



Stand Informationsveranstaltung vom 17.3.09

Leitbild für die räumliche Entwicklung



Auftraggeber

Gemeinderat Dällikon

Bearbeitung

Suter • von Känel • Wild • AG
Peter von Känel, Projektleitung
Fanny Andermatt, Sachbearbeitung

Inhalt		
	1. Einleitung	4
	1.1 Ausgangslage	4
	1.2 Zielsetzung	4
	1.3 Beteiligte und Mitwirkungsmöglichkeiten	5
	2. Planerische Rahmenbedingungen	6
	2.1 Übersicht	6
	2.2 Kantonale Planung	6
	2.3 Regionale Planung	10
	2.4 Fluglärm	13
	2.5 ÖV-Erschliessung	15
	3. Siedlungsentwicklung	16
	3.1 Bisherige Siedlungsentwicklung	16
	3.2 Start der „modernen“ Planung	18
	4. Statistische Kenndaten	19
	4.1 Bevölkerungsentwicklung	19
	4.2 Bauzonenentwicklung	21
	5. Kurzanalyse	23
	5.1 Allgemein	23
	5.2 Bereich Bebauung	24
	5.3 Bereich Freiräume	25
	5.4 Bereich Infrastruktur	26
	6. Entwicklungsziele	27
	7. Spielräume der weiteren Siedlungsentwicklung	28
	7.1 Übersicht	28
	7.2 Einzonungen innerhalb des Siedlungsgebietes	30
	7.3 Arrondierungen entlang der Siedlungsgrenzen	31
	7.4 Erweiterungen des Siedlungsgebietes	35
	8. Grundstücke von öffentlichem Interesse	41
	9. Freiräume und Siedlungsränder	47
	10. Verkehr	50
	11. Instrumente	51
	11.1 Übersicht	51
	11.2 Konzepte	51
	11.3 Richtplanung	52
	11.4 Nutzungsplanung	52
	12. Mögliche Konsequenzen	53
	12.1 Einwohnerpotenziale	53
	12.2 Infrastruktur	54
	Anhang	55

Überproportional starkes
Bevölkerungswachstum in
der Vergangenheit

1. Einleitung

1.1 Ausgangslage

Mit der Ortsplanung von 1979 und der Revision der Nutzungsplanung 1994 wurden die Grundzüge für das heutige Siedlungsbild gelegt. Die letzte Zonenplanrevision im Jahr 2006 umfasste nur untergeordnete Anpassungen der Nutzungsplanung. Im letzten Jahrzehnt fand eine rege Bautätigkeit in Dällikon statt, was zu einem überproportional starken Wachstum der Bevölkerung in der Gemeinde im Vergleich mit dem Bezirk Dielsdorf oder dem Furttal führte. Die Gemeinde Dällikon verfügt daher nur noch über geringe Baulandreserven in den Wohnzonen. Aus diesem Grund fehlt das Entwicklungspotenzial für ein weiteres Bevölkerungswachstum, das in den nächsten 10-15 Jahren erwartet wird.

An seiner Sitzung vom 18. September 2008 hat sich daher der Gemeinderat Dällikon für die Erarbeitung eines Leitbildes Siedlungsentwicklung ausgesprochen. Das Leitbild soll die Spielräume für die weitere Siedlungsentwicklung aufzeigen, deren Chancen und Risiken bewerten und die Vereinbarung mit den Zielen der weiteren Siedlungsentwicklung überprüfen und schlussendlich konkrete Vorschläge für Einzonungen und weitere Massnahmen hinsichtlich einer qualitativ hochwertigen Siedlungsentwicklung machen.

1.2 Zielsetzung

Leitbild als Grundlage für
weitere Planungsschritte

Das Leitbild soll als Grundlage für weitere Planungsschritte dienen wie beispielsweise die Antragstellung an die Baudirektion für die Erweiterung des Siedlungsgebietes im kantonalen Richtplan oder eine künftige Anpassung der Nutzungsplanung. Mit dem Leitbild Raumentwicklung werden namentlich folgende Ziele angestrebt:

- Ergänzen und Vertiefen der übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung in Dällikon
- Gesicherte konzeptionelle Grundlage für die anschliessende Revision der Richt- und Nutzungsplanung

Das Leitbild hat die Funktion eines behördlichen Orientierungs- und Führungsinstrumentes. Im Hinblick auf Einzonungsbegehren hat das Leitbild die Bedeutung einer behördlichen Absichtserklärung. Demgegenüber müssen Änderungen an der Nutzungsplanung (Zonenplan, BZO etc.) von der Gemeindeversammlung beschlossen werden.

1.3 Beteiligte und Mitwirkungsmöglichkeiten

Beteiligung der Bevölkerung

Um die Wünsche und Anliegen der Bevölkerung aufzunehmen und im Leitbild zu verankern, findet die Beteiligung der Bevölkerung auf mehreren Ebenen statt:

- Planungskommission
- Informationsveranstaltung
- Informelle Vernehmlassung

Planungskommission

Das Leitbild wurde durch die Planungskommission Siedlungsentwicklung erarbeitet. Deren Mitglieder wurden vom Gemeinderat bestimmt, wobei darauf geachtet wurde, dass die Mitglieder aus verschiedenen Interessenskreisen stammen, jedoch kein Grundeigentum in den Gebieten besitzen, über die das Leitbild konzeptionelle Aussagen enthält, damit keine Interessenkonflikte entstehen. Der Planungskommission gehörten an:

- Peter Staub, Gemeindepräsident
- Max Koch, Gemeinderat
- Ursula Meier-Wolf, Einwohnerin von Dällikon
- Jürf Nufer, Einwohner von Dällikon
- Ivo Steiger, Einwohner von Dällikon
- René Pecnik, Leiter Abteilung Bau und Umwelt

Begleitung und Beratung

Die Planungskommission wurde beraten und begleitet durch:

- Peter von Känel, Ortsplaner
- Fanny Andermatt, stellvertretende Ortsplanerin

Informationsveranstaltung

Das Leitbild wird der Bevölkerung im Rahmen einer Informationsveranstaltung vorgestellt. Diese Veranstaltung findet am Dienstag, 17. März 2009, statt.

Informelle Vernehmlassung

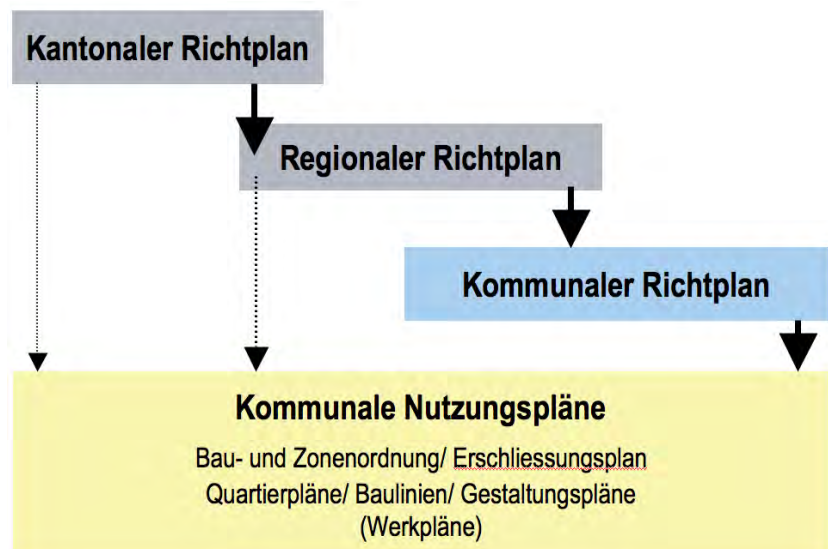
Im Anschluss an die Informationsveranstaltung findet eine informelle Vernehmlassung statt. Die Einwohnerinnen und Einwohner von Dällikon sowie weitere interessierte Kreise haben bis am 27. April 2009 die Gelegenheit, zum Leitbild schriftlich Stellung zu beziehen.

2. Planerische Rahmenbedingungen

2.1 Übersicht

Hierarchische Struktur

Das Planungssystem in der Schweiz ist hierarchisch strukturiert. Der untergeordnete Planungsträger hat die Festlegungen der übergeordneten Planung zu übernehmen bzw. bei seinen Handlungen zu beachten. Konkret legt z.B. der Kanton das Siedlungsgebiet fest. Innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes können dann die Gemeinden ihre Bauzonen auscheiden.



2.2 Kantonale Planung

Leitlinien

Nach wie vor gültig sind die drei Leitlinien des Regierungsrates:

- Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern
- Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten
- Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und aktiv zu fördern

Funktion und Wirkung des Kantonalen Richtplanes

Die Richtplanung soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen oder sichern sowie der Bevölkerung der verschiedenen Kantonsteile in der Gesamtwirkung räumlich möglichst gleichwertige Lebensbedingungen gewährleisten. Der kantonale Richtplan gibt Aufschluss über den aktuellen Stand der Planung und regelt - unter Beachtung der föderalistischen und demokratischen Prinzipien - die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung.

Mit dem Richtplan verfügt der Kanton Zürich über ein geeignetes Instrument, das ihm erlaubt, seine räumlichen Chancen und Potenziale strategisch zu nutzen und dabei auch den Bund und die Nachbarkantone einzubeziehen. Der Richtplan wird damit zum Führungs- und Koordinationsinstrument für die gesamtkantonale räumliche Entwicklung.

Der Richtplan ist behördenverbindlich; die für den Grundeigentümer verbindliche Konkretisierung erfolgt mit den dafür vorgesehenen Instrumenten von Bund, Kanton und Gemeinden, insbesondere mit der Nutzungsplanung auf kommunaler Stufe.

Gesamtüberprüfung Kantonalen Richtplan

Der Richtplan des Kantons Zürich wurde letztmals 1995 einer Gesamtrevision unterzogen. Seither wurden verschiedene Teilrevisionen vorgenommen. Die Baudirektion hat nun beschlossen, das ganze Planwerk gesamthaft zu überprüfen. In folgenden Bereichen hat sich die Ausgangslage seit der letzten Revision verändert:

- Der Bauzonenverbrauch konnte seit 1980 halbiert werden. Trotz einem jährlichen Verbrauch von 150 ha reichen die Baulandreserven bei gleich bleibendem Verbrauch noch für 25 Jahre
- Die seit 1995 erfolgten Teilrevisionen (u.a. Landschaft, Verkehr) machen eine Gesamtschau erforderlich.
- Die Verkehrserschliessung des Kantons wurde grundlegend verbessert (S-Bahn, Bahn 2000, Hochleistungsstrassen).
- Die Attraktivität des städtischen Raumes konnte deutlich erhöht werden (Umwandlung von Industriegebieten zu Wohngebieten).
- Grosse Areale an interessanten Lagen werden nicht mehr für den ursprünglichen Zweck benötigt (z.B. Flugplatz Dübendorf, SBB etc.)

Der Entwurf des angepassten Kantonalen Richtplanes soll voraussichtlich in einem Jahr den Gemeinden, den regionalen Planungsverbänden und den Nachbarkantonen zur Anhörung unterbreitet werden.

Agenda Baudirektion

Anlässlich einer Orientierungsversammlung vom 16.1.2007 zum Thema Gesamtrevision Richtplanung Kanton Zürich hat die damalige Baudirektorin, Frau Dr. U. Gut erläutert, dass auf ihrer Agenda folgende Schwerpunktthemen stehen:

- Die S-Bahn bildet das Rückgrat der Siedlungsentwicklung und soll gestärkt werden.
- Stadtlandschaften sind die Entwicklungsmotoren des Kantons. Diese sind aufzuwerten.
- Die multifunktionale Landschaftsentwicklung ist zu konkretisieren.
- Die Lebensqualität ist zu erhalten und zu erhöhen.
- Die Chancen der grenzüberschreitenden Zusammenarbeit sind auf allen Ebenen zu nutzen.
- Klare Verhältnisse für die Gemeindeentwicklung schaffen.

Diese Schwerpunktthemen werden auch vom aktuellen Baudirektor, Herr Markus Kägi, unterstützt.

Teilrevision Kantonalen Richtplan „Verkehr“

Die Teilrevision des Kantonalen Richtplans Verkehr wurde am 26.3.2007 durch den Kantonsrat beschlossen. Der revidierte Richtplan besteht aus dem Richtplantext, dem Erläuterungsbericht und den beiden Karten Blatt Nord und Blatt Süd. Für die Gemeinde Dällikon hat die Revision keine neuen Festlegungen gegenüber dem alten Richtplan gebracht. Die Genehmigung durch den Bundesrat ist noch ausstehend.

Kantonaler Richtplan „Siedlung und Landschaft“

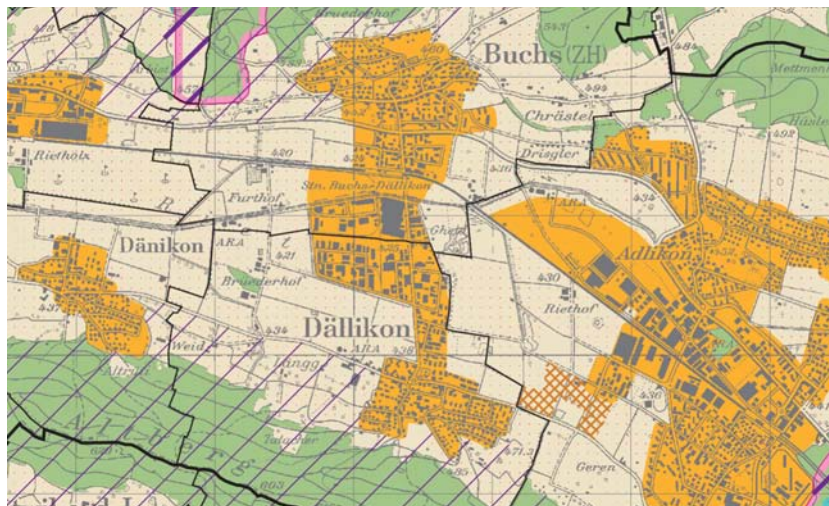
Der kantonale Richtplan „Siedlung und Landschaft“ enthält das auf längere Sicht benötigte und hierfür geeignete Siedlungsgebiet. Innerhalb dieses Siedlungsgebietes sind die bereits überbauten sowie die voraussichtlich in den nächsten 15 Jahren zusätzlich benötigten Flächen durch die Nutzungsplanung den Bauzonen zuzuweisen.

Das im Richtplan bezeichnete Siedlungsgebiet kann auf regionaler und kommunaler Stufe grundsätzlich weder vergrössert noch verkleinert werden. Durch die generalisierte und nicht parzellenscharfe Darstellung des Siedlungsgebietes verbleibt den Gemeinden jedoch auch bei der Abgrenzung der Bauzonen ein kleiner Anordnungsspielraum.

Zurzeit führt der Kanton die Revision des kantonalen Richtplans Siedlung und Landschaft durch. Im Rahmen dieser Revision haben die Gemeinden die Möglichkeit, Anträge betreffend Erweiterung ihres Siedlungsgebietes zu stellen. Einen Anspruch auf Berücksichtigung ihrer Wünsche haben die Kommunen allerdings nicht, es steht auch kein Rechtsmittel auf dieser Stufe zur Verfügung.

Der Gemeinderat beabsichtigt, die Möglichkeit der Mitwirkung zu ergreifen und auf der Grundlage dieses Leitbildes dem Kanton entsprechende Vorschläge zur Erweiterung des Siedlungsgebietes zu unterbreiten.

Kantonaler Richtplan „Siedlung und Landschaft“: Die orange Fläche stellt das Siedlungsgebiet dar. (Stand 23. August 2004)



2.3 Regionale Planung

Bauentwicklung Furttal

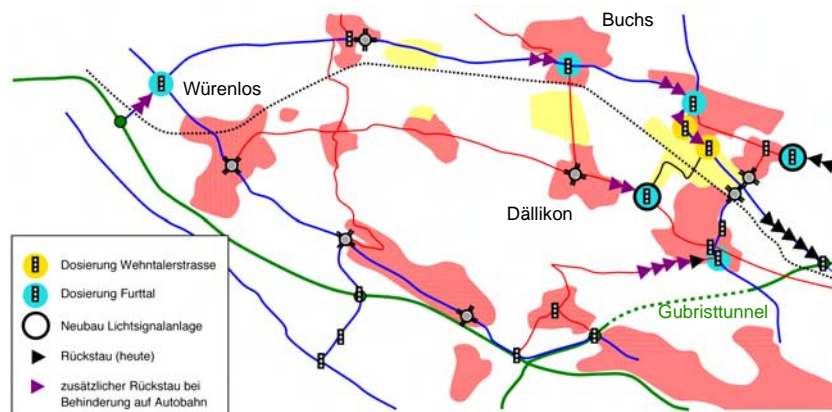
Gemäss dem Bericht Raumentwicklung der Baudirektion des Kantons Zürich vom Dezember 2007 zeigt die Entwicklungsrichtung der Region eine überwiegende Wohnnutzung. Die Statistik zeigt, dass die Bauzonen im Furttal zwischen 1993 und 2005 überdurchschnittlich gut genutzt worden sind im Vergleich etwa mit den Regionen Oberland Ost oder dem Weinland, die unter dem kantonalen Durchschnitt liegen.

Der kantonale Richtplan legt als Leitlinie weiter fest, dass das S-Bahn-Netz als Rückgrat der Siedlungsentwicklung dienen soll. Die Furttalgemeinden verfügen zusammen noch über Potenziale in den nicht überbauten Bauzonen im Einzugsbereich von S-Bahn-Stationen. Allerdings trifft dies, was die Wohnnutzung betrifft, für Dällikon nur bedingt zu, beträgt doch die Distanz vom Nutzungsschwerpunkt Wohnen rund um den Dorfkern bis zur S-Bahn-Station Buchs-Dällikon rund 1.7 km.

Betriebskonzept Furttal

Ein Ausbau der Nordumfahrung auf 2x3 Fahrspuren mit einer dritten Röhre beim Gubristtunnel hat sich im Rahmen einer Zweckmässigkeitsbeurteilung als sinnvoll erwiesen. Die Region Furttal befürchtet, dass bis zur Inbetriebnahme der Kapazitätserhöhung auf der Nordumfahrung Zürich der Verkehr vor allem über die Strassen des Furttals den Stausituationen auf der Autobahn ausweichen wird. Im Zusammenhang mit der Überarbeitung des regionalen Verkehrsplanes wurde daher für das Furttal ein Massnahmenbündel definiert, welches den Verkehr vom Furttal abhalten beziehungsweise auf die Hauptachse Otelfingen-Buchs-Regensdorf lenken soll. Dies soll mit dem so genannten Schalenprinzip erfolgen, das eine abgestufte Zufahrtdosierung beim Ansprechen von Stauschlaufen vorsieht (vgl. Betriebskonzept Furttal, Schlussbericht, Januar 2004, Baudirektion Kanton Zürich). Damit wird der Durchgangsverkehr in alle Zufahrtdosierungen involviert und das System kann flexibel auf veränderte Verkehrssituationen reagieren und so den Verkehr auf die gewünschten Achsen lenken.










Betriebskonzept Furttal

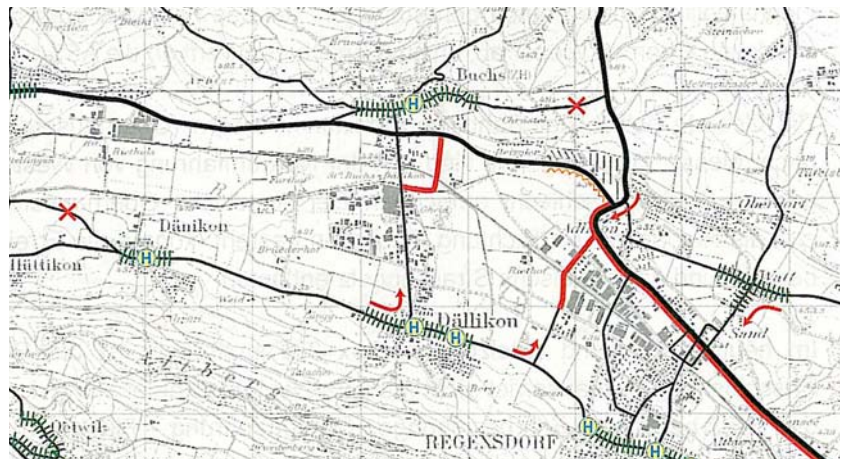


Flankierende Massnahmen für das Furttal

Im Rahmen der Zweckmässigkeitsbeurteilung wurden für das Furttal flankierende Massnahmen ausgearbeitet (vgl. Zweckmässigkeitsbeurteilung N1/N20 Nordumfahrung Zürich, Synthesebericht, Oktober 2002, Baudirektion Kanton Zürich). Im Furttal ist der Verkehr auf der südlichen Längsachse mit Massnahmen der Verkehrslenkung (z.B. Dossierungsstellen mit Lichtsignalanlagen), Strassenraumgestaltung und Busbevorzugung (z.B. eigene Fahrspuren) in den Ortsdurchfahrten von Hüttikon, Dänikon und Dällikon auf die nördliche Achse zu verlagern. Dazu dient auch die Aufhebung der Niveauübergänge auf den Querspangen. Aber auch die nördliche Längsachse ist so zu gestalten, dass sie von der Reisezeit her weniger attraktiv ist als heute (v. a. Pförtneranlage westlich Otelfingen). Verkehrsberuhigende Massnahmen sind zudem auf den Hüttikerberg und den Weininger Übergang erwünscht, um die Attraktivität dieser Ausweichroute zu dämpfen.

Massnahmenplan

-  Angestrebte Verkehrsverlagerung
-  Nationalstrassen
-  Kantonale Strassen
-  Übrige Strassen
-  Geplante Ausbauten
-  Strassenraumgestaltungen (Torsituationen, Querschnittsreduktionen, unregelmässige Fussgängerstreifen mit Schutzinseln etc.)
-  Bushaltestellen ohne Bucht
-  Separate Busspur/Busschleuse
-  Sperrung/Riegel



Regionales Vernetzungsprojekt Furttal

Im Auftrag der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) wurden 1997 – 2000 die Projekte der ökologischen Vernetzung im unteren und oberen Furttal für die im Richtplan bezeichneten Korridore erarbeitet. Nach Inkrafttreten der Öko-Qualitätsverordnung (ÖQV) auf Bundesebene im Mai 2001 hat der Kanton Zürich die Richtlinien für Vernetzungsprojekte gemäss ÖQV festgelegt. Diese müssen erfüllt sein, damit Zusatzbeiträge im ökologischen Ausgleich ausgelöst werden können.

Die Gemeinden Buchs, Dällikon und Dänikon haben sich für die Überarbeitung und Ergänzung der „alten“ Projekte zu Vernetzungsprojekten gemäss ÖQV entschieden. Das Vernetzungsprojekt Furttal wurde am 3. April 2006 dem kantonalen Amt für Landschaft und Natur zur Genehmigung eingereicht, welche mit Schreiben vom 8. Juni 2006 auch erteilt wurde.

Das vorliegende Leitbild hat punktuell Inhalte dieses Vernetzungsprojekt aufgegriffen (vgl. Erläuterungen Kap. 9) und im Leitbildplan abgebildet, wo diese in Wechselwirkung zur angestrebten weiteren Siedlungsentwicklung stehen.

Regionale Richtpläne

Der regionale Richtplan Furtal, bestehend aus den Teilplänen „Siedlung und Landschaft“, „Verkehr“, „Fuss- und Wanderwege“ und „Ver- und Entsorgung“ regelt dieselben Sachbereiche wie der kantonale Richtplan, kann aber Gebiete räumlich und sachlich enger umschreiben oder bei Bedarf weitere Angaben enthalten. Der regionale Richtplan ist behördenverbindlich, gibt aber auch Vorgaben, die in die grundeigentümerverbindliche Nutzungsplanung einfließen.

Regionaler Richtplan Siedlung

Der regionale Richtplan macht im Hinblick auf die weitere Siedlungsentwicklung folgende Vorgaben:

- Siedlungsgebiet: gemäss Festlegung kantonaler Richtplan.
- Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung: Gebiete wie die Industriezone Dällikon, die im regionalen Interesse der industriellen und gewerblichen Nutzung dienen sollen.
- Gebiete mit hoher baulicher Dichte: reine Arbeitsplatzgebiete mit bestehender oder anzustrebender hoher baulicher Dichte. Beibehaltung der hohen Dichte als Zielsetzung.
- Gebiete mit niedriger baulicher Dichte: landschaftlich empfindliche Hanglagen wie die Gebiete Breiten, Rairing, Chüefergass. Wahrung des Erscheinungsbildes als Zielsetzung, starke Nachverdichtung nicht erwünscht. Abweichung von den generellen Ausnützungsminima gemäss § 49 PBG zulässig.
- Ökologischer Vernetzungskorridor: Vernetzungselement zur Verbindung von naturnahen Lebensräumen. Freihaltung, Aufwertung und Ergänzung als Zielsetzung
- Landschafts-Förderungsgebiet: weitgehend intakte Landschaftsräume. Erhalt als Zielsetzung.

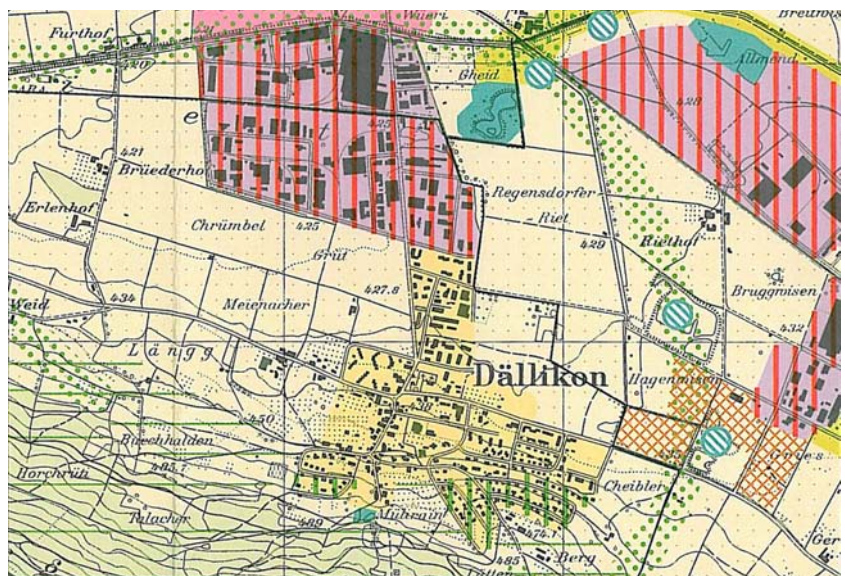
Orange Fläche: Siedlungsgebiet
gemäss kant. Richtplan

Violette Fläche: Arbeitsplatzgebiet
von regionaler Bedeutung

Rot schraffiert: Hohe bauliche
Dichte anstreben

Grün schraffiert: Niedrige bauliche
Dichte anstreben

Grün punktiert: Ökologischer Ver-
netzungskorridor



2.4 Fluglärm

Für Bau- und Zonenordnungen gilt Übergangsregelung

Das vorläufige Betriebsreglement für den Flughafen Zürich, das unter anderem die An- und Abflugrouten und die Betriebszeiten regelt, wurde am 29. März 2005 durch das Bundesamt für Zivilluftfahrt genehmigt. Es soll den Flughafenbetrieb bis zum Vorliegen des Sachplans Infrastruktur der Luftfahrt, Objektblatt Flughafen Zürich (SIL) und des definitiven Betriebsreglements regeln. Mit dem SIL und dem definitiven Betriebsreglement werden auch die definitiven Lärmkurven vorliegen. Diese sind für die Beurteilung von Baugesuchen beziehungsweise von Bau- und Zonenordnungen sowie Quartierplänen von Bedeutung. Bis die Rahmenbedingungen definitiv geklärt sind, gilt eine Übergangsregelung.

Vorläufiges Betriebsreglement sowie Lärmkurven aus dem Jahr 2000 als Grundlage

Mit der Übergangsregelung soll künftiger Wohnungsbau in erster Linie dort ermöglicht werden, wo die Immissionsgrenzwerte (IGW) infolge Fluglärm aller Voraussicht nach langfristig eingehalten werden können. In Abstimmung mit dem laufenden SIL-Fachprozess werden die massgebenden Gebiete mit Grenzwertüberschreitung einerseits durch die IGW-Lärmkurven des vorläufigen Betriebsreglements, andererseits durch diejenigen des Betriebs des Jahres 2000 abgegrenzt.

Die Übergangsregelung soll grundsätzlich bis zum Vorliegen des definitiven Betriebsreglements dienen, kann aber Anpassungen erfahren, wenn aus dem SIL-Koordinationsprozess wesentliche neue Erkenntnisse resultieren.

Empfindlichkeitsstufen legen Lärmbelastung fest




Die Empfindlichkeitsstufen (ES) bezeichnen die Lärmempfindlichkeit von Nutzungszonen. Dabei gilt, je höher die Empfindlichkeitsstufe, desto mehr Lärm ist einerseits zulässig und desto mehr Lärm gilt es andererseits zu ertragen. Für die einzelnen Empfindlichkeitsstufen sind für die verschiedenen Lärmarten (Strassenlärm, Schiesslärm oder Fluglärm) unterschiedliche Grenzwerte festgelegt: Planungswerte, Immissionsgrenzwerte, Alarmwerte. In Wohnzonen (ES II) gelten dabei tiefere Grenzwerte als für Wohn- und Gewerbebezonen (ES III) oder Industrie- und Gewerbebezonen (ES IV).

Situation in Dällikon



Die unten stehenden Abbildungen zeigen, in welchem Umfang der Fluglärm auf die weitere Planung von Dällikon Einfluss nimmt. Die Abbildung „Grenzwertüberschreitung ES II“ macht deutlich, dass neue Zonen, die nur der Wohnnutzung dienen, nicht zulässig sind, da sie die Planungswerte nicht einhalten können (Art. 29 LSV).

Legende

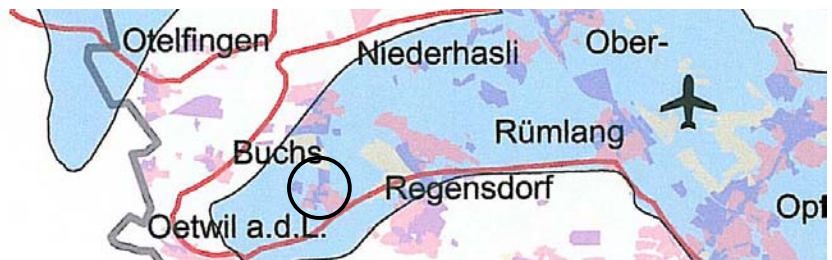
Bauzonen

-  Bauzonen mit ESII (Wohnzonen)
-  Bauzonen mit ESIII (Wohn- und Mischzonen)
-  übrige Bauzonen

Grenzwertüberschreitung

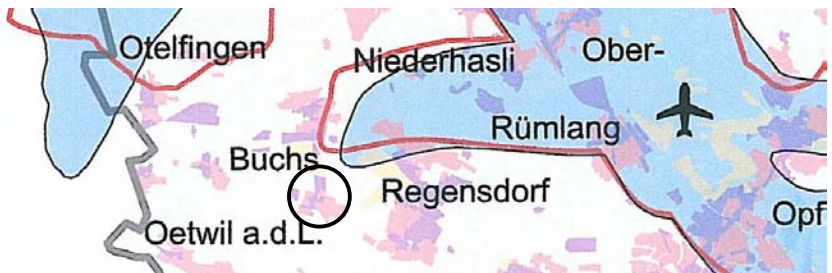
-  Planungswert neu
-  Planungswert bisher

Grenzwertüberschreitung ES II.
Die Gemeinde Dällikon ist mit einem Kreis markiert.



Neue Zonen mit Mischnutzungen (Wohn- und Gewerbebezonen) sind hingegen möglich, da diese die Planungswerte gemäss der Abbildung „Grenzwertüberschreitung ES III“ einhalten können.

Grenzwertüberschreitung ES III.
Die Gemeinde Dällikon ist mit einem Kreis markiert.



2.5 ÖV-Erschliessung

Sehr gute Erschliessung durch S-Bahn und Bus

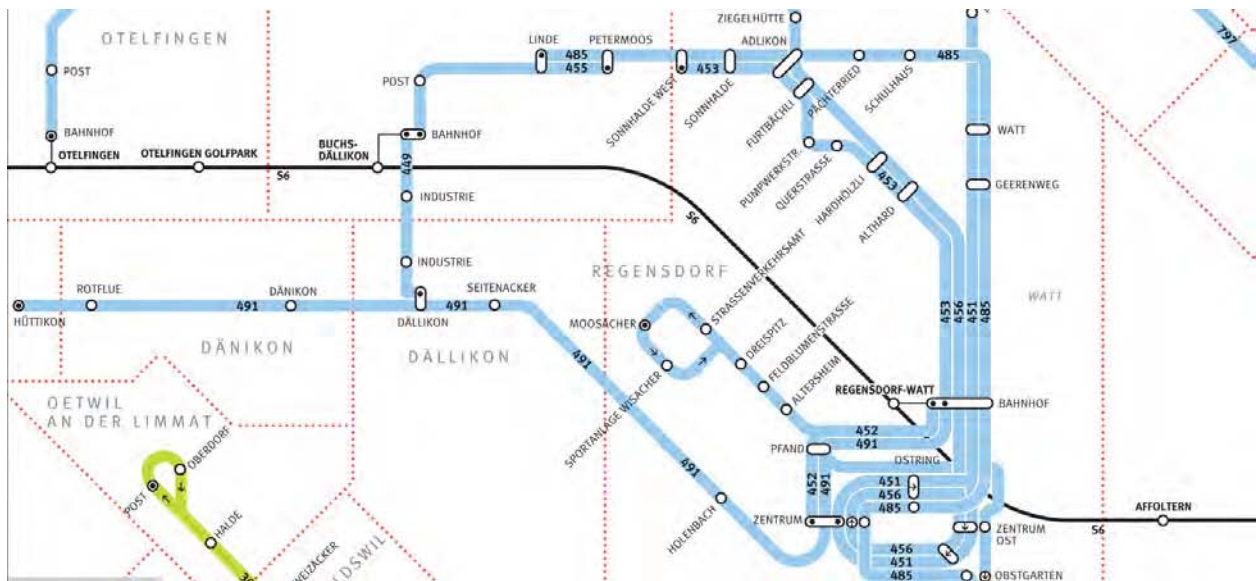


Bus der Linie 491

Dällikon ist mit dem öffentlichen Verkehr sehr gut erschlossen. Die S6 fährt im Halbstundentakt über Zürich Hauptbahnhof bis Uetikon und zurück bis zum Bahnhof Otelfingen. Für die Strecke Otelfingen - Baden wird in den Hauptverkehrszeiten am Morgen und Abend auch der Halbstundentakt angeboten, tagsüber der Stundentakt.

Die Buslinie 449 verbindet von Montag bis Freitag, jeweils am Morgen, Mittag und Abend, den Bahnhof Buchs-Dällikon im Viertelstundentakt mit dem Dorfkern.

Die Buslinie 491 dient im Halbstundentakt als Zubringer zum Bahnhof Regensdorf-Watt, ungeachtet der Wochentage, und fährt weiter bis zum Zehntenhausplatz in Zürich. Talabwärts fahren alle Kurse der Buslinie 491 im Halbstundentakt bis Hütikon und im Stundentakt bis Würenlos AG.



3. Siedlungsentwicklung

3.1 Bisherige Siedlungsentwicklung

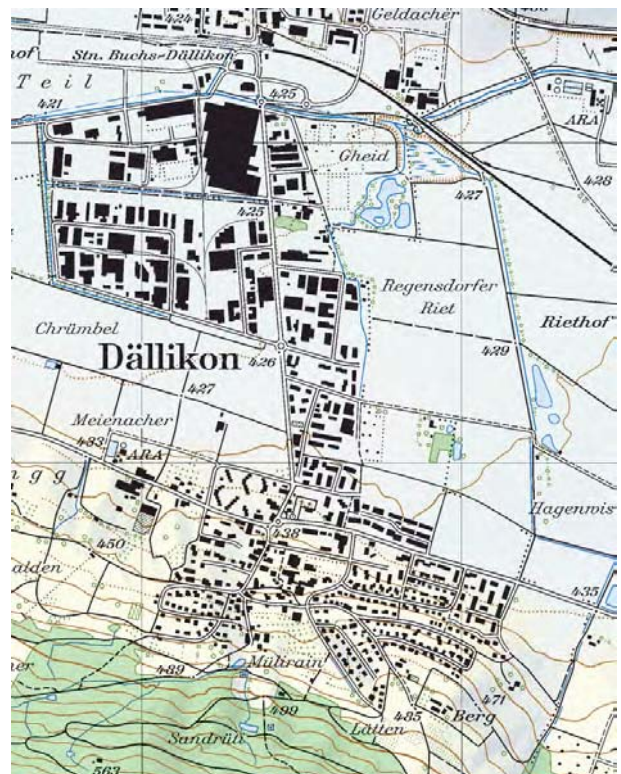
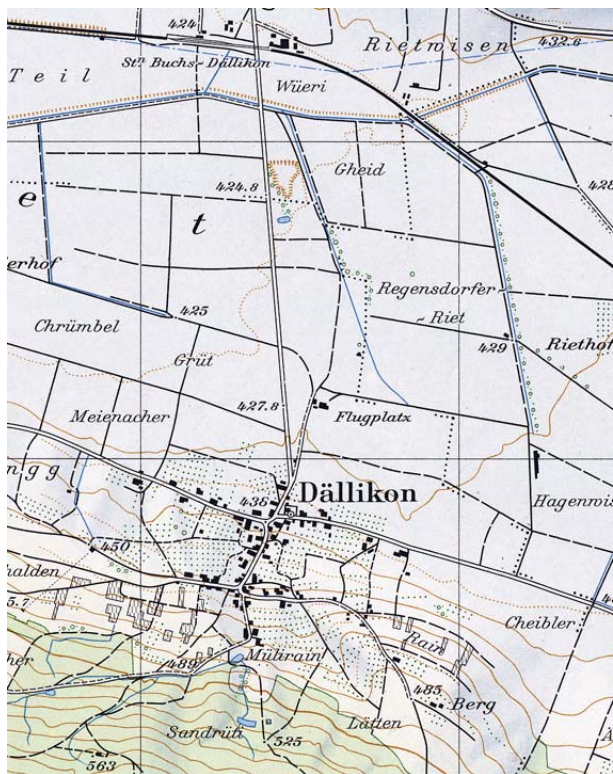
Grosse Veränderungen im Siedlungs- und Landschaftsbereich

Wie fast jede Siedlung hat sich die Gemeinde Dällikon nicht von heute auf morgen entwickelt. Anhand des nachfolgend abgebildeten Kartenmaterials können die wichtigsten Schritte der Siedlungsentwicklung nachgezeichnet werden.

Klar erkennbar sind auch die Veränderungen in der Landschaft. Mit der fortschreitenden Bautätigkeit verschwanden nach und nach die Reben an den Hanglagen oberhalb des Dorfkernes sowie eine Vielzahl, das Siedlungsbild prägende Obstgärten. Erfreulicherweise blieben ausserhalb des Siedlungsgebietes zahlreiche Feuchtgebiete erhalten, deren Ausdehnung in den letzten zwei Jahrzehnten nur geringfügig abnahm. Das Waldgebiet blieb in den letzten 40 Jahren praktisch unverändert.

Lage der Hauptstrassen seit 100 Jahren gleich

Wenig hat sich hingegen im Bereich der Erschliessung geändert. Die zwischen Buchs und Dällikon situierte Bahnstation steht auch heute noch am selben Ort. Auch die Hauptstrassen – Regensdorfer-, Buchser- und Dänikerstrasse – sind in ihrer Lage seit mehr als 100 Jahren praktisch unverändert geblieben.



Von 1956 bis 2006: Vom Bauerndorf zur modernen Vorortgemeinde in 50 Jahren



Stabiler Dorfkern

Der Baubestand in denjenigen Gebieten, die bis 1956 entwickelt worden sind, erfuhr in den letzten 50 Jahren nur geringfügige Änderungen. Einzig im Umfeld des heutigen Gemeindehauses wurde der Baubestand erneuert.

Quartierweise Erweiterungen

Während der Baubestand an den Hangflanken nur in kleinen Schritten zunahm, wurde am Hangfuss und in der Ebene Quartier um Quartier erstellt. Diese Überbauungen prägen heute weitgehend das Siedlungsgebiet.

3.2 Start der „modernen“ Planung

PBG war Auslöser für die Ortsplanung im Jahr 1979

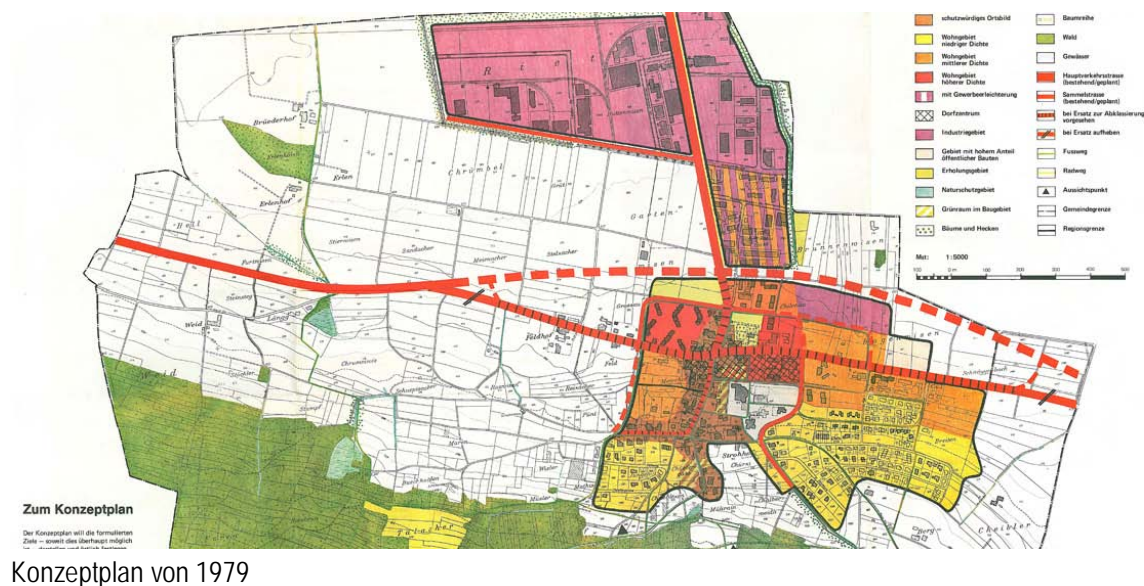
Natürlich war die Siedlungsentwicklung immer Ausdruck einer planenden Gemeinschaft. Mit der Einführung des Planungs- und Baugesetzes im Kanton Zürich im Jahr 1975 wurde die Planungstätigkeit der Gemeinden jedoch auf einen kantonsweit einheitlichen Nenner gebracht und die Gemeinden wurden angewiesen, ihre Ortsplanungen den Grundsätzen und Zielen der zürcherischen und, mit der Einführung des Raumplanungsgesetzes im Jahr 1979, auch der eidgenössischen Raumplanung entsprechend neu auszuarbeiten.

Die Gemeinde Dällikon folgte dieser Aufforderung und begann Mitte der 70er Jahre mit der Neukonzipierung der Ortsplanung, bei der die Bevölkerung umfassend informiert und in den Planungsprozess integriert wurde.

Konzeptplan von 1979 zeigt Abbild der heutigen Siedlung

Nachfolgend an die öffentlich geführte Debatte um die Zukunft des Dorfes wurde 1979 ein Konzeptplan erstellt, der u.a. die räumliche Ausdehnung, die Erschliessung, die Nutzungsanordnung, die Freiräume und Grünstrukturen zeigte. Basierend auf diesem Plan wurden die behördenverbindlichen kommunalen Richtpläne und die grundeigentümergebundene Nutzungsplanung (Zonenplan, BZO) erstellt.

Vergleicht man den Konzeptplan mit dem heutigen Zonenplan, so kann festgestellt werden, dass die damaligen Überlegungen bis heute ihre Gültigkeit bewahrt haben und die Siedlungsentwicklung – mit Ausnahme der nicht realisierten Umfahrung – den vorgesehenen Verlauf nahm. Die Gebiete, die zwischen der Umfahrung und den Quartieren Vortauen und Chilenau als Siedlungsgebiet vorgesehen waren, später dann aber nicht eingezont worden sind, stehen in diesem Leitbild als Erweiterung des Siedlungsgebietes wieder zur Diskussion (vgl. Kapitel 7).

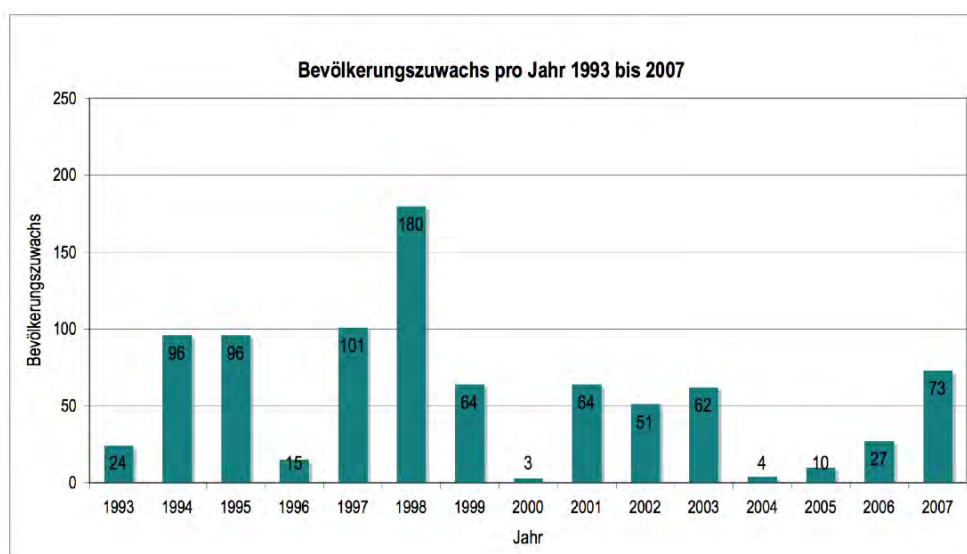


4. Statistische Kenndaten

4.1 Bevölkerungsentwicklung

Bisherige Entwicklung

Ende 2007 zählte die Gemeinde insgesamt 3519 Einwohner. Gemäss Statistik des ARV stieg die Bevölkerungszahl in Dällikon in den letzten 25 Jahren um 1139 Einwohner. Nach dem Minimalzuwachs im Jahr 2000 nahm die Einwohnerzahl wieder kontinuierlich zu. Das Bevölkerungswachstum war in den letzten 15 Jahren nie rückläufig.



Durchschnittlicher Bevölkerungszuwachs

Der Wert des langfristigen durchschnittlichen Bevölkerungswachstums in den letzten 25 Jahren liegt in Dällikon bei rund 46 Personen pro Jahr. Die Schwankungsbreite zwischen den einzelnen Jahren ist recht gross. So wurden Extremwerte von plus 180 Personen im Jahr 1998 bis minus 29 Personen im Jahr 1988 registriert.

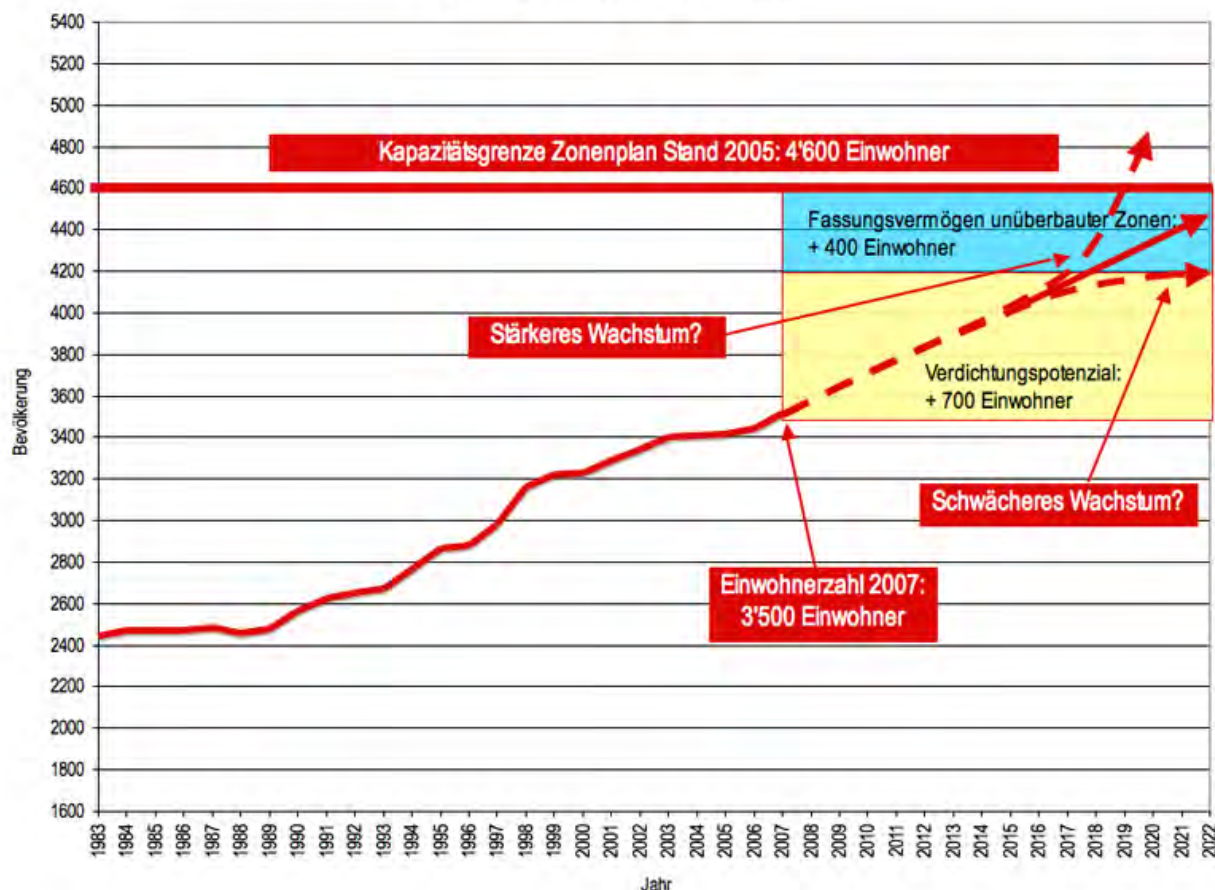
Mittelwerte	Zeitraum	Einwohner
5-Jahres-Mittel	2003 bis 2007	35
10-Jahres-Mittel	1998 bis 2007	54
15-Jahres-Mittel	1993 bis 2007	58
25-Jahres-Mittel	1983 bis 2007	46

Weitere Bevölkerungsentwicklung

Für die weitere Bevölkerungsentwicklung wurden drei mögliche Szenarien formuliert:

- Wachstum im 5-Jahres-Mittel; 4'044 Einw. im Jahr 2022
- Wachstum im 15-Jahres-Mittel; 4'389 Einw. im Jahr 2022
- Wachstum im 25-Jahres-Mittel; 4'209 Einw. im Jahr 2022

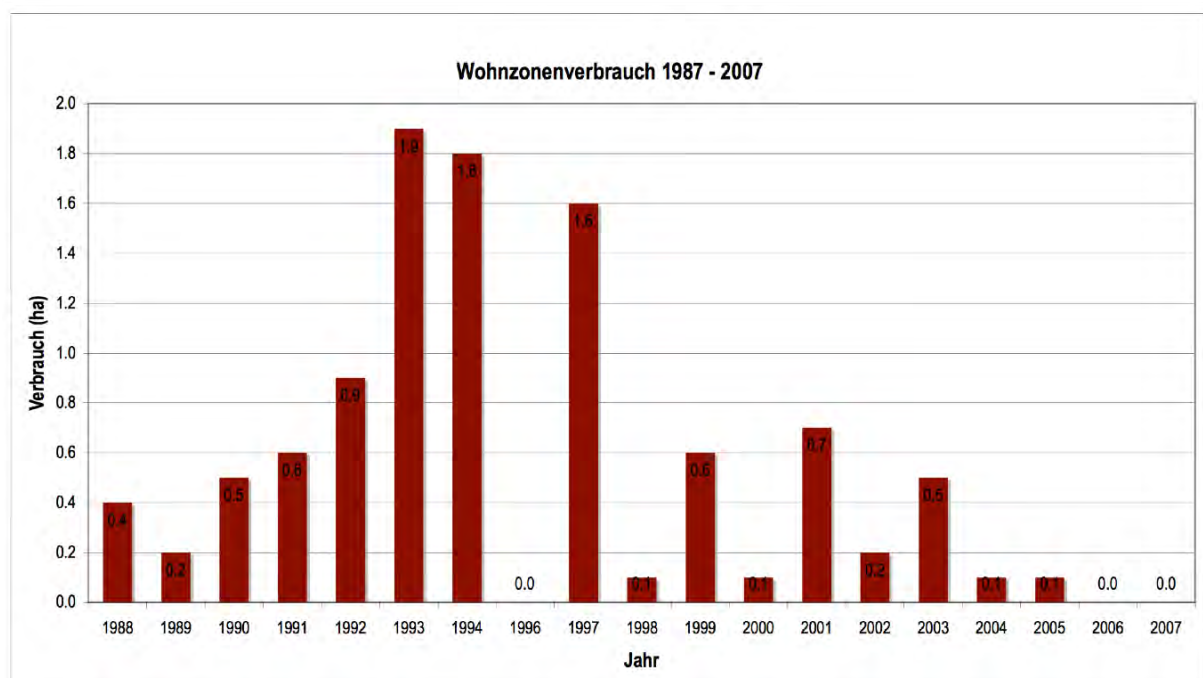
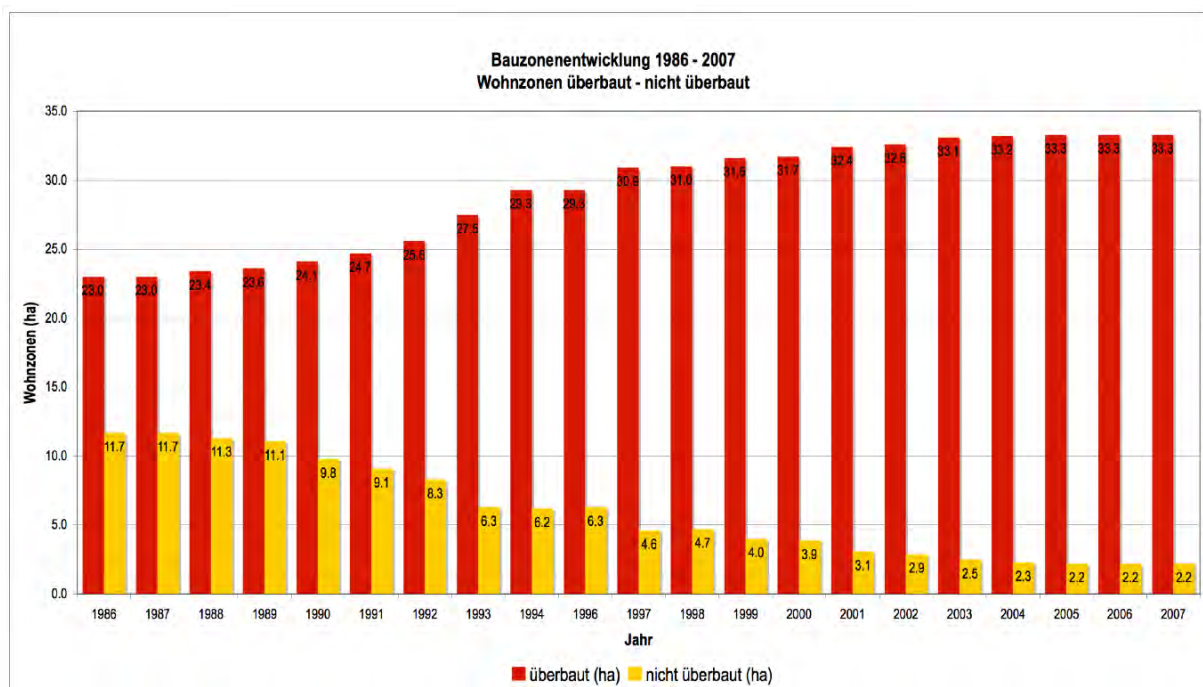
Fassungsvermögen der Bauzonen



4.2 Bauzonenentwicklung

Bisheriger Bedarf an Wohn- und Mischzonen

In den vergangenen 20 Jahren wurden gemäss Statistik des ARV rund 9.4 ha Wohnzonen und 1.0 ha Mischzonen für die Siedlungsentwicklung beansprucht. Auch beim Bauzonenverbrauch schwanken die jährlichen Werte beträchtlich. Bei den Wohnzonen besteht z.B. eine Varianz von 0 ha bis 1.9 ha. Nebst allgemeinen wirtschaftlichen Faktoren kann aus der Schwankungsbreite auch die Verfügbarkeit von baureifem Land abgeleitet werden.



Bauzonen Stand 2007

Nach Angaben des ARV sind in Dällikon Ende 2007 noch total 2.3 ha Wohnzonen nicht überbaut. Diese ganze Fläche wird als baureif ausgewiesen. In den Mischzonen besteht eine Reserve von 2.0 ha, wovon ebenfalls 100% baureif sind.

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Öffentl. Bauten	Total
Bauzonen	35.6	17.8	42.6	3.3	99.3
davon überbaut	33.3	15.8	35.0	3.0	87.1
davon nicht überbaut	2.3	2.0	7.6	0.3	12.2

Durchschnittlicher Wohnzonenverbrauch

Der langfristige durchschnittliche Wohnzonenverbrauch beträgt rund 0.51 ha/Jahr. Bei den Mischzonen beträgt dieser Wert rund 0.046 ha/Jahr.

	Wohnzone	Mischzone	Total
5-Jahres-Mittel 2003 bis 2007	0.14 ha/Jahr	0.02 ha/Jahr	0.16 ha/Jahr
10-Jahres-Mittel 1998 bis 2007	0.24 ha/Jahr	0.03 ha/Jahr	0.27 ha/Jahr
15-Jahres-Mittel 1993 bis 2007	0.51 ha/Jahr	0.046 ha/Jahr	0.556 ha/Jahr

Rechtsgültig ausgeschiedene Reserven

Bei einem durchschnittlichen Jahresverbrauch von rund 0.51 ha reichen die Reserven in der Wohnzone nur noch etwas weniger als 5 Jahre. In der Mischzone kann von einem jährlichen Verbrauch von 0.046 ha ausgegangen werden. Die ausgeschiedenen Mischzonen decken somit den theoretischen Bedarf für die nächsten 43 Jahre ab.

Betrachtet man die Wohn- und Mischzonen zusammen, ergibt sich auf der Basis des langfristigen durchschnittlichen Verbrauchs eine rechnerische Reserve für die nächsten ca. 8 Jahre.

Rechtliche Rahmenbedingungen

Die Zuweisung von Land in eine Bauzone muss aus bundesrechtlicher Sicht Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) genügen. Danach umfassen Bauzonen Land, das sich für die Überbauung eignet und zudem weitgehend überbaut ist oder voraussichtlich innert 15 Jahren benötigt und erschlossen wird. Für die Bedarfsprognose der nächsten 15 Jahren ist der durchschnittliche Bauzonenverbrauch der vergangenen Jahre heranzuziehen.

Fazit

Die ausgeschiedenen Reserven schöpfen den Spielraum von Art. 15 RPG nicht aus. Aus dieser Sicht könnte somit eingezont werden.

5. Kurzanalyse

5.1 Allgemein

Bisherige Entwicklung

Ziel der Stärken-Schwächen-Analyse ist es, die positiven Resultate der bisherigen Siedlungsentwicklung festzuhalten und die negativen Resultate zum Anlass für Verbesserungen zu nehmen. Aus dieser Analyse sind die in Kapitel 6 festgehaltenen Entwicklungsziele abgeleitet. Die Analyse dient u.a. auch als Grundlage für die in den Kapiteln 7 - 10 formulierten Handlungsschwerpunkten.

5.2 Regionale Betrachtung

Stärken

- Nähe zu Baden, Regensdorf und Zürich
- Komfortable Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr
- Gute Erschliessung für den privaten Verkehr aufgrund der nahegelegenen Autobahnanschlüsse Regensdorf und Wettingen
- Anbindung ans regionale Rad- und Rollerbladenetz
- Grosse, dorfnaher Naherholungsgebiete

Schwächen

- Fluglärm
- Durchgangsverkehr auf der Regensdorfer- resp. Dänikerstrasse



Oben: Wegweiser Radweg- und Rollerbladenetz

Rechts: Regensdorferstrasse mit \varnothing rund 630 Fz pro Stunde



5.2 Bereich Bebauung

Stärken

- qualitätsvolle, weitgehend intakte Baustruktur zwischen Kirche und der Mühle mit schönen alten Bauten
- gelungene Beispiele für die Weiterentwicklung der Baustruktur in der Kernzone
- übersichtliche Siedlungsstruktur
- hohe Wohnqualität abseits der Hauptachsen
- gute Durchmischung von Ein- und Mehrfamilienhäusern



Mühle-Ensemble



Gelungene Neubauten im alten Dorfkern

Schwächen

- teilweise unschöne Gestaltung der Siedlungsränder (insbesondere gegen Regensdorf)
- kein gestalterischer Anspruch in der Industrie- und Gewerbezone



Ansicht Breite-Quartier von Regensdorf her kommend



Zweckbauten im Industriegebiet

5.3 Bereich Freiräume

Stärken

- vielfältiges Angebot an Freiräumen innerhalb des Dorfes (Schulhausareal Leepünt, Kinderspielplatz Drüü-Bei)
- Nähe zur Landschaft und zum Wald
- generell gute Durchgrünung des Dorfes
- teilweiser Einbezug der Landschaft ins Dorf (Gebiet Chürzi, Berg)



Spielplatz beim Schulhaus Leepünt



Landwirtschaftlich genutztes Gebiet Chürzi

Schwächen

- teilweise ausgeräumte Landschaft ohne gliedernde Grünstrukturen



Blick von der Vortauenstrasse her Richtung Norden



Blick von der Vortauenstrasse her Richtung Westen