut
- leichte Hanglage
- Landwirtschaftszone
- grenzt einseitig an die Wohnzone
- im Einzugsgebiet einer Bushaltestelle
- vollständig erschlossen
- Lärmimmissionen von der Regensdorferstrasse her

Kapazität

- ca. 84 Einwohner, davon ca. 8 Schüler

Einstufung

- zweckmässig

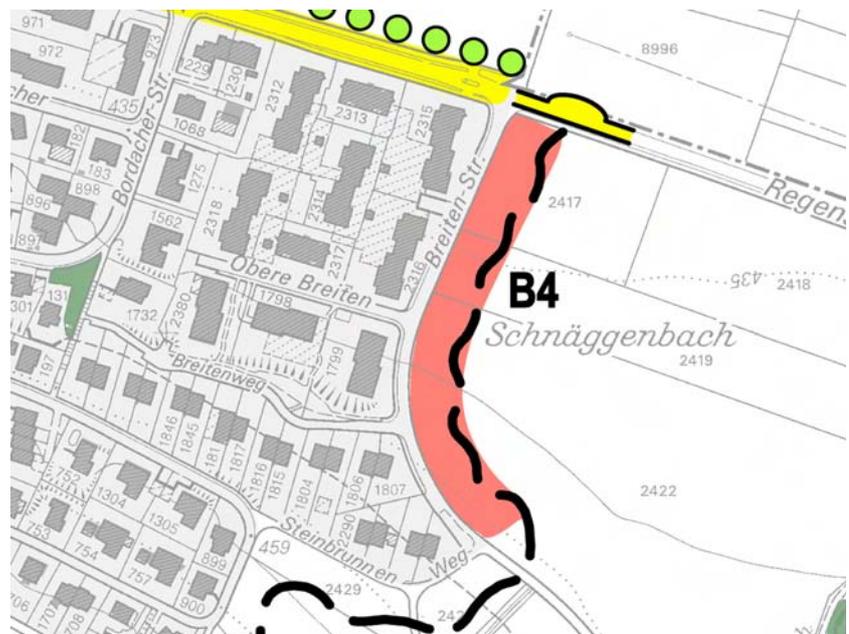
Weitere Planungsschritte

- keine



Oben: Blick entlang der Breitenstrasse

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Die Einzonung von bis zu zwei Bautiefen entlang der Breitenstrasse bietet die Chance, den heute harten Übergang zwischen den Bauten und der Landschaft zu verbessern. Allerdings könnte die Ansicht des Siedlungsrandes auch durch eine Bepflanzung verbessert werden. Gegen eine Einzonung sprechen die Strassenlärmsituation und die Randlage im Hinblick auf das Dorfzentrum. Auf eine Einzonung sollte zurzeit verzichtet werden.

7.4 Erweiterungen des Siedlungsgebietes

Siedlungserweiterung Feld (C1)

- rund 17'100 m² Fläche
- teilweise bebaut
- ebenes Gelände
- Landwirtschaftszone
- teilweise überlagert mit Obstgarten
- grenzt einseitig an die Wohnzone
- zentrumsnah
- im Einzugsbereich einer Bushaltestelle
- weitgehend erschlossen über Anlagen QP Meierhof (Einkauf)
- Lärmimmissionen von der Dänikerstrasse her

Kapazität

- ca. 246 Einwohner, davon ca. 25 Schüler

Einstufung

- sehr zweckmässig

Weitere Planungsschritte

- Antrag an Baudirektion zur Anpassung des kantonalen Richtplanes
- Anpassung Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht
- Anpassung Regionales Vernetzungskonzept Furttal



Oben: Blick auf das Gebiet Feld von Süden her

Rechts: Mögliche Bau-, Freiraum- und Erschliessungsstruktur für das Gebiet Feld



Fazit

Das Land gehört der Gemeinde Dällikon. Die Gemeinde kann somit positiv auf die künftige Gestaltung der Überbauung Einfluss nehmen. Im Sinne der haushälterischen Bodennutzung ist eine Einzonung in eine dreigeschossige Wohnzone mit Gestaltungsplanpflicht zweckmässig.

Dem Kanton ist ein entsprechender Antrag auf Erweiterung des Siedlungsgebietes zu stellen.

Siedlungserweiterung Grossau (C2)

- rund 12'300 m² Fläche
- teilweise bebaut
- ebenes Gelände
- Landwirtschaftszone
- teilweise überlagert mit Obstgarten
- grenzt einseitig an die Wohnzone
- zentrumsnah
- im Einzugsbereich einer Bushaltestelle
- vollständig erschlossen
- Lärmimmissionen von der Dänikerstrasse her

Kapazität

- ca. 178 Einwohner, davon ca. 18 Schüler

Einstufung

- zweckmässig

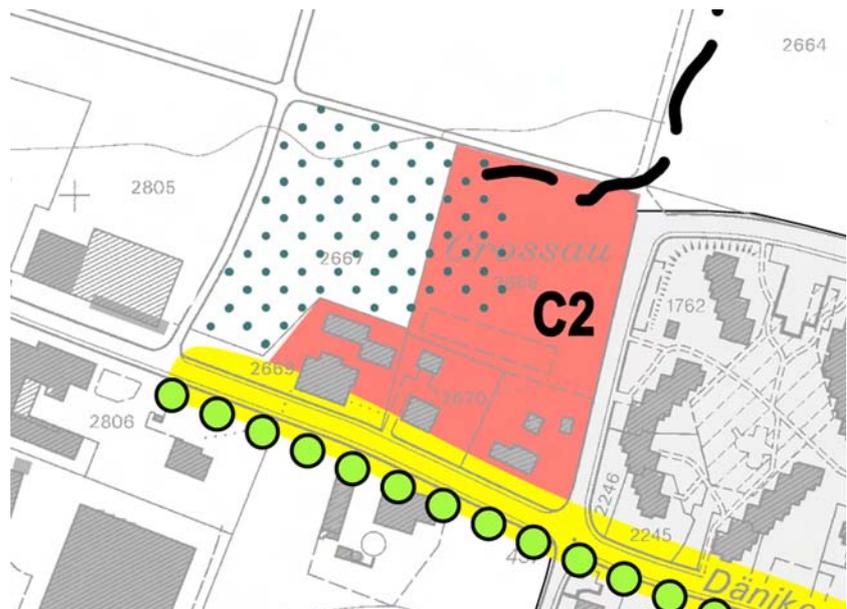
Weitere Planungsschritte

- keine



Oben: Blick von der Vortauenstrasse her Richtung Süden

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Dieses Gebiet eignet sich langfristig für die Erweiterung der Bauzone. Der Lärm entlang der Dänikerstrasse ist nicht übermässig gross und kann bewältigt werden. Das Areal profitiert von der Weitsicht und der guten Erschliessung. Auch hier sollte im Hinblick auf einen gut gestalteten Siedlungsrand eine Gestaltungsplanpflicht erwogen werden.

Dem Kanton ist einstweilen kein Antrag auf Erweiterung des Siedlungsgebietes zu stellen.

Siedlungserweiterung Gartenwiesen Süd (C3)

- rund 30'200 m² Fläche
- unbebaut
- ebenes Gelände
- Landwirtschaftszone und Fruchtfolgefläche!
- teilweise überlagert mit Obstgarten
- grenzt zweiseitig an Wohnzone (teilweise mit Gewerbe-
leichterung)
- zentrumsnah
- im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen
- weitgehend erschlossen
- Lärmimmissionen von der Buchserstrasse und dem
Gewerbe- und Industriegebiet her

Kapazität

- ca. 471 Einwohner, davon ca. 47 Schüler

Einstufung

- zweckmässig

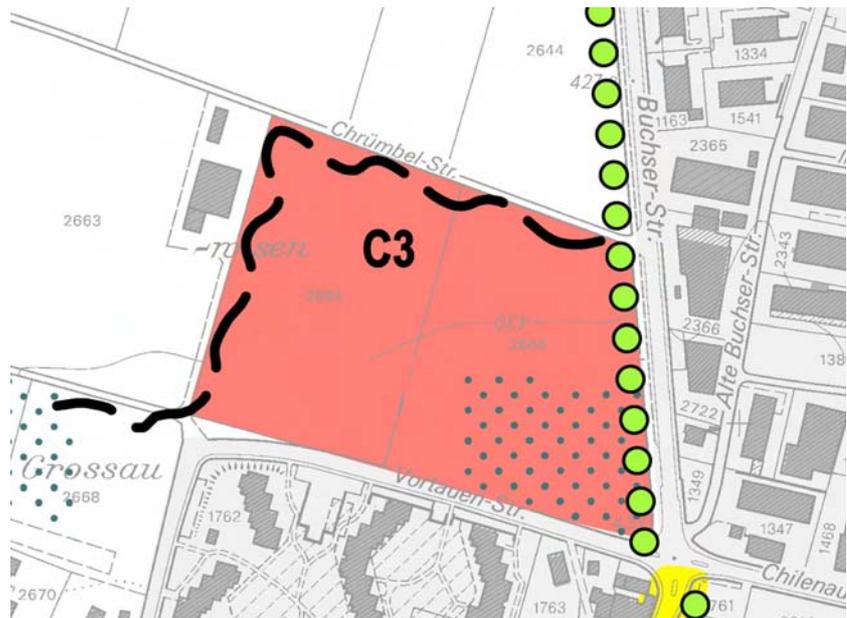
Weitere Planungsschritte

- keine



Oben: Blick Richtung Industrie-
gebiet

Rechts: Ausschnitt aus dem Leit-
bildplan



Fazit

Dieses Gebiet eignet sich langfristig für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes. Die Grösse und topografische Beschaffenheit bieten die Chance für eine eigenständige, ausdrucksstarke Quartierstruktur. Auch hier ist der Umgang mit dem Siedlungsrand ein Schlüsselthema, weshalb auch eine Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung von qualitativen Siedlungselementen gerechtfertigt erscheint.

Dem Kanton ist einstweilen kein Antrag auf Erweiterung des Siedlungsgebietes zu stellen.

Siedlungserweiterung Chilenau (C4)

- rund 29'000 m² Fläche
- unbebaut
- ebenes Gelände
- Landwirtschaftszone und Fruchtfolgefläche!
- Fördergebiet für Trittsteinbiotop
- grenzt dreiseitig an Wohn- und Erholungszone
- zentrumsnah
- im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen
- teilweise erschlossen

Kapazität

- ca. 417 Einwohner, davon ca. 42 Schüler

Einstufung

- sehr zweckmässig

Weitere Planungsschritte

- Antrag an Baudirektion zur Anpassung des kantonalen Richtplanes
- Anpassung Zonenplan mit Gestaltungsplanpflicht
- Anpassung Regionales Vernetzungskonzept Furttal



Oben: Blick entlang der südlichen Arealkante

Rechts: Mögliche Bau-, Freiraum- und Erschliessungsstruktur für das Gebiet Chilenau



Fazit

Dieses Gebiet eignet sich langfristig für eine Erweiterung des Siedlungsgebietes. Die Grösse und topografische Beschaffenheit bieten die Chance für eine eigenständige, ausdrucksstarke Quartierstruktur. Auch hier ist der Umgang mit dem Siedlungsrand ein Schlüsselthema, weshalb auch eine Gestaltungsplanpflicht zur Sicherung von qualitativen Siedlungselementen gerechtfertigt erscheint.

Dem Kanton ist ein entsprechender Antrag auf Erweiterung des Siedlungsgebietes zu stellen.

Siedlungserweiterung Hagenwiesen Ost (C5)

- rund 23'300 m² Fläche
- unbebaut
- ebenes Gelände
- Landwirtschaftszone und Fruchtfolgefläche!
- Fördergebiet für Trittsteinbiotop
- grenzt zweiseitig an Wohnzone
- im Einzugsbereich einer Bushaltestelle
- vollständig erschlossen
- Lärmimmissionen von der Regensdorferstrasse her

Kapazität

- ca. 336 Einwohner, davon ca. 34 Schüler

Einstufung

- zweckmässig

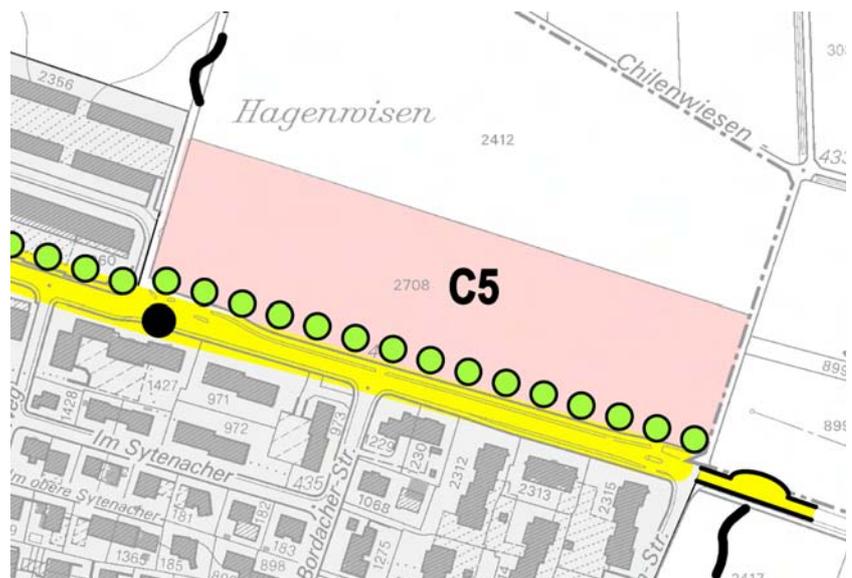
Weitere Planungsschritte

- keine



Oben: Blick von der Regensdorferstrasse her

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Eine Erweiterung der Bauzone drängt sich aufgrund des Strassenlärms nicht auf. Eine Erweiterung der Siedlung an dieser Lage ist aber langfristig denkbar.

Dem Kanton ist einstweilen kein Antrag auf Erweiterung des Siedlungsgebietes zu stellen.

Die nachfolgende Tabelle zeigt nochmals eine Übersicht über die Einstufung der diskutierten Gebiete sowie eine zukünftig zweckmässige Zonierung und die Priorität der Umsetzung.

Variante	Nr.	Gebiet	Einstufung	Mögliche Zonierung	Priorität
Einzonung	A	Berg-/Mühlestrasse	sehr zweckmässig	K	1.
Erweiterung	C1	Feld	sehr zweckmässig	WG3/60	1.
Erweiterung	C4	Chilenau	sehr zweckmässig	WG3/60	1.
Arrondierung	B2	Chneblezen	zweckmässig	WG2/30	2.
Arrondierung	B4	Schnäggenbach	zweckmässig	WG2/50	2.
Erweiterung	C2	Grossau	zweckmässig	WG3/60	2.
Erweiterung	C3	Gartenwisen Süd	zweckmässig	WG3/65	2.
Erweiterung	C5	Hagenwiesen Ost	zweckmässig	W3/60	3.
Arrondierung	B1	Mathisen	nicht zweckmässig	–	–
Arrondierung	B3	Rain	nicht zweckmässig	–	–

Potenzial für rund 700 Einwohner in den Gebieten mit 1. Priorität

Die drei als 1. Priorität eingestuften Gebiete (A, C1 und C3) umfassen ein Einwohnerpotenzial von ca. 700 EinwohnerInnen. Dadurch liesse sich der langfristige Bedarf für eine kontinuierliche Siedlungsentwicklung abdecken.

Reine Wohnzonen nicht möglich

Aufgrund des Fluglärmes sind neue Zonen, die nur der Wohnnutzung dienen, nicht zulässig, da sie die Planungswerte nicht einhalten können. Gemischte Zonen wie Wohn- und Gewerbe-zonen sind jedoch zulässig (vgl. Kapitel 2.3).

8. Grundstücke von öffentlichem Interesse

Grundhaltung

Die Gemeinde verfügt über ein breites Angebot an öffentlichen Bauten und Anlagen. Allerdings sind beispielsweise Angebote für das Wohnen im Alter eher marginal vertreten und könnten verbessert werden.

Innerhalb des Siedlungsgebietes existieren einige Grundstücke, die entweder der Gemeinde gehören oder von ihrer Lage und/oder Baustruktur einen wichtigen Beitrag für die weitere Entwicklung im Dorfkern leisten können. Sofern es für die öffentliche Hand hierfür ein Bedürfnis gibt, sind diese Grundstücke frühzeitig für die öffentliche Hand zu sichern, um Projekte von allgemeinem Interesse umsetzen zu können.

Folgende Grundstücke stehen zur Diskussion:

Eigentum	Nr.	Gebiet	Fläche	Zonierung
Gemeinde	D1	Dorfstrasse	ca. 4'400 m ²	Kernzone
Gemeinde	D2	Gemeindehaus	ca. 7'300 m ²	Zentrumszone
Privat	D3	Morgental	ca. 9'200 m ²	Dreigeschossige Wohnzone
Gemeinde	D4	Chilenwisen	ca. 7'200m ²	Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeleichterung
Gemeinde	D5	Chisi	ca. 26'200 m ²	Industrie- und Gewerbezone

Weitere Planungsschritte

Aufgrund der Lage und teils auch aufgrund der bestehenden, historisch wertvollen Baustruktur ist, unabhängig vom Eigentum oder der weiteren Nutzung der Grundstücke, die Lancierung von Konkurrenzverfahren und/oder die Ausarbeitung von Gestaltungsplänen für die Grundstücke D1-D3 anzustreben.

Öffentliches Interesse Dorfstrasse (D1)

- rund 4'400 m² Fläche
- bebaut
- leichte Hanglage
- Kernzone
- im Zentrum
- im Einzugsbereich einer Bushaltestelle
- vollständig erschlossen
- Eigentum der Gemeinde

Heutige Nutzung

- Feuerwehrgebäude
- Werkhof
- Wertstoffsammelstelle
- Jugendtreff

Potenzial

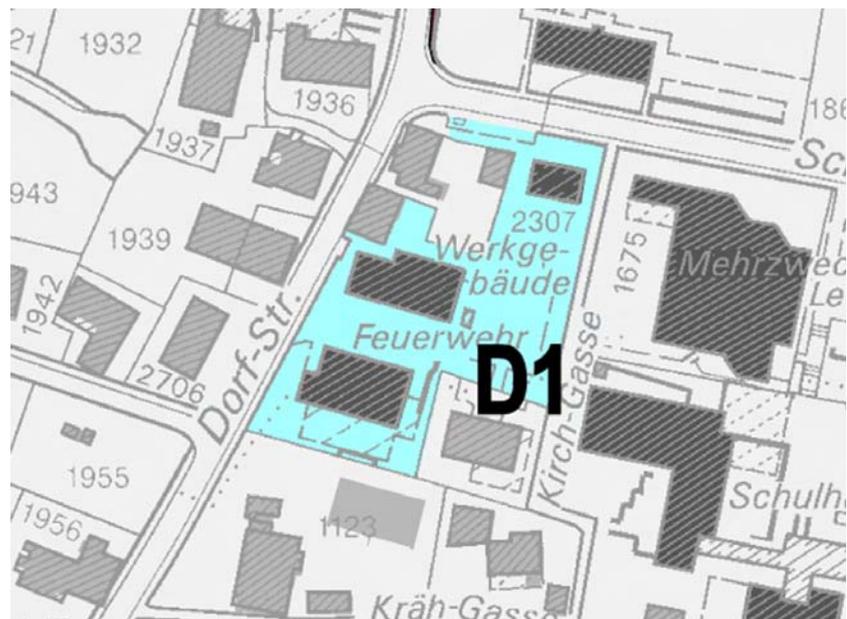
- Mischnutzung



Oben: Feuerwehrgebäude



Oben: Jugendtreff



Oben: Ausschnitt aus dem Leitbildplan

Fazit

Das Areal des bestehenden Werkhofes und der Feuerwehr ist zentral gelegen und eignet sich daher für andere Nutzungen mit zentralörtlichen Funktionen wie z.B. Alterswohnungen, Familienwohnungen, Läden, Büros oder eine Arztpraxis. Es ist deshalb eine Verlegung der Feuerwehr und des Werkhofes in die Industriezone zu prüfen.

Öffentliches Interesse
Gemeindehaus (D2)

- rund 7'300 m² Fläche
- teilweise bebaut
- leichte Hanglage
- Zentrumszone
- im Zentrum
- im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen
- vollständig erschlossen
- Lärmimmissionen von der Regensdorferstrasse her
- Eigentum der Gemeinde

Heutige Nutzung

- Gemeindehaus
- Parkplatz Gemeindehaus
- Wiese

Potenzial

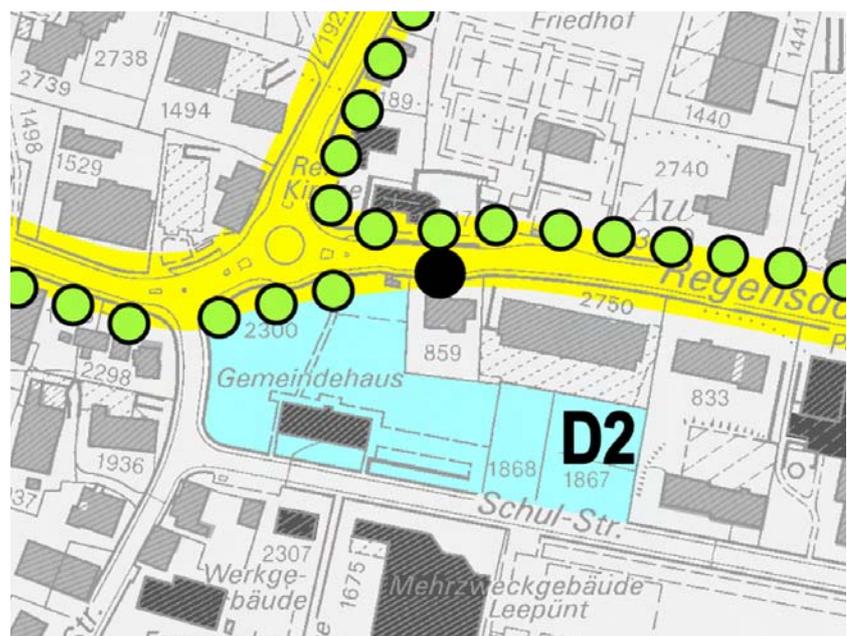
- Zentrumsnutzungen



Oben: Wiese vor dem Gemeindehaus



Oben: Wiese neben dem Parkplatz



Oben: Ausschnitt aus dem Leitbildplan

Fazit

Das Areal D2 ist gut mit dem ÖV erschlossen, liegt zentral und wird von Passanten gut wahrgenommen. Dieses Gebiet eignet sich zur Arrondierung des Dorfzentrums mit Läden, Büros und Wohnungen. Im rückwärtigen Bereich zum Gemeindehaus ist zudem die Schaffung eines Dorfplatzes möglich.

Öffentliches Interesse Morgental (D3)

- rund 9'200 m² Fläche
- teilweise bebaut
- leichte Hanglage
- dreigeschossige Wohnzone
- teilweise überlagert mit Obstgarten
- zentrumsnah
- im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen
- vollständig erschlossen
- Lärmimmissionen von der Regensdorferstrasse her
- private Eigentümer

Heutige Nutzung

- privates Wohnhaus

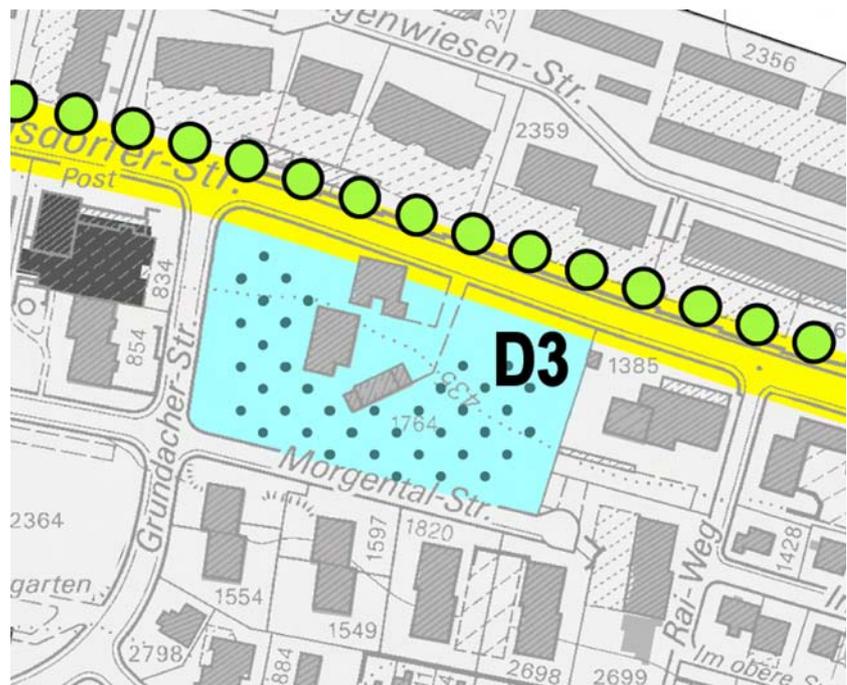
Potenzial

- hochwertiges Wohnen



Oben: Blick auf den Morgentalhof

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Das mächtige Bauernhaus und der Baumbestand geben dem Gebiet eine eigene Identität und somit auch eine eigene Adresse. Diese Lagequalitäten eignen sich gut für hochwertigen Wohnungsbau mit grosszügigen, altersgerechten Eigentumswohnungen.

Öffentliches Interesse
Chilenwiesen (D4)

- rund 7'200 m² Fläche
- unbebaut
- ebenes Gelände
- dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeeileichterung
- zentrumsnah
- im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen
- vollständig erschlossen
- Eigentum der Gemeinde

Heutige Nutzung

- Wiese

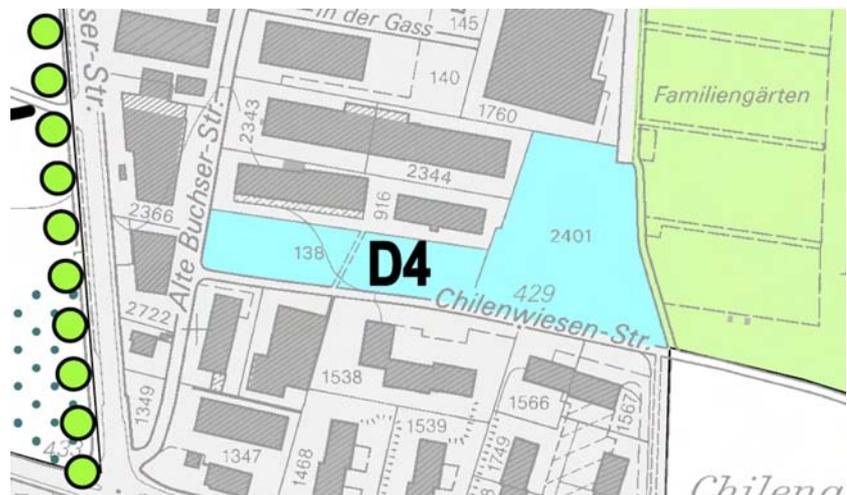
Potenzial

- Wohnen
- Gewerbe



Oben: Blick von der Alten Buchserstrasse her

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Die Grundstücke gehören der Gemeinde. Eine künftige Arealentwicklung soll einen Beitrag zur Verbesserung der Siedlungsqualität leisten. Insbesondere das Thema des Siedlungsrandes aber auch die ortsbaulichen Qualitäten künftiger Bauten sollten mit einem Konkurrenzverfahren angegangen werden.

Aufgrund der Lage und der Zonierung kommt ein Teil dieses Areals auch für die Verlegung des Werkhofes und der Feuerwehr in Frage.

Öffentliches Interesse
Chisi (D5)

- rund 26'200 m² Fläche
- teilweise bebaut
- ebenes Gelände
- Gewerbe- und Industriezone
- Waldstück innerhalb der Parzelle
- im Einzugsbereich von zwei Bushaltestellen und der S-Bahn-Haltestelle Buchs-Dällikon
- vollständig erschlossen
- Altlasten
- Eigentum der Gemeinde

Heutige Nutzung

- Verschiedene Gewerbebauten
- Parkierung
- Abstellflächen

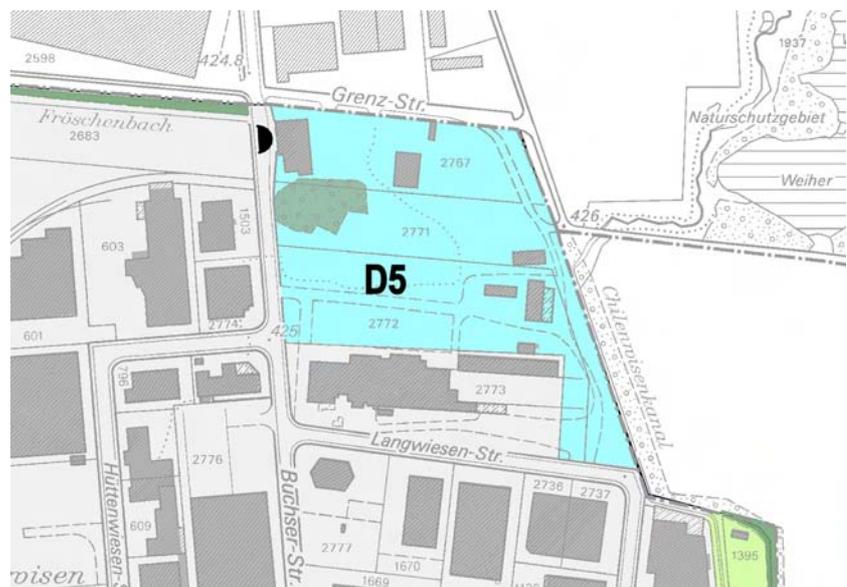
Potenzial

- Arbeitsplatzeinrichtungen aller Art



Oben: Blick von Osten

Rechts: Ausschnitt aus dem Leitbildplan



Fazit

Das Areal ist ebenfalls im Eigentum der Gemeinde. Aufgrund der Grenzlage zur Nachbargemeinde und der Lage zur offenen Landschaft im Nahbereich eines Naturschutzgebietes ist auch hier eine qualitätvolle bauliche Entwicklung erwünscht. Eine hochwertige Überbauung könnte mithelfen, das etwas gesichtslose Industriegebiet zu stärken.

Dieses Gebiet würde sich ebenfalls für die Verlegung und somit als neuer Standort für die Feuerwehr und den Werkhof eignen.

9. Freiräume und Siedlungsränder

Viele attraktive Freiräume

Die Gemeinde Dällikon verfügt über eine Vielzahl an attraktiven Freiräumen wie Plätze, Grün-, Spiel- und Sportflächen u. dgl. innerhalb des Siedlungsgebietes (vgl. Kapitel 5.4). Zurzeit besteht kein Bedürfnis nach einer Ergänzung dieses Angebotes.

Gestaltung der Landschaft

Wie bereits im Kapitel 2.2. erörtert hat die Gemeinde Dällikon zusammen mit den Gemeinden Dänikon und Buchs das Regionale Vernetzungsprojekt Furttal erarbeitet. Das vorliegende Leitbild hat die im Vernetzungsprojekt abgebildeten Hochstammobstgärten aufgegriffen und im Leitbildplan abgebildet. Diese Hochstammobstgärten gilt es zu erhalten, zu pflegen und zu ergänzen.

Gestaltung der Siedlungsränder

Ein wichtiges Thema sind die Übergänge zwischen Siedlung und Landschaft. Der mancherorts etwas gar abrupte Übergang zwischen Bebauung und Landschaft (z.B. Quartier Breite) soll gestalterisch verbessert werden. Die Gestaltung der Siedlungs-ränder insgesamt soll nach gestalterischen Grundsätzen und nicht wie bisher zufällig erfolgen.

Charakterisierung der Siedlungsränder

Die Siedlungs-ränder in Dällikon können wie folgt charakterisiert werden:

- Strassen und Wege: Dies ist mit Abstand die häufigste Art der Siedlungsrandgestaltung in Dällikon. Dabei kann unterschieden werden zwischen Strassen und Wegen, die zur Erschliessung der angrenzenden Bauten dienen, und solchen, die nur für landwirtschaftliche Zwecke und zur Erholung genutzt werden können.
- Bepflanzung: Mancherorts wird der Siedlungsrand mittels Grünelementen wie Hecken, Sträucher, Obstgärten u. dgl. gestaltet, was einen fließenden Übergang zwischen Siedlung und Landschaft erlaubt.
- Gebäude: Eher selten wird der Siedlungsrand durch Gebäude gebildet. Dabei kommt der Gebäudetypologie eine wichtige Funktion zu: Je offener die Bebauung, umso fließender der Übergang zwischen Siedlung und Landschaft. Je geschlossener die Überbauung, umso abrupter erscheint der Übergang.

Strassen und öffentliche Wege bilden den Siedlungsrand.



Grünelemente wie Gärten oder Hecken bilden den Siedlungsrand.



Bauten und Anlagen bilden den Siedlungsrand.



Es wurden nur die visuell stark in Erscheinung tretenden Typen von Siedlungsrandern erwähnt. Zwei Kategorien von Siedlungsrandern wurde bewusst weggelassen, da sie, obwohl noch häufig vorkommend, vor Ort kaum wahrnehmbar sind: die Bildung von Siedlungsrandern durch Bäche und durch Gemeindegrenzen.

Strategien

Da sich die weitere Siedlungsentwicklung vor allem entlang der Siedlungsgrenzen abspielen wird und die Bebauung der Arrondierungen und Siedlungserweiterungen die zukünftigen Siedlungsgrenzen bilden werden, ist eine Strategie im Umgang mit dem Siedlungsrand zu entwickeln. Dabei stehen zwei Strategien im Vordergrund:

- Verzahnung von Siedlung – Landschaft
- Klar definierter Rand durch Strassen, Wege, Gebäude, Baumreihen, Wald, Gewässer u. dgl.

Umsetzung der Strategien

Die Umsetzung dieser Strategien kann mittels folgenden Planungsinstrumenten erfolgen:

- Gestalterische Bestimmungen in der BZO
- Festsetzung von Gestaltungsplänen (insbesondere bei den Siedlungserweiterungen ein zweckmässiges Instrument)

Der nicht für die Strassenanlagen benötigte Bereich innerhalb von Verkehrsbaulinien kann für eine intensive Bepflanzung gebraucht werden.

10. Verkehr

Gestaltung Ortsdurchfahrt



Abbildung aus dem Synthesebericht zur Zweckmässigkeitsbeurteilung Nordumfahrung Zürich

Das Siedlungsgebiet von Dällikon ist für den motorisierten Individualverkehr vollständig erschlossen. Strassen müssen, mit Ausnahme der zu erstellenden Feinerschliessungen im Rahmen der Siedlungserweiterungen, keine mehr gebaut werden. Das Augenmerk ist hingegen auf die Gestaltung der Ortsdurchfahrten zu richten. Wie in Kapitel 2.2 bereits beschrieben sehen die flankierenden Massnahmen zum Ausbau der A1 Gubristtunnel eine Verlagerung des Verkehrs von der südlichen Längsachse auf die nördliche Achse vor. Dies soll mit Massnahmen der Verkehrslenkung, Strassenraumgestaltung und Busbevorzugung geschehen.

Die Regensdorfer-, Däniker- und Buchserstrasse treten als verkehrsorientierte Strassen in Erscheinung. Gerade bei der Verbindung von Ost nach West, die an zahlreichen Wohnquartieren und dem Ortskern hindurchführt, ist eine siedlungsorientierte Gestaltung anzustreben. Problematisch erscheinen auch die teilweise ungesicherten Querungsstellen. Mittel- bis langfristig wird für diese drei Strassen ein ortsbildgerechter Strassenraum angestrebt, die auch die Gestaltung der Ortseinfahrten beinhaltet. Prioritär soll der Kanton als Eigentümerin dieser Strassen zusammen mit der Gemeinde Konzepte und Projekte entwickeln.



Oben: Kombination von Bushalte und Querungsstelle in Koeniz BE

Rechts: Fahrbahn mit überfahrbarem Randbereich und beidseitiger Baumallee in Corminboeuf FR



Ergänzung Fuss- und Radwegnetz

Gemäss Regionalem Richtplan Fuss- und Wanderwege ist zwischen der Buchserstrasse via Chilenastrasse entlang der östlichen Siedlungsgrenze gegen Norden bis hin zur Grenzstrasse ein Fuss- und Wanderweg zu erstellen. Entlang der Buchserstrasse wurde bereits ein Radweg realisiert.

Zwischen dem Steinbrunnenweg und dem Flurweg im Süden soll ebenfalls ein Fussweg den dort heute bestehenden Trampelpfad ersetzen.

11. Instrumente

11.1 Übersicht

Übersicht über die wichtigsten Planungsinstrumente

Eine Ortsplanung besteht aus Leitbildern und Konzepten (strategische Ziele), der Richtplanung (operative Ziele) und der Nutzungsplanung (Instrumente und Massnahmen). Die Richtplanung ist behördenverbindlich und auf einen Zeithorizont von 20-25 Jahren ausgelegt. Demgegenüber ist die Nutzungsplanung grundeigentümergebunden und auf einen Zeitabschnitt von 10-15 Jahren ausgerichtet. Weitere Grundlagen können Inventare oder konzeptionelle Planungen (GEP, GWP etc.) bilden.

Inhalte	Konzeptionelle Vorgaben	Richtplanung	Nutzungsplanung
Bauen: wo, was, wie, wie viel	Leitbild Schwerpunktprogramm (Vernetzungsprojekt)	Siedlungs- und Landschaftsplan (Inventare)	Bau und Zonenordnung: - Zonenplan - Bauordnung - Kernzonenpläne - Ergänzungspläne (WAL/GAL) - Gestaltungspläne - Sonderbauvorschriften
Schützen: Ortsbilder, Natur, Bäume, Einzelobjekte, Landschaft, Erholungsgebiete, Aussicht			
Versorgen: (Infrastruktur) Wasser/Entwässerung, Energie, Abfall		Versorgungsplan (Energieplan)	Erschliessungsplan Baulinien Quartierpläne
Verbinden: (Verkehr) Strassen/ Wege/ Velo/ PP, öffentliche Verkehrsmittel		Verkehrsplan	
Ausstatten: Bildung, Jugend, Alter, Kultur, Erholung, Verwaltung usw.		Plan der öffentlichen Bauten	Werkpläne

11.2 Konzepte

Konzepte

Auf konzeptioneller Stufe sind als Grundlage für die Anpassungen der Richt- und Nutzungsplanung folgende Unterlagen zu erarbeiten:

- Gestaltungskonzept für die Hauptstrassen (Regensdorfer-, Däniker- und teilweise Buchserstrasse)
- Konzept über den Umgang mit Siedlungsrändern
- Entwicklungsstudien für die Grundstücke von öffentlichem Interesse

11.3 Richtplanung

Kantonaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Für die langfristige Erweiterung des Siedlungsgebietes in den Gebieten Feld (C1) und Chilenau (C4) sind die Voraussetzungen zu schaffen. Der Gemeinderat stellt deshalb der Baudirektion den Antrag, das Siedlungsgebiet im kantonalen Siedlungsplan für diese beiden Gebiete zu erweitern.

Kommunaler Richtplan Verkehr

Die Gemeinden sind gemäss § 31 Abs. 2 PBG nur noch verpflichtet, einen Verkehrsplan zu führen. Folgende Aspekte sind im Verkehrsrichtplan zu überprüfen:

- Aktualisierung aufgrund des Realisierungsstandes
- Überprüfung/Ergänzung kommunales Fusswegnetz
- Aufnahme neuer Inhalte auf der Basis eines vorgängig erarbeiteten Verkehrskonzeptes

11.4 Nutzungsplanung

Zonenplan

Der Zonenplan ist allenfalls in folgenden Punkten anzupassen:

- Einzonung Berg-/Mühlestrasse (A)
- Schaffung von Wohn- und Gewerbezonem in den Gebieten Feld (C1) und Chilenau (C4), sofern der Kanton der beantragten Siedlungserweiterung im Richtplan zugestimmt hat

Bau- und Zonenordnung

- Die Bau- und Zonenordnung ist anzupassen.

Gestaltungspläne

Gestaltungspläne haben u.a. zum Ziel, qualitativ hochwertige Bauten und Freiräume sicherzustellen. Denkbar wäre der Einsatz von Gestaltungsplänen in folgende Gebieten:

- Gestaltungsplanpflicht für Grundstücke von öffentlichem Interesse (D1 – D4)
- Gestaltungsplanpflicht zur Förderung der Siedlungsqualität für die Gebiete Feld (C1) und Chilenau (C4)

Quartierpläne

Quartierplänen ermöglichen u.a. die rationelle Bebauung und Erschliessung von unbebauten oder nur teilweise überbauten und erschlossenen Flächen. Neue Quartierpläne könnten sich bei folgenden Gebieten ergeben:

- Feld (C1): Hier ist ein Einkauf in den QP Meierhof zu prüfen.
- Chilenau (C4): Aufgrund der geringen Anzahl an Grundeigentümern kann die Feinerschliessung allenfalls mit einem Erschliessungsvertrag geregelt werden.

12. Mögliche Konsequenzen

12.1 Einwohnerpotenziale

Kurzfristige Einzonungen

Eine Abschätzung des Einwohnerzuwachses in den Gebieten, die kurzfristig entwickelt werden sollen, ergibt folgendes Bild:

Variante	Nr.	Gebiet	Priorität	Anzahl Einwohn.	Anzahl Schüler
Einzonung	A	Berg-/Mühlestrasse	1.	44	4
Erweiterung	C1	Feld	1.	246	25
Erweiterung	C4	Chilenau	1.	417	42
Total (gerundet)				700	70

Längerfristige Einzonungen

Eine Abschätzung des Einwohnerzuwachses in den Gebieten, die längerfristig entwickelt werden sollen, ergibt folgendes Resultat:

Variante	Nr.	Gebiet	Priorität	Anzahl Einwohn.	Anzahl Schüler
Arrondierung	B2	Chneblezen	2.	32	3
Arrondierung	B4	Schnäggenbach	2.	84	8
Erweiterung	C2	Grossau	2.	178	18
Erweiterung	C3	Gartenwisen Süd	2.	471	47
Total (gerundet)				770	80

Zunahme um rund 50 Einwohner pro Jahr

Über einen längerfristigen Planungszeitraum betrachtet wächst die Wohnbevölkerung durchschnittlich um rund 50 Einwohner pro Jahr.

12.2 Infrastruktur

Erweiterung ARA auf Stufe
Region

Bei einer Vergrößerung des Siedlungsgebietes stellt sich immer die Frage nach den Kapazitäten der ARA oder der Schulhäuser und Kindergärten.

Die ARA weist heute nur noch geringe Kapazitätsreserven auf. Mittelfristig besteht hier Handlungsbedarf. Da der Furtbach bei Niedrigwasser beinahe nur Abwasser der ARA aufweist, ist die Thematik rund um die ARA auf Stufe Region anzugehen. Bereits wurden erste Überlegungen zum Zusammenschluss von Abwasserreinigungsanlagen im Furttal angestellt, von denen auch die ARA Dällikon betroffen sein könnte. Es liegen dazu zurzeit jedoch weder konkrete Konzepte noch Beschlüsse vor.

Schulpolitik beeinflusst
Schulraumplanung mass-
geblich

Die Gemeinde Dällikon verfügt heute über ein komfortables Angebot an Kindergarten- und Schulräumen. Zurzeit bildet sich bezüglich Schulräume kein Engpass ab.

Mit der weiteren Siedlungsentwicklung ist eine Zunahme der Schülerzahlen zu erwarten. Mit dieser Zunahme könnten allenfalls die bestehenden Kapazitätsreserven aufbraucht werden. Einen viel grösseren Einfluss auf die Schulraumplanung und damit auch auf die Schulraumkapazitäten wird jedoch nicht der mögliche Anstieg der Schülerzahlen aufgrund der weiteren Siedlungsentwicklung haben, sondern die zukünftige Schulpolitik. Neue Konzepte wie z.B. die Einführung der Grundstufe oder integrative sonderpädagogische Angebote werden die Schulraumplanung nachhaltiger beeinflussen als der Anstieg der Schülerzahlen infolge der Siedlungserweiterungen.

Aus diesem Grund wird hier auf eine konkrete Aussage bezüglich Auswirkungen auf die Schulraumplanung aufgrund der Vergrößerung des Siedlungsgebietes verzichtet, zumal auf dem Schulareal genügend Reserven für eine Erweiterung des Schulraumangebotes zur Verfügung stehen dürfte.

Anhang

Kapazitätsberechnung der diskutierten Siedlungserweiterung

Kapazitätsberechnung der Siedlungserweiterung

Gebiete	Mögliche Zonierung	Massgebende Grundfläche (m2)	Fläche nach Abzug Erschliessung	AZ	Nutzfläche Vollgeschosse	Nutzfläche Total	Wohnfläche pro Person (m2) (CH-Durchschnitt)	Anzahl Personen	Anteil Schüler gemessen an der Gesamtbevölkerung *	Anzahl Schüler in den neuen Wohnzonen
Einzonung Berg-/ Mühlestrasse (A)	Kernzone	3'261	2'935	50%	1467	2'201	50	44	10%	4
Arrondierung Mathisen (B1)	Wohnzone WG2/30	2'634	2'371	30%	711	1'067	50	21	10%	2
Arrondierung Chneblezen (B2)	Wohnzone WG2/30	3'961	3'565	30%	1069	1'604	50	32	10%	3
Arrondierung Rain (B3)	Wohnzone WG2/30	4'857	4'371	30%	1311	1'967	50	39	10%	4
Arrondierung Schnäggenbach (B4)	Wohnzone WG2/50	6'230	5'607	50%	2804	4'205	50	84	10%	8
Siedlungserweiterung Feld (C1)	Wohnzone WG3/60	17'104	15'394	60%	9236	12315	50	246	10%	25
Siedlungserweiterung Grossau (C2)	Wohnzone WG3/60	12'345	11'111	60%	6666	8888	50	178	10%	18
Siedlungserweiterung Gartenwiesen Süd (C3)	Wohnzone WG3/65	30'206	27'185	65%	17671	23561	50	471	10%	47
Siedlungserweiterung Chilenau (C4)	Wohnzone WG3/60	28'991	26'092	60%	15655	20874	50	417	10%	42
Siedlungserweiterung Hagenwiesen Ost (C5)	Wohnzone WG3/60	23'330	20'997	60%	12598	16'798	50	336	10%	34
Total		127'024						1'804		180

* gerundeter Mittelwert der Jahre 2002 - 2007