



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0348

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/4

Teilrevision kommunale Nutzungsplanung – Genehmigung

Gemeinde **Dällikon**

- Massgebende
Unterlagen
- Zonenplan Mst. 1:5000 vom 10. September 2024
 - Kernzonenplan Mst. 1:1500 vom 10. September 2024
 - Vorschriften der Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 10. September 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 10. September 2024

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planung

Mit vorliegender Revision wird die kommunale Nutzungsplanung, welche letztmals mit Verfügung vom 17. November 2010 (BDV Nr. 115/2010) revidiert wurde, überarbeitet und auf die aktuellen übergeordneten Vorgaben abgestimmt.

Mit der Revision wurden die bestehenden Nutzungsdichten, der Verdichtungsbedarf und Verdichtungsmöglichkeiten überprüft. Weiter wird die Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die Begriffsdefinitionen gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) angepasst, diverse Bestimmungen in der Kernzone werden präzisiert, die kommunale Mehrwertabgabe wird geregelt und Bestimmungen aufgrund von Vollzugsproblemen angepasst.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Dällikon setzte mit Beschluss vom 10. September 2024 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 22. Oktober 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Die gleichzeitig festgesetzte Gesamtrevision der Richtplanung wird mit separater Verfügung genehmigt (KS ARE 24-0347).

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der
Vorlage

Die Revision soll eine moderate Verdichtung in den zentrumsnahen Wohngebieten ermöglichen, wofür in den bestehenden Wohnzonen das Verdichtungspotenzial und die Verdichtungsmöglichkeiten geprüft wurden.

Zur Erhaltung der Qualitäten in der Kernzone führt die Gemeinde Dällikon einen separaten Kernzonenplan ein. Gleichzeitig wird eine zweckmässige Erneuerung der Dorfkerns ermöglicht, indem die Kernzonenvorschriften gelockert und die Ausnützung bei grossen Parzellen erweitert werden.

Die Industriezone liegt im Gebiet für hohe Dichte gemäss regionalem Richtplan. Um die Entwicklungsmöglichkeiten zu verbessern, wird in der Industriezone die Baumassenziffer (BMZ) von bisher $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (I6) auf $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (I8) angehoben.

Die Gemeinde Dällikon verzichtet auf einen kommunalen Mehrwertausgleich.

Wesentliche
Festlegungen und
Vorschriften

Um eine moderate Verdichtung in der bestehenden Wohnzone zu ermöglichen, wird die Ausnützungsziffer in der Wohnzone W2 von 30% auf 35% erhöht. Die Gemeindeversammlung hat die vom Gemeinderat vorgeschlagenen Aufzonungen in den Gebieten Brunnenwiesen und Chilenau abgelehnt und stattdessen eine Erhöhung der Ausnützungsziffer von 5% in den Wohnzonen W2/30 festgesetzt. Im regionalen Richtplan wird den betroffenen Wohngebieten eine niedrige bauliche Dichte zugewiesen. Mit der Erhöhung um 5% werden die regionalen Dichtevorgaben weiterhin berücksichtigt. In Art. 3 BZO wird die Grünflächenziffer von 30% für alle Wohnzonen eingeführt.

Mit Art. 4 BZO wird der Zweck der Kernzone sowie Einordnungsanforderungen für Bauten und Anlagen eingeführt. Damit sollen die spezifischen Strukturmerkmale und der homogene Ortskern bewahrt werden. Beim Umbau oder Ersatz der im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden ist das bisherige Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu erhalten (Art. 4 Abs. 1 BZO). Die übrigen bestehenden Bauten können umgebaut, an der bisherigen Stelle wieder aufgebaut oder durch Neubauten ersetzt werden (Art. 4 Abs. 2 BZO). Die Masse für Neubauten (Art. 7 BZO) werden präzisiert. Für grosse Parzellen werden neu im Kernzonenplan zusätzliche Bruttogeschossflächen für Neubauten festgelegt.

In der Industriezone wird die Baumassenziffer von $6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht. Der Bedarf dieser Erhöhung wird im Planungsbericht nach Art. 47 RPV nachvollziehbar dargelegt. Die Aufzonung dient dem Erhalt der Betriebe und ermöglicht die Weiterentwicklung des Industriegebiets. Da die bestehenden Reserven teilweise als Aussenflächen beansprucht werden und für weitere Nutzungen nicht zur Verfügung stehen, wird die Aufzonung als zweckmässig erachtet.

Weiter werden diverse technische Anpassungen im Zonenplan vorgenommen. Bei diesen handelt es sich um bestehende Erschliessungsanlagen die heute in der Landwirtschaftszone liegen und neu der Bauzone zugewiesen werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 31. Januar 2024 gestellten Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Hinweis zur Beschriftung der Festlegung im Zonenplan Im Zonenplan ist die beantragte Festlegung in der W2/35 fälschlicherweise mit «Kernzone W2/35» anstelle von «Wohnzone W2/35» bezeichnet. Wir gehen davon aus, dass es sich um einen redaktionellen Fehler handelt, der im Nachgang angepasst werden kann.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen. Zudem ist der ermittelte kantonale Gesamtmehrwert öffentlich aufzulegen (§ 16 Abs. 1 MAV).

IVHB Es wird festgestellt, dass mit Genehmigung der vorliegenden Revision die BZO den Anforderungen gemäss dem mit Vorlage 5059/2014 (Harmonisierung der Baubegriffe; Änderung des PBG vom 1. März 2017) geänderten PBG übereinstimmt.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Dällikon mit Beschluss vom 10. September 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Dällikon wird eingeladen
 - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht, der Fachstelle Bodenschutz des Amts für Landschaft und Natur und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
 - Gemeinde Dällikon (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)



- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)

VERSENDET AM 20. FEB. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:



Teilrevision Nutzungsplanung

ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion festgesetzt mit BDV Nr. 0348 / 24
vom 20. Februar 2025

Für die Baudirektion:

Teilrevision Nutzungsplanung

ZONENPLAN

1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion: BOV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**
Planer und Architekten AG
Förlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31017 - 10.9.2024

Festlegungen

Nutzungsmass: Ausnützungsziffer

- K/50** Kernzone III
- Z/70** Zentrumszone III
- W2/35** Zweigeschossige Wohnzone II
- W2/50** Zweigeschossige Wohnzone II
- W3/60** Dreigeschossige Wohnzone II
- W3/60** Dreigeschossige Wohnzone II
- WG3/60** Wohnzone mit Gewerbeerleichterung III

Nutzungsmass: Baumassenziffer

- I8** Industriezone IV
- OeB** Zone für öffentliche Bauten II
- E a/b** Erholungszone III
- a = Familiengärten
b = Sportanlage
- F** Freihaltezone III
- Pflanzen und Gewässerschutz
gemäss Art. 28 Bauordnung

Informationsinhalte

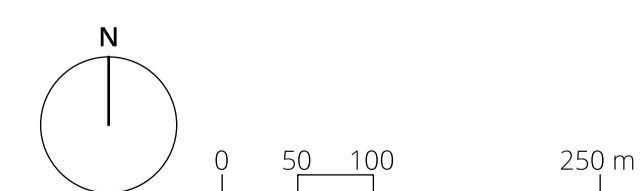
- Gestaltungplan bestehend
- Lk** kantonale Landwirtschaftszone
- Wald
- Gewässer
- Beantragte Festlegungen

Empfindlichkeitsstufe (ES)

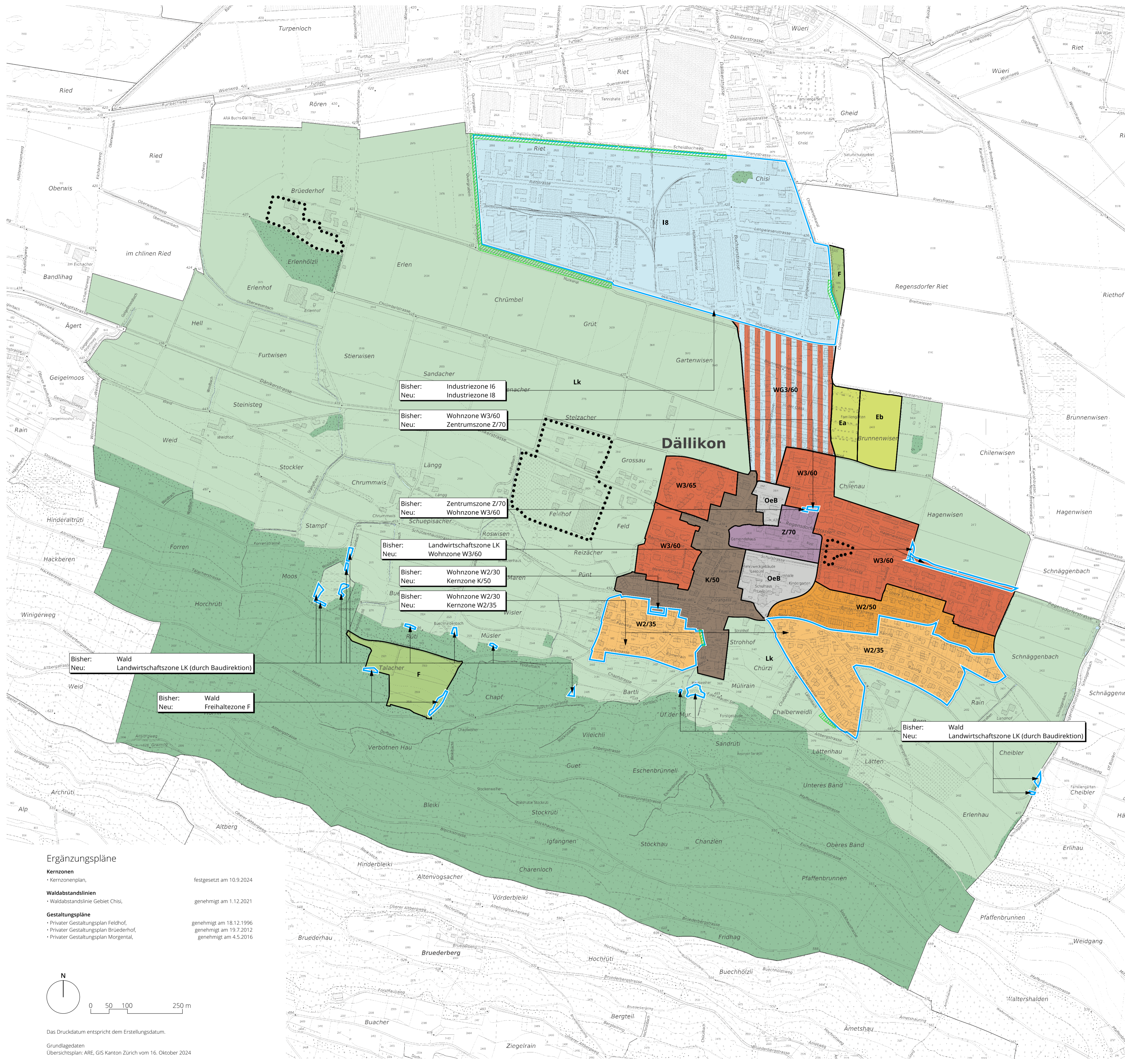
- III
- III
- II
- II
- II
- II
- III
- IV
- II
- III

Ergänzungspläne

- Kernzonen**
• Kernzonenplan, festgesetzt am 10.9.2024
- Waldabstandslinien**
• Waldabstandslinie Gebiet Chisi, genehmigt am 1.12.2021
- Gestaltungspläne**
• Privater Gestaltungsplan Feldhof, genehmigt am 18.12.1996
• Privater Gestaltungsplan Brüederhof, genehmigt am 19.7.2012
• Privater Gestaltungsplan Morgental, genehmigt am 4.5.2016



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.
Grundlagedaten: Übersichtsplan: ARE, GIS Kanton Zürich vom 16. Oktober 2024



Bisher: Industriezone I6
Neu: Industriezone I8

Bisher: Wohnzone W3/60
Neu: Zentrumszone Z/70

Bisher: Zentrumszone Z/70
Neu: Wohnzone W3/60

Bisher: Landwirtschaftszone LK
Neu: Wohnzone W3/60

Bisher: Wohnzone W2/30
Neu: Kernzone K/50

Bisher: Wohnzone W2/30
Neu: Kernzone W2/35

Bisher: Wald
Neu: Landwirtschaftszone LK (durch Baudirektion)

Bisher: Wald
Neu: Freihaltezone F

Bisher: Wald
Neu: Landwirtschaftszone LK (durch Baudirektion)



Teilrevision Nutzungsplanung

KERNZONENPLAN

1:1500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion festgesetzt mit BDV Nr. 0348 / 24
vom 20. Februar 2025

Für die Baudirektion:

Teilrevision Nutzungsplanung

KERNZONENPLAN

1:1500

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung
Der Präsident: Der Schreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am





Für die Baudirektion: BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**



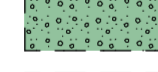
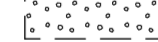
Planer und Architekten AG
Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

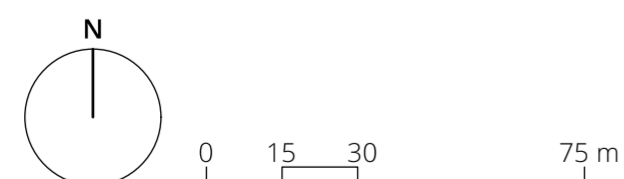
31017 - 10.9.2024

Festlegungen

	Abgrenzung Kernzone	BZO Art. 2
	Neue Abgrenzung Kernzone	BZO Art. 2
	Rot bezeichnete Bauten	BZO Art. 4 / Abs. 1
	max. mBGF für Neubauten zusätzlich zu den rot bezeichneten Bauten	BZO Art. 7 / Abs. 1

Informationsinhalte

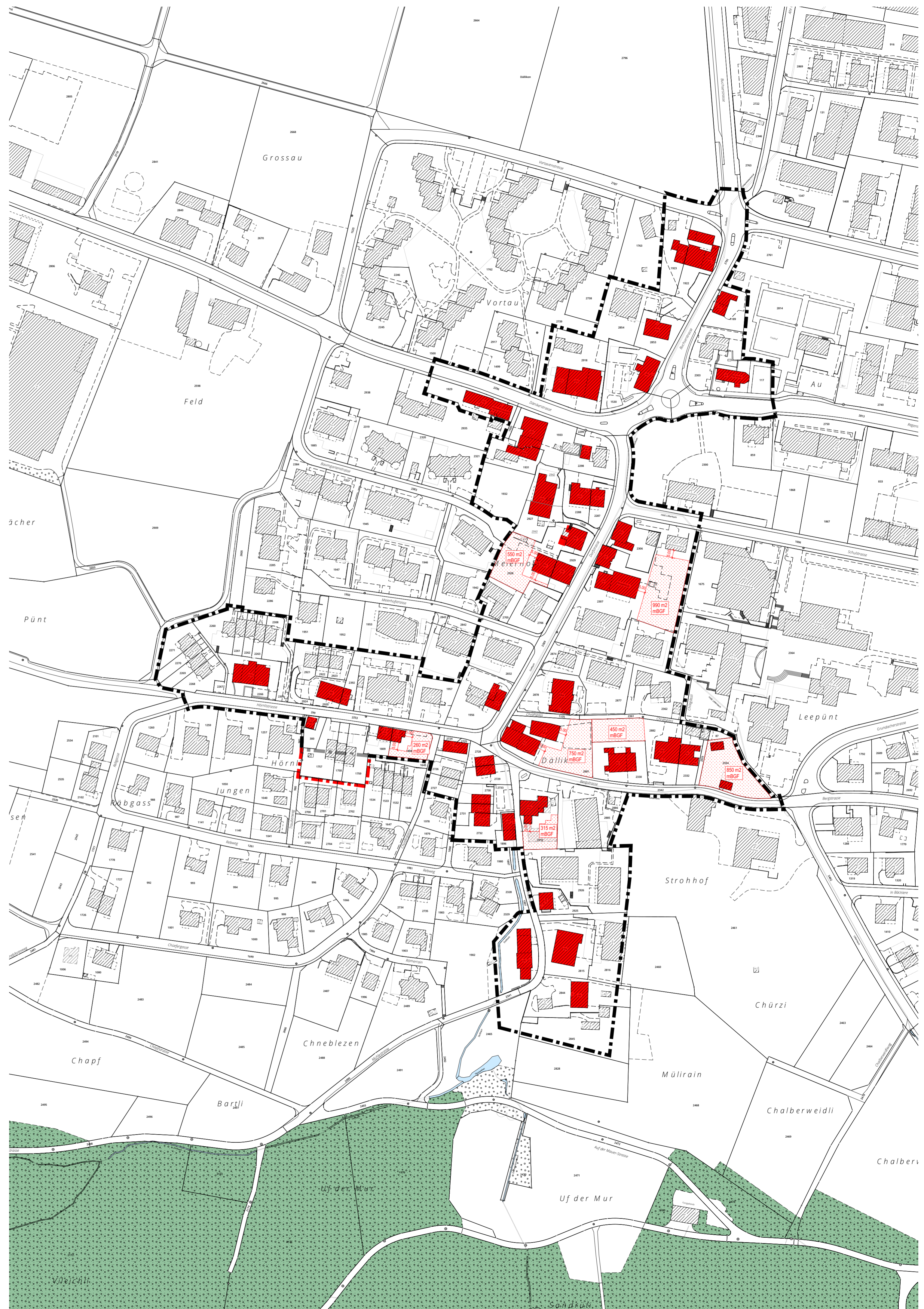
	Alte Abgrenzung Kernzone
	Bestehende Gebäude
	Gewässer
	Wald
	Bestockte Fläche



Das Druckdatum entspricht dem Erstellungsdatum.

Grundlagedaten
Amtliche Vermessung: ARE, GIS Kanton Zürich vom 20. April 2023

Die Daten der Fixpunkte, Grenzpunkte und Einzelpunkte sind nach den gültigen Genauigkeits- und Zuverlässigkeitsanforderungen der amtlichen Vermessung bestimmt. Die Bodenbedeckung, Gebäude und Einzelobjekte dienen lediglich der Orientierung. Ihre Lage beruht auf einfachen Messungen ohne Kontrolle, weshalb für deren Richtigkeit keine Gewähr durch den Geometer besteht.



Teilrevision Nutzungsplanung

BAU- UND ZONENORDNUNG

Synoptische Darstellung

Festsetzung durch die Gemeindeversammlung am 10. September 2024
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:



Der Schreiber:



Von der Baudirektion festgesetzt mit BDV Nr. 0348 / 24
vom 20. Februar 2025

Für die Baudirektion:



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

<p>Links: Gültige BZO vom 7. Dezember 1999</p>	<p>Mitte: Beantragte neue BZO</p> <p>rot = Änderungen gegenüber rechtskräftiger BZO durchgestrichen = Verschiebung Text oder aufzuhebender Text</p>	<p>Rechts: <i>Bemerkungen / Anpassung / Hinweise</i></p>
--	---	--

Auftraggeber

Gemeinde Dällikon

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

I. ZONENORDNUNG MIT ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Art. 1 Zoneneinteilung/Empfindlichkeitsstufen

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K	III
- Zentrumszone	Z	III
- Wohnzonen		
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/30	II
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/50	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/60	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/65	II
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Industrie- und Gewerbezone	I 6	IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	II
- Erholungszone	E	III
a) Familiengärten		
b) Sportanlage		
- Freihaltezone	F	-
- Gestaltungsplangebiet Feldhof		III

I. ZONENORDNUNG MIT ZUORDNUNG DER EMPFINDLICHKEITSSTUFEN

Art. 1 Zoneneinteilung/Empfindlichkeitsstufen

Die Gemeinde Dällikon erlässt, gestützt auf die Bestimmungen des kantonalen Planungs- und Baugesetz vom 7. September 1975 (PBG) mit den seitherigen Änderungen (und unter Vorbehalt von eidgenössischem und kantonalem Recht), für ihr Gemeindegebiet die nachstehende Bau- und Zonenordnung.

Der nicht von übergeordneten Zonen und von Wald erfasste Gemeindebann wird in nachstehende Zonen unterteilt und den nachstehenden Lärm-Empfindlichkeitsstufen (ES) zugeordnet:

Bauzonen		ES
- Kernzone	K/50	III
- Zentrumszone	Z/70	III
- Wohnzonen		
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/35	II
• Zweigeschossige Wohnzone	W2/50	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/60	II
• Dreigeschossige Wohnzone	W3/65	II
• Dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3/60	III
- Industriezone Industrie- und Gewerbezone I 8		IV
- Zone für öffentliche Bauten	OeB	II
- Erholungszone	E	III
a) Familiengärten		
b) Sportanlage		
- Freihaltezone	F	-
- Gestaltungsplangebiet Feldhof		III

Dynamischer Verweis aufgrund der Umsetzung des IVHB

Darstellungsverordnung

Darstellungsverordnung

Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning von W2/30 zu W2/35 beschlossen

Darstellungsverordnung

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
-----------------	--------------	------------------------------------

Art. 2 Zonenplan

Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

Art. 2 ~~Zonenplan~~ Massgebende Pläne

¹ Für die Abgrenzung der Zonen und für die Anordnungen innerhalb der Zonen ~~sowie für die Zuweisung zu den Empfindlichkeitsstufen gemäss LSV~~ ist der Zonenplan im Massstab 1:5'000 massgebend.

² Die rechtsverbindlichen Pläne liegen bei der Baubehörde auf.

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

1. Tabelle der Grundmasse

Art. 3

Zone	K*	Z	W2/30	W2/50	W3/60	W3/65	WG3/60	I6
Vollgeschosszahl max.	2	3	2	2	3	3	3	5
Dachgeschosszahl max.	2	2	1	2	2	2	2	2
Untergeschoss max.	-	-	1	-	-	-	-	-
Gebäudehöhe max. in m	7.5	13.5	6	7.5	10.5	10.5	10.5	21.5
Firsthöhe max. in m	7	7	4.5	7	7	7	7	7

II. BAUVORSCHRIFTEN FÜR DIE EINZELNEN ZONEN

1. Tabelle der Grundmasse

Art. 3

Zone	K*	Z	W2/35	W2/50	W3/60	W3/65	WG3/60	I6
Vollgeschosszahl max.	2	3	2	2	3	3	3	5
Dachgeschosszahl max.	2	2	1	2	2	2	2	2
oder Attikageschosszahl max.	1	1	1	1	1	1	1	-
Untergeschoss max.	-	-	1	-	-	-	-	-
Fassadenhöhe** (traufseitig) max. in m	7.5	13.5	6.6	7.5	10.5	10.5	10.5	21.5
Fassadenhöhe Schrägdach (giebelseitig) max. in m								

Giebelseitig ergibt sich die Fassadenhöhe aus der Dachneigung von 45°, sie erhöht sich in der **W2/35** aber höchstens um 4.5 m, in allen anderen Zonen höchstens um 7 m.

~~16~~ ~~18~~ Aufzonung I6 zu I8 und gemäss der Gemeindeversammlung von W2/30 zu W2/35
 Keine Geschosszahlregelung für I8
 IVHB, Gebäude können bis maximal ca. 0.5 m höher werden; Masse entsprechen den alten PBG-Vorschriften mit 3m/VG; neu gelten 3.3m/VG
 - IVHB

Gültige Fassung									Neue Fassung								Bemerkungen / Anpassung / Hinweise		
									Fassadenhöhe auf der fassadenbündigen Seite des Attikageschosses (giebelseitig) max. in m	Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um höchstens 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt.	-	IVHB							
Ausnutzungsziffer in %	50	70	30	50	60	65	60	-	Ausnutzungsziffer in %	50	70	35	50	60	65	60	-	Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning von W2/30 zu W2/35 beschlossen	
Baumassenziffer max. in m ³ /m ²	-	-	-	-	-	-	-	6	Baumassenziffer max. in m ³ /m ²	-	-	-	-	-	-	-	8	Erhöhung 16 auf 18 zur Angleichung an Nutzungsdichte in Buchs und zur Ermöglichung von Entwicklungsspielraum bestehender Betriebe	
Kleiner Grundabstand min. in m	5	5	5	5	6	6	6	5	Kleiner Grundabstand min. in m	5.0	5.0	5.0	5.0	6.0	6.0	6	5.0		
Grosser Grundabstand min. in m	5	5	9	9	11	11	11	5	Grosser Grundabstand min. in m	5.0	5.0	9.0	9.0	11.0	11.0	11	5.0		
Gebäudelänge/Gesamtlänge max. in m	25	50	25	40	50	50	50	100	Gebäudelänge/Gesamtlänge max. in m	25.0	50.0	25.0	40.0	50.0	50.0	50.0	100	Flexibilisierung Gebäudelänge Industriezone (siehe auch unten)	
									Grünflächenziffer ****	-	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	30 %	-	Einführung Grünflächenziffer vgl. auch Art. 37 Abs. 4	
* Diese Grundmasse gelten nur für die Neubauten. Für Um- und Ersatzbauten ist Art. 4 anzuwenden.									* Diese Grundmasse gelten, vorbehältlich Art. 7, nur für die Neubauten. Für Um- und Ersatzbauten ist Art. 4 anzuwenden.										
									** Fassadenhöhenzuschlag: Werden bei Flachdachbauten mit Attikageschoss offene oder verglaste Absturzsicherungen (Brüstung, Geländer) nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzt, sondern in der Fassadenflucht angeordnet, darf die Fassadenhöhe um 1 m erhöht werden.										
									*** Gebäude die länger als 100m sind, müssen in der Fassade durch ortsbaulich angemessene Rück- oder Vorsprünge gestaffelt werden.										
									**** Die Grünflächenziffer gilt nur bei Erstellung von Neubauten. Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer für die Wohnzone mit Gewerbeerleichterungen bewilligen.										
																		IVHB: Da Brüstungen und Geländer von Attikageschossen neu in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden müssen, wenn sie in der Fassadenflucht angeordnet werden, wird ein Fassadenhöhenzuschlag gegeben.	

Gültige Fassung	Neue Fassung	Bemerkungen / Anpassung / Hinweise
<p>Art. 5 Abbruchbewilligung</p> <p>Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.</p>	<p>Art. 5 Abbruchbewilligung</p> <p>Der Abbruch von Bauten und Anlagen sowie Teilen davon ist bewilligungspflichtig. Er darf zugelassen werden, wenn die Baulücke das Ortsbild nicht beeinträchtigt oder wenn die Erstellung des Neubaus gesichert ist.</p> <p>Art. 5a Unterschutzstellung</p> <p>Vorbehalten bleiben Unterschutzstellungen. Der Schutz von Einzelobjekten erfolgt durch eine Verordnung, eine Verfügung oder einen Vertrag. Diese Schutzanforderungen gehen den Kernzonenvorschriften vor.</p>	<p><i>Ergänzung als Lesehilfe für Grundeigentümer</i></p>
<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	<p>Art. 6 Nutzweise</p> <p>Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.</p>	
<p>Art. 7 Masse für Neubauten</p> <p>Sofern auf der gleichen Parzelle neben Alt- bzw. Ersatzbauten auch Neubauten errichtet werden, dürfen diese zusammen die Ausnützung von 50% nicht überschreiten.</p>	<p>Art. 7 Masse für Neubauten</p> <p>¹ Bei Grundstücken mit rot bezeichneten Gebäuden, darf unabhängig von der in Art. 3 festgelegten Ausnützungsziffer, die im Kernzonenplan festgelegte massgebliche Bruttogeschossfläche für Neubauten (mBGF) zusätzlich realisiert werden. Als mBGF gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räumen in Voll- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräumen samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 ABV.</p> <p>² Auf allen anderen Grundstücken mit Alt- bzw. Ersatzbauten und Neubauten gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 50% für alle Bauten zusammen.</p> <p>³ Eine Ausnutzungsübertragung auf Grundstücke mit einem Eintrag der mBGF im Kernzonenplan ist nicht zulässig.</p>	<p><i>Neuformulierung für bessere Ausnützung von grossen Parzellen</i></p>

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 35° alter Teilung, die maximale Dachneigung beträgt 45° alter Teilung. Für besondere Gebäude sind auch Pultdächer zulässig.

² Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken.

³ Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise zu konstruieren.

⁴ Für innenliegende Dachräume können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss bewilligt werden. Die Dachaufbauten sind als hochformatige Lukarnen oder als querformatige Schleppgauben auszubilden. Sie müssen in Bezug auf Proportion, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. Lukarnen dürfen maximal 4 m² Frontfläche und Schleppgauben maximal 2.8 m² Frontfläche aufweisen. Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens 1/3 der Fassadenlänge betragen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Der Dachansatz muss mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.

⁵ Pro 70 m² Dachfläche ist ein hochrechteckiges Dachfenster mit max. 0.5 m² Glasfläche zulässig. In die Berechnung darf nur die effektive Abwicklung der jeweiligen Dachseite beigezogen werden. Werte unter 50% sind abzurunden.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁷ Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

Art. 8 Dachgestaltung

¹ Es sind nur Satteldächer mit beidseitig gleicher Dachneigung zulässig. Die minimale Dachneigung beträgt 35° alter Teilung, die maximale Dachneigung beträgt 45° alter Teilung. Für **Klein- und Anbauten** sind auch **Flach- und** Pultdächer zulässig.

² Die Dächer sind mit ortsüblichen Ziegeln einzudecken.

³ Giebel- und traufseitige Dachvorsprünge sind in traditioneller Weise zu konstruieren.

⁴ Für innenliegende Dachräume können Dachaufbauten im ersten Dachgeschoss bewilligt werden. Die Dachaufbauten sind als hochformatige Lukarnen oder als querformatige Schleppgauben auszubilden. Sie müssen in Bezug auf Proportion, Anordnung und Materialwahl gut gestaltet sein. ~~Lukarnen dürfen maximal 4 m² Frontfläche und Schleppgauben maximal 2.8 m² Frontfläche aufweisen.~~ Die Gesamtbreite der Dachaufbauten darf höchstens ~~1/3~~ **1/2** der Fassadenlänge betragen. Die Trauflinie darf nicht unterbrochen werden. Der Dachansatz muss **im Lot** mindestens 1 m unter der Firstlinie liegen.

⁵ ~~Pro 70 m² Dachfläche ist ein hochrechteckiges Dachfenster mit max. 0.5 m² Glasfläche zulässig.~~ Bei einer guten Anordnung sind Dachflächenfenster von max. 0.75 m² je Glaslicht bis insgesamt **2 % der Dachfläche** zulässig. In die Berechnung darf nur die effektive Abwicklung der jeweiligen Dachseite beigezogen werden.

^{5a} Bei Solaranlagen, welche die gesamte Dachfläche einnehmen, dürfen unabhängig von der Grösse anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie müssen inkl. Rahmen oberflächenbündig mit der Solaranlage sein und ein ähnliches Erscheinungsbild aufweisen.

⁶ Dacheinschnitte sind nicht zulässig.

⁷ Allfällige Alternativ-Energieanlagen sind möglichst unauffällig ins Dach einzubauen. Der Einbau ist nur bei besonders guter Gestaltung gestattet.

*IVHB
Erweiterung zulässiger Dachformen*

*PBG hat Mass von 1/3 auf 1/2 erhöht. Wird übernommen.
Präzisierung Messweise Dachansatz Aufbauten*

Flexibilisierung

Einführung Ausnahme für Dachflächenfenster in Solaranlagen

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 9 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden sind in herkömmlichen, ortsüblichen Materialien auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff usw. werden nicht zugelassen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerkes verlangt werden.

² Balkone sind nur in Form von Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.

³ Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind mit Sprossenteilung, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

⁴ Für die Türen sind traditionelle Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. werden nicht zugelassen.

⁸ Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel, schmale Dachabsätze und Firstverglasungen sind zulässig, wenn sie sich gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen. Dachflächen-Lichtbänder sind vom First um mindestens zwei Ziegelreihen abzusetzen.

Art. 9 Fassadengestaltung

¹ Die Fassaden **und Fassadenöffnungen** sind in herkömmlichen, ortsüblichen **und nicht stark glänzenden** Materialien auszuführen. Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff usw. werden **nicht nur für untergeordnete Elemente wie Fenster, Fensterläden oder Türen** zugelassen. Bei Aussenrenovationen von verputzten Fachwerkbauten kann die Freilegung des Fachwerkes verlangt werden.

~~² Balkone sind nur in Form von Lauben zulässig und dürfen nicht über den Dachvorsprung hinausragen.~~

^{2a} Bei bestehenden Bauten und bei Umbauten sind Balkone in der Regel auf den der Strassen abgewandten Gebäudeseiten zulässig. Sie sind als leichte freistehende Konstruktion mit feingliedrigen Geländern und zurückhaltender Farbgebung auszuführen. Die Konstruktion hat der Struktur des Gebäudes zu entsprechen und muss die Fassade sichtbar halten.

^{2b} Bei Neubauten sind Balkone zum Gebäude passend zu gestalten und gut auf das Fassadenbild abzustimmen.

^{2c} Bei bestehenden Bauten und bei Neubauten sind eingezogene Loggias zulässig, sofern diese gut gestaltet sind und der Struktur des Gebäudes entsprechen.

³ Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen. Die Fenster sind mit Sprossenteilung, Fenstergewänden und Fensterläden zu versehen, wo es dem Gebäudecharakter und der Umgebung entspricht. Schaufenster sind möglichst klein zu halten und in Anpassung an die Fensterteilung zu gliedern.

~~⁴ Für die Türen sind traditionelle Formen und Materialien zu verwenden. Metalltüren, Ganzglastüren usw. werden nicht zugelassen.~~

Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten in Dachgeschossen

Zulassung von zusätzlichen Materialien für untergeordnete Elemente

Heutige Ansprüche an Wohnraum verlangen in der Regel nach einem gut nutzbaren Aussenraum. Im Sinne aktueller Bedürfnisse wird der Gestaltungsspielraum und die Möglichkeiten für die Abmessungen von Balkonen erhöht. Insbesondere bei Anbauten von Balkonen an Bestandesbauten ist es von Bedeutung, dass der Bau weiterhin erkennbar bleibt. Der Balkon darf und soll als eigenständiges Element erkennbar sein, soll jedoch die Fassade weiterhin erkennbar lassen.

Wurde in Art. 9 Abs. 1 integriert

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am gewachsenen Terrain sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

² Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.

³ Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter der Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Besondere Gebäude

Für besondere Gebäude im Sinne des PBG gilt eine Überbauungsziffer von maximal 5%.

Art. 10 Umgebungsgestaltung

¹ Die traditionelle Umgebungsgestaltung ist zu erhalten und bei Sanierungen oder Neubauten möglichst weitgehend zu übernehmen. Am **massgebenden** Terrain**verlauf** sind möglichst wenig Veränderungen vorzunehmen.

² Fahrzeugabstellplätze und Garagen sind möglichst unauffällig einzugliedern.

³ Es sind nur Werbeformen zulässig, die den Charakter der Aussenräume nicht beeinträchtigen.

Art. 11 Klein- und Anbauten

¹ Für Parzellen bis 1'000.0 m² anrechenbare Grundstücksfläche sind Klein- und Anbauten bis total 50.0 m² Grundfläche zulässig.

² Für Parzellen über 1'000.0 m² anrechenbare Grundstücksfläche gilt für Klein- und Anbauten ~~besondere Gebäude im Sinne des PBG~~ eine Überbauungsziffer von maximal 5%.

³ Die maximale Grundfläche pro Klein- und Anbaute beträgt 50.0 m².

IVHB

IVHB

Neu gem. § 2a ABV:

¹ Kleinbauten sind freistehende Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

² Anbauten sind mit einem anderen Gebäude zusammengebaute Gebäude mit einer Grundfläche von höchstens 50 m², deren Gesamthöhe 4,0 m, bei Schrägdächern 5,0 m, nicht überschreitet und die nur Nebennutzflächen enthalten.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

3. Zentrumszone

Art. 12 Nutzweise

- ¹ Es sind Wohnungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.
- ² Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.

4. Wohnzonen

Art. 13 Nutzweise

- ¹ In allen Wohnzonen sind nicht störende Betriebe zulässig.
- ² Das anrechenbare Untergeschoss in der zweigeschossigen Wohnzone W2/30 darf im Umfang der senkrechten Projektion des oberirdischen Hauptgebäudes höchstens zu 1/3 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden.
- ³ In der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sind auch mässig störende Betriebe zulässig. Dabei gelten folgende Erleichterungen:
- a) Die zulässige Ausnützung erhöht sich auf maximal 65%, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird;
 - b) reduzierter Grenzabstand 3.5 m für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

3. Zentrumszone

Art. 12 Nutzweise

- ¹ Es sind ~~Wohnungen~~ Wohnnutzungen, nicht und mässig störende Betriebe zulässig.
- ² ~~Das Erdgeschoss darf nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.~~ Bei Gebäuden, die entlang einer öffentlichen Strasse oder einem öffentlichen Fussweg gestellt sind, dürfen in den zu den Strassen oder Fusswegen zugewandten Erdgeschosse bis auf eine Gebäudetiefe von 8.0 m nur publikumswirksame Nutzungen angeordnet werden.

4. Wohnzonen

Art. 13 Nutzweise

- ¹ In allen Wohnzonen sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe zulässig.
- ² Das anrechenbare Untergeschoss in der zweigeschossigen Wohnzone W2/35 darf im Umfang der senkrechten Projektion des oberirdischen Hauptgebäudes höchstens zu ~~1/3~~ 1/2 für Wohn- und Arbeitszwecke genutzt werden.
- ³ In der dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG3/60 sind ~~auch~~ Wohnnutzungen sowie nicht und mässig störende Betriebe zulässig. Dabei gelten folgende Erleichterungen:
- a) Die zulässige Ausnützung erhöht sich auf maximal 65%, wenn die entsprechende Mehrfläche dauernd gewerblich genutzt wird;
 - b) reduzierter Grenzabstand 3.5 m für Gebäudeteile, deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt.

Präzisierung der Nutzweise

Präzisierung der Zielsetzung

Präzisierung der Nutzweise

Mit dieser Regelung gibt es mehr Spielraum für die Nutzung des anrechenbaren Untergeschosses.

Präzisierung der Nutzweise

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

5. Industrie- und Gewerbezone

Art. 14 Nutzweise

In der Industrie- und Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

6. Zone für öffentliche Bauten

Art. 15 Zweck

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

Art. 16 Grenzabstand

Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenzabstände jener Zone einzuhalten.

Art. 17 Geschosszahl

Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.

5. Industriezone ~~Industrie- und Gewerbezone~~

Art. 14 Nutzweise

¹ In der Industriezone ~~Industrie- und Gewerbezone~~ sind neben nicht, mässig und stark störenden Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

² Stark verkehrserzeugende Nutzungen, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen, sind ausgeschlossen.

6. Zone für öffentliche Bauten

Art. 15 Zweck

In der Zone für öffentliche Bauten dürfen nur Gebäude erstellt werden, die nach ihrer Zweckbestimmung der Allgemeinheit dienen.

Art. 16 ~~Grenzabstand-Grundmasse~~

Es gelten die kantonalrechtlichen Mindestvorschriften. Gegenüber Grundstücken, die in einer anderen Zone liegen, sind die Grenz- und Gebäudeabstände jener Zone, inkl. allfälliger Mehrlängen- und Mehrhöhenzuschläge, einzuhalten.

~~Art. 17 Geschosszahl~~

~~Es sind 3 Vollgeschosse zulässig.~~

Präzisierung der Nutzweise und Ausschluss von stark verkehrserzeugenden Nutzungen.

Zusammenfassung Art. 16 und 17

Reduktion auf kantonale Mindestmasse und Präzisierung der Abstandsregelung

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

7. Erholungszone

Art. 18 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea dürfen nur Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb des Familiengartenareals notwendig sind, nach einer vom Gemeinderat festgesetzten Ordnung errichtet werden.

² In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.

Art. 19 Grundmasse

¹ In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 6.5 m
- maximale Gebäudehöhe 3 m

² In der Erholungszone Eb sind Gebäude bis zu einer Gesamthöhe von 5 m und einer Gesamtlänge von 25 m zulässig. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.

7. Erholungszone

Art. 18 Nutzweise

¹ In der Erholungszone Ea dürfen nur Familiengartenhäuser sowie gemeinschaftliche Gebäude, die für den Betrieb des Familiengartenareals notwendig sind, nach einer vom Gemeinderat festgesetzten Ordnung errichtet werden.

² In der Erholungszone Eb sind Bauten und Anlagen, die für den Betrieb und Unterhalt von Festplatz-, Park- und Sportanlagen notwendig sind, zulässig.

Art. 19 Grundmasse

¹ In der Erholungszone Ea gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 6.5 m
- maximale Fassadenhöhe traufseitig 3 m
- maximale Fassadenhöhe giebelseitig 5 m
- minimaler Grundabstand 3.5 m

~~² In der Erholungszone Eb sind Gebäude bis zu einer traufseitigen Fassadenhöhe von 5 m und einer Gesamtlänge von 25 m zulässig. Im übrigen gelten die kantonalrechtlichen Bauvorschriften.~~

In der Erholungszone Eb gelten folgende Grundmasse:

- maximale Gebäudelänge 25 m
- maximale Fassadenhöhe traufseitig 5 m
- maximale Fassadenhöhe giebelseitig 8 m
- minimaler Grundabstand 3.5 m

IVHB

IVHB und analoge Darstellung wie in der Zone Ea

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 20 Grenzabstand

¹ Wo zwischen grossem und kleinem Grenzabstand unterschieden wird, gilt der grosse Grenzabstand für die am meisten gegen Süden oder Südwesten gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat über die für den grossen Grenzabstand massgebende Gebäudeseite.

² Wo nichts anderes bestimmt ist, müssen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt, allseitig einen Grenzabstand von min. 3.5 m einhalten.

Art. 21 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der Grenzabstand um 1/3 der Mehrlänge bis auf folgende Höchstwerte:

- a) Zonen W2/30, W2/50 9 m
- b) Zonen W3/60, W3/65, WG3/60, Z 11 m

² Bei der Berechnung der massgeblichen Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

III. ALLGEMEINE BAUVORSCHRIFTEN

Art. 20 ~~Grenzabstand~~ Grundabstand

¹ Wo zwischen grossem und kleinem ~~Grenzabstand~~ Grundabstand unterschieden wird, gilt der grosse ~~Grenzabstand~~ Grundabstand für die am meisten gegen Süden oder ~~Südwesten~~ Westen gerichtete Hauptwohnseite oder Hauptfassade. Im Zweifelsfalle entscheidet der Gemeinderat über die für den grossen ~~Grenzabstand~~ Grundabstand massgebende Gebäudeseite.

² Wo nichts anderes bestimmt ist, ~~müssen Gebäude, die nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe 4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt,~~ haben Klein- und Anbauten allseitig einen Grenzabstand von mind. 3.5 m einzuhalten. Klein- und Anbauten dürfen bis 1.0 m an kommunale Strassen- und Weggrenzen heranreichen, wenn die Verkehrssicherheit und die Werkleitungstrasseen gewährleistet sind. Dieser minimale Abstand gilt auch für Vordächer.

Art. 21 Mehrlängenzuschlag

¹ Bei einer Fassadenlänge von mehr als 12 m erhöht sich der Grundabstand um ~~1/3~~ 1/4 der Mehrlänge bis auf folgende Höchstwerte:

- a) Zonen ~~W2/30~~ W2/35, W2/50 9 m
- b) Zonen W3/60, W3/65, WG3/60, Z 11 m

² Bei der Berechnung der ~~massgeblichen~~ betreffenden Fassadenlänge werden die Fassadenlängen benachbarter Hauptgebäude, deren Gebäudeabstand 7 m unterschreitet, zusammengerechnet.

Begriffskorrektur

Mehr Projektierungsspielraum

Angepasst auf Klein- und Anbauten gemäss IVHB

Strassenabstand: Erleichterung für Klein- und Anbauten

Begriffskorrektur

Reduktion des Mehrlängenzuschlags im Sinne der Innenentwicklung

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 22 Brennbare Aussenwände

Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die verschärf-
ten Abstandsvorschriften gemäss § 14 der Besonderen Bauver-
ordnung II (BBV II) nicht anwendbar.

Art. 23 Grenzbau für besondere Gebäude

In Industriezonen dürfen Gebäude, die nicht für den dauernden
Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe
4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt (besondere Ge-
bäude), ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt
werden, sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen
Grenze beanspruchen und der kantonalrechtliche Mindestge-
bäudeabstand gewahrt bleibt. Die Mauern entlang der Grenze
sind mit Brandunterteilung auszuführen.

Art. 24 Abstandsfreie Gebäude

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber
Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler
Grenzabstand von 3.5 m.

Art. 25 Gebäudehöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht
zu beachten.

Art. 26 Geschlossene Überbauung

Das Zusammenbauen ist nur bis zur maximal zulässigen Gesamt-
länge gestattet.

Art. 22 Brennbare Aussenwände

Für Gebäude mit brennbaren Aussenwänden sind die verschärf-
ten Abstandsvorschriften gemäss § 14 der Besonderen Bauver-
ordnung II (BBV II) nicht anwendbar.

Art. 23 Grenzbau für Klein- und Anbauten

In Industriezonen dürfen ~~Gebäude, die nicht für den dauernden
Aufenthalt von Menschen bestimmt sind und deren grösste Höhe
4 m, bei Schrägdächern 5 m, nicht übersteigt~~ Klein- und Anbauten
ohne Zustimmung des Nachbarn auf die Grenze gestellt werden,
sofern sie nicht mehr als einen Drittel der nachbarlichen Grenze
beanspruchen und der kantonalrechtliche Mindestgebäude-
abstand gewahrt bleibt. Die Mauern entlang der Grenze sind mit
Brandunterteilung auszuführen.

Art. 24 Abstandsfreie Gebäude

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG gilt gegenüber
Strassen und Wegen ohne Verkehrsbaulinien ein minimaler
Grenzabstand von ~~3.5~~ 1.0 m.

Art. 25 Fassadenhöhe

Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der ~~Gebäudehöhe~~ Fassadenhöhe nicht
zu beachten.

Art. 26 Geschlossene Überbauung

Das Zusammenbauen ist nur bis zur maximal zulässigen Gesamt-
länge gestattet.

Angepasst auf Klein- und Anbauten gemäss
IVHB

Änderung analog Art. 20 BZO

IVHB

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 27 Dachformen

Die maximal zulässigen Haupt-Dachneigungen eines Schrägdaches dürfen, gemessen an den Kniestöcken, zusammerechnet maximal 90° alter Teilung betragen. Als Schrägdach wird das Satteldach, das Pultdach, das Walmdach, das Mansarddach und andere geneigte Dachformen bezeichnet. Dieser Bestimmung vorbehalten bleibt Art. 8.1.

Art. 28 Pflanzen- und Gewässerschutz

¹ Die Baum- und Gebüschstreifen, welche den Scheidgraben, den Quergraben, den Mülikanal, den Chilenwisenskanal, den Mühlbach sowie den Bach neben der Grundacherstrasse säumen, sind ungeschmälert zu erhalten.

² Die Massnahmen zur Umsetzung der regionalen ökologischen Vernetzung Furttal sind, soweit zumutbar, durchzusetzen.

~~**Art. 27 Dachformen**~~

~~Die maximal zulässigen Haupt-Dachneigungen eines Schrägdaches dürfen, gemessen an den Kniestöcken, zusammerechnet maximal 90° alter Teilung betragen. Als Schrägdach wird das Satteldach, das Pultdach, das Walmdach, das Mansarddach und andere geneigte Dachformen bezeichnet. Dieser Bestimmung vorbehalten bleibt Art. 8.1.~~

Art. 28 Pflanzen- und Gewässerschutz

¹ Die Baum- und Gebüschstreifen, welche den Scheidgraben, den Quergraben, den Mülikanal, den Chilenwisenskanal, den Mühlbach sowie den Bach neben der Grundacherstrasse säumen, sind ungeschmälert zu erhalten.

² Die Massnahmen zur Umsetzung der regionalen ökologischen Vernetzung Furttal sind, soweit zumutbar, durchzusetzen.

Art. 28a Flachdachbegrünung

¹ Flachdächer von Hauptgebäuden sind zu begrünen, sofern sie nicht als begehbare Terrasse genutzt werden. Davon ausgenommen sind An- und Kleinbauten. Die Fläche der begrünten Flachdächer von Hauptgebäuden kann nicht an die Grünflächenziffer angerechnet werden.

Diese Bestimmung ist nicht mehr zeitgemäss und schränkt den Gestaltungsspielraum unnötig ein.

Verbesserung von Siedlungsökologie / Ortsklima. Auch bei Solaranlagen soll eine Begrünung vorgesehen werden. Dies kann sogar zu einer Effizienzsteigerung führen, da bessere klimatische Verhältnisse herrschen. Eine Beschattung muss vermieden werden.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 28b Mobilfunkanlagen

¹ Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen haben grundsätzlich der lokalen Versorgung zu dienen. In der Industriezone können überdies auch Anlagen für die regionale Versorgung erstellt werden.

² Visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen sind in folgenden Zonen und gemäss folgenden Prioritäten zulässig:

- a. 1. Priorität: Industriezone
- b. 2. Priorität: Zentrumszone und Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung
- c. 3. Priorität: Alle anderen Bauzonen

³ Die Betreiber erbringen für visuell als solche wahrnehmbare Mobilfunkanlagen den Nachweis, dass in den Zonen mit jeweils höherer Priorität keine Standorte zur Verfügung stehen.

⁴ Baugesuche für Mobilfunkanlagen im Bereich von Natur- und Heimatschutzobjekten sind bezüglich der Einordnung von einer externen Fachperson zu begutachten, sofern die Anlage visuell als solche wahrnehmbar ist.

Einführung Kaskadenmodell für Mobilfunkanlagen

Art. 28c Hochwasserschutz und Naturgefahren

¹ Mit dem Bewilligungsgesuch ist nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

Präzisierung, Forderung AWEL

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 29 Zahl der Fahrzeugabstellplätze

¹ Die Zahl der erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

- Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit

Für Läden und Büros ist pro 50 m² Laden- bzw. Arbeitsfläche ein Pflichtabstellplatz zu erstellen.

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

² Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der Schweizer Norm (SN 640 601a) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

³ Garagenzufahrten werden nicht als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.

⁴ Bei Mehrfamilienhäusern ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.

Art. 29 Zahl der Fahrzeuge-Abstellplätze für Personenwagen

¹ Die Zahl der **minimal** erforderlichen Fahrzeugabstellplätze beträgt bei Wohnbauten:

- Wohnungen bis 2 Zimmer 1 PP pro Wohneinheit
- Wohnungen mit mehr als 2 Zimmern 1.5 PP pro Wohneinheit
- Einfamilienhäuser 2 PP pro Wohneinheit

~~Für Läden und Büros ist pro 50 m² Laden- bzw. Arbeitsfläche ein Pflichtabstellplatz zu erstellen.~~

Bruchteile von Fahrzeugabstellplätzen sind aufzurunden.

² Bei anderen Bauten und Anlagen bestimmt sich die Zahl der Abstellplätze aufgrund der Schweizer Norm (SN ~~640 601a~~ 40 281) und des zu erwartenden Fahrzeugverkehrs.

³ Garagenzufahrten werden nicht als Fahrzeugabstellplätze anerkannt.

⁴ Bei ~~Mehrfamilienhäusern~~ **Gesamtüberbauungen mit vier oder mehr Wohnungen** ist pro 4 Wohnungen ein zusätzlicher Fahrzeugabstellplatz für Besucher zu erstellen und als solcher zu bezeichnen.

Art. 29a Abstellplätze für Motorräder und Motorfahrräder

Für Motorräder und Motorfahrräder sind mindestens 10% der für Personenwagen minimal erforderlichen Abstellplätze zu erstellen. Werte über 0,5 sind aufzurunden.

Präzisierung

Läden und Büros weisen eine sehr breite Bandbreite an benötigten Abstellplätzen auf. Der Satz wird deshalb gestrichen. Für diese Nutzungen gilt neu Absatz 2.

Die Norm SN 640 601a wurde durch die Norm SN 40 281 ersetzt.

Ausweitung Vorschrift auf weitere Gebäudetypologien

Einführung Vorschrift für Motorräder

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 29b Abstellplätze für Velos, Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

¹ Für Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen.

Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

² In der Regel sind die Abstellflächen für Velos in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

³ Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte vorzusehen. Pro Wohnung ist 1 m² Abstellfläche auszuweisen.

Art. 30 Behindertengerechtes Bauen

Bei Neubauten und wesentlichen Um- und Anbauten sind Zugänge und Nassräume folgender Gebäudeteile behindertengerecht zu gestalten:

- Räume mit Publikumsverkehr
- 1 Wohnung pro Mehrfamilienhaus mit mehr als 7 Wohnungen
- Öffentliche Bauten und Anlagen

~~**Art. 30 Behindertengerechtes Bauen**~~

~~Bei Neubauten und wesentlichen Um- und Anbauten sind Zugänge und Nassräume folgender Gebäudeteile behindertengerecht zu gestalten:~~

- ~~— Räume mit Publikumsverkehr~~
- ~~— 1 Wohnung pro Mehrfamilienhaus mit mehr als 7 Wohnungen~~
- ~~— Öffentliche Bauten und Anlagen~~

Dieser Artikel ist überholt und kann gestrichen werden. Die Anforderungen sind in § 239 lit a bis d PBG geregelt

Art. 31 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder

Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m² Abstellfläche auszuweisen.

~~**Art. 31 Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder**~~

~~Bei Mehrfamilienhäusern sind in der Nähe von Hauseingängen gemeinsame stufenlos zugängliche Abstellräume für Kinderwagen und Fahrräder vorzusehen. Pro Wohnung ist 3 m² Abstellfläche auszuweisen.~~

Neu in Art. 29b BZO geregelt

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Art. 32 Spiel- und Ruheflächen, Gärten

¹ Beim Bau von sechs oder mehr Wohneinheiten sind Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen zu erstellen.

² Sie haben mindestens 20% der massgeblichen Grundfläche zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.

Art. 33 Freilegung von Untergeschossen

In der Wohnzone W2/30 dürfen Untergeschosse maximal auf 1/5 des Hauptgebäudeumfanges bis auf halbe Geschosshöhe über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.

Art. 34 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Art. 32 Spiel- und Ruheflächen, Gärten

¹ Beim Bau von ~~sechs~~-vier oder mehr Wohneinheiten sind Spiel-, Ruhe- und Gartenflächen zu erstellen.

² Sie haben mindestens 20% der Wohnungsfläche gemäss Gebäude- und Wohnungsregister GWR zu betragen und sind möglichst an einer besonnten Stelle sowie abseits vom Verkehr anzulegen.

³ Spiel- und Ruheflächen sowie Gartenanlagen auf Dachflächen gelten als anrechenbar, soweit sie mit der übrigen diesem Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen freien Zugang verfügen.

Art. 33 Freilegung von Untergeschossen

~~In der Wohnzone W2/30 dürfen Untergeschosse maximal auf 1/5 des Hauptgebäudeumfanges bis auf halbe Geschosshöhe über dem gestalteten Boden in Erscheinung treten. Von dieser Beschränkung ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen.~~

In der Wohnzone W2/35 sind Abgrabungen für die Freilegung von Fassaden bis zu maximal 1.5 m gegenüber dem massgebenden Terrain zulässig, sofern sie sich gut in den natürlichen Terrainverlauf einpassen und insgesamt nicht mehr als 1/2 des Gebäudeumfanges betreffen. Ausgenommen sind Haus- und Kellerzugänge, Gartenausgänge sowie Ein- und Ausfahrten zu Garagen als auch untergeordnete Anpassungen für eine optimale Umgebungsgestaltung.

Art. 34 Abfallbeseitigung

Bei Neu-, Um- und Ausbauten sind die baulichen Voraussetzungen für eine Trennung und Lagerung des Abfalls zu schaffen.

Präzisierung: Die Gemeindeversammlung hat den Wert abweichend vom beantragten Wert von 15% auf 20% festgesetzt.

Bisher § 11 ABV, dieser wurde mit der IVHB aufgehoben und ist in der neuen Fassung der ABV nicht mehr vorhanden.

Vereinfachung und Flexibilisierung der Vorschrift: Diese Formulierung geht vom massgebenden Terrain aus und erlaubt so auf der Talseite Abgrabungen bis auf die gesamte Geschosshöhe, sofern das Gebäude auf der Talseite maximal 1.5m unter das massgebende Terrain gesetzt wird.

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

IV. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 35 Zulässigkeit

In allen Bauzonen, ausser in der Zone W2/30, sind Arealüberbauungen zulässig, sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.

Art. 36 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt in der Industrie- und Gewerbezone 4'000 m², in den übrigen Zonen 2'000 m².

Art. 37 Besondere Bauvorschriften

¹ Der Nutzungszuschlag beträgt einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung.

² Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.

³ Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

⁴ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

IV. BESONDERE VORSCHRIFTEN FÜR AREALÜBERBAUUNGEN

Art. 35 Zulässigkeit

In allen Bauzonen, ausser in der Zone ~~W2/35~~ und der Zone 18, sind Arealüberbauungen zulässig, ~~sofern keine Sonderbauvorschriften bestehen.~~

Art. 36 Arealfläche

Die Mindestarealfläche beträgt ~~in der Industrie- und Gewerbezone 4'000 m², in den übrigen Zonen~~ 2'000 m².

Art. 36a Arealüberbauungsbonus

Für Projekte, welche die Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten, kann die Ausnützungsziffer um einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung erhöht werden.

Art. 37 Besondere Bauvorschriften

¹ ~~Der Nutzungszuschlag beträgt einen Zehntel der zonengemässen Ausnützung.~~ In den Zonen Z, W3/60, W3/65 und WG3/60 ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Die zulässigen Fassadenhöhen erhöhen sich um 3.3 m. Die Anzahl Dachgeschosse wird auf 1 Dachgeschoss bei Schrägdächern bzw. 1 Attikageschoss bei Flachdächern beschränkt.

² ~~Für die Abstände gelten die Vorschriften des Planungs- und Baugesetzes.~~

² Gegenüber Grundstücken und Gebäuden ausserhalb der Arealüberbauung sind die zonengemässen Abstände einzuhalten.

³ Die Gebäudelänge ist nicht beschränkt.

⁴ Die Grünflächenziffer muss in Arealüberbauungen mindestens 10 Prozentpunkte höher liegen als in der Regelbauweise.

Aufgrund der Aufzoning der Zone 16 in die Zone 18 wird der Arealüberbauungsbonus für ebendiese gestrichen. Der letzte Teilsatz kann gestrichen werden, da keine SBV vorhanden sind.

Siehe Art. 35

Präzisierung der Anforderungen

Bisheriger Abs. 1 ist neu in Art. 36a enthalten. Es wird 1 Vollgeschoss (und notwendige Fassadenhöhe) zusätzlich zugelassen, dafür die Anzahl Dachgeschosse beschränkt.

Nicht notwendig

Gültige Fassung

Art. 38 Veränderung bestehender Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

Neue Fassung

Art. 38 Veränderung bestehender Arealüberbauungen

Veränderungen an bestehenden Arealüberbauungen sind nur zulässig, wenn

- a) die ursprüngliche Grundkonzeption beibehalten oder
- b) eine neue Arealüberbauung vorgelegt wird.

V. MEHRWERTAUSGLEICH

Art. 39 Verzicht auf Mehrwertabgabe

Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

Formulierung gemäss Musterbestimmungen

Gültige Fassung

Neue Fassung

Bemerkungen / Anpassung / Hinweise

V. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. 39 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung tritt am Tage nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Art. 40 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung vom 25. Januar 1994 wird aufgehoben.

Art. 41 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 7. Dezember 1999

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: P. Staub

Der Schreiber: R. Bräm

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. ARV/274/2000 genehmigt am 21. März 2000

Genehmigung im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am 31. März 2000

VI. SCHLUSSBESTIMMUNGEN

Art. ~~39~~ 40 Inkrafttreten

Die Bau- und Zonenordnung wird mit der Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Art. ~~40~~ 41 Aufhebung bisherigen Rechts

Die Bau- und Zonenordnung vom 7. Dezember 1999 wird aufgehoben.

Art. ~~41~~ 42 Übergangsbestimmungen

Alle zum Zeitpunkt des Inkrafttretens hängigen Baugesuche werden nach neuem Recht beurteilt.

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10.9.2024

NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident: R. Bitterli

Der Schreiber: R. Bräm

Von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. BD genehmigt am

Genehmigung im Amtsblatt des Kantons Zürich veröffentlicht am Das Inkrafttreten wurde publiziert am

Aktuelle Formulierung gemäss ARE

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31017 – 10.9.2024

Auftraggeber

Gemeinde Dällikon

Arbeitsgruppe

Max Koch, Bauvorsteher Gemeinderat bis 2022
Stefan Schibli, Werkvorsteher Gemeinderat bis 2022, danach Bauvorsteher
Markus Meier, Werkvorsteher ab 2022
Vito Calderone, Abteilungsleiter Bau + Umwelt
Manuel Brack, Gemeindeingenieur, EFP AG

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Sandrina Hartmann, Anita Suter

Titelbild

Homepage Gemeinde Dällikon

Inhalt

1	AUSGANGSLAGE	5
1.1	Einleitung	5
1.2	Bestandteile der Vorlage	5
2	PLANERISCHE VORGABEN	6
2.1	Bund	6
2.2	Kanton	7
2.3	Region	9
2.4	Gemeinde	11
3	QUANTITATIVE GRUNDLAGEN	13
3.1	Bevölkerungsentwicklung	13
3.2	Bauzonen	14
3.3	Ausbaugrad	15
3.4	Überbauungsgrad	15
3.5	Kapazitätsabschätzung	17
3.6	Bauzonenbedarf	18
3.6	Analyse Siedlungsgebiet	19
3.7	Analyse Grünflächenanteil	22
4	ZIELE	24
5	POTENZIALSTUDIE FELD	25
5.1	Studie 2009	25
5.2	Überarbeitung Potenzialstudie 2019	26
5.3	Einzonungsabsicht im Feld	27
6	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	31
6.1	IVHB und allgemeine Anpassungen	31
6.2	Zonenplan	37
6.3	Bauzonen	37
6.4	Allgemeine Bauvorschriften	45
6.5	Arealüberbauungen	48
6.6	Mehrwertausgleich	49
7	ANPASSUNG ZONENPLAN	51
7.1	Aufzonungen Wohnen	51
7.2	Aufzonung Industrie	52
7.3	Umzonungen	55
7.4	Technische Anpassungen	56
8	AUSWIRKUNGEN	59
8.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	59
8.2	Orts- und Landschaftsbild	59
8.2	Nutzungsdichte	60
8.3	Umweltschutz	63
8.4	Mehrwertabgabe - Mehrwertprognose	66
8.5	Fazit	68

9	VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG	69
9.1	Verfahren	69
9.2	Mitwirkungsmöglichkeiten	69
9.3	Ergebnisse 1. Vorprüfung	69
9.4	Ergebnisse 2. Vorprüfung	75
9.5	Ergebnisse 3. Vorprüfung	81
9.6	Anhörung	82
9.7	Öffentliche Auflage	83
9.8	Gemeindeversammlung	84
9.9	Genehmigung	84
10	SCHLUSSBEMERKUNG	84
	ANHANG	85
	Kantonale Mehrwertprognose	85

1 AUSGANGSLAGE

1.1 Einleitung

Stand der Nutzungsplanung und aktuelle Anliegen

Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Dällikon stammt aus dem Jahr 1999. Seither wurde sie nicht mehr nachgeführt. Der Zonenplan wurde das letzte Mal 2010 teilrevidiert.

Aufgrund angepasster übergeordneter Planungen und unter Berücksichtigung des Entwicklungsleitbilds aus dem Jahr 2009 sowie der Umsetzung im kommunalen Richtplan, besteht nun auch Bedarf nach einer Überarbeitung der Nutzungsplanung.

Es geht insbesondere um folgende Themen:

- Umsetzung der Überlegungen zur ortsbaulichen Entwicklung
- Entsprechende Überprüfung der Nutzungsdichten, des Verdichtungsbedarfs und der Schaffung von Verdichtungsmöglichkeiten
- Aktivierung innenliegender Reserven in bestehenden Bauzonen
- Klärung von Einzonungsbegehren
- Neue Bedürfnisse und Vollzugsprobleme der Gemeinde
- Abstimmung auf neue übergeordnete Regelungen und Vorgaben
- Umsetzung der IVHB sowie Regelung des Mehrwertausgleichs

Revision Richtplanung

Der bestehende kommunale Gesamtplan (Gesamtrichtplan) stammt aus dem Jahr 1984 und wurde seither nicht mehr aktualisiert. Seither haben sich die übergeordneten Rahmenbedingungen geändert. Ausserdem hat die Gemeinde mit dem Leitbild von 2009 Vorstellungen für die Gemeindeentwicklung erarbeitet, welche nicht mehr den Inhalten des kommunalen Gesamtplans entsprechen. Daher wird die Richtplanung zeitgleich mit der Nutzungsplanung in einer separaten Vorlage revidiert.

Teilrevision Nutzungsplanung

Basierend auf dem kommunalen Richtplan und dem Leitbild für die räumliche Entwicklung von 2009 sollen die nutzungsplanrelevanten Themen angegangen werden. Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision der Nutzungsplanung müssen ausserdem die interkantonale Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) umgesetzt und der Mehrwertausgleich geregelt werden.

1.2 Bestandteile der Vorlage

Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung besteht aus:

- Anpassung Zonenplan
- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenplan
- Bericht zu den Einwendungen

Der vorliegende Bericht gemäss Art. 47 RPV inkl. Kapazitätsnachweis und Potenzialstudie dient der Erläuterung und liefert Hintergrundinformationen.

2 PLANERISCHE VORGABEN

2.1 Bund

Haltung des Bundes zur Siedlungsentwicklung

Das Bundesamt für Raumentwicklung (ARE) hat in seinem letzten Raumplanungsbericht festgehalten, dass die Siedlungsentwicklung in der Schweiz nicht nachhaltig sei. Es wird erwogen, den Flächenverbrauch pro Einwohner zu begrenzen. Entscheidend wird dabei sein, wie gross die Siedlungsfläche pro Einwohner langfristig sein soll.

ISOS

Für die Gemeinde Dällikon bestehen keine Einträge im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz.

BLN

Ebenso sind in der Gemeinde keine Gebiete vorhanden, welche im Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) inventarisiert sind.

IVS

In Dällikon ist ein Strassenabschnitt (Strecke ZH 18; Dänikerstrasse) Teil des Bundesinventars der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS). Hinzu kommen mehrere Strassenabschnitte von regionaler Bedeutung. Die Wegbeziehungen der historischen Verkehrswege sind zu erhalten. Dabei ist insbesondere deren Substanz und die Einbettung in die Landschaft zu berücksichtigen.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (Bundesinventar)

Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung (nicht Bestandteil des Bundesinventars)

Historischer Verlauf

Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung

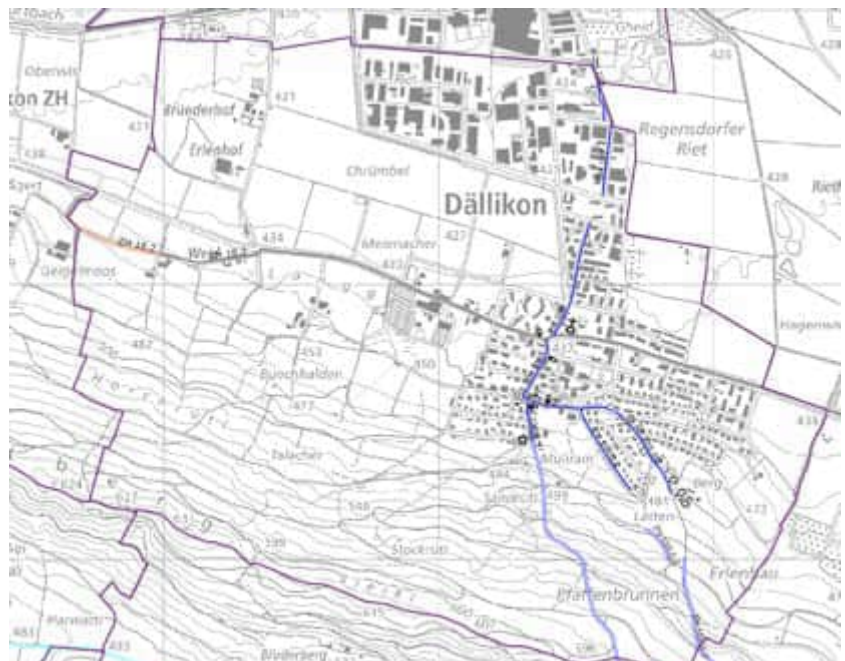
Historischer Verlauf

Historischer Verlauf mit Substanz

Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung

Historischer Verlauf

Historischer Verlauf mit Substanz

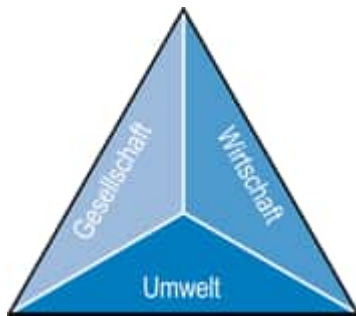


Biotope von nationaler Bedeutung

In Dällikon sind keine Inventarobjekte in nationalen Biotopinventaren gemäss Art. 18a NHG vorhanden.

2.2 Kanton

Kantonales Raumordnungs- konzept ROK-ZH



Dreieck der Nachhaltigkeit
(Quelle: SKW)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH), welches in den neuen kantonalen Richtplan 2012 integriert ist, entwirft eine Gesamtschau der räumlichen Ordnung im Kanton. Für die zukünftige Raumentwicklung gelten folgende Leitlinien:

1. Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern.
2. Die Entwicklung der Siedlungsstruktur ist schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten.
3. Zusammenhängende naturnahe Räume sind zu schonen und zu fördern.
4. Die grenzüberschreitende Zusammenarbeit bei raumwirksamen Tätigkeiten ist auf allen Ebenen zu intensivieren und zu unterstützen.
5. Die räumliche Entwicklung orientiert sich am Grundsatz der Nachhaltigkeit.

Diese Leitlinien finden ihren Ausdruck im neuen kantonalen Richtplan 2014, dessen Philosophie von den Grundsätzen einer nachhaltigen Raumplanung geprägt ist.

Dällikon gehört zum Handlungsraum
"Landschaft unter Druck"



Raumordnungskonzept Kanton Zürich,
Karte Handlungsräume im Grossraum
Zürich

- Stadtlandschaft
- urbane Wohnlandschaft
- Landschaft unter Druck
- Kulturlandschaft
- Naturlandschaft

Im ROK-ZH werden fünf Handlungsräume definiert und die angestrebte Raumordnung aufgezeigt. Im Vordergrund steht die Stärkung der sich ergänzenden Qualitäten von städtischen und ländlichen Räumen. Dällikon ist dem Raum "Landschaft unter Druck" zugeordnet. Für diesen ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschliessungsqualität verzichten

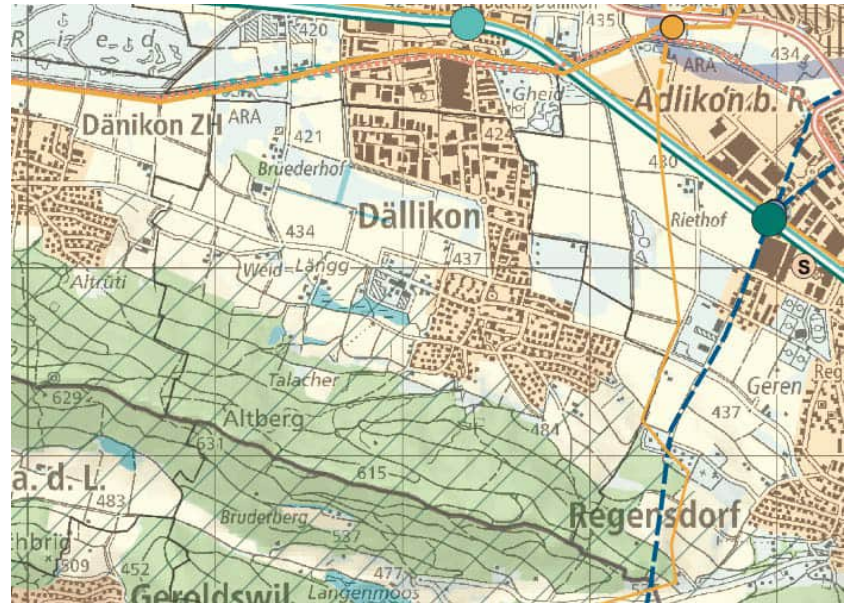
Die 80/20-Regelung im Kanton Zürich besagt, dass 80 % des Bevölkerungswachstums in den gut erschlossenen urbanen Gebieten, also den Stadtlandschaften und den urbanen Wohnlandschaften angesiedelt werden soll. In den übrigen Landschaften soll 20 % der Entwicklung stattfinden. Für Dällikon bedeutet das, hauptsächlich auf die Strategie der Stabilisierung und Aufwertung der bestehenden Siedlung sowie der Innenentwicklung zu setzen.

Kantonaler Richtplan

Ausschnitt kantonalen Richtplan,
 Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) Stand 6.2.2023



Der kantonale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde mit Beschluss des Kantonsrates vom 6. Februar 2023 festgesetzt.



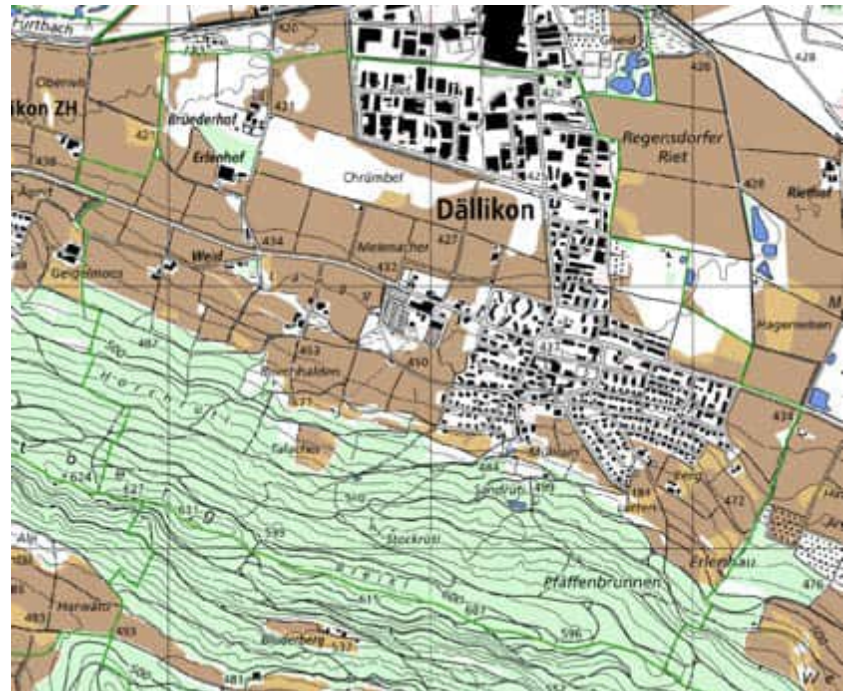
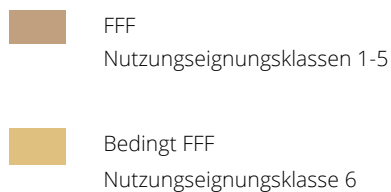
Landwirtschaft

Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich
 (Dezember 2014)

Das Furttal ist ein wichtiger Standort für die landwirtschaftliche Produktion im Kanton Zürich. Dies zeigt sich auch an den Fruchtfolgefleichen, welche Dällikon beinahe komplett umfassen.

Das einzuzonende Gebiet Feld liegt innerhalb der ersten Bautiefe ausserhalb der Fruchtfolgefleichen. Im Westen grenzen die Gebiete an Fruchtfolgefleichen der Nutzungseignungsklasse 1-5.

Fruchtfolgefleichen



2.3 Region

Regionales Raumordnungskonzept Furttal

Allgemein

Das regionale Raumordnungskonzept "Regio-ROK Furttal" von 2011 diente als Vorarbeit zur Revision des regionalen Richtplans bzw. als konzeptionelle Grundlage für die Planungsarbeiten in der Region.

Die Themenbereiche Siedlung – Wohnen und Arbeiten, Landschaft – Landwirtschaft, Natur und Erholung, Verkehr sowie Ressourcen und öffentliche Dienste werden beleuchtet und deren Ziele festgelegt. Das Regio-ROK ist das Zukunftsbild des Furttals für 2030, ist als einleitendes Kapitel in den Bericht zum regionalen Richtplan integriert und hat dadurch behördenverbindlichen Charakter.

Zielvorstellungen

Das Furttal soll sich auch in Zukunft durch folgende Eigenschaften auszeichnen:

- Eigenständige Region zwischen den Zentren Zürich und Baden
- Attraktive Landschaft
- Gute Erreichbarkeit und Erschliessung
- Vielfältige Wohnregion
- Bedeutende Arbeitsplatzgebiete mit unterschiedlichen Angeboten

Ausschnitt Regio-ROK Furttal



Regionaler Richtplan Furttal

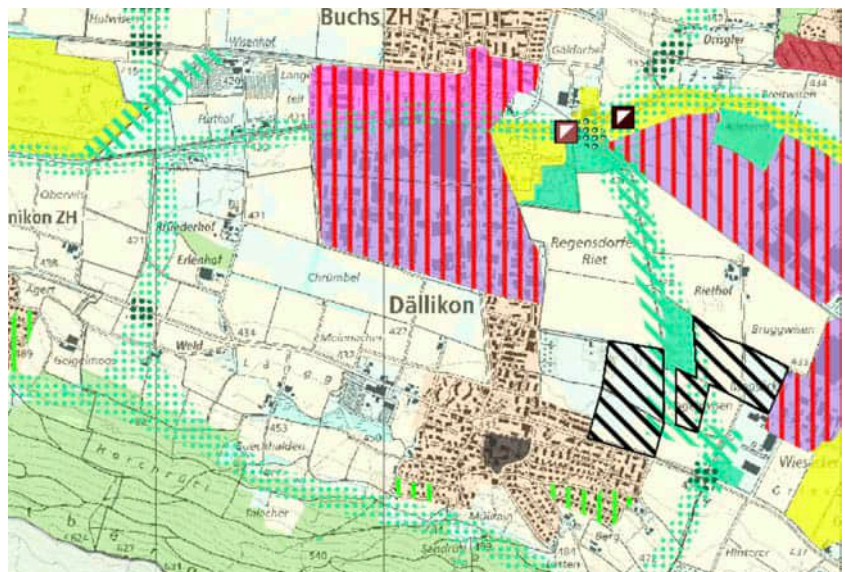
Allgemein

Der regionale Richtplan übernimmt die Vorgaben aus dem kantonalen Richtplan, sieht in Ergänzung weitergehende Festlegungen vor und stellt die überkommunale Abstimmung sicher. Die regionalen Richtpläne übernehmen insbesondere eine wichtige Rolle bei der Strukturierung des Siedlungsgebiets. Sie machen Nutzungsvorgaben für bestimmte Gebiete, legen die aus regionaler Sicht anzustrebenden Dichten fest und machen Aussagen dazu, inwieweit für ein Gebiet Veränderungsprozesse angestossen werden sollen.

Siedlung und Landschaft
 Beschluss des Regierungsrates vom 3.
 Februar 2021 (RRB Nr. 92/2021)

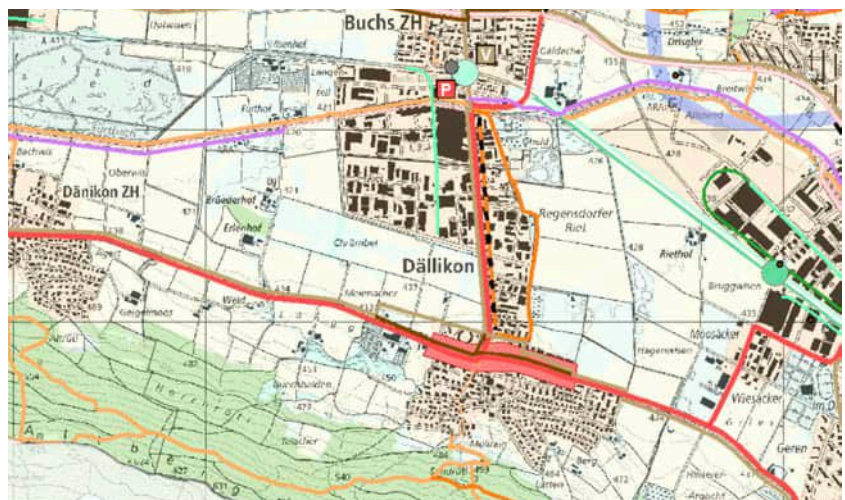
Im Teil Siedlung und Landschaft des regionalen Richtplans wird das Industrie- und Gewerbegebiet als Arbeitsplatzgebiet von regionalem Interesse mit einer hohen baulichen Dichte festgelegt. Es sind industrielle und gewerbliche Nutzungen sowie Dienstleistungsbetriebe zulässig. Wohnen und stark verkehrserzeugende Nutzungen sind ausgeschlossen. Die bauliche Dichte soll in der Nutzungsplanung auf 5.0 – 8.0 m³/m² BMZ festgelegt werden.

Die Gebiete Rebweg und Rairing werden als Gebiete mit einer niedrigen baulichen Dichte festgelegt. Es wird somit eine lockere Überbauung bezweckt, deren Erscheinungsbild gewahrt und in denen eine starke Nachverdichtung nicht gewünscht ist. Es ist eine Ausnutzungsziffer von 25 bis 35 % in zweigeschossigen Wohnzonen anzustreben.



Verkehr
 Beschluss des Regierungsrates vom 3.
 Februar 2021 (RRB Nr. 92/2021)

Die Däniker-/Regensdorferstrasse sowie die Buchserstrasse sind als regionale Verbindungsstrassen klassiert. Die Däniker-/Regensdorferstrasse soll gemäss Richtplan siedlungsverträglich umgestaltet werden. Gleichzeitig ist entlang der Strasse eine geplante regionale Radroute eingetragen. Weiter sind die Vortauenstrasse und die Buchserstrasse als bestehende regionale Radwege definiert. Zudem sind verschiedene regionale Fuss- und Wanderwege festgelegt.

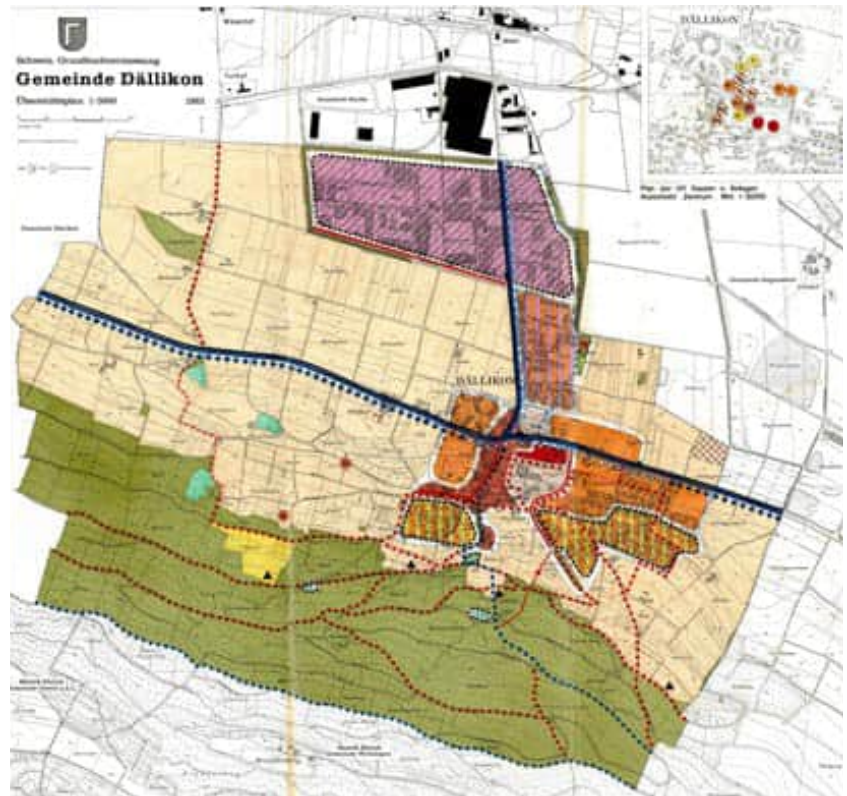


2.4 Gemeinde

Kommunaler Gesamtplan

Die Gemeinde Dällikon besitzt einen kommunalen Gesamtplan aus dem Jahr 1984. Der kommunale Gesamtplan wurde seit 1984 nicht mehr aktualisiert. Die Richtplanung wird in einer separaten Vorlage revidiert.

Kommunaler Gesamtplan 1984



- WOHNGEBIET
- WOHNGEBIET IN LANDSCHAFTLICH EMPFINDLICHER LAGE
- WOHNGEBIET MIT GEWERBERLEICHTERUNG
- SCHUTZWÜRDIGES ORTSBILD
- ZENTRUMSGEBIET
- GEBIET MIT HOHEM ANTEIL ÖFFENTLICHER BAUTEN
- INDUSTRIEGEBIET
- BAUEN NUR NACH GESTALTUNGSPLAN
- HALBSTÄDTISCHE ÜBERBAUUNG
- LANDWIRTSCHAFTSGEBIET
- ALLGEMEINES ERHOLUNGSGEBIET
- BESONDERES ERHOLUNGSGEBIET
O - PARKENGARTEN
- TRENNGEBIET
- WALD
- NATURSCHUTZGEBIET
- MATERIALGEWINNUNG, EVTL. AUFFÜLLUNG
- AUSSICHTSPUNKT
- SCHÜTTELBAHNFART

- | | |
|-------------------------------|-----------|
| REGIONALE HAUPTVERKEHRSTRASSE | SCHL. ART |
| RADWEG | SCHL. ART |
| FUSS- UND WANDERWEG | SCHL. ART |
| BUSLINE | SCHL. ART |
-
- | | |
|-------------------------------|------------------|
| kommunale Festlegungen | Schl. Art |
| SAMMELSTRASSE | SCHL. ART |
| FUSS- UND WANDERWEG | SCHL. ART |
| BUSHALTESTELLE | SCHL. ART |

- | | | |
|--|--|-----------------------------------|
| | | ÖFFENTLICHE VERKEHRSMITTEL |
| | | ERHOLUNGSGEBIET |
| | | RADWEG |
| | | WALD |
| | | ERHOLUNGSGEBIET |
| | | WALD |
| | | WALD |
| | | WALD |
| | | WALD |

3 QUANTITATIVE GRUNDLAGEN

3.1 Bevölkerungsentwicklung

Absolutes Wachstum

Quelle: Faktenblatt ARE ZH & statistik.zh.ch

Die Zahl der Einwohner in Dällikon hat sich gegenüber den 90er-Jahren deutlich erhöht. Dies zeigt die stetige Bevölkerungszunahme in den letzten 30 Jahren. Ein geringer Bevölkerungsrückgang ist lediglich in den Jahren 2008 und 2021 zu verzeichnen. Ansonsten hat das Wachstum weitgehend linear zugenommen.

Ende 2023 lebten 4'369 Einwohner in Dällikon. In den vergangenen 15 Jahren stieg die Bevölkerungszahl durchschnittlich um ca. 50 Einwohner oder 1.3 % pro Jahr an. Das langjährige kantonale Wachstum (35 Jahre) beträgt rund 1% pro Jahr. Das durchschnittliche Wachstum der letzten 15 Jahre im ganzen Kanton Zürich beträgt rund 1.3 %.

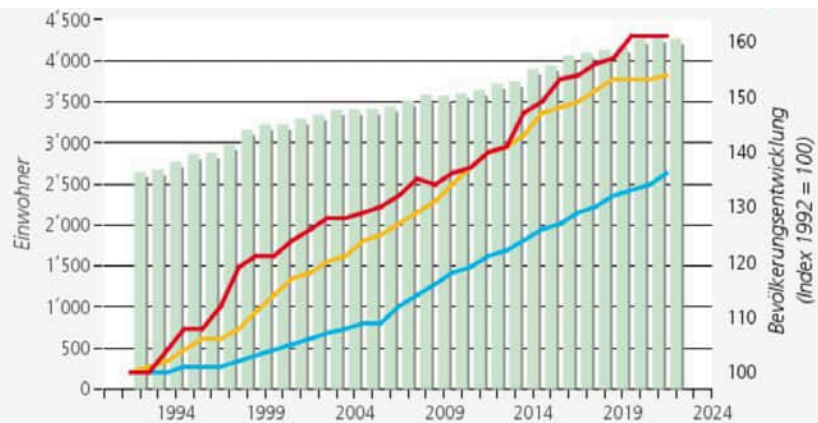
Bevölkerungsentwicklung 1992 – 2022

Bevölkerungsentwicklung

— Dällikon
— Region Furttal
— Kanton Zürich
© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Einwohner

■ Dällikon



Quelle: Statistisches Amt, Kt. ZH

Wachstum im Vergleich

Im Vergleich zur Region Furttal und zum Kanton Zürich weist Dällikon zwischen 1990 und 1999 ein überdurchschnittliches Wachstum auf. Seit der Jahrtausendwende entspricht das Wachstum von Dällikon ungefähr dem kantonalen Durchschnitt, woraus eine stetige Zunahme der Bevölkerungszahl resultiert.

Basierend auf den statistischen Daten kann die Entwicklung von Dällikon im Vergleich mit der Region und dem Kanton zwischen 1990 und 1999 als dynamisch bezeichnet werden. In Bezug auf die letzten 15 Jahre liegt das Bevölkerungswachstum von Dällikon innerhalb der kantonalen Entwicklung und leicht über dem durchschnittlichen Wachstum der Region.

Arbeitsplätze / Beschäftigte

2021 werden für Dällikon 2934 Beschäftigte ausgewiesen. Die Anzahl Beschäftigte weist über die Jahre gewisse Schwankungen auf, welche teilweise an der Erhebung liegen. Seit 2016 zeigt sich ein relativ stetiges Wachstum. Bei einer weiteren Entwicklung entsprechend der letzten 5 Jahre (2016 – 2021: +9.2%) wäre 2037 mit einer Beschäftigtenzahl von rund 3'800 AP zu rechnen.

Grundsätzlich ist die Anzahl Arbeitsplätze jedoch davon abhängig, ob die entsprechenden Flächen für neue Betriebe vorhanden sind oder nicht.

3.2 Bauzonen

Bauzonenverbrauch

Quelle: Faktenblatt ARE ZH

Die Gemeinde Dällikon verfügt über 94.2 ha (Stand 2022) an Bauzonen, davon sind 89.1 ha überbaut. Innerhalb der letzten 15 Jahre (2008 – 2022) wurden insgesamt 6.6 ha Bauzone überbaut, davon 1.2 ha Wohnzone und 1.5 ha. Mischzone. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch von rund 0.44 ha Bauzone bzw. 0.18 ha Wohn- und Mischzone.

Bauzonenentwicklung 1992 - 2022

Bauzonenverbrauch

— Gemeinde Dällikon

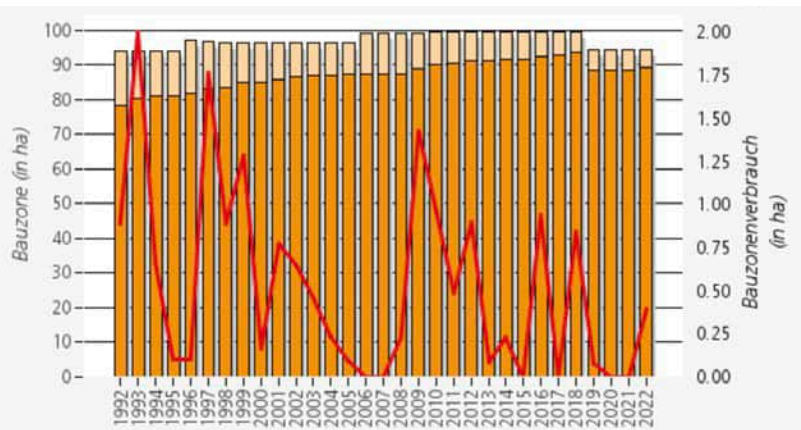
© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich

Bauzonen

■ überbaute Bauzone

■ nicht überbaute Bauzone

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH



Bauzonenstatistik

Die Bauzonenstatistik von 2022 weist für Dällikon folgende Baulandreserven aus:

Bauzonenreserven in ha

Datengrundlage:

Bauzonenstatistik ARE ZH, Stand 2020

	Total vorhanden	bebaut	unbebaut
Wohnzone	35.5 ha	34.5 ha	1.0 ha
Mischzone	18.1 ha	17.3 ha	0.7 ha
Arbeitszone	37.2 ha	34.2 ha	3.1 ha
öffentliche Bauten + Anlagen	3.3 ha	3.1 ha	0.3 ha
Total Wohn- und Mischzonen	53.6 ha	51.8 ha	1.7 ha
Total	94.2 ha	89.1 ha	5.1 ha

Anteil Einfamilienhausgebiete (W2) an Wohnzonen

19.1 ha der 35.5 ha Wohnzonen liegen gemäss der kantonalen Bauzonenstatistik (Stand 2022) in einer zweigeschossigen Wohnzone (W2/30 oder W2/50) und sind somit prioritär mit Einfamilienhäusern bebaut. Somit sind 54 % der Wohnzonen Dällikons Einfamilienhausquartiere.

3.3 Ausbaugrad

Wohn- und Mischzonen

Der Ausbaugrad in der Wohnzone liegt über dem kantonalen und regionalen Durchschnitt. Für die Mischzonen liegen die Werte etwas unter den Werten des Kantons jedoch höher als in der Region Furttal. Insgesamt über alle Bauzonentypen liegen die Werte unterhalb des kantonalen Durchschnittes aber deutlich über dem regionalen Durchschnitt.

Ausbaugrad in Prozent (%)
Quelle: Faktenblatt ARE ZH

	Wohnzone	Mischzone	Arbeitszone	Total
Dällikon	68.6 %	77.8 %	58.7 %	64.6 %
Region Furttal	64.3 %	59.8 %	54.4 %	58.9 %
Kanton Zürich	62.4 %	78.9 %	57.2 %	66.4 %

Die durchschnittlichen Ausbaugrade in den Wohnzonen deuten darauf hin, dass die bestehenden Möglichkeiten gut ausgeschöpft werden und nur noch punktuelle innere Reserven bestehen. Diese inneren Reserven sind dahingehend zu relativieren, als dass Dällikon ausgedehnte Einfamilienhausquartiere aufweist (54 % der Wohnzonen). Dadurch ist in diesen Gebieten eine Erhöhung des Ausbaugrades – wenn überhaupt – nur langfristig möglich. Das kurz- bis mittelfristig realisierbare Verdichtungspotenzial innerhalb der bestehenden Wohn- und Mischzonen ist trotz unterdurchschnittlichem Ausbaugrad relativ klein. Dies liegt auch daran, dass Dällikon ausgedehnte Einfamilienhausquartiere aufweist.

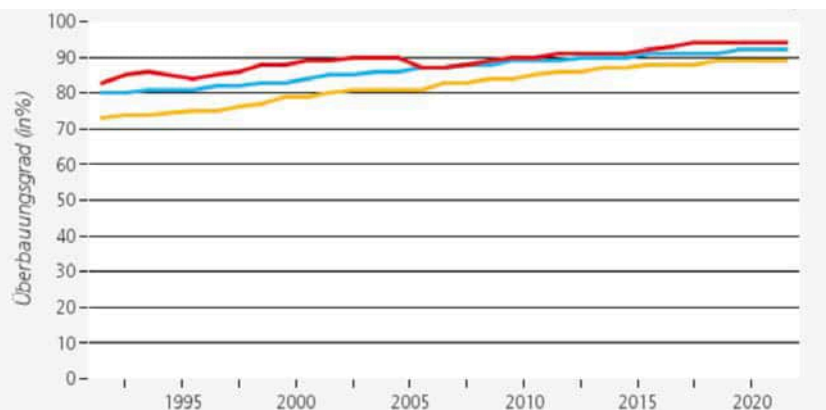
Die Mischzonen weisen noch etwas grössere Potenziale auf, die grössten Reserven sind aber in den Arbeitszonen zu finden.

3.4 Überbauungsgrad

Hoher Überbauungsgrad

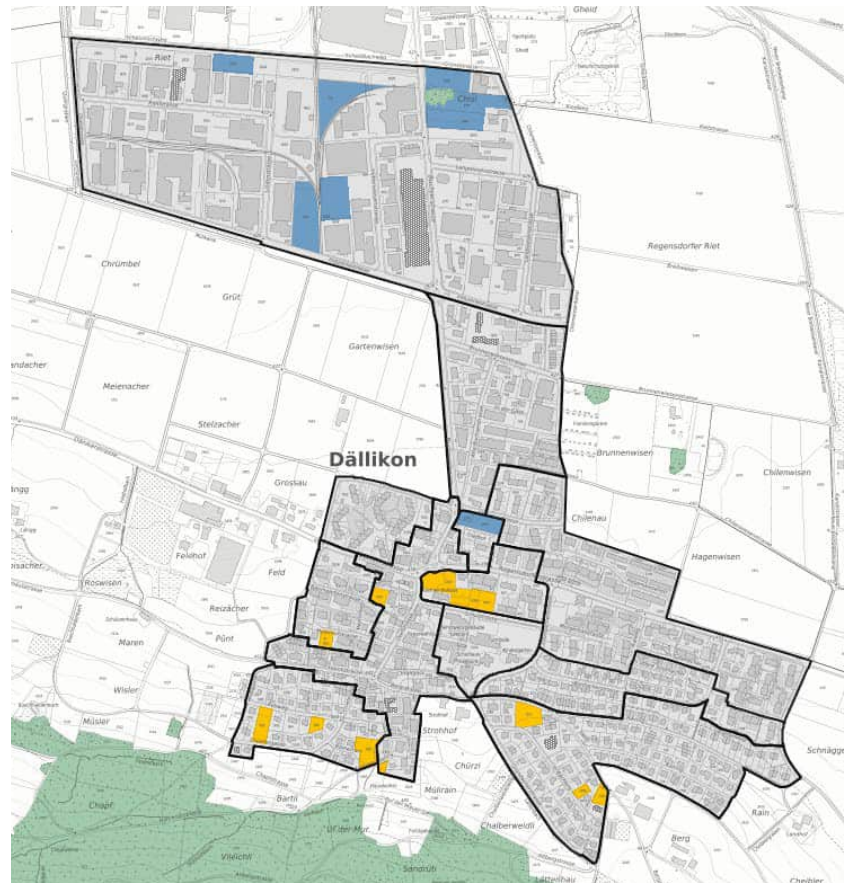
Der Überbauungsgrad gibt in Prozent an, wie viel überbaute Bauzone in Bezug zur Gesamtbauzone überbaut ist. Der Überbauungsgrad liegt in Dällikon bei rund 95% (vgl. auch Ziffer 3.2). Dieser Wert belegt, dass die Auslastung der Bauzonen in Dällikon so hoch ist, dass nicht von überdimensionierten Bauzonen in Dällikon gesprochen werden kann.

Überbauungsgrad 1991 – 2022
Überbauungsgrad (überbaute Bauzone in % der Bauzone)
— Gemeinde Dällikon
— Region Furttal
— Kanton Zürich
Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH
© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich



Unüberbaute Grundstücke

Die Lage der unüberbauten Grundstücke (Stand April 2024) ist nachstehend abgebildet. Insgesamt beträgt die Fläche in den Wohn-, Misch-, Kern- und Zentrumszonen noch 1.7 ha. Rund die Hälfte (0.84 ha) davon liegt in der Zone W2/30.



Quelle: Datengrundlage Überbauungsstand und Amtliche Vermessung (Stand 2023), eigene Darstellung

3.5 Kapazitätsabschätzung

Kapazitätsreserven

In den bestehenden Zonen bestanden gemäss den Geschossflächenreserven 2022 des Kantons folgende Kapazitätsreserven:

Einwohnende 2022: 4'268 EW

Arbeitsplätze 2021: ca. 2'934 AP

**davon ausserhalb Bauzone (Beschäftigte Landwirtschaft*3):
ca. 208 EW**

**davon ausserhalb Bauzone (Beschäftigte Landwirtschaft):
ca. 69 AP**

	EW	Geschossflächen Wohnen 1'000m ²	GF/EW	AP	Geschossflächen Arbeiten 1'000 m ²	GF/AP
Bestand in Bauzonen 2022	4060	200.6	50m ² /EW	2'865	233.0	82 m ² /AP
Reserven gemäss ARE (Total)		66.1 +30.5*0.8*			189.2 +30.5*0.2*	
Kapazitätsreserven in überbauten Bauzonen (Verdichtung) 20 %	247	16.1	65m ² /EW	382	31.4	82 m ² /AP
Kapazitätsreserven in unüberbauten Bauzonen 80 %	124	8.0	65m ² /EW	376	30.8	82 m ² /AP
Kapazitätsreserven in heutigen Bauzonen Total (2037)	371	24.1		758	62.2	
Fassungsvermögen in heutigen Bauzonen (Gesamtkapazität 2037)	4'431	224.7		3'623	295.2	
Total	4'639			3692		
Bevölkerung 2035						
gem. kant. Bev.-Prognose ca.	4'921					
gem. linearem Wachstum ca.	5'006			3'800		

* Hinweis Mischzonen:

Die Kapazitätsreserven in Mischzonen werden zu 80 % der Wohnnutzung und zu 20 % der Arbeitsnutzung angerechnet.

Realistische Kapazität

Die theoretischen Geschossflächenreserven ergeben sich nun aus der Differenz der zulässigen (theoretisch möglichen) und der gebauten Geschossflächen.

Es kann nicht damit gerechnet werden, dass die theoretischen Reserven insbesondere in der bereits überbauten Bauzone bis 2037 (2022+15Jahre) vollständig genutzt werden können. Bei der überbauten Bauzone wird daher mit einer realistischen Nutzung von rund 20 % der vorhandenen Reserven gerechnet. Bei den unüberbauten Bauzonen hingegen kann damit gerechnet werden, dass ein Ausbaugrad von 80 % oder höher erreicht werden kann.

Realistische Kapazitätsreserven 370 EW

Entsprechend der Abschätzung kann ohne eine Anpassung der BZO eine realistische Zunahme der Einwohnenden bis 2037 von rund 370 Einwohnenden in den bestehenden Bauzonen angesiedelt werden.

Verdichtung nach innen fördern

Weil die Kapazitätsreserven vor allem in bebauten Bauzonen liegen und weil hier realistischerweise lediglich mit einer Verdichtung von 20% ausgegangen werden kann, zeigt sich bereits jetzt, dass eine lineare Entwicklung entsprechend der Entwicklung der letzten Jahre nicht innerhalb der bestehenden Bauzonen möglich ist.

Um weiterhin eine Entwicklung (Auslastung der Schule und Infrastruktur) zu erreichen, sollen Arealüberbauungen gefördert und Instrumente (z.B. Gestaltungsplanpflichtgebiete, Mindestdichte) ermöglicht werden. Dadurch sollte u.a. der Ausbaugrad bei unüberbauten Bauzonenflächen auf gegen 100 % ansteigen. Weiter soll die angestrebte Zunahme der Anzahl Einwohnenden mit Arealüberbauungen sowie Aufzonungen erreicht werden.

3.6 Bauzonenbedarf

Bauzonenbedarf Wohnen

Reserven reichen noch für rund 10 Jahre

Bei einem durchschnittlichen Verbrauch von 0.18 ha in den letzten 15 Jahren reichen die Reserven theoretisch noch für rund $9\frac{3}{4}$ Jahre. Dabei wird aber ausser Acht gelassen, dass nicht alle unüberbauten Flächen verfügbar sind. Einzelne Flächen sind schon über 30 Jahre erschlossen, werden aber nicht überbaut.

Hinzu kommt, dass innerhalb des Bestandes aufgrund der ausgedehnten Einfamilienhausquartiere und der bereits gut ausgenutzten Mehrfamilienhausquartiere praktisch keine Innenverdichtungspotenziale bestehen bzw. nur erschwert realisiert werden können.

regionalisierten Bevölkerungsprognosen

Die Kapazitätsgrenze des heute gültigen Zonenplans liegt bei rund 4'430 Einwohnern. Mit den Einwohnern ausserhalb liegt die Kapazitätsgrenze bis 2037 für Dällikon bei rund 4'600 Personen und liegt damit unter den aus dem kantonalen Raumordnungskonzept abgeleiteten Wachstumszielen und den regionalisierten Bevölkerungsprognosen, welche bis 2035 mit insgesamt rund 4'900 Einwohnern rechnen. Die Gemeinde Dällikon möchte einen Teil dieser Differenz mit mehreren Planungsmassnahmen abdecken.

Bauzonenbedarf für Arbeiten

gemäss bisherigem Verbrauch

Der Bedarf an Gewerbebezonen ist schwierig abzuschätzen, da er von grösseren Schwankungen betroffen ist. Will sich ein neuer Betrieb ansiedeln, besteht im betroffenen Jahr ein hoher Verbrauch, in den folgenden Jahren kann der Verbrauch dagegen sehr tief sein. Daher können aufgrund des bisherigen Verbrauchs nur unsichere Schätzungen für die Bauzonen für Arbeiten gemacht werden.

Es bestehen mit 3.1 ha grosse unbebaute Arbeitszonenflächen, welche sich für die Ansiedlung neuer Betriebe eignen würden. Bei einem Verbrauch von 3.7ha gemäss den letzten 15 Jahren reichen die Reserven für keine weiteren 15 Jahre.

Es bestehen relativ grosse Geschossflächenreserven im Bestand, wobei dabei ausser Acht gelassen wird, dass die vorhandenen Sparten auch grosse Lagerflächen für Material und Fahrzeuge benötigen, so dass die Geschossflächen nicht gänzlich realisierbar sind. Neue Betriebe benötigen zudem in der Regel ein auf ihr Bedürfnis zugeschnittenes Betriebsgelände, um effiziente und damit wirtschaftliche Abläufe zu ermöglichen. Im Rahmen der Revision ist die Gewährleistung von genügenden, für Betriebe und neue Arbeitsplätze geeignete Zonenflächen eine wichtige Zielsetzung.

3.6 Analyse Siedlungsgebiet

Analyse

Das Siedlungsgebiet von Dällikon wurde anhand der Faktoren tiefer Ausbaugrad, gute Erschliessung mit öffentlichem Verkehr, Gebäudealter, Eigentumsstruktur und übergeordnete Vorgaben analysiert, um mögliche Potenziale für Entwicklungen zu erkennen und um den Massnahmenbedarf für die Nutzungsplanung zu ermitteln.

Ausbaugrad

Wie im Kapitel 3.3 erwähnt, weist Dällikon bereits einen relativ hohen Ausbaugrad in den Wohn- und Mischgebieten auf. Dennoch sind in verschiedenen Quartieren im Bestand noch Potenziale vorhanden.

Gebiete mit Mehrfamilienhäusern

Die Eigentumsstruktur kann den Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegenden Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Anteilen an Stockwerkeigentum. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Besonders im Gebiet zwischen der Brunnenwiesenstrasse und der Chilenaustrasse, im Dorfkern, im Quartier Vortauen sowie südlich der Regensdorferstrasse sind Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern und einem geringen Stockwerkeigentumsanteil vorhanden.

Quartiere mit MFH-Anteil bei gleichzeitig tiefem Stockwerkeigentumsanteil
(Quelle: GIS ZH)

 Hoher MFH-Anteil, Tiefer STWE-Anteil



Gebäudealter

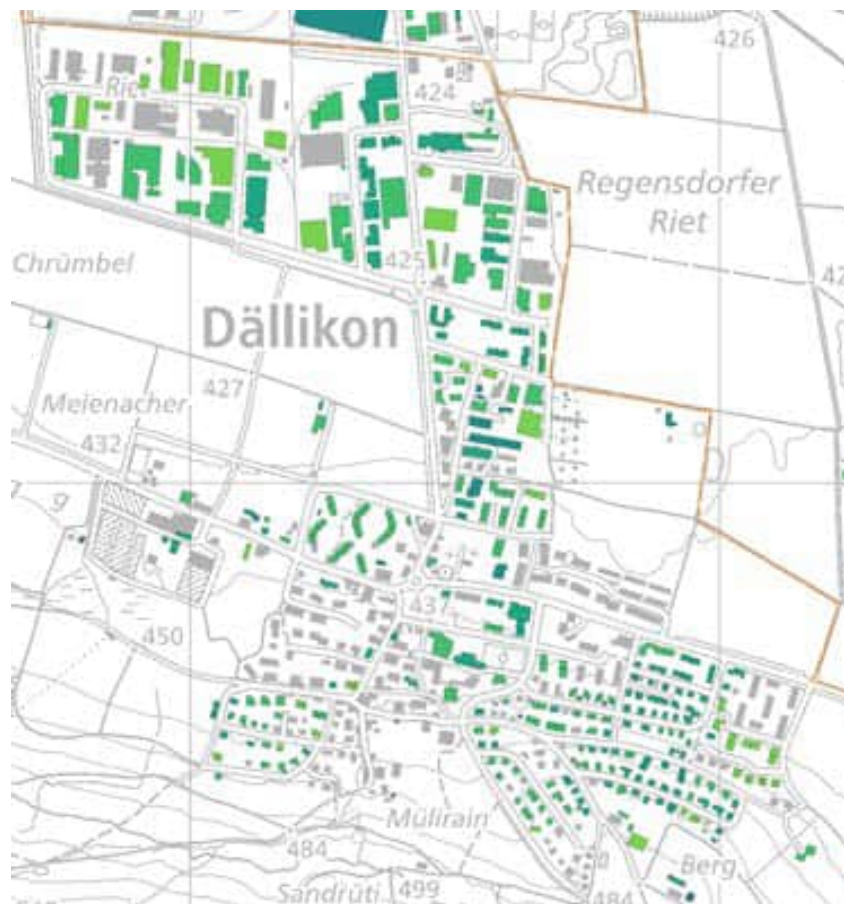
Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet.

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1985 erstellt wurden, steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht aufgrund fehlender Daten nicht berücksichtigt werden konnte, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde.

Bei den älteren Bauten kann sich im Rahmen von Sanierungsmassnahmen (Energie, Bausubstanz) die Frage eines Ersatzbaus stellen. Der Entscheid dürfte massgeblich vom baulichen Zustand des Gebäudes, dem vorhandenen Nutzungspotenzial, der Lage im Siedlungsgebiet und von der Eigentumsstruktur beeinflusst werden.

In Dällikon ist ein bedeutender Bestand an Bauten vorhanden, welche in den Jahren 1945 bis 1985 entstanden sind.

Gebäudealter (Quelle GIS ZH)



ÖV-Erschliessung

Die Siedlungsentwicklung soll vorab an Lagen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr (ÖV) erfolgen. Mit den Güteklassen A–C gilt ein Gebiet als sehr gut bis gut mit dem ÖV erschlossen.

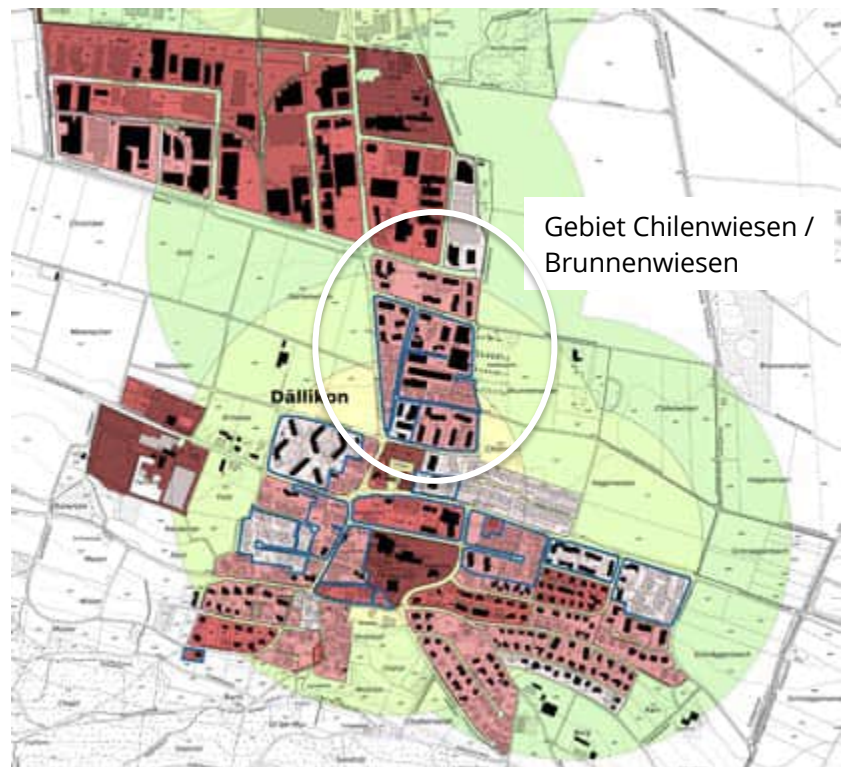
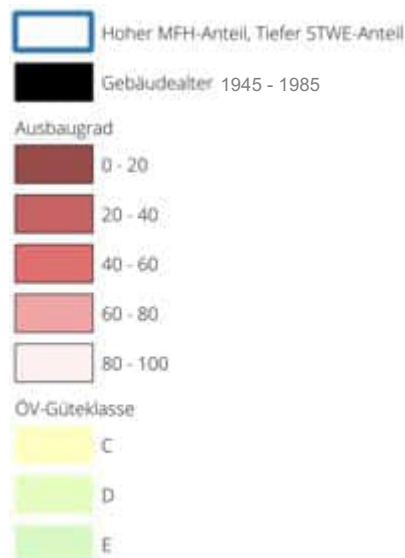
ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2022/2023)



Ergebnis

Die grössten baulichen Veränderungen im Bestand dürften entsprechend der Analyse im Gebiet Chilenwiesen/Brunnenwiesen erwartet werden. Ein hoher Anteil Mehrfamilienhäuser mit einem geringen Stockwerkeigentumsanteil trifft hier auf einen eher tiefen Ausbaugrad und einen grossen Bestand tendenziell erneuerungsbedürftiger Altbauten. Gleichzeitig liegt das Gebiet praktisch vollständig in den Güteklassen C und D und ist somit genügend bis gut erschlossen.

Ergebnisplan



3.7 Analyse Grünflächenanteil

Analyse

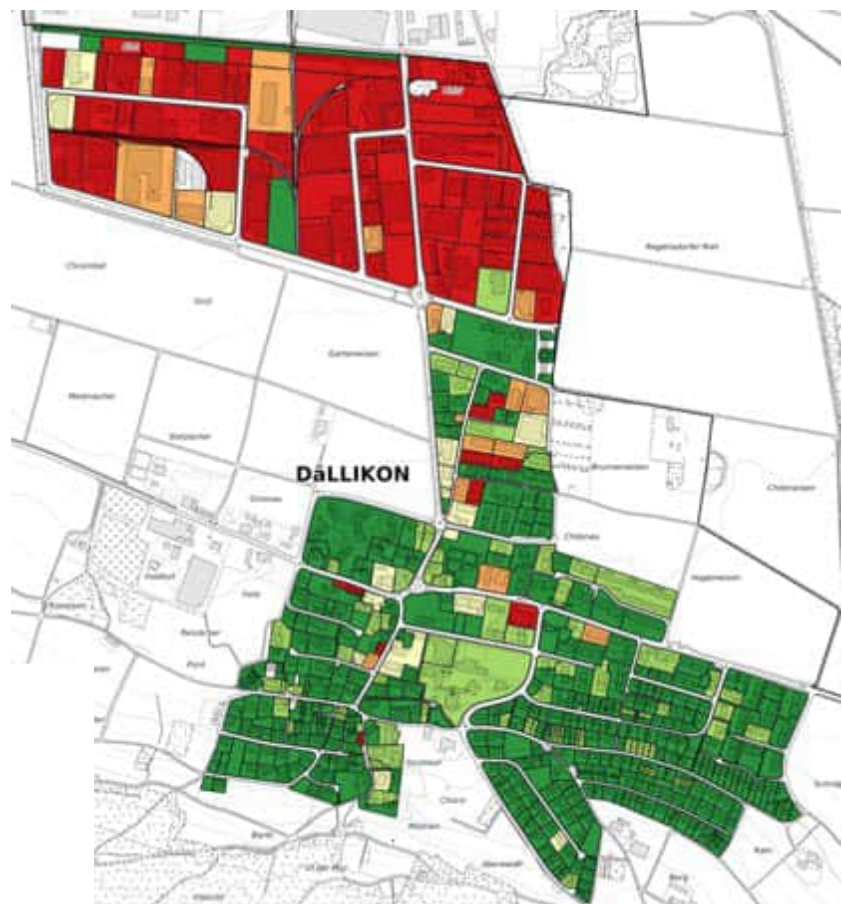
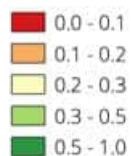
Um die Höhe einer möglicherweise einzuführenden Grünflächenziffer abschätzen zu können, wurde der Grünflächenanteil des Bestandes analysiert. Die Analyse wurde primär anhand der Bodenbedeckung der Amtlichen Vermessung vorgenommen. Zur Überprüfung wurde bei ausgewählten Parzellen mit einem hohen Ausbaugrad ein Vergleich mit dem Luftbild vorgenommen.

Folgende Erkenntnisse können aus den Daten gezogen werden:

- Ausser in der Gewerbe- und Industriezone I6 und der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen weisen mehr als 50 % der Parzellen einen Grünflächenanteil von über 50 % auf.
- Über 75 % der Parzellen in allen Wohnzonen weisen einen Grünflächenanteil von über 40 % auf. Zudem ist in den Wohnzonen die Streuung relativ gering.
- Die Mischzonen (Kernzone, Zentrumszone, Wohnzone mit Gewerbebeileichterung) weisen tiefere Grünflächenanteile und eine grössere Streuung auf als die Wohnzonen. Jeweils 75 % der Parzellen weisen einen Grünflächenanteil von über 20 % auf.
- Die Industriezone weist sehr tiefe oder gar keine Grünflächenanteile auf.

Grünflächenanteil Bestand

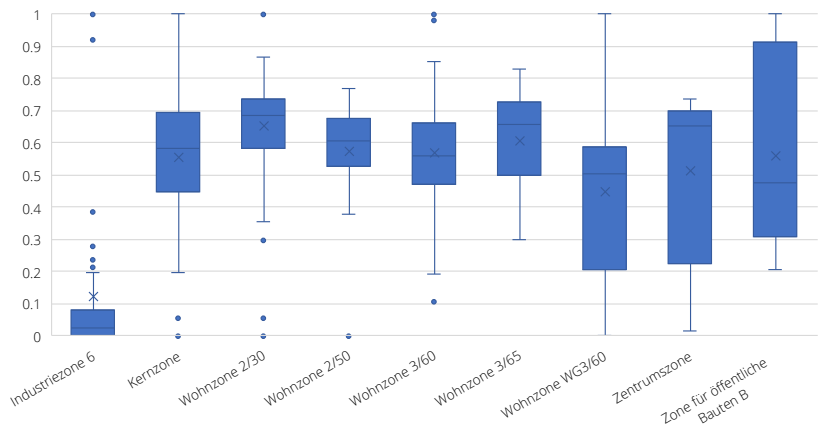
Quelle: AV-Bodenbedeckung
(maps.zh.ch)



Boxplot des Grünflächenanteils nach Parzelle und Bauzone

Quelle: AV-Bodenbedeckung (maps.zh.ch)

Erklärung: Der Balken zeigt den Bereich, in dem die mittleren 50 % der Parzellen liegen (Interquartilsabstand). 25 % der Parzellen liegen oberhalb, 25 % der Parzellen unterhalb des Balkens. Der Strich im Balken zeigt den mittleren Wert (Median) an, das Kreuz den Durchschnitt. Die Antennen und Punkte zeigen Ausreisser nach unten und oben an.



Kat. Nr.	Parzellenfläche	Zone	Ausbaugrad Geviert	GF AV	GZ AV	GF Ortho	GZ Ortho	Abweichung AV-Ortho in %	Abweichung AV-Ortho in Prozentpkt.
1979	606.04	W2/30	82%	447.5	74%	355.87	59%	20%	-15%
1978	585.86	W2/30	82%	408.65	70%	385.06	66%	6%	-4%
212	704.25	W2/30	83%	529.42	75%	402.16	57%	24%	-18%
2394	413.54	W2/30	83%	292.36	71%	205.3	50%	30%	-21%
734	760.87	W2/30	83%	582.72	77%	556.41	73%	5%	-3%
2747	499.73	W2/30	83%	291.22	58%	313.53	63%	-8%	4%
1300	676.35	W2/50	74%	498.9	74%	470.5	70%	6%	-4%
193	419.42	W2/50	52%	243.57	58%	217.18	52%	11%	-6%
1365	603.65	W2/50	52%	314.84	52%	282.13	47%	10%	-5%
189	583.04	W2/50	52%	342.39	59%	327.15	56%	4%	-3%
2321	1178.88	W3/60	70%	756.72	64%	622.36	53%	18%	-11%
1762	15511.77	W3/65	90%	9536.2	61%	9533.07	61%	0%	0%
2315	2340.61	W3/65	97%	1597.2	68%	1604.39	69%	0%	0%
2317	1397.34	W3/65	97%	698.59	50%	650.21	47%	7%	-3%
2365	7547.36	W3/65	98%	2825.9	37%	2961.96	39%	-5%	2%
2750	2299.27	Z	55%	606.47	26%	592.66	26%	2%	-1%
1760	3584.83	WG3/65	75%	902.35	25%	1009.01	28%	-12%	3%
2871	3682.07	WG3/65	75%	1903.6	52%	1903.64	52%	0%	0%

Vergleich der Grünfläche zwischen den Daten der amtlichen Vermessung und einer händischen Erhebung über das Luftbild

4 ZIELE

Grundsätze

Die Teilrevision fusst auf folgenden Grundsätzen:

- Regelungen, wo möglich, vereinfachen.
- Regelungen der Kernzone unter Wahrung der prägenden Strukturen flexibilisieren.
- Qualitätsvolle Siedlungserneuerung und moderate Verdichtung in den zentrumsnahen Wohngebieten ermöglichen.
- Ökologische Siedlungsentwicklung sicherstellen.
- Arbeitsplätze fördern (Gewerbe/Dienstleistung) und Nutzungskonflikte minimieren.

Ziele Teilrevision der Nutzungsplanung

Die Gemeinde Dällikon hat – wie im Kapitel 2.4 erwähnt – 2009 ein Leitbild für die räumliche Entwicklung erarbeitet. Zusätzlich wird derzeit der kommunale Richtplan revidiert, aus dessen Prozess sich weitere Themen ergeben haben. Ergänzt werden diese Thematiken mit übergeordneten Vorgaben.

Die Ziele der Teilrevision der Nutzungsplanung lassen sich insgesamt wie folgt zusammenfassen:

- Weiterentwicklung, Erhaltung und Pflege der ortsbaulichen Qualitäten und der verschiedenen Charakteristiken der Kerngebiete
- Ermöglichung hochwertiger, differenzierter Innenentwicklung
- Ermöglichung eines vielfältigen Angebots an Gewerbeflächen
- Stärkung attraktiver Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Förderung Biodiversität und Ökologie
- Förderung Energieeffizienz im Siedlungs- und Mobilitätsbereich
- Umsetzung IVHB
- Regelung Mehrwertausgleich
- Behebung Vollzugsprobleme
- Situative Vereinfachung und Klärung der Zonierung (Anpassung der Zonierung auf veränderte Parzellengrenzen)

5 POTENZIALSTUDIE FELD

5.1 Studie 2009

Abschätzung Potenzial der Siedlungserweiterungen

Im Leitbild für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Dällikon wurde 2009 das Gebiet Feld bereits als mögliches Siedlungserweiterungsgebiet definiert. Im Rahmen der Erarbeitung des Leitbilds wurde für das Gebiet mögliche Bau-, Freiraum- und Erschliessungsstrukturen betrachtet und das Potenzial abgeschätzt.

Ursprünglich war auf der Südseite der Dänikerstrasse eine Erweiterung des Siedlungsgebiets bis zum Feldhof angedacht. Auf der Nordseite umfasste die Siedlungserweiterung die gesamten Parzellen Kat.-Nrn. 2668, 2670 und 2840, also alle bereits damals strassenseitig bebauten Parzellen.

Die Siedlungserweiterung wurde durch den Kanton jedoch auf eine Breite von ca. 70 m reduziert.

Gebiet Feld

Die Potenzialstudie sah sechs drei- bis viergeschossige Punktbauten vor. Die Baukörper sollten über die Baumgartenstrasse erschlossen werden. Ziel war es, einen fließenden Übergang zwischen Siedlung und Landschaft zu erreichen. Der Lärmschutz sollte mit zwei Kleinbauten an der Dänikerstrasse gelöst werden. Das bestehende Haus Dänikerstrasse 21 sollte rückgebaut werden.

Das Einwohnerpotenzial wurde für die Potenzialstudie nicht separat berechnet. Gemäss Leitbild für die räumliche Entwicklung war für das gesamte Gebiet Feld (10 Baukörper) mit ca. 246 Einwohnern zu rechnen. Für die reduzierte Potenzialstudie mit sechs Baukörpern wäre so mit rund 147 Personen zu rechnen.

Potenzialstudie Feld 2009



5.2 Überarbeitung Potenzialstudie 2019

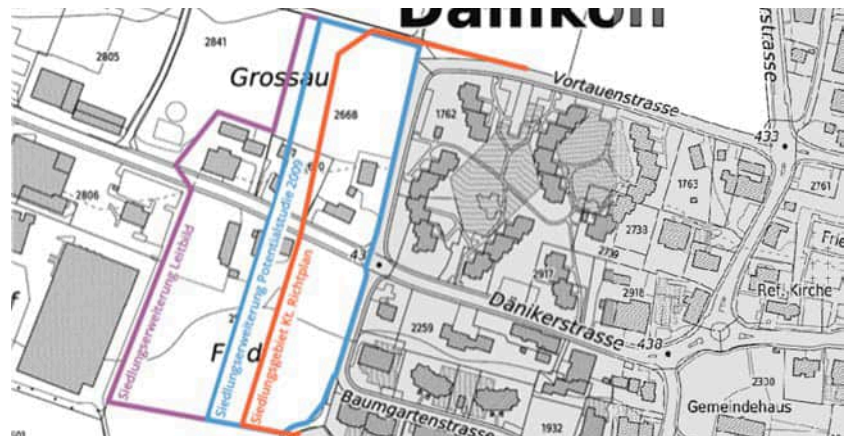
Anträge zur Erweiterung des Siedlungsgebiets vom 20.8.2010

Definition Siedlungsgebiet

Konzeptionelle Vorstellungen zu möglichen Siedlungserweiterungen Feld (violett/blau) und tatsächliches Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan (rot) In den Richtplan Eingang gefunden hat schlussendlich ein Streifen von ca. 47 m Breite.

Im Zuge der Gesamtüberprüfung des kantonalen Richtplans hat die Gemeinde Dällikon in der Folge verschiedene Anträge zur Erweiterung des Siedlungsgebiets gestellt. Dabei wurde auch für das Gebiet Feld eine Erweiterung beantragt. Die Wohnbaulandreserven der Gemeinde wurden dabei nochmals anhand einer Potenzialstudie verifiziert und das erwähnte Gebiet redimensioniert.

Mit der Revision des kantonalen Richtplans wurde das Siedlungsgebiet im Bereich des Gebiets Feld erweitert. Allerdings wurde die Siedlungserweiterung auf eine Bautiefe reduziert.



Überarbeitung Potenzialstudie

Für die vorliegende Teilrevision der Nutzungsplanung wurde die Potenzialstudie deshalb überarbeitet. Das Prinzip der durchlässigen Siedlungsstruktur wurde übernommen. Der fließende Übergang am Siedlungsrand soll durch die Sicht brechende Bäume und viel Grünraum unterstützt werden. Die sowohl nördlich wie südlich bestehenden Bauten an der Dänikerstrasse bleiben bestehen. Die Bauten sind wie bereits in der Potenzialstudie von 2009 über die Vortauen- bzw. Baumgartenstrasse zu erschlossen.

Bei drei- bis viergeschossigen Bauten wäre mit 125 bis 150 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Die bestehenden Infrastrukturanlagen sind auf diese Kapazität ausgelegt und ausgebaut worden.

Potenzialstudie Gebiet Feld



Planungsgebiet von Kreuzung Däniker-/Vortauenstrasse in Richtung Süden betrachtet



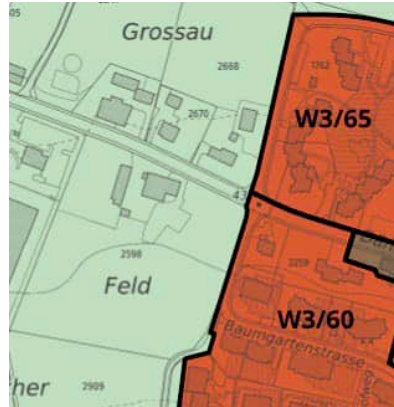
5.3 Einzonungsabsicht im Feld

Einzonungsabsicht auf Basis der Potenzialstudie Feld von 2019

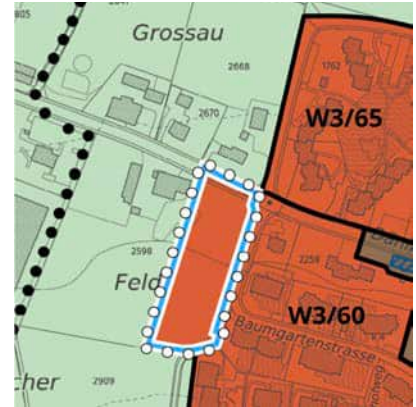
Die Potenzialstudie Feld von 2019 zeigt konzeptionell auf, wie im Gebiet Feld eine Wohnnutzung realisiert werden könnte. Vorgesehen war die angrenzende Wohnzone zu erweitern und das Gebiet Feld in eine Wohnzone W3/60 einzuzonen. Im Zuge der beabsichtigten Einzonung wäre eine Gestaltungsplanpflicht vorgesehen gewesen, mit dem Ziel eine überdurchschnittlich gute Bebauung am Siedlungsrand sicherzustellen.



Bestehend: Lk



Neu: W3/60



Die Siedlungserweiterung des Gebietes Feld entspricht der langjährigen Zielsetzung der Gemeinde.

Verzicht aufgrund fehlender Aussicht auf Genehmigung

Aufgrund des tiefen Ausbaugrades in den Einfamilienhauszonen W2/30 (neu W2/35) und weil nach Meinung des ARE noch keine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven erfolgt ist, lehnt das ARE aktuell grundsätzlich Einzonungen in Dällikon ab.

Diese Haltung kann der Gemeinderat nicht nachvollziehen. An der Einzonung wurde deshalb lange festgehalten und der Gemeinderat hat sich für diese Sache stark gemacht. Nachdem jedoch auch die dritte Vorprüfung negativ ausgefallen ist und nachdem auch eine juristische Einschätzung durch einen Baurechtsanwalt keine Aussicht auf Erfolg verspricht, hat der Gemeinderat sich entschlossen, auf die Einzonung Feld vorerst zu verzichten, um die Vorlage nicht weiter zu verzögern.

Im Sinne der Information der Bevölkerung werden die Betrachtungen und Überlegungen zur Einzonung nachstehend wiedergegeben:

Meinungsbildungsprozess

Der Einzonungsabsicht ging ein intensiver Meinungsbildungsprozess zwischen dem ARE und der Gemeinde voraus. Seinerzeit wurde auch von Vertretern des ARE klar signalisiert, dass eine Einzonung möglich sei, sofern das Gebiet in den kantonalen Richtplan als Siedlungsplan aufgenommen wird.

Siedlungsgebiet bestehend

Ausschnitt kantonaler Richtplan



Das Gebiet Feld wurde im Zuge der Gesamtüberarbeitung des kantonalen Richtplanes im Umfang einer Bautiefe dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Somit wären die Voraussetzungen für eine Einzonung grundsätzlich gegeben.

Das Gebiet Feld liegt zudem innerhalb des Landschaftsförderungsgebiets 1 Altberg. Für dieses Gebiet sind folgende Förderungsschwerpunkte festgehalten:

- Rebberge am Südhang erhalten
- Trocken- und Feuchtstandorte fördern, lichten Wald erhalten
- Aussichtspunkte erhalten
- Zerschneidung vermeiden, unverbaute Räume erhalten

Mit der Gestaltungsplanpflicht werden die Anforderungen des Landschaftsförderungsgebiets berücksichtigt.

Bedarfsnachweis

In Kapitel 3 des vorliegenden Berichtes wird der Bedarf für zusätzliches Wohnbauland klar nachgewiesen. Die Kapazitätsabschätzung des Zonenplanes hat gezeigt, dass der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 15 Jahre mit den gültigen Festlegungen nicht gedeckt werden kann.

Infrastrukturplanung

Die Gemeinde hat aufgrund der seinerzeitigen Aussagen des ARE seine Infrastruktur (Schulen, Verwaltung und die technische Infrastruktur) auf diese Entwicklung ausgerichtet.

Mit dem aktuell bestehenden Schulraum ist der Bedarf für 19 Klassen gedeckt und gut ausgelastet. In den Szenarien ohne Einzonung und mit Einzonung wird die Gemeinde per Schuljahr 2024/2025 neuen Schulraumbedarf haben, da dann so oder so zwei Klassen mehr geführt werden müssen. Mit der Ausbaumöglichkeit von Total ca. 6 Klassenzimmer kann der Schulraumbedarf auf der bestehenden Schulanlage und mit der bestehenden Infrastruktur abgedeckt werden (gemäss Schulraumplanung Dällikon). Auch andere Infrastrukturanlagen werden dadurch sukzessive schlechter ausgelastet, insbesondere wenn junge Personen nicht in der Gemeinde gehalten werden können. Die ARA Furthof Ausbaustudie vom 23. Oktober 2012 der Holinger AG hat gezeigt, dass die neuen Bauwerke auf 15'000 Einwohnergleichwerte ausgelegt wurden. In dieser Berechnung ist auch das Gebiet Feld eingeflossen.

Mobilisierung der inneren Reserven

Eine Mobilisierung der Inneren Reserven wie es das ARE fordert, ist in Einfamilienhausquartieren kurzfristig nicht möglich, sondern ist, wenn überhaupt, nur über Generationen hinweg umsetzbar. Zudem lässt sich diese Entwicklung auf der Zeitachse nicht steuern und es ist völlig offen, ob eine Verdichtung in solchen Gebieten auch zu mehr Personen führt oder ob lediglich der Flächenbedarf pro Kopf zulegt.

Die beabsichtigte Entwicklung im Feld sollte zudem auch Wohnraum schaffen für Personen, welche aus ihrem Einfamilienhaus ausziehen und in ihrer Wohngemeinde eine passende kleinere Wohnung finden möchten.

So könnte ein Beitrag geleistet werden, dass Einfamilienhäuser für Familien oder eine Vergrösserung frei werden. Damit hätte die Einzonung auch indirekt der Mobilisierung der inneren Reserven gedient.

Einfach zu warten, bis sich eine Entwicklung einstellt oder nicht, ist deshalb keine Option, weshalb die Gemeinde auch über alternative Entwicklungsmöglichkeiten verfügen sollte.

Fehlende Instrumente

Der Kanton Zürich kennt keine griffigen Instrumente zur Verbesserung des Ausbaugrades. Anreizsysteme führen in Einfamilienhausquartieren nicht zu den raumplanerisch gewünschten Effekten. Weiche Strategien wie eine Sensibilisierung der Einfamilienhausbesitzer mit Informationskampagnen verpuffen, wie die vergangenen Informationsveranstaltungen zeigen.

Heute werden kaum mehr Liegenschaften gehandelt, weil das Bauland durch die Verknappung ein rares Gut geworden ist, zumindest im Grossraum Zürich. Folge davon ist, dass die Preise steigen und man hofft, dass die Preise weiter steigen werden. Also wartet man zu.

Für die Gemeinde bedeutet dies eine Stagnation in der Entwicklung, was wie schon dargelegt wurde zu Überkapazitäten in Schulhäusern führen kann. Auch andere Infrastrukturanlagen werden dadurch sukzessiv schlechter ausgelastet.

Verfügbarkeit

Das Land befindet sich Eigentum der Gemeinde. Die Verfügbarkeit wäre gesichert gewesen. Dies gilt auch für die Zukunft.

ÖV Erschliessung

Das Gebiet Feld liegen in der Güteklasse D, leicht ausserhalb der Güteklasse C. Die Gemeinde wäre jedoch bereit gewesen eine Verbesserung der ÖV Güteklasse im Gebiet Feld durch eine weitere Bushaltestelle zu erreichen, wenn so Aussicht auf Erfolg bestanden hätte.

Hohe bauliche Qualität mit Gestaltungsplanpflicht

Die Gemeinde Dällikon beabsichtigte eine qualitativ hochwertige Bebauung im Gebiet zu sichern. Sie ist Eigentümerin und hätte so bereits aus diesem Grund sicherstellen können, dass das Gebiet baulich genutzt wird und dass eine hohe Qualität geschaffen wird (z.B. Konkurrenzverfahren). Um dies weiter zu untermauern, war beabsichtigt, eine Gestaltungsplanpflicht einzuführen.

Die Gestaltungsplanpflicht setzt gemäss § 48 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse voraus. Gemäss § 48 Abs. 3 PBG kann ein wesentliches öffentliches Interesse durch Anliegen des Ortsbild- und Landschaftsschutzes, des Aussichtsschutzes, des Immissionsschutzes oder an der differenzierten baulichen Verdichtung eines Gebietes begründet werden.

Im vorliegenden Fall sah der Gemeinderat ein wesentliches öffentliches Interesse an einer überzeugenden Überbauung am Siedlungsrand, an einem ortsbaulich guten Lärmschutz entlang der Dänikerstrasse und an einem differenzierten Wohnraumangebot für breite Bevölkerungsschichten.

Beabsichtigt war ein Anteil an preisgünstigem Wohnraum zu schaffen, damit für die jüngere Bevölkerung Wohnraum geschaffen werden kann. Zudem kann dadurch eine Möglichkeit geschaffen werden, dass ältere Bewohner*Innen ihre Einfamilienhäuser für jüngere Generationen zur Verfügung stellen und in der Gemeinde bleiben können. Damit sollte ein Anreiz geschaffen werden, um Einfamilienhäuser frei zu spielen und so auch eine Verdichtung bzw. die Nutzung der Reserven im Bereich der Einfamilienhäuser zu erreichen.

Hochwasserschutz

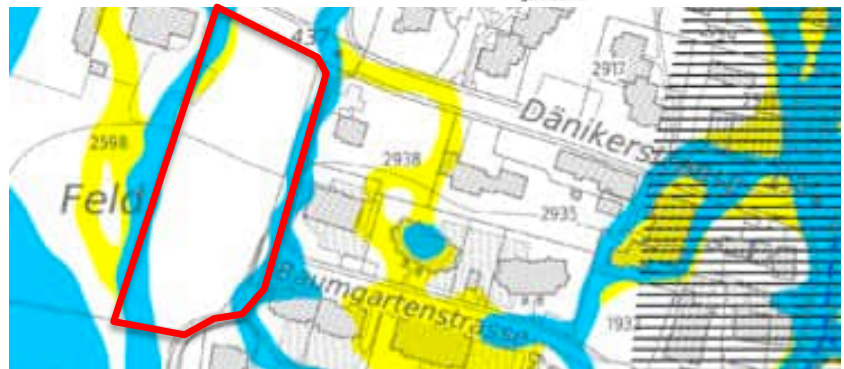
Das Ingenieurbüro Bänziger Kocher Ingenieure AG hat die Hochwassergefährdung des Einzonungsgebietes überprüft.

Es wurde festgestellt, dass vorliegend einfache Massnahmen entlang der Strassenzüge und der Umgebungsgestaltung getroffen werden könnten, um die Hochwassergefahr zu minimieren. Die nachstehenden Ansätze zeigen das Massnahmenspektrum auf.

Massnahmenansätze



Auszug aus Gefahrenkarte mit dem Einzonungsgebiet Feld



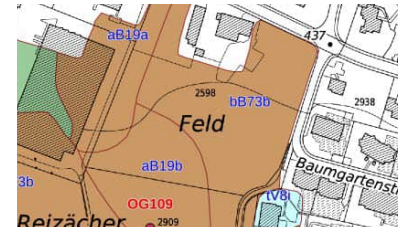
Fruchtfolgeflächen und Boden

Das Gebiet ist nicht als Fruchtfolgeflächen klassiert. Es handelt sich um Braunerde.

Fruchtfolgefläche



Bodenkarte



Beurteilung der Gemeinde - angemessen und zweckmässig

Aufgrund der Ausgangslage und der beschriebenen Sachverhältnisse erachtet der Gemeinderat die Voraussetzungen als gegeben und die Einzonung als angemessen und zweckmässig. Die Einzonung hätte ermöglicht, dass weiterhin eine moderate Entwicklung der Gemeinde Dällikon erfolgen kann.

Seitens ARE wird jedoch die Genehmigungsfähigkeit verneint, so dass auf die Einzonung leider verzichtet werden musste.

6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG

Redaktionelle Änderungen

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) werden redaktionell angepasst, ohne dabei die herkömmliche Struktur grundlegend zu ändern. Die BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von ergänzenden Bestimmungen.

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der Bauordnung behandelt.

Nummerierung

Der Übersichtlichkeit und Nachvollziehbarkeit halber, wird die Nummerierung der Bauvorschriften erst im Rahmen der Genehmigung angepasst.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden im vorgelagerten Kapitel 6.1 behandelt.

6.1 IVHB und allgemeine Anpassungen

Einführung der IVHB-Begriffe

Die Umstellung auf die neuen Baubegriffe hat vor allem auf die Projektierung der Gebäude und den baurechtlichen Vollzug der Bestimmungen einen Einfluss. Es wird darauf hingewiesen, dass zu den Begriffsdefinitionen und neuen Messweisen noch keine Rechtsprechung besteht.

Übersicht

Aufgrund der neuen IVHB-Begriffe sind folgende Anpassungen in der BZO erforderlich:

Bisher:	Neu:
Gebäudehöhe	Traufseitige Fassadenhöhe
Firsthöhe	Giebelseitige Fassadenhöhe / Gesamthöhe
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten
Gewachsenes Terrain	Massgebendes Terrain
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten
Dachgeschoss	Dachgeschoss / Attikageschoss

Nicht beeinflussbare Neuerungen

Zahlreiche Neuerungen können durch die Gemeinde jedoch nicht beeinflusst respektive kaum zweckmässig anders geregelt werden. Es sind dies zum Beispiel:

- das massgebende Terrain, das sich neu auch bei Ersatzbauten, An- und Umbauten auf den ursprünglichen Geländeverlauf der Erstbebauung bezieht (§ 5 ABV);
- das nicht Anrechnen von dem Energiesparen dienenden Bauteilen (Wintergärten, verglaste Balkone, Loggien und Veranden) im Umfang bis zu 20 % der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen (§ 10 lit. c ABV);
- die Möglichkeit, dass vorspringende Gebäudeteile auf 50 % des dazugehörigen Fassadenabschnitts maximal 2 m in den Abstandsbereich zur Nachbarschaft ragen dürfen;
- die Kniestockhöhe (bisher 0.9 m/neu 1.5 m).

Grundabstand

Korrektur

In der geltenden Bauordnung wird an diversen Stellen fälschlicherweise der Begriff Grenzabstand verwendet.

Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der korrekte Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich durch die Verwendung des Begriffs Grundabstand nichts.

Fassadenhöhe (traufseitige Messweise)

IVHB

Der bisherige Begriff Gebäudehöhe wird gemäss IVHB durch den Begriff Fassadenhöhe in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem durch das Gesetz neu definiert.

Bei der Gebäudehöhe wurde bis Oberkante der Dacheindeckung gemessen, während bei der Fassadenhöhe oberhalb der Dachkonstruktion gemessen wird.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffs nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen.

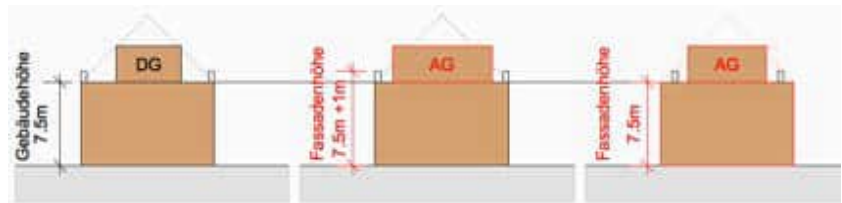
Beim neuen Begriff Fassadenhöhe muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung der Fassadenhöhe einbezogen werden.

Fassadenhöhenzuschlag

Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (min. 1 m) höher sein als bei Schrägdächern. Andernfalls müsste die Brüstung mindestens 1m von der Fassade zurückversetzt werden.

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 PBG zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.

Abbildung Beispiel Attika
Gebäudehöhe (alt) / Fassadenhöhe (neu)
mit Zuschlag oder Versatz



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern und ergibt sich aus § 280 Abs. 1 PBG. Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um das Mass gemäss § 280 Abs. 2 PBG. Die massgebende Gesetzesvorlage lautet wie folgt:

§ 280 PBG

- ¹ Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.
- ² Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Schrägdach

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° Neigung entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich 7 m bisherige Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Da die Höhe damit abhängig ist von der Breite des Gebäudes und somit keiner absoluten Zahl entspricht, wird die Definition gemäss § 280 Abs. 1 PBG übernommen.

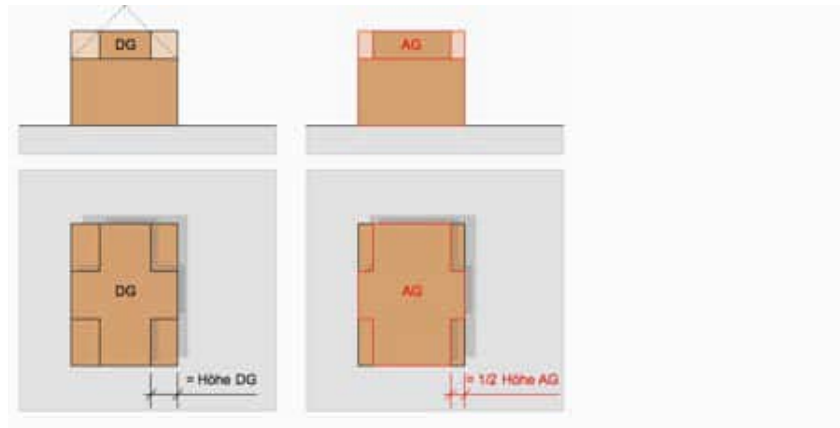
Flachdachbauten mit Attika

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m, wobei dieses Mass zugleich als Gesamthöhe gilt. Dies ist in § 280 Abs. 2 PBG entsprechend festgelegt. Der Klarheit halber wird die Definition in der Bauordnung übernommen.

Attikageschoss IVHB

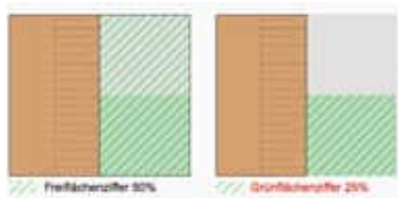
Gemäss IVHB wird neu der Begriff Attikageschoss als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch 1/2 der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65-70 % eines durchschnittlich darunterliegenden Vollgeschosses, neu beträgt dieses Mass ca. 85 %).

Ausdehnung des Attikageschosses



Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff Freiflächenziffer wird ersetzt durch Grünflächenziffer. Da bei der Grünflächenziffer versiegelte Flächen nicht mehr eingerechnet werden können, muss das Mass bei Industrie- und Gewerbezone reduziert oder je nach Situation darauf verzichtet werden. Im Gegenzug wird dafür eine Begrünung von Flachdächern in der BZO eingeführt, was in der Industriezone zu einer deutlichen Verbesserung an verdunstungsfähigen Flächen führt. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass die Baum- und Gebüschstreifen, welche den Scheidgraben, den Quergraben und den Mülikanal säumen gemäss Art. 28 Abs. 1 BZO in der Industriezone ungeschmälert zu erhalten sind. Diese Massnahmen sind effektiver für Flora, Fauna und Klima, weil sie zusammenhängende und grössere Flächen generieren als bei einer marginalen Grünflächenziffer.

Zur Verbesserung der Durchgrünung und im Sinne einer Verbesserung der Siedlungsökologie bzw. des Ortsklimas wird in der Zentrumzone, den Wohnzonen und der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung eine Grünflächenziffer für Neubauten eingeführt (vgl. Art. 3 BZO). Bei besonderen betrieblichen Erfordernissen kann der Gemeinderat eine geringere Grünflächenziffer für die Wohnzone mit Gewerbebeileichterungen bewilligen.

Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen. Zugunsten von mehr Gestaltungsfreiheit für die Bauherrschaften und allenfalls zugunsten einer besseren Belichtung wird dies in allen Zonen akzeptiert, inklusive der Kernzone, welche bisher eine Beschränkung auf 1/3 der Fassadenlänge aufwies.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff gewachsener Boden wird durch den Begriff massgebendes Terrain ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Dies kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei Grundstücken mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet bzw. ausgenutzt werden darf.

Baumassenziffer

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raums bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Weitere Begriffsanpassungen

IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich kaum Unterschiede.

- besondere Gebäude -> Kleinbauten und Anbauten
- unterirdische Gebäude -> unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Kleinbauten und Anbauten dürfen gemäss § 2a ABV – wie die heutigen "besonderen Gebäude" – nur Nebennutzflächen aufweisen. Die Formulierung "Besondere Gebäude bis zu 50 m² Grundfläche" erübrigt sich, da Kleinbauten per Definition auf 50 m² Grundfläche beschränkt sind.

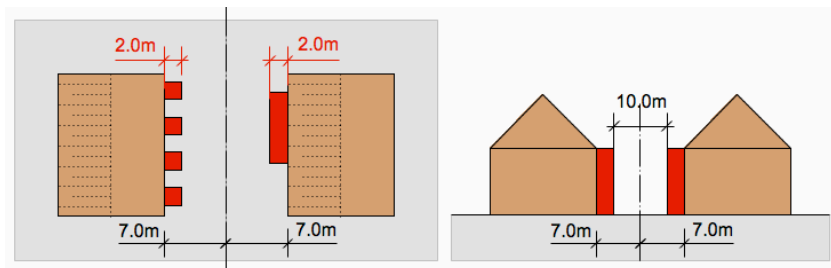
Grundabstand

Im Sinne von mehr Projektierungsspielraum und der inneren Verdichtung könnte der grosse und gegebenenfalls auch der kleine Grundabstand in allen Zonen reduziert werden. Dabei ist aufgrund der IVHB jedoch Folgendes zu beachten:

IVHB

Aufgrund der IVHB dürfen vorspringende Gebäudeteile auf einer Länge von $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge bis 2 m in den Grundabstand hineinragen.

Dadurch ergibt sich bei vorspringenden Gebäudeteilen ein bis zu 4 m kleinerer Abstand zwischen zwei Gebäuden als dies heute möglich wäre. An den bisherigen Grundabständen wird daher festgehalten.



Gemeinderat / zuständige Behörde

In der Bauordnung wird an einigen Stellen der "Gemeinderat" als zuständig erwähnt. Grundsätzlich ist der korrekte Begriff für die oberste Gemeindebehörde heute der Gemeindevorstand. Die Gemeinde Dällikon hat jedoch in der Gemeindeordnung festgehalten, dass der Gemeindevorstand weiterhin als Gemeinderat bezeichnet wird, da dies der bekannte Begriff ist. Es wird daher in der Bauordnung weiterhin die Bezeichnung Gemeinderat statt Gemeindevorstand verwendet.

Vorbemerkung

In der Vorbemerkung wird klargestellt, auf welche Fassung des PBG sich die Bauordnung bezieht. Es wird damit auch klargestellt, dass die Einführung der IVHB vollzogen wurde und dass somit auch die neuen Fassungen der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) gelten.

Zoneneinteilung Art. 1

6.2 Zonenplan

Im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen war vorgesehen die dreigeschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG3/60) zu einer viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4/75) aufzuzonen (siehe auch Kapitel 7).

→ *Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning WG3/60 zu WG4/75 (Gebiet Brunnenwiese) und die Aufzoning von W3/60 zu W4/75 (Gebiet Chilenau) abgelehnt.*

→ *Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning W2/30 zu W2/35 beschlossen.*

Die regionalen Dichtevorgaben sehen für das Industriegebiet von Dällikon eine hohe bauliche Dichte vor (BMZ zwischen 5–8 m³/m²). Zur Angleichung an die angrenzende Industriezone von Buchs, welche auf einer Anstosslänge von rund 700 m eine BMZ von 8 m³/m² aufweist, wird die BMZ der Industriezone Dällikons ebenfalls auf 8 m³/m² angehoben (siehe auch Kapitel 7). Dadurch entsteht ein grosses optisch zusammenhängendes Industriegebiet mit gleichem Dichtemass. Lediglich in einem Anstossbereich von ca. 170 m im Bereich der Grenzstrasse weist die Industriezone von Buchs eine BMZ von 5 m³/m² auf.

Tabelle der Grundmasse Art. 3

6.3 Bauzonen

6.3.1 Grundmasse

Aufgrund der Anpassungen gemäss IVHB können Bauten bis maximal ca. 0.5 m höher in Erscheinung treten.

Damit Neubauten aber das Mass der Bestandesbauten nicht zu massiv überragen, wird für die Festlegung der Fassadenhöhe wie bisher pro Geschoss mit 3 m Bruttogeschosshöhe plus 1.5 m Sockelgeschoss gerechnet.

Würde man das zulässige Mass des PBG mit 3.3 m pro Vollgeschoss anwenden, würden Neubauten insgesamt mit 1.4 m höher in Erscheinung treten als Bestandesbauten, was als zu viel beurteilt wird.

Zudem wird für die Industriezone wird im Sinne der inneren Verdichtung die Fassadenhöhe geringfügig um 1.5 m angehoben.

Für die Wohnzone bisher W2/30 / *neu W2/35* wurde bisher pro Geschoss mit 3 m Bruttogeschosshöhe und keinem Sockelgeschosshöhenzuschlag gerechnet. Neu wird pro Geschoss mit 3.3 m Bruttogeschosshöhe (Mass gemäss PBG) und keinem Sockelgeschosshöhenzuschlag gerechnet. Damit entsteht ein etwas grösserer Projektierungsspielraum.

6.3.2 Kernzonen

Grundhaltung

Die räumlichen Qualitäten in der Kernzone von Dällikon sollen erhalten bleiben. Bei Erneuerungen oder Neubauten soll ein Spielraum zur Entwicklung ermöglicht werden. Dies jedoch immer unter dem Grundsatz, dass der Charme des Ortskerns bewahrt bleibt.

Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Kernzone soll weiterhin über die rot bezeichneten Gebäude im Kernzonenplan und die Kernzonenbestimmungen in der Bau- und Zonenordnung sichergestellt werden.

Zweck

Art. 4^{bis}

Die Kernzone besitzt spezifische Strukturmerkmale und Funktionen. Deren Erhalt und zeitgemässe Weiterentwicklung wird neu mit einem Zweckartikel festgelegt.

Einordnungsanforderungen

Art. 4^{ter}

Ziel ist es, dass im Rahmen der baulichen Weiterentwicklung des Gebäudebestandes weiterhin ein homogener Ortskern erhalten bleibt.

Bereits heute gilt für die ortsbildprägenden, neu im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude ein Volumenschutz.

Der Volumenschutz hat sich als griffiges Instrument zur Wahrung der Massstäblichkeit in den Kernzonen bewährt und wird im Rahmen der Teilrevision im Grundsatz beibehalten.

Unterschutzstellung

Art. 5a

Es wird klargestellt, dass in jedem Fall Schutzanordnungen den Kernzonenvorschriften vorgehen. Dies gilt im Übrigen auch für Schutzobjekte ausserhalb der Kernzone.

Geschützte Bauten können also weder durch einen Ersatzbau ersetzt noch abgebrochen und nach Neubauvorschriften wiederaufgebaut werden.

Masse für Neubauten

Art. 7

Die Grundmasstabelle betrifft nur Neubauten. Ersatzbauten können im Ausmass des bisherigen Gebäudes erstellt werden und müssen dabei auch dessen Stellung einhalten.

Ausnützung in Kernzonen

Die bisherige Regelung gibt eine starre Ausnützungsziffer von 50 %, unabhängig von Altbauten, der Parzellengrösse und -form, vor. Flächenreserven auf grösseren, bereits durch Altbauten ausgenutzten Parzellen können so nicht ausgenutzt werden.

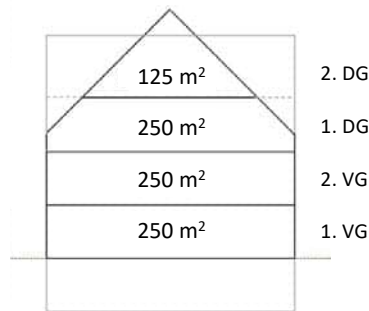
Die neue Bestimmung sieht nun vor, dass bei grösseren Grundstücken im Sinne der inneren Verdichtung zusätzliche Nutzflächen geschaffen werden. Dabei wird von einer fiktiven Abparzellierung der rot bezeichneten Altbauten mit einem Grenzabstand von 5.0 m vor als Gedankenmodell ausgegangen. Die verbleibende Fläche wird mit der Ausnützungsziffer von 50% multipliziert. Dies ergibt die Geschossfläche, die in den beiden Vollgeschossen in der Kernzone realisiert werden dürfen.

Die beiden Dachgeschosse, die nicht an die Ausnützungsziffer ange-rechnet werden müssen, werden mit 1.5 Vollgeschossen in die Be-rechnung mit einbezogen. Somit ergibt sich bei einer verbleibenden Fläche von 1000 m² eine massgebliche Geschossfläche (mBGF) von 875 m² ((1000x0.5):2) x 3.5. Als mBGF gilt die Summe aller dem Wohnen, Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienenden oder hierfür verwendbaren Räumen in Voll- und Dachgeschossen unter Einschluss der dazugehörigen Erschliessungsflächen und Sanitärräu-men samt inneren Trennwänden ohne Aussenwände sowie ohne die nicht anrechenbaren Nebenräume gemäss § 10 ABV.

Ausschnitt Kernzonenplan mit rot be-
 zeichneten Bauten und zusätzlich reali-
 sierbaren mBGF



Das nachstehende Schema zeigt die resultierende mBGF bei einer verbleibenden ausnützbaren Grundstücksfläche von 1000 m²:



Die Verteilung der zulässigen mBGF auf Voll- und Dachge-schosse kann nebenstehendem Schema entnommen werden. Dementsprechend darf pro Voll-geschoss maximal 250 m² mBGF erstellt werden. Gleiches gilt für das 1. Dachgeschoss. Im 2. Dach-geschoss sind noch maximal 125 m² mBGF zulässig.

Beispiel:
 Fläche: 1000 m²
 Resultierende mBGF: 875 m²

Eine Ausnützungsübertragung auf Grundstücke mit einem Eintrag der mBGF im Kernzonenplan ist nicht zulässig.

Auf allen anderen Grundstücken mit Alt- bzw. Ersatzbauten und Neu-bauten gilt eine maximale Ausnützungsziffer von 50% für alle Bauten zusammen. Dies schliesst in diesem Fall auch die im Kernzonenplan als rot bezeichneten Bauten mit ein.

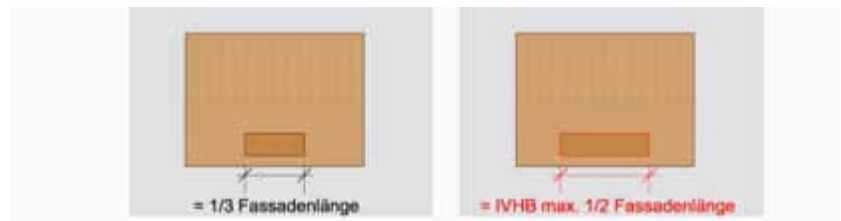
Dachgestaltung

Art. 8

Die Dachgestaltung in der Kernzone soll flexibilisiert werden, um die Belichtungsmöglichkeiten und somit die Nutzbarkeit der Dachgeschosse zu verbessern.

Dachaufbauten

Die Maximalfläche von Lukarnen und Schleppegauben wird nicht mehr festgelegt. Die Dachaufbauten werden über die qualitativen Vorgaben und die Gesamtbreite, welche analog dem PBG auf $\frac{1}{2}$ der Fassadenlänge erhöht wurde, genügend geregelt.



Dachfenster

Auch die Regelung der Dachfenster wird flexibilisiert. Die maximale Glasfläche pro Dachflächenfenster wird von 0.5 m^2 auf 0.75 m^2 erhöht. Dies entspricht dem gegenüber heute zwei Stufen grösseren Velux-Fenster (Glasfläche 0.72 m^2 statt 0.47 m^2).

Weiter können künftig knapp dreimal so viele Dachflächenfenster erstellt werden als bisher; bisher konnte rund 0.7% der Dachfläche (0.5 m^2 pro 70 m^2) mit Dachflächenfenstern bebaut werden; neu sind bis 2% der Dachfläche möglich.

Da Dachflächenfenster in Solaranlagen nicht auffallen, sollen neu unabhängig von der Grösse auch einzelne Dachflächenfenster anstelle eines Solarmoduls eingefügt werden können.

In Solaranlage integriertes Dachflächenfenster



Lichtbänder u.ä.

Zur Verbesserung der Belichtungsmöglichkeiten der Dachgeschosse werden neben klassischen Dachflächenfenstern und Dachaufbauten auch Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel, schmale Dachabsätze und Firstverglasungen zugelassen, sofern sich diese gut in das Dach und den Gesamteindruck des Gebäudes einfügen.



Firstverglasung



Schmaler Dachabsatz



Dachflächen-Lichtband

Fassadengestaltung

Art. 9

Die Absätze 1 und 4 werden in Absatz 1 zusammengefasst und flexibilisiert. Die Fassaden – und neu die Fassadenöffnungen – sind weiterhin in ortsüblichen und herkömmlichen Materialien auszuführen. Insbesondere die Fassadenöffnungen sollen neu in nicht stark glänzenden Materialien ausgeführt werden. Für untergeordnete Elemente wie Fenster und Fensterläden werden Fassadenmaterialien wie Aluminium, Kunststoff usw. hingegen zugelassen, da diese keinen grossen Einfluss auf die Gesamtwirkung des Gebäudes haben. Auf zusätzliche gestalterische Anforderungen wird im Hinblick auf die Formulierung in Art. 4^{ter} verzichtet.

Balkone

Balkone oder andere Aussenbereiche für Wohnungen entsprechen einem zeitgemässen Wohnbedürfnis. Die heutige Regelung stellt eine an den Bestand angepasste Lösung sicher, ist aber sehr einschränkend. Im Sinne aktueller Bedürfnisse werden der Gestaltungsspielraum und die Möglichkeiten für die Abmessungen von Balkonen deshalb erhöht. Gleichzeitig wird bezüglich der Gestaltung eine besonders gute Lösung verlangt.

Insbesondere bei Umbauten von Bestandesbauten wird eine eigenständige Konstruktion der Balkonvorbauten als wesentlich angesehen, welche das Gebäude in seiner bisherigen Form und Ansicht weiterhin sichtbar lässt. Es ist daher eine zurückhaltende Farbgebung und eine leichte Konstruktion mit Staketengeländer zu wählen. Geschlossene Balkone oder gar Milchglasbalkonabgrenzungen sind in der Regel fremdartig und verhindern den Blick auf den Bestandesbau.

Bei Neubauten wird die Formulierung offener gewählt. Wichtig ist, dass die Balkone zum Gesamteindruck des Gebäudes passen und gut auf das Fassadenbild abgestimmt sind.

Loggien werden sowohl bei Bestandes- wie auch bei Neubauten zugelassen, sofern sie gut gestaltet sind und der Struktur des Gebäudes entsprechen. Grobe Anpassungen an der Struktur von Bestandesbauten, wie die Entfernung von konstruktiv relevanten Bauteilen, tragenden Elementen etc. widersprechen dieser Vorgabe.

Beispielbilder



Klein- und Anbauten

Art. 11

Damit kleine Parzellen ebenfalls genügend grosse Klein- und Anbauten erstellen können, wird Parzellen bis 1'000.0 m² ermöglicht, Klein- und Anbauten bis 50 m² unabhängig von der Parzellengrösse zu erstellen. Für Parzellen über 1'000.0 m² gilt dieselbe Regelung wie bis anhin.

6.3.3 Zentrumszone

Nutzweise

Art. 12

Für die Erdgeschosse wird eine gewerbliche Nutzung angestrebt. Da jedoch Leerstände an weniger guten Passantenlagen vermieden werden sollen, werden Wohnnutzungen nur strassenseitig und in öffentlichen Wegen zugewandten Erdgeschossen ausgeschlossen. Stattdessen sollen publikumswirksame Erdgeschossnutzungen erstellt werden. Bei rückwärtigen Erdgeschossen sind Wohnnutzungen denkbar. Mit dieser Massnahme wird ein minimaler Gewerbeanteil in den publikumswirksamen Erdgeschossen festgelegt.

Mindestgewerbeanteil

Auf eine weitergehende Festlegung eines Mindestgewerbeanteils resp. Nichtwohnnutzungen wie es das ARE ursprünglich empfohlen hat, wird verzichtet, weil befürchtet wird, dass mit einer solchen Vorschrift unnötige Leerstände resultieren könnten und dies im PBG auch nicht explizit festgehalten ist. Die Empfehlung stützt sich nicht auf § 51 PBG. Es muss in den WG-Zonen auch kein minimaler Gewerbeanteil festgelegt werden. Zudem ist es gemäss § 49a Abs. 3 PBG zulässig für einzelne Geschosse die Nutzung für gewerbliche Zwecke zu beschränken, was nicht zu einer fixen Quote führen muss. Diese Regelungskompetenz der Gemeinde wird vorliegend angewendet.

Grünflächenziffer

Im Zentrum ist ein Grünanteil zu Gunsten des Ortsklimas erwünscht. Es wird daher in der Zentrumszone eine Grünflächenziffer von 30 % für Neubauten vorgeschrieben. Die Fläche muss eine "natürliche und bepflanzte" Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§257 Abs. 2 nPBG).

6.3.4 Wohnzonen

Nutzweise Wohnzonen

Art. 13

Die Regelung der Nutzweise des anrechenbaren Untergeschosses in der bisher W2/30 / *neu W2/35* wird vereinfacht, wodurch für die Grundeigentümer mehr Spielraum entsteht.

Erleichterungen Wohnzone mit Gewerbe-
beerleichterung

Nachdem die Gemeindeversammlung beschlossen hat, die bestehende Zonierung WG3/60 im Gebiet Brunnenwiese beizubehalten bleibt auch Art. 13 Abs. 3 lit. a und lit b BZO unverändert bestehen.

Grünflächenziffer

Im Sinne der Förderung unversiegelter und begrünter Flächen zugunsten der Siedlungsökologie und des Ortsklimas, wird in allen Wohnzonen eine Grünflächenziffer eingeführt. Die Fläche muss eine "natürliche und bepflanzte" Bodenfläche sein und darf nicht als Abstellfläche dienen (§257 Abs. 2 nPBG).

Das Mass der Grünflächenziffer wird für alle Wohnzonen auf 30 % festgelegt. Die Grünflächenziffer kommt nur bei der Erstellung von Neubauten zur Anwendung. Bei Bestandesbauten und bei Umbauten muss die Grünflächenziffer nicht eingehalten werden.

In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung sind auch gewerbliche Nutzungen zugelassen, die mehr Abstellflächen für Fahrzeuge, Lagerung, Umschlag etc. erfordern. Der Gemeinderat kann deshalb für gewerbliche Neubauten, welche besondere betriebliche Erfordernisse aufweisen, eine geringere Grünflächenziffer bewilligen.

6.3.5 Industriezone

Aufzoning I6 zu I8

Die Industriezone liegt im Gebiet für hohe Dichte des regionalen Richtplans. Das nördlich angrenzende Industriegebiet der Gemeinde Buchs ZH lässt deshalb eine Baumassenziffer von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ zu. Zur Angleichung wird die Industriezone deshalb von einer I6 zu einer I8 aufgezont und die Baumassenziffer entsprechend angehoben (siehe auch Kapitel Zonenplan).

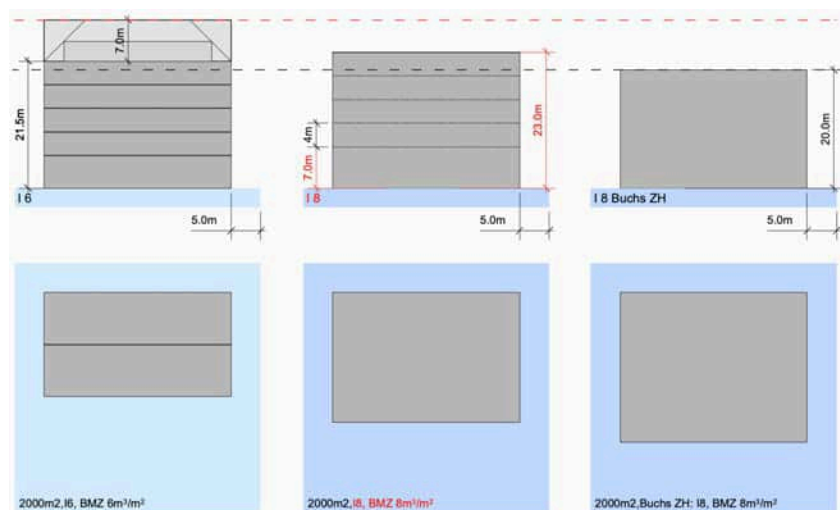
Geschosszahlregelung

Die Geschosszahl in der Industriezone soll je nach Nutzung des Gebäudes frei gewählt werden können. Die in Art. 3 BZO formulierten Regelungen zur Geschosszahl werden deshalb aufgehoben.

Fassadenhöhe

Im Bereich der Industriezone wird die Baumassenziffer angehoben, um hier mehr Spielräume für bestehende Betriebe (Betriebliche Entwicklung, Expansion und Umstrukturierung) zu ermöglichen und eine Angleichung an Buchs ZH zu erreichen.

Mit der Baumassenziffer wird auch die Fassadenhöhe angehoben, wobei durch den Verzicht auf ein Dach- oder Attikageschoss gleichzeitig die Gesamthöhe bildet, so dass Neubauten insgesamt grundsätzlich eher weniger Höhe erreichen können.



Die Fassadenhöhe wird in der Industriezone auf 23m festgelegt. In der Industriezone werden aus Kostengründen und wegen grösserer Fahrzeuge idR. kaum Tiefgaragen erstellt. Die Erdgeschosse werden daher erhöht, um hier grosse Fahrzeuge und Maschinen unterbringen zu können. Bei gewerblich genutzten Gebäuden werden zudem oftmals Installationen an der Decke befestigt, was ebenfalls Raumhöhe erfordert. Die Fassadenhöhe wird deshalb auf 23.0 m angeho- ben, was zu maximal 6-7 Vollgeschossen führen kann. Bei der Festle- gung der Fassadenhöhe wurde von einem hohen Erdgeschoss mit 7m und 4m Obergeschossen ausgegangen, wobei auf eine Geschoss- zahl verzichtet wurde, um die erforderliche Flexibilität zu erreichen. Die Erdgeschosshöhe ergibt sich bei Produktionsbetrieben oder me- chanischen Werkstätten mit einer Kranbahn und einem befahrbaren Erdgeschoss.

Gebäudelänge

In der Industriezone soll die Gebäudelänge grundsätzlich frei gewählt und nach der jeweiligen Nutzung/Funktion festgelegt werden können. Damit keine zu starke Riegelwirkung entsteht, müssen längere Ge- bäude durch Rück- oder Vorsprünge so gestaffelt werden, dass eine ortsbaulich angemessene Situation entsteht.

Nutzweise

Art. 14

Gemäss Kap. 2.6.1 des regionalen Richtplans sind Wohnen und stark verkehrserzeugende Nutzungen in den bezeichneten Arbeitsplatzge- bieten ausgeschlossen.

Art. 14 Abs. 2 schliesst daher stark verkehrserzeugende Nutzungen, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen er- zeugen, aus. Diese Regelung entspricht im Grundsatz der Zielsetzung gemäss Ziffer 4.5.1 lit a) Bericht zum kantonalen Richtplan.

Industriegleise

Die Grundstücke innerhalb der Industriezone sind zu einem grossen Teil im Besitz der Gemeinde Dällikon. Die meisten Grundstücke wur- den im Baurecht für gewerbliche Nutzungen langfristig abgetreten. Die heutige Nutzerstruktur zeigt ein vielfältiges Branchenspektrum und ist über Jahrzehnte gewachsen. Die Idee der Industriegleise stammt noch aus den 1990er-Jahren. Leider hat sich die Idee nicht überall durchgesetzt und viele Gleise werden heute nicht mehr oder nur noch sporadisch genutzt. Gegen einen Erhalt der Gleise spricht nichts. Das Stammgleis ist auch im kommunalen Richtplan eingetra- gen. Die Bedeutung der Gleisanlagen hat aber im Verlauf der Jahre sukzessive abgenommen. Der regionale Richtplan macht für Dällikon keine besondere Nutzungsvorgaben.

6.3.6 Zone für öffentliche Bauten

Grundmasse
Art. 16/17

Da Grundstücke in der Zone für öffentliche Bauten im Besitz oder unter Kontrolle der öffentlichen Hand sind und Neubauten somit grundsätzlich einen Beschluss der Gemeindeversammlung benötigen, können die Anforderungen an Bauten in der Zone für öffentliche Bauten auf die kantonalen Mindestmasse reduziert werden. Die Geschosszahl (3 Vollgeschosse) wird aufgehoben. Der Nachbarschutz wird über die Grenz- und Gebäudeabstände sichergestellt.

6.3.7 Erholungszone

Grundmasse
Art. 19

Die Grundmasse der Erholungszonen Ea und Eb entsprechen nicht der IVHB und werden deshalb angepasst. Es erfolgt keine inhaltliche Anpassung.

6.4 Allgemeine Bauvorschriften

Grundabstand
Art. 20

Um für die Anordnung des grossen Grundabstands mehr Projektierungsspielraum zu ermöglichen, kann der grosse Grundabstand neu entweder vor der am meisten gegen Süden oder Westen gerichteten Hauptwohnseite oder Hauptfassade angeordnet werden.

Für Klein- und Anbauten wird ein reduzierter Abstand von 1.0 m an kommunale Strassen und Weggrenzen gewährt.

Mehrlängenzuschlag
Art. 21

Im Sinne der Innenentwicklung wird der Mehrlängenzuschlag von 1/3 der Mehrlänge auf 1/4 der Mehrlänge reduziert. Die Höchstwerte pro Zone werden beibehalten.

Abstandsfreie Gebäude
Art. 24

Für abstandsfreie Gebäude gemäss § 269 PBG wird – analog zu den Klein- und Anbauten (Art. 20) der minimale Grenzabstand von 3.5 m auf 1.0 m reduziert.

Dachformen
Art. 27

Die Einschränkung der Haupt-Dachneigungen bei Schrägdächern schränkt die Gestaltungsfreiheit unnötig ein und ist nicht mehr zeitgemäss. Sie wird deshalb gestrichen.

Flachdachbegrünung

Art. 28a

Es wird eine Begrünungspflicht von Flachdächern in der BZO eingeführt, was zu einer deutlichen Verbesserung an verdunstungsfähigen Flächen führt. Diese Massnahme ist für Flora, Fauna und Mikroklima gleichermaßen von Bedeutung.



Auch bei Solaranlagen soll eine Begrünung vorgesehen werden. Dies kann sogar zu einer Effizienzsteigerung führen, da bessere klimatische Verhältnisse herrschen. Eine Beschattung muss vermieden werden.

Mobilfunkanlagen

Art. 28b

Das Fernmeldegesetz (FMG) bezweckt, dass der Bevölkerung und der Wirtschaft vielfältige, preiswerte, qualitativ hochstehende sowie national und international konkurrenzfähige Fernmeldedienste angeboten werden. Mobilfunkantennen können daher nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Mobilfunkantennen dürfen grundsätzlich nicht ausserhalb der Bauzone erstellt werden.

Mit dem sogenannten Kaskadenmodell wird den Mobilfunkanbietern eine Prioritätenordnung vorgegeben. Erst wenn in einer Zone mit hoher Priorität kein Standort gefunden werden kann, darf eine Antenne in einer Zone mit tieferer Priorität erstellt werden. In Dällikon werden – wie vielerorts – in erster Priorität Standorte in Industriezonen und in zweiter Priorität in den Zonen mit einer Empfindlichkeitsstufe III (Z, WG4/75) vorgesehen.

Die Beschränkung kann sich grundsätzlich nur auf visuell wahrnehmbare Antennen beschränken. Aufgrund der Strahlungssituation können keine Einschränkungen gemacht werden, da die entsprechenden Abstände in der übergeordneten Gesetzgebung abschliessend geregelt sind (Umweltschutzgesetzgebung, NIS-Verordnung). Antennen, die nicht erkennbar sind, da sie in einem Kamin oder dergleichen versteckt sind, können daher kaum ausgeschlossen werden.

Abstellplätze für Personenwagen

Art. 29

Auf eine Anlehnung der Bemessung des Parkplatzbedarfs an die kantonale "Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen" wird verzichtet. Es wird an der bestehenden Bemessung festgehalten, weil sich diese bewährt hat und den Verhältnissen von Dällikon entspricht.

Abstellplätze für Läden und Büros

Da Läden und Büros eine sehr grosse Bandbreite an benötigten Fahrzeugabstellplätzen aufweisen können, wird der entsprechende Satz in Absatz 1 gestrichen. Für diese Nutzungen gilt neu Absatz 2, in welchem auf die aktuelle Schweizer Norm verwiesen wird.

Besucherabstellplätze

Die Vorschrift zu den Besucherabstellplätzen wird auf weitere Gebäudetypologien erweitert, um Probleme von Wildparkieren durch Besucher zu verhindern. Artikel 29 Abs. 4 kann somit auch für Reiheneinfamilienhausüberbauungen oder grössere Einfamilienhausüberbauungen angewendet werden.

Abstellplätze für Motorräder und Motorfahräder

Art. 29a

Um genügend Abstellplätze für Motorräder und Motorfahräder anbieten zu können, wird eine Vorschrift zur Regelung der Mindestanzahl von Motorradabstellplätzen eingeführt.

Abstellplätze für Velos, Kinderwagen und fahrzeugähnliche Geräte

Art. 29b

Die bestehende Vorschrift zur Bemessung des Platzbedarfs von Velos (Art. 31) genügt der heutigen Nachfrage nach Veloabstellplätzen nicht mehr. Zudem werden für andere Nutzungen keine Velos gefordert. Es wird deshalb eine neue Vorschrift eingeführt, welche sich auf die schweizweit anerkannte Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS), VSS 40 065 abstützt und sämtliche Nutzungen einschliesst.

Für Wohnbauten ist 1 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen. Für alle weiteren Nutzungen werden keine konkreten Mindestwerte ausgewiesen, da sich der Bedarf je nach Nutzung und Intensität stark unterscheidet. Stattdessen wird auf die aktuellen Normen des VSS verwiesen – derzeit aktuell (Stand 2021) ist die Norm VSS 40 065 – in welcher die gängigsten Nutzungen abgehandelt sind.

Auch die Abstellfläche für Kinderwagen und neu für fahrzeugähnliche Geräte sind neu in Art. 29b geregelt. Die pro Wohnung anfallende Abstellfläche wird auf 1 m² reduziert.

Behindertengerechtes Bauen

Art. 30

Dieser Artikel ist überholt und kann gestrichen werden. Die Anforderungen sind in § 239 lit. a bis d PBG geregelt.

Spiel- und Ruheflächen, Gärten
Art. 32

Spiel- und Ruheflächen sollen bereits bei kleineren Überbauungen geschaffen werden. Spiel- und Ruheflächen werden deshalb bereits ab vier Wohneinheiten gefordert. Sie müssen hingegen nur noch 15 % der Wohnfläche betragen.

Spielflächen sind mit Spielgeräten für möglichst alle Altersstufen auszustatten. Anregungen können z.B. den Richtlinien der Pro Juventute entnommen werden.

Weil die bisherige Konkretisierung der allgemeinen Bauverordnung (ABV) bezüglich der Anrechenbarkeit von Dachflächen in der neuen ABV nicht mehr enthalten ist, wird diese hier aufgenommen. Spiel- und Ruheflächen auf Dachflächen können nur angerechnet werden, wenn sie mit den übrigen für diesen Zweck dienenden Fläche zusammenhängen und über einen frei zugänglichen Zugang verfügen.

Freilegung von Untergeschossen
Art. 33

Die Vorschrift zur Freilegung von Untergeschossen wird vereinfacht und flexibilisiert. Diese Formulierung geht vom massgebenden Terrain aus und erlaubt so auf der Talseite Abgrabungen bis auf die gesamte Geschosshöhe, sofern das Gebäude auf der Talseite maximal 1.5 m unter das massgebende Terrain gesetzt wird.

6.5 Arealüberbauungen

Zulässigkeit und Arealfläche
Art. 35/36

Der Arealüberbauungsbonus wird zusätzlich zur Zone bisher W2/30 / *neu W2/35* auch in der Zone I8 ausgeschlossen, da in dieser mit der Teilrevision bereits mehr Ausnützung in der Regelbauweise ermöglicht wird.

Arealüberbauungsbonus und besondere Bauvorschriften
Art. 36a/Art. 37

Der Bonus und die besonderen Vorschriften werden neu strukturiert; Der Ausnützungsbonus wird in Art. 36a, die weiteren Vorschriften in Art. 37 behandelt.

Arealüberbauungsbonus

Für Projekte, welche die allgemeinen Anforderungen gemäss § 71 PBG einhalten, kann die Ausnützungsziffer in allen Zonen, wo Arealüberbauungen zugelassen sind, wie bisher um einen Zehntel der Grundnutzung erhöht werden. Für den Vollzug sei auf das Merkblatt "Anforderungen an Arealüberbauungen nach § 71 Planungs- und Baugesetz (PBG)" der Gemeinde Dällikon verwiesen.

Besondere Bauvorschriften

Damit die zusätzliche Ausnützung nicht zwingend mehr Grundstücksfläche in Anspruch nimmt, wird in den Zonen Z, W3/60, W3/65 und WG3/60 ein zusätzliches Vollgeschoss und eine grössere Fassadenhöhe erlaubt. Die Anzahl Dachgeschosse wird hingegen auf 1 Dachgeschoss bzw. 1 Attikageschoss beschränkt. Zudem muss die Grünflächenziffer um mind. 10 Prozentpunkte erhöht werden.

Mit der Erhöhung der Geschoszahl wird einerseits der Spielraum für ortsbauliche Lösungen vergrössert und andererseits können dadurch zusätzliche Freiräume geschaffen werden, welche die Qualität der Überbauung erhöht und einen Beitrag zum Mikroklima leisten.

6.6 Mehrwertausgleich

Mehrwertausgleichsgesetz

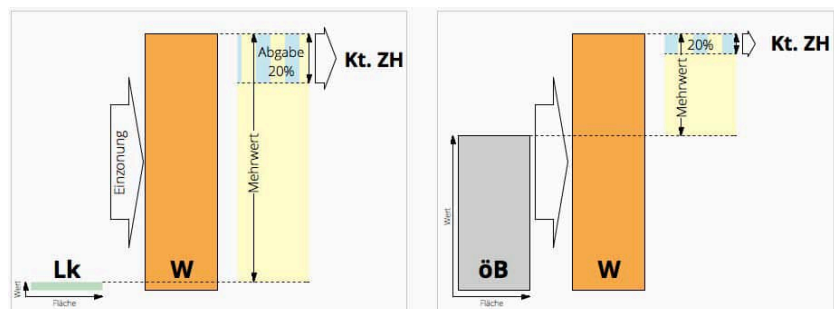
Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Mit der letzten Revision des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes, die per 1. Mai 2014 in Kraft getreten ist, wurde Art. 5 mit Mindestvorgaben zum Mehrwertausgleich (Art. 5 Abs. 1bis – 1sexies RPG) ergänzt. Damit wurden die Kantone verpflichtet, einen Ausgleich der planungsbedingten Mehrwerte von mindestens 20 % zu regeln (Art. 5 Abs. 1^{bis} RPG).

Der Kantonsrat ist dieser Aufforderung mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) nachgekommen, welches am 28. Oktober 2019 erlassen wurde. Um das Gesetz durch den Regierungsrat in Kraft setzen zu können, wurde die zugehörige Verordnung erarbeitet. Diese wurde vom Regierungsrat mit Beschluss vom 30. September 2020 erlassen. Das Gesetz und die Verordnung sind auf den 1. Januar 2021 in Kraft getreten.

Gemäss MAG ist zum einen eine kantonale Mehrwertabgabe auf Einzonungen vorgesehen und zum anderen eine kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonungen möglich.

Kantonale Mehrwertabgabe

Der Abgabesatz für Einzonungen beträgt 20 % des Mehrwertes. Diese Abgabe ist dem Kanton zu leisten. Nicht abgabepflichtig sind Mehrwerte unter Fr. 30'000.-. Zu beachten ist, dass Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in Wohn-, Misch- oder Gewerbebezonen als Einzonung gelten und daher ebenfalls der kantonalen Mehrwertabgabe unterliegen.



Die Gelder, welche der Kanton durch die Mehrwertabgabe einnimmt, werden einem kantonalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen. Die kantonale Abgabe auf Einzonungen gilt unabhängig davon, ob die Gemeinde in der Bauordnung eine kommunale Mehrwertabgabe einführt oder nicht.

Kommunale Mehrwertabgabe auf Um- und Aufzonen

Abgabesatz und Freifläche

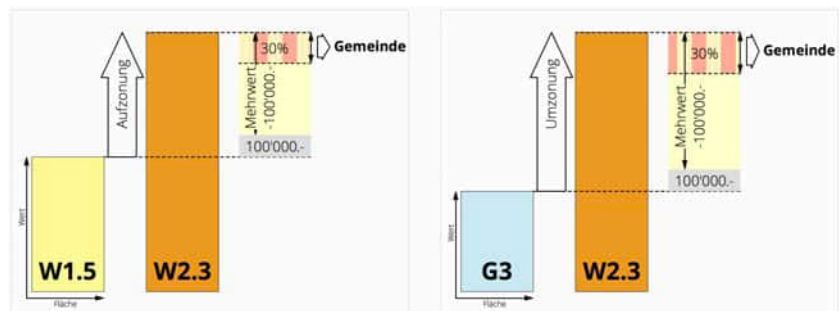
Aufgrund des MAG müssen Gemeinden die kommunale Mehrwertabgabe für Aufzonen und Umzonen regeln.

Die Gemeinden können bei Auf- und Umzonen eine Mehrwertabgabe von 0 % bis höchstens 40 % des um 100'000 Franken gekürzten Mehrwertes festlegen (§ 19 Abs. 3 MAG).

Zudem muss die sogenannte Freifläche festgelegt werden. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Ein Grundstück, dessen Fläche kleiner ist als dieser Wert, ist von der kommunalen Mehrwertabgabe in der Regel befreit.

Dies bedeutet folglich: Ist das Grundstück kleiner als die festgelegte Freifläche (z.B. 1'000 m²), ist keine Abgabe geschuldet. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Liegt die betreffende Fläche unterhalb der Freifläche, ist trotzdem eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn durch die planerische Massnahme ein Mehrwert entsteht, der grösser ist als 250'000 Franken (§ 19 Abs. 4 MAG).

Bsp. Abgabesatz 30 %



Mehrwertausgleichsfonds / Fondsreglement erforderlich

Der Erlös aus der kommunalen Mehrwertabgabe muss einem kommunalen Mehrwertausgleichsfonds zugewiesen werden. Die Verwendung der Gelder ist in einem Fondsreglement zu regeln. Die Gelder sind für raumplanerische Massnahmen zu verwenden.

Umsetzung in Dällikon – Verzicht auf eine Mehrwertabgabe

Art. 39 nBZO

Der Gemeinderat möchte aufgrund des geringen Potenzials an Mehrwertabgaben auf die Einführung einer Mehrwertabgabe verzichten.

Es wird daher folgender Artikel in die Bauordnung eingefügt:

Der «Auf Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonen entstehen, wird keine Mehrwertabgabe im Sinne von § 19 des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG) erhoben.»

Artikel entspricht den Musterbestimmungen des Kantons Zürich.

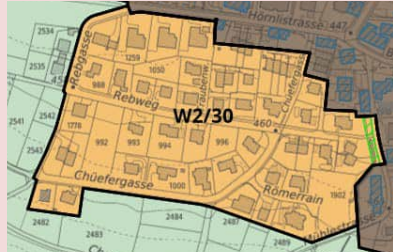
7 ANPASSUNG ZONENPLAN

7.1 Aufzonungen Wohnen

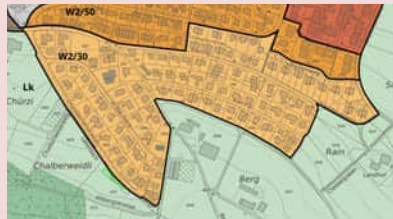
Aufzoning W2/30 zu W2/35

➔ Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning der Gebiete W2/30 in W2/35 festgesetzt.

Bestehend: W2/30



Festsetzung: W2/35



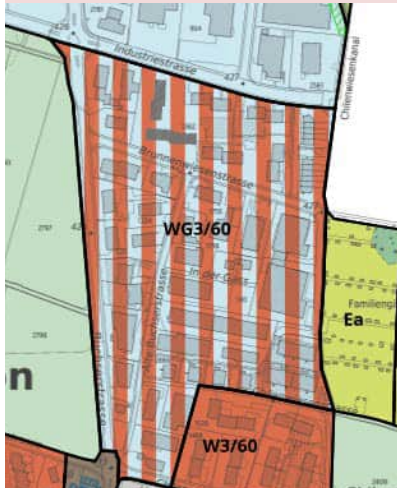
Verzicht auf Aufzoning Gebiet Brunnenwiesen

➔ Die Gemeindeversammlung hat die nachfolgend beschriebene Aufzoning des Gebietes Brunnenwiesen abgelehnt.

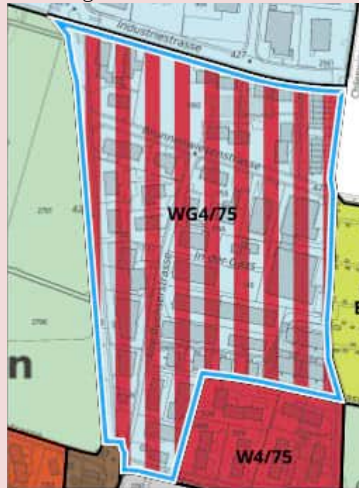
Das Gebiet Brunnenwiesen liegt heute in der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG3/60. Es sind viele Bauten mit Erneuerungsbedarf vorhanden. Um eine Gebietserneuerung anzustossen und im Sinne der Verdichtung an gut erschlossenen Lagen, soll das Gebiet in eine Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG4/75 aufgezont werden.

Aufzoning einer Fläche von rund 82'400 m² (inkl. Strassenflächen) von der Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG3/60 in die Wohnzone mit Gewerbeberleicherung WG4/75. Das Einwohnerpotenzial steigt um rund 85 Einwohner.

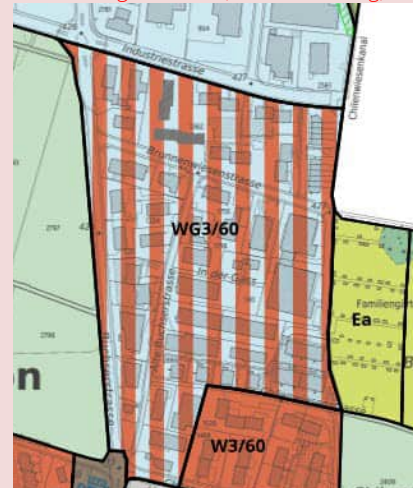
Bestehend: WG3/60



Beantragt: WG4/75



Festsetzung: WG3/60 (keine Änderung)



Verzicht auf Aufzoning Gebiet Chilenau Nord

→ Die Gemeindeversammlung hat die nachfolgend beschriebene Aufzoning des Gebietes Chilenau Nord abgelehnt.

Das Gebiet Chilenau Nord liegt heute in der Wohnzone W3/60. Im Sinne der Verdichtung an mehrheitlich gut erschlossener Lage wird das Gebiet Chilenau Nord wie das nördlich angrenzende Gebiet Chilenwiesen/Brunnenwiesen in eine W4/75 aufgezont.

Aufgrund der Definition der AZ gemäss PBG resultiert in der W3/60 auf einem Grundstück mit 1000 m² eine effektive Geschossfläche von rund 975 m² (inkl. der beiden Dachgeschosse). In der W4/75 ergibt sich bei einem gleich grossen Grundstück eine effektive Geschossfläche von rund 1032 m² (inkl. der beiden Dachgeschosse). Die Verdichtung ist folglich mit rund 10% relativ bescheiden. Dafür entsteht mehr Spielraum, um Freiräume zu schaffen und diese zu begrünen, was wiederum positiv für das Mikroklima ist.

Es werden rund 15'900 m² von der Wohnzone W3/60 in die W4/75 umgezont.

Das theoretische Einwohnerpotenzial steigt um rund 25 Einwohner.

Bestehend: W3/60



Beantragt: W4/75



Festsetzung: W3/60 (keine Änderung)



7.2 Aufzoning Industrie

Vorgesehene Anpassung

Zur Angleichung an die angrenzende Industriezone von Buchs wird die gesamte Industriezone aufgezont. Dällikon stösst mit der Industriezone auf eine Länge von rund 870 m an Buchs. Auf einer Länge von rund 700 m weist Buchs ebenfalls eine Industriezone mit einer BMZ von 8 m³/m² auf. Lediglich in einem Abschnitt von 170 m stösst Buchs mit einer BZ von 5m³/m² an die Industriezone von Dällikon. Damit entsteht ein grosses zusammenhängendes Industriegebiet mit weitgehend gleichen Spiessen.

Der heute bestehende Ausbaugrad von 58.7% zeigt, dass theoretisch noch viele Reserven vorhanden sind. Diese Reserven sind aber grosse Aussenflächen von Bauunternehmern, grosse Volumen mit wenig Geschossflächen wie z.B. bei Produktionsbetrieben oder mechanischen Werkstätten mit einer Kranbahn und einem befahrbaren Erdgeschoss usw. Diese Reserven können nicht einfach beansprucht werden.

Bedarfsnachweis

Bauzonenbedarf gemäss bisherigem Verbrauch

Gewerbebetriebe sind oftmals auf unbebaute Flächen angewiesen, um Expansionspläne umsetzen zu können. Die Reserven an unbebauten Bauzonenflächen von aktuell 3.1ha reichen für keine 15Jahre wenn weiterhin der gleiche Bedarf wie in den letzten 15Jahren besteht (3.7ha).

Geschosshöhe in der Arbeitsplatzzone

Das ARE ermittelt in der unbebauten Bauzone eine Geschossflächenreserve von 46'600m² auf 3.1ha. Dies entspricht bei der vorhandenen zulässigen Baumassenziffer 6m³/m² einer Geschosshöhe von rund 3.8m, was in den meisten Fällen (diverse Betriebe mit Lager, Fahrzeuggaragen oder Kranbahnen) deutlich zu wenig ist.



Aufgrund des Bedarfs der bestehenden Betriebe wird mit einer EG Höhe von 7m und jeweils 4m Obergeschosse gerechnet (siehe auch Kap. 6.3.5 Vorschriften Industriezone), was einer durchschnittlichen Höhe von 4.75m² entspricht.

Nutzung der unbebauten Flächen

Bei genauerer Betrachtung zeigt sich, dass die unbebauten Flächen zwar nicht bebaut sind, gleichwohl aber grösstenteils als ausgenutzt betrachtet werden müssen. Die vorhandenen Betriebe benötigen Aussenflächen für die vorhandene Nutzung (Fahrzeug und Materiallagerung). Statt der gemäss Statistik angegebenen Geschossflächenreserven von 48'600m² liegen die effektiven Reserven auf unbebauten Flächen bei rund 12'800m².

Beispiel, bestehende Nutzung / Lagerflächen auf unbebauten Bauzonenflächen

Unbebaute Fläche



Bestehende, erforderliche Nutzung



Nutzung	Betriebsart	Bauliche Nutzung	Beurteilung	Fläche	GF
				Total gemäss ARE:	48.6 (in 1000m2)
2930 Lagerfläche für Fahrzeuge	Carosseriebetrieb	nicht möglich	keine Reserveflächen	3360 m2	4244 m2
2771 Lagerfläche für Bauteile	Betonvorfabrikation	nicht möglich	keine Reserveflächen	5350 m2	6758 m2
2849 Lagerfläche für Bauteile	Betonvorfabrikation	nicht möglich	keine Reserveflächen	2919 m2	3687 m2
911 Abstellfläche LKW	LKW Werkstätte	nicht möglich	keine Reserveflächen	5698 m2	7197 m2
2868 eh. Kranlager, aktuell Materiallager	Grossreinigungsgeräte	teilweise denkbar	ca. 1/2	4555 m2	5754 m2
2823 Wiese	Carosseriebetrieb	teilweise denkbar	ca. 1/2	2579 m2	3258 m2
1381 Wiese	Oberflächenbehandlung	möglich	ja	6528 m2	8246 m2
				3.1 ha	39.1 (in 1000m2)
				Verbleiben:	12.8 (in 1000m2)

Verdichtungspotenzial auf bebauten Flächen

Auch im Bereich der bebauten Flächen zeigt sich, dass ein hoher Anteil Aussenflächen für Lager und Fahrzeuge erforderlich ist. Gemäss Luftbild umfasst die bestehende Lagerfläche für LKW's, PW und Material rund 2.9ha. Betriebe wie eine LKW-Werkstätte oder ein Caroseriebetrieb sowie Baustoffbetriebe können nicht ohne Aussenlager existieren und eine Überdachung der Fahrzeuge, welche zu einer theoretischen Verbesserung des Ausbaugrades führen würde, ist wenig zweckmässig. Die rund 2.9ha sind damit allerdings bereits ausgenutzt und können nicht als Reserve angerechnet werden. Statt der Reserven von 152.0 (in 1000m²) verbleiben deren 78.0 (in 1000m²).

Abstellflächen gemäss Luftbild in bebauten Parzellen

2.9 ha			
Verbleibende	Geschossfläche	Bestand	Reserve
bebaute Fläche	max.		
25.9 ha	294.4 (in 1000m ²)	216.4 (in 1000m ²)	78.0 (in 1000m ²)

Baugesuche - Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Betriebe

Vorliegende Baugesuche und Projektstudien von bestehenden Betrieben zeigen, dass die Betriebe auf ihren Flächen an die Grenzen stossen. Der heutige Spielraum muss vollständig ausgenutzt werden, um den Betriebsstandort halten und einen modernen Betriebsablauf gewährleisten zu können. Zukunftsperspektiven bestehen allerdings innerhalb der heutigen Vorgaben nicht mehr.

Erhalt der Arbeitsplätze

Der Erhalt der Arbeitsplätze ist eine wichtige Zielsetzung der Gemeinde. Wenn jedoch die Betriebe keine Zukunftsperspektiven haben und keine Flächen gemäss ihrem betrieblichen Bedarf aufweisen, muss damit gerechnet werden, dass diese wegziehen.

Ausbaugrad

Der Ausbaugrad der Arbeitsplatzzone von Dällikon liegt bereits ohne Korrekturen mit 58.7% über dem kantonalen Schnitt von 57.2% und auch deutlich über dem regionalen Schnitt von 54.4%.

Unter Beachtung des Bedarfs an Aussenflächen der Situation, dass die Aussenflächen nicht baulich genutzt werden können, weil diese für den Betrieb zwingend erforderlich sind, ergibt sich ein Ausbaugrad von rund 70%.

		GF Reserve Statistik (in 1000m ²)	GF Reserve effektiv (in 1000m ²)	GF Bestand (in 1000m ²)	Total (in 1000m ²)
Total Zone	37.2 ha				
Strassen etc.	8.4 ha	0.0			
Bebaute Parzellen	28.8 ha	152.0	78.0	216.4	
unbebaute Parzellen	3.1 ha	39.1	12.8	0.0	
			90.7	216.4	307.1
Ausbaugrad					70%

Änderung

Mit einer Erhöhung der Baumasse auf das Mass der Gemeinde Buchs ZH und innerhalb der von der Regionalplanung ZPF vorgegebenen Bandbreite wird ein Spielraum für die künftige Entwicklung geschaffen.

Vorgesehen ist die Aufzoning einer Fläche von rund 374'000 m², welche Mehrheitlich im Besitz der Gemeinde Dällikon ist, von der Industrie- und Gewerbezone I 6 in die Industriezone I 8.

Bestehend: I 6



Neu: I 8



7.3 Umzonungen

Chilenaustrasse 8/10

Die bestehende Bebauung ragt über die Zonengrenzen und erschwert somit Bauvorhaben und -gesuche.

Änderung

Die Zonengrenze wird der Parzellierung angepasst. Umzoning einer Fläche von 273.56 m² des Grundstücks Kat. Nr. 2752 zur Zentrumszone Z, Umzoning einer Fläche von 24.55 m² des Grundstücks Kat. Nr. 2753 zur Wohnzone W3/60.

Da das Areal bebaut ist, folgt die Zonierung hauptsächlich dem Bestand. Aufgrund der geringen Grösse der Umzoning wird gegenüber dem Bestand nicht mit mehr Einwohnern gerechnet.

Bestehend: Z und W3/60



Neu: Z und W3/60



Hörnlistrasse

Änderung

Die bestehende Bebauung ragt über die Zonengrenzen und erschwert somit Bauvorhaben und -gesuche.

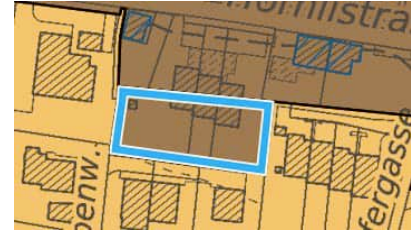
Die Zonengrenze wird der Parzellierung angepasst. Umzonung einer Fläche von 836.66 m² der Grundstücke Kat. Nrn. 1757, 1758 und 1759 von der Wohnzone bisher W2/30 / *neu W2/35* zur Kernzone K.

Da das Areal bebaut ist, folgt die Zonierung hauptsächlich dem Bestand. Aufgrund der geringen Grösse der Umzonung wird gegenüber dem Bestand nicht mit mehr Einwohnern gerechnet.

Bestehend: W2/30



Neu: K



7.4 Technische Anpassungen

Einzonung Hagenwiesenstrasse

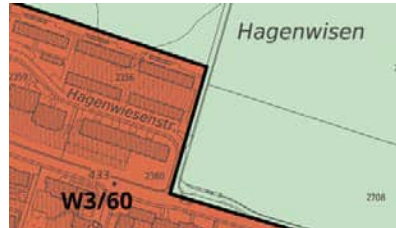
Änderung

Die bestehende Erschliessung liegt in der Landwirtschaftszone. Da Erschliessungen in der Bauzone liegen sollen, wird der Zonenplan in diesem Bereich geringfügig angepasst.

Einzonung eines Teilbereichs der Parzelle Kat. Nr. 2707 mit einer Fläche von rund 166 m² in die Wohnzone W3/60.

Allenfalls ist mit einem kantonalen Mehrwertausgleich zu rechnen.

Bestehend: Lk



Neu: W3/60



Einzonung Regensdorferstrasse

Änderung

Die Zonengrenze läuft heute quer durch die Regensdorferstrasse. Da Erschliessungen in der Bauzone liegen sollen, wird der Zonenplan in diesem Bereich geringfügig angepasst.

Einzonung von Teilbereichen der Parzellen Kat. Nrn. 2709 und 2745 mit einer Fläche von rund 1'493 m² von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3/60.

Bestehend: Lk



Neu: W3/60



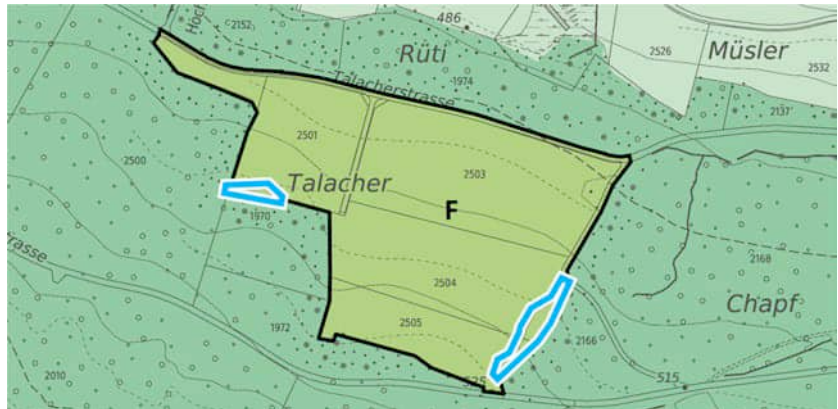
**Änderung gemäss Anpassung
Wald**

2017 wurde die amtliche Vermessung bezüglich der Waldfläche überprüft. Die Waldflächen gemäss OEREB im Zonenplan entsprechen der Waldfläche vor der Überprüfung. Das ARE hat im Rahmen der Überprüfung verlangt, dass die Waldflächen gemäss der amtlichen Vermessung dargestellt werden. Bei der Anpassung haben sich kleinere Restflächen ergeben. Diese werden im Zonenplan einer Zone zugewiesen bzw. es wird vorgeschlagen Flächen durch die Baudirektion der kantonalen Landwirtschaftszone zuzuweisen.

Änderung

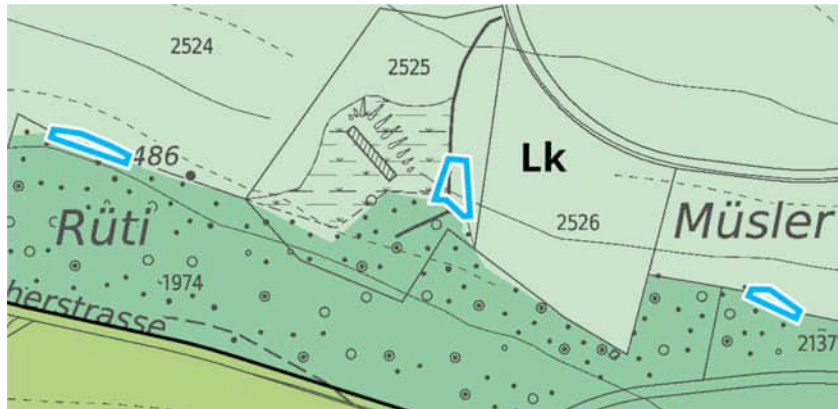
Die Anpassung der Waldfläche hat zur Folge, dass es Anpassungen in der Freihaltezone und der kantonalen Landwirtschaftszone gibt.

Talacher



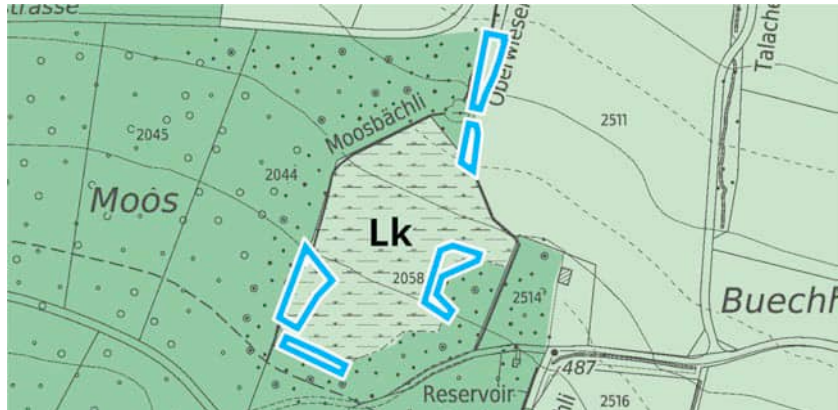
Bisher: Wald / Neu: Freihaltezone F

Müsler



Bisher: Wald / Neu: Landwirtschaftszone Lk (durch die Baudirektion)

Moos



Bisher: Wald / Neu: Landwirtschaftszone Lk (durch die Baudirektion)

Horchrütistrasse



Bisher: Wald / Neu: Landwirtschaftszone Lk (durch die Baudirektion)

Hausweiher



Bisher: Wald / Neu: Landwirtschaftszone Lk (durch die Baudirektion)

Cheibler



Bisher: Wald / Neu: Landwirtschaftszone Lk (durch die Baudirektion)

8 AUSWIRKUNGEN

8.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Die Berechnung der theoretischen Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen ist keine Prognose, sondern eine Abschätzung des realistischen Fassungsvermögens innerhalb der Bauzonen. Die Abschätzungen beruhen auf mehreren Annahmen und sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Einwohnerkapazität Zusammenfassung

Mit dem moderaten Erhöhen der Dichten und der Erweiterung der Arealüberbauungsboni soll eine moderate Entwicklung ermöglicht und eine Erneuerung gefördert werden.

Insgesamt wird durch die Planungsmassnahmen Platz für ca. 150 Personen geschaffen, womit die theoretische Einwohnerkapazität von Dällikon von rund 4'640 auf ca. 4'790 Einwohner ansteigt, was nach wie vor unter den regionalisierten Bevölkerungsprognosen von rund 4'900 Einwohnern liegt.

Einwohnende total (Stand 2022)		4'268 EW
Bestehende realistische Kapazität gemäss gültigem Zonenplan (siehe Kap. 3.5)		4'639 EW
<i>Aufzoning W2/30 nach W2/35 (festgesetzt durch GV)</i>	W2/35	150 EW
<i>Aufzoning Chliwiesen/Brunnenwiesen (abgelehnt durch GV)</i>	WG4/75	85 EW
<i>Aufzoning Chilenau Nord (abgelehnt durch GV)</i>	W4/75	25 EW
Gesamte Einwohnerkapazität neu		ca. 4'790 EW

Arbeitsplatzkapazität

Die theoretische Arbeitsplatzkapazität steigt durch die die Aufzoning der Industriezone an. Im Gegensatz zur Einwohnerkapazität ist diese Anzahl jedoch mit Unsicherheiten behaftet, weil die Fläche pro Arbeitsplatz stark von der jeweiligen Betriebsart abhängt. Im Wesentlichen geht es bei der Aufzoning auch um den Erhalt der bestehenden Betriebe mit ihren Arbeitsplätzen und um die Sicherstellung von Zukunftsperspektiven für diese.

8.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Die neuen dichteren Zonen in den Gebieten Brunnenwiesen und Chilenau Nord hätten das Ortsbild voraussichtlich verändert. Die Aufzoning wurden durch die Gemeindeversammlung jedoch abgelehnt.

Die Aufzoning der W2/30 zu W2/35 kann die Erscheinung der Quartiere ebenfalls verändern, wenn die bauliche Verdichtung stattfindet.

Die angepassten Kernzonenbestimmungen tragen zur Qualität im Ortskern bei und gewähren dennoch gewisse Spielräume für Aus- und Ergänzungsbauten im Sinne der inneren Verdichtung sowie für zeitgemässe Bedürfnisse.

Wohn- und Lebensqualität

Es wird nicht damit gerechnet, dass die vorgesehenen neuen Bestimmungen die Wohn- und Lebensqualität negativ beeinflussen. Vielmehr sollen die Bestimmungen, die zum Beispiel mehr Licht insbesondere in den Wohnräumen von Dachgeschossen ermöglichen, dazu beitragen, dass die Wohn- und Lebensqualität verbessert werden kann. Auch die Qualitätsanforderungen für Bauten und vor allem die Bestimmungen bezüglich hochwertigen Aussenräumen haben zum Ziel, die Wohn- und Lebensqualität zu erhalten bzw. zu verbessern.

Siedlungsentwicklung nach innen

Mit der Förderung der Arealüberbauungen wird dem Grundsatz der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit den verbleibenden Bauzonenreserven entsprochen.

Mit der beabsichtigten Entwicklung im Feld sollte zudem Wohnraum für Personen geschaffen werden, welche aus ihrem Einfamilienhaus ausziehen und in ihrer Wohngemeinde eine passende kleinere Wohnung finden möchten. Damit sollte versucht werden indirekt die Mobilisierung der inneren Reserven in den Einfamilienhausquartieren zu fördern. Die Einzonung hat sich jedoch als nicht genehmigungsfähig erwiesen, so dass auf diese verzichtet werden musste.

Landschaft

Für die Landschaft werden keine negativen Auswirkungen erwartet. Es werden keine Einzonungen vorgenommen.

8.2 Nutzungsdichte

Höhere Nutzungsdichten als in der Region

Die Nutzungsdichten in den Wohnzonen Dällikons liegen mit ca. 85 E+B/ha rund 5 E+B/ha höher als das kantonale Mittel und der Durchschnitt in der Region Furttal. In den Mischzonen liegt die Nutzungsdichte der Gemeinde Dällikon rund 50 E+B/ha tiefer als im Kanton. Im Vergleich zur Region Furttal wiederum liegt die Nutzungsdichte um ca. 5 E+B/ha höher.

Dällikon weist somit eine im Vergleich höhere Nutzungsdichte auf. Eine Dichte von 85 E+B/ha gilt aber gemäss dem Integrierten Zielbild 2030 der Regionalplanung Zürich und Umgebung immer noch als gering. Gemäss Kanton soll in Siedlungen im urbanen Umfeld eine Verdichtung mit mittlerer Dichte (100–150 E+B/ha) angestrebt werden.

Dällikon verfügt über ausgedehnte Einfamilienhausquartiere (54 % der Wohnzonen). Da sich die Nutzungsdichte in Einfamilienhausgebieten, mittelfristig gesehen, strukturell bedingt nur schlecht erhöhen lässt, ist das Potenzial für höhere Nutzungsdichten im Bestand in Dällikon eher gering.

Einwohner und Beschäftigtendichte 2020

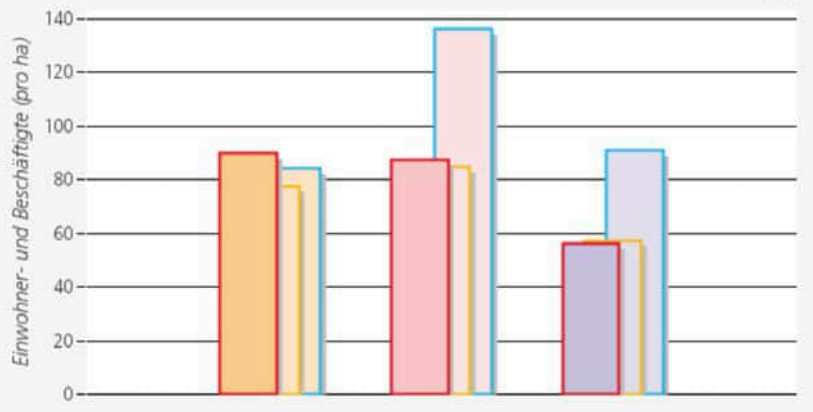
Dichte (Einwohner und Beschäftigte)

- Wohnzone
- Mischzone
- Arbeitszone

Quelle: Amt für Raumentwicklung, Kt. ZH

- Gemeinde Dällikon
- Region Furttal
- Kanton Zürich

© Amt für Raumentwicklung, Kanton Zürich



Nutzungsdichten gemäss den regionalen Vorgaben

Grosse Teile Dällikons liegen im Bereich der halbstädtischen Bebauung mit einer Nutzungsdichte von 100–150 Köpfen pro Hektare oder im Bereich der mitteldichten Bebauung. Nur die Siedlungsteile am Hang des Altbergs sind einer tieferen Nutzungsdichteklasse zugeteilt.

Ausschnitt Regio-ROK Furttal



Dichtevorgaben

Grundsätzlich kann die Gemeinde keine Nutzungsdichten vorgeben, sondern lediglich die bauliche Dichte regeln, welche der regional geforderten Nutzungsdichtestufe entspricht.

Die Situation verhält sich bezüglich baulicher Dichte und Nutzungsdichte bezüglich 1ha wie folgt:

Berechnung E+A/ha und bAZ

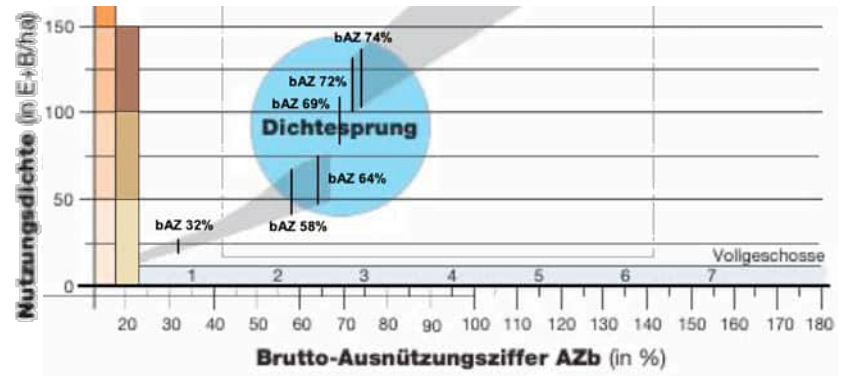
Zone	AZ	GF in VG	VG	DG	Erschliessung	GF total/ha	bAZ	Anteil W	GF W	GF/E	E	GF/A	A	E+A/ha	Nutzungsdichte
Kernzone	50%	5000	2	2	15%	5844	58%	75%	4400	50	88	40	36	124	100-150 E+A /ha
Zentrumszone	70%	7000	3	2	15%	7438	74%	75%	5600	65	86	45	41	127	100-150 E+A /ha
Wohnzone W2/30	30%	3000	2	1	15%	3188	32%	100%	3200	65	49	45	0	49	<50 E+A /ha
Wohnzone W2/50	50%	5000	2	2	15%	5844	58%	100%	5800	65	89	45	0	89	50 - 100 E+A /ha
Wohnzone W3/60	60%	6000	3	2	15%	6375	64%	100%	6400	65	98	45	0	98	50 - 100 E+A /ha
Wohnzone W3/65	65%	6500	3	2	15%	6906	69%	100%	6900	65	106	45	0	106	50 - 100 E+A /ha
Zone	AZ	GF in VG	VG	AG	Erschliessung	GF total	Anteil W	GF W	GF/E	E	GF/A	A	E+A	Nutzungsdichte	
Wohnzone W4/75	75%	7500	4	1	15%	7172	72%	90%	6500	65	100	45	15	115	100-150 E+A /ha
WG4/75	75%	7500	4	1	15%	7172	72%	80%	5700	65	88	50	29	117	100-150 E+A /ha
Zone	BMZ	BM	Geb.	HEG	OG	Erschliessung	Geschosse	Anteil A	GF total	GF/A	E+A	Nutzungsdichte			
Industriezone	8	80000	23	5.5	4	15%	5	100%	14800	120	123	123	100-150 E+A /ha		

Gemeindeversammlungsbeschluss

Die Gemeindeversammlung hat die Aufzonungen und damit die Zonen W4/75 und WG4/75 abgelehnt sowie die Aufzonung der W2/30 zu W2/35 beschlossen. Die W2/35 liegt eher im Bereich einer mittleren Nutzungsdichte.

Gemäss dem Leitfaden «Dichtevorgaben umsetzen» kantonalen kann folgende Grafik zur Beurteilung herbeigezogen werden:

Nutzungsdichtediagramm
 (Ausschnitt ergänzt)

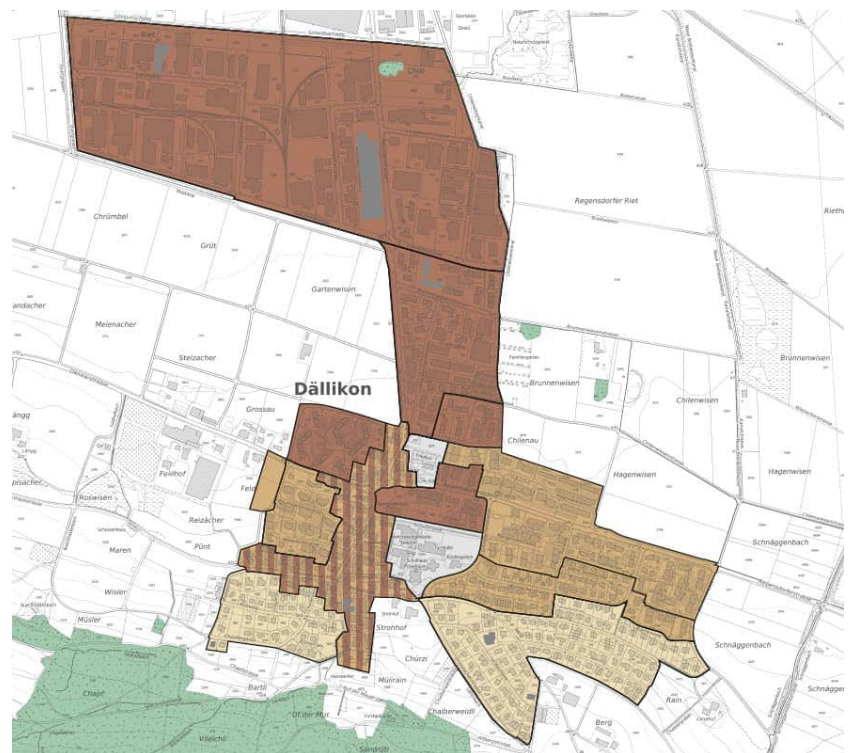


Anzahl Einwohner + Arbeitsplätze

- Lockere Bebauung ($+50\text{ E+A / ha}$)
- Mitteldichte Bebauung (50-100 E+A / ha)
- Halbstädtische Bebauung (100-150 E+A / ha)

Es zeigt sich, dass im Bereich der Kernzone je nach Betrachtungsweise unterschiedliche Nutzungsdichtestufen ermittelt wurden. Dies liegt daran, dass bei der Ermittlung der Einwohner und Arbeitsplätze von einer etwas tieferen Geschossfläche pro Einwohner im Bereich der in der Regel älteren Kernzonenbebauung ausgegangen wurde.

Die in nebenstehender Grafik mit lockerer Bebauung bezeichneten Gebiete dürften durch die von der Gemeindeversammlung beschlossene Aufzoning in W2/35 eher der mitteldichten Bebauung zufallen.



Die festgelegten baulichen Dichten entsprechen weitgehend den regionalen Vorgaben.

Regensdorferstrasse

Im Bereich der Regensdorferstrasse sieht der regionale Richtplan grundsätzlich beidseitig eine etwas höhere Nutzungsdichte vor. Allerdings muss festgestellt werden, dass die ermittelten Werte der mittleren Nutzungsdichte nur geringfügig unter dem Zielwert liegen. Ausserdem wurde eine Aufzoning in diesem Bereich aufgrund des bereits bestehenden Ausbaugrades und bezüglich dem Bereich nördlich der Regensdorferstrasse bestehenden höheren Stockwerkeigentumsanteil im Rahmen der Analyse auch nicht als zweckmässig beurteilt.

8.3 Umweltschutz

Siedlungsökologie

Die Einführung der Grünflächenziffer und die Flachdachbegrünungspflicht dienen der Verbesserung der Siedlungsökologie, der Biodiversität und des Lokalklimas.

Energie

In der vorliegenden Teilrevision werden keine direkten Energievorschriften umgesetzt, da dies Sache anderer Gesetzgebungen ist. Dennoch werden die Auswirkungen der Teilrevision bezüglich Energie und Ressourcenverbrauch (Erdöl) tendenziell positiv gewertet. Die Ermöglichung von Arealüberbauungen für kleinere Areale sollen zu einer Erneuerung der Bausubstanz und damit auch zu energetischen Sanierungen beitragen.

Wald

Für den Wald sind keine Auswirkungen zu erkennen.

Geruchsemissionen/FAT

Gemäss dem Bericht zur Berechnung von Mindestabständen von Tierhaltungsanlagen (FAT Bericht 476 der Eidgenössischen Forschungsanstalt für Agrarwirtschaft und Landtechnik) im Nahbereich der Grenze von bewohnten Zonen sind neue landwirtschaftliche Bauten, Änderungen der Betriebsweise oder neue landwirtschaftliche Nutzungen nur mehr bedingt möglich. Bei bestehenden oder neuen landwirtschaftlichen Nutzungen müsste mit Konflikten bezüglich Immissionen (Geruchsklagen) und lufthygienischen Sanierungen gerechnet werden.

In Dällikon ist im Nahbereich oder innerhalb der Bauzone nur ein aktiver landwirtschaftlicher Mischbetrieb (Stroh Hof) domiziliert. Es sind keine Konflikte mit der umgebenden Wohnnutzung bekannt.

Strahlung/NIS

Betreffend NIS sind durch die Teilrevision keine Auswirkungen zu erkennen.

Boden/Fruchtfolgeflächen

Es sind keine Fruchtfolgeflächen betroffen.

Naturgefahren

Art. 6 RPG regelt, dass die Kantone diejenigen Gebiete identifizieren, die durch Naturgefahren oder schädliche Einwirkungen erheblich bedroht sind. In den Gefahrenkarten werden unter anderem Gebiete mit erheblicher Gefährdung (Verbotsbereiche, rot) bezeichnet. Weitere Gebiete, die in der Gefahrenkarte ausgeschieden werden, sind diejenigen mit mittlerer Gefährdung (Gebotsbereiche, blau) und solche mit geringer Gefährdung (Hinweisbereiche, gelb). Für die verschiedenen Gefahrenklassen sind jeweils situationsgerechte Massnahmen zu ergreifen. In der Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) § 9 Abs. 1 werden die verschiedenen Massnahmen erläutert:

§ 9 Abs. 1 HWSchV

"Die Gemeinden beschränken in Gefahrenbereichen die Gefährdung von Bauten und Anlagen durch häufige oder stark schädigende Hochwasser, vor allem mit planungsrechtlichen Festlegungen wie Um- oder Auszonungen, Gewässerabstandslinien, Gestaltungsplänen und Niveaulinien. Sie ordnen im Einzelfall zur Vermeidung von Schäden an Bauten und Anlagen die erforderlichen Beschränkungen der baulichen Nutzung und bauliche Massnahmen an."

Situation in Dällikon

In Dällikon sind keine grösseren Bereiche mit einer erheblichen Hochwassergefährdung vorhanden. Aufgrund der Hanglage sind jedoch insbesondere im Zentrumsbereich mittlere Gefährdungsbereiche vorhanden. Diese sind mehrheitlich auf Schwachstellen oberhalb des Siedlungsgebiets und im Wald zurückzuführen. Weitere Schwachstellen befinden sich im Industriegebiet. Des Weiteren bestehen grossflächige Gefährdungen durch Grundwasseranstieg und Oberflächenabfluss.

Grundsätzlich bestehen folgende Möglichkeiten, die Belange der Gefahrenkarte bzw. des Hochwasserschutzes in der Nutzungsplanung zu behandeln:

- Auszonung
- GP-Pflicht, Zweck Hochwasserschutz
- Anpassung Gewässerabstandslinien (Vergrösserung Gewässer-
raum)
- Gewässerbauprojekte im (Teil-) Erschliessungsplan
- Objektschutz

Die Betrachtung der gefährdeten Gebiete zeigt, dass lediglich Gewässerbauprojekte oder Objektschutzmassnahmen denkbar sind.

Im Dezember 2019 wurde die Massnahmenplanung Naturgefahren dem AWEL zur Prüfung eingereicht. In dieser werden die Massnahmen priorisiert. Die Rückmeldung ist ausstehend.

Die BZO wurde trotzdem bereits ergänzt. Gemäss Art. 28 c BZO ist mit dem Bewilligungsgesuch nachzuweisen, welche Massnahmen zum Schutz vor allfälligen Naturgefahren ergriffen werden.

Wasser, Gewässer, Wasserversorgung und Wasserentsorgung

Gewässerraum

Die Gewässerraumfestlegung wird in einem separaten Projekt erarbeitet, so dass für die Gewässer der erforderliche Raum künftig gesichert sein wird.

Grundwasser

Das Gemeindegebiet von Dällikon befindet sich teilweise im Gewässerschutzbereich Au, d.h. im Bereich nutzbarer Grundwasservorkommen. Für allfällige Bauten im Schwankungsbereich des Grundwasserspiegels sind gemäss § 70 WWG und Anhang Ziffer 1.5.3 BVV Bewilligungen erforderlich.

Grundwasserschutzzone

Es sind keine Grundwasserschutzzonen im Siedlungsgebiet vorhanden.

Wasserversorgung

Die Wasserversorgung (Ausbau der Trink-, Brauch- und Löschwasserversorgung) erfolgt gemäss generellem Wasserversorgungsprojekt GWP. Für den Brandschutz von Neubauten, insbesondere die Anordnung der Überflurhydranten, ist der Feuerwehrkommandant zuständig.

Siedlungsentwässerung

Für die Siedlungsentwässerung ist der genehmigte generelle Entwässerungsplan GEP massgeblich. Es ist aktuell voraussichtlich keine Anpassung am GEP erforderlich.

Verkehr und Lärm

Bei Umzonungen und folgender Bautätigkeit muss mit einer Zunahme der Einwohnerzahlen gerechnet werden. Es ist folglich auch mit Mehrverkehr zu rechnen. Die Um- und Aufzonungen wurden daher in Bereichen mit einer guten Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr im Umfeld von Bushaltestellen vorgesehen. Die Gemeinde arbeitet zudem auf eine weitere Verbesserung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr hin, insbesondere an der Bushaltestelle "Industrie".

Mit einem untragbaren Mehrverkehr und entsprechender Lärmzunahme aufgrund der vorgesehenen Teilrevision ist nicht zu rechnen.

Die Planungsgrenzwerte entlang der Däniker- und Buchserstrasse können nur durch gestalterische oder bauliche Massnahmen eingehalten werden. Die Dänikerstrasse soll in den nächsten Jahren umgestaltet werden, wodurch sich die Lärmbelastung entlang der Strasse reduzieren wird. Dies ist jedoch Gegenstand eines separaten, durch den Kanton geführten Projekts. Weitere Massnahmen zur Lärmvorsorge können durch die Setzung und Gestaltung der Bauten erreicht werden.

8.4 Mehrwertabgabe - Mehrwertprognose

Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und Mehrwertausgleichsverordnung (MAV)

Die Gemeinden des Kanton Zürichs müssen den Mehrwertausgleich bis 1. März 2025 in ihren Bauordnungen regeln. Wobei gemäss MAG ein Beitragssatz zwischen 0% und 40% vorgesehen werden kann. Diesem Erfordernis kommt die Gemeinde Dällikon in der vorliegenden Teilrevision nach. Der Abgabesatz wird auf 0% festgelegt bzw. es wird auf eine Abgabe verzichtet.

kommunaler Mehrwertausgleich

In der vorliegenden Teilrevision sind Aufzonungen von W2/30 zu W2/35 und im Bereich der Industriezone vorgesehen. Auf diese kann keine Abgabe erhoben werden, auch wenn im Rahmen der vorliegenden Teilrevision ein Abgabesatz eingeführt werden würde. Dies wäre erst in einer nächsten Teilrevision möglich.

Da zudem festgelegt wird, dass auf eine Mehrwertabgabe verzichtet wird, erfolgt ebenfalls keine kommunale Mehrwertprognose und keine Abgabe.

Bei Festlegung eines Abgabesatzes käme die Abgabe erst in einer folgenden Teilrevision zum Tragen. Es kann jedoch nicht damit gerechnet, dass dann bereits weitere Auf- und Umzonungen möglich sein werden. Wenn solche künftig vorgesehen werden, dürften diese geringfügig sein, so dass der Aufwand (Mehrwertabschätzung, Verfügung, Mehrwertausgleichsfonds etc.) in keinem angemessenen Verhältnis zu den absehbaren Einnahmen stünden. Zudem könnten bei einem Verkauf eines Grundstücks die Mehrwertabgabe von der Grundstücksgewinnsteuer abgezogen werden, was zu Lasten des allgemeinen Steuersubstrates gehen würde. Mehrwertabgaben könnten demgegenüber nur zweckgebunden eingesetzt werden.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Bei Einzonungen oder Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten in übliche Bauzonen kommt es unabhängig von der Regelung in der Bauordnung zu einem kantonalen Mehrwertausgleich.

Städtebauliche Verträge

In städtebaulichen Verträgen werden die Höhe und Art des Ausgleichs mit den konkreten Massnahmen verbindlich festgehalten. In den Verträgen können auch weitere Aspekte, welche in den planungsrechtlichen Instrumenten kein Platz haben, geregelt werden. Die Verträge werden von den Grundeigentümern bzw. der Bauherrschaft und der Gemeinde unterschrieben.

Aufgrund des Verzichts auf die Einführung einer Mehrwertabgabe können für Auf- und Umzonungen auch keine städtebaulichen Verträge mehr abgeschlossen werden (§ 19 Abs. 6 MAG).

Kantonale Mehrwertprognose

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist abschliessend geregelt. Der Abgabesatz beträgt 20% des Mehrwertes. Die Freigrenze liegt bei 30'000.-

Prognose Kantonaler Mehrwert
(Stand öffentliche Auflage, siehe auch Anhang)

Die durch den Kanton ermittelte kantonale Mehrwertprognose der Planungsmassnahme ergab einen Mehrwert von insgesamt **Fr. 5'599'150.-**

Information Grundeigentümer

Die Grundeigentümerschaften wurden vom Kanton schriftlich informiert.

Kantonale Mehrwertprognose - Disclaimer

Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen nach dem aktuellen Stand der Planung. Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von 30'000.- Franken liegen.

Eine allfällige Mehrwertabgabe fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds.

Einzonung Feld

In der durch den Kanton ermittelten Mehrwertprognose ist die zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage vorgesehene Einzonung des Gebietes Feld enthalten. Aufgrund des Verzichts auf die Einzonung entfällt ein Grossteil des genannten Mehrwertes.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision wird festgelegt, dass auf eine Mehrwertabgabe verzichtet wird.

Eine kommunale Mehrwertprognose erfolgt daher nicht. Diese käme auch bei Festlegung eines Abgabesatzes erst in einer folgenden Teilrevision zum Tragen.

8.5 Fazit

Beurteilung bezüglich übergeordneter Raumplanung

Vorgaben der Handlungsräume des kantonalen ROK

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden respektiert. Insbesondere ist die kommunale Planung auf den regionalen Richtplan Furttal abgestimmt.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum "Landschaft unter Druck" vorgegebenen Grundsätzen zur qualitätsorientierten Innenentwicklung wird Rechnung getragen.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden unter besonderer Berücksichtigung der Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr angemessen ausgeschöpft.
- Mit der Aufzoning Brunnenwiesen, Chilenau Nord und der Einzonung des Gebietes Feld hätte in den zentrumsnahen Wohnzonen eine zusätzliche Einwohnerkapazität geschaffen sollen, was den übergeordneten Zielen der Siedlungsentwicklung nach innen entsprochen hätte.
-> Die Aufzoning wurde durch die Gemeindeversammlung abgelehnt, im Gegenzug wurde die Aufzoning der W2/30 zu W2/35 beschlossen. Die Einzonung des Gebietes Feld wurde der Gemeindeversammlung nicht zur Beschlussfassung unterbreitet.
- Zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung wurde keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg vorgenommen. Die Nachbargemeinden konnten sich im Rahmen der Anhörung zu den Revisionsinhalten äussern.

9 VORPRÜFUNG UND MITWIRKUNG

9.1 Verfahren

Verfahren

Es wurden folgende Verfahrensschritte durchlaufen:

- Verabschiedung durch den Gemeinderat z. H. 1. Vorprüfung
- 1. Vorprüfung ARE und Überarbeitung (siehe Kap. 9.3)
- Verabschiedung durch den Gemeinderat z. H. 2. Vorprüfung
- 2. Vorprüfung ARE und Überarbeitung (siehe Kap. 9.4)
- Überarbeitung und Verabschiedung durch den Gemeinderat am 20.6.2023 z. H. 3. Vorprüfung und Mitwirkung
- Öffentliche Auflage 60 Tage und Anhörung nebengeordnete Planungsträger und 3. Vorprüfung ARE und Überarbeitung (siehe Kap. 9.5, 9.6 und 9.7)
- Öffentliche Auflage 60 Tage Auszug Mehrwertausgleich
- Behandlung der Einwendungen (siehe Einwendungsbericht)
- Verabschiedung durch den Gemeinderat z. H. der Gemeindeversammlung
- Festsetzung durch die Gemeindeversammlung (siehe Kap. 9.8)
- Genehmigung durch die Baudirektion (siehe Kap. 9.9)

9.2 Mitwirkungsmöglichkeiten

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

- Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG der Teilrevisionsvorlage Nutzungsplanung vom 14.7.2023 bis 12.9.2023. und Informationsveranstaltung vom 24.8.2023
- Öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG Auszug MAG 2024
- Gemeindeversammlung 10. September 2024

9.3 Ergebnisse 1. Vorprüfung

Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2021

Die Teilrevisionsvorlage, bestehend aus dem dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht im Sinne von Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 1. Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 14. Juli 2021 hat das ARE Stellung genommen.

Mehrwertausgleich

Der Artikel wurde vorgeprüft. Im Rahmen der 1. Vorprüfung hat der Kanton keine Vorbehalte gegen den Artikel vorgebracht.

Nicht berücksichtigte Empfehlungen und Auflagen

Anliegen ARE zur Einzonung
Feld/Grossau

Nachstehend sind die nicht berücksichtigten Anträge zur Teilrevisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung aufgeführt.

Mit dem übergeordneten Richtplanauftrag der Siedlungsentwicklung nach innen müssen auch die Einfamilienhausgebiete hinsichtlich möglicher Verdichtungsmassnahmen geprüft werden. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den bestehenden Bauzonen ist nicht hinreichend ersichtlich. Zur Erfüllung des Bundesauftrags ist die Ausrichtung der Siedlungsentwicklung nach innen unumgänglich.

Da es sich bei der beabsichtigten Einzonung um die Schaffung von neuem Bauland für zusätzliche Wohnnutzungskapazitäten handelt und noch keine konsequente Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven erfolgt ist, ist der zwingende Bedarfsnachweis nicht erbracht und die Einzonung im Gebiet Feld/Grossau nicht genehmigungsfähig. Zudem sind zusätzliche Potenziale an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen zu schaffen – das Gebiet Feld/Grossau liegt jedoch in der ÖV-Gütekategorie D. Des Weiteren ist auch die Verfügbarkeit nach Art. 15 RPG mit dem Revisionsdossier nicht sichergestellt. Die Einzonung im Gebiet Feld/Grossau ist daher zu streichen.

Erwägungen Gemeinderat

Der Antrag wird abgelehnt.

Eine Mobilisierung der baulichen Dichten in Einfamilienhausquartieren ist kurzfristig nicht möglich, sondern ist, wenn überhaupt, nur über Generationen hinweg umsetzbar. Zudem lässt sich diese Entwicklung auf der Zeitachse nicht steuern und es ist völlig offen, ob eine Verdichtung in solchen Gebieten auch zu mehr Personen führt oder ob lediglich der Flächenbedarf pro Kopf zulegt.

Einfach zu warten, bis sich eine Entwicklung einstellt oder nicht nach dem Prinzip Hoffnung, ist für den Gemeinderat keine Option. Die Gemeinde muss deshalb auch über alternative Entwicklungs- bzw. Handlungsmöglichkeiten im Rahmen des gesetzlichen Spielraumes verfügen.

Der Kanton Zürich kennt keine griffigen Instrumente zur Verbesserung des Ausbaugrades. Anreizsysteme führen in Einfamilienhausquartieren nicht zu den raumplanerisch gewünschten Effekten. Weiche Strategien wie eine Sensibilisierung der Einfamilienhausbesitzer mit Informationskampagnen verpuffen, wie die vergangenen Informationsveranstaltungen zeigen.

Heute werden kaum mehr Liegenschaften gehandelt, weil das Bauland durch die Verknappung ein rares Gut geworden ist, zumindest im Grossraum Zürich. Folge davon ist, dass die Preise steigen und man hofft, dass die Preise weiter steigen werden. Also wartet man zu.

Für die Gemeinde bedeutet dies eine Stagnation in der Entwicklung, was auch zu Überkapazitäten in Schulhäusern führen kann. Auch andere Infrastrukturanlagen werden dadurch sukzessiv schlechter ausgelastet, insbesondere wenn junge Personen nicht in der Gemeinde gehalten werden können.

Die Gemeinde ist bereit, dass in ihrem Besitz befindliche Land entlang der Baumgartenstrasse mit einer Gestaltungsplanpflicht zu belegen mit dem

Ziel, dass eine gute architektonische Qualität und ein Wohnangebot geschaffen wird, dass einem breiten Bevölkerungskreis dienen soll. Dadurch soll auch ein Angebot geschaffen werden, damit ältere Generationen ihre Einfamilienhäuser jüngeren Generationen überlassen, aber trotzdem in der Gemeinde wohnhaft bleiben können. Auch der Grundeigentümer des Areal im Gebiet Grossau unterstützt dieses Ziel.

Schliesslich haben die Kapazitätsabschätzungen des Zonenplanes gezeigt, dass der voraussichtliche Bedarf für die nächsten 15 Jahre mit den gültigen Festlegungen nicht gedeckt werden kann.

Aufgrund der Ausgangslage und der beschriebenen Sachverhältnisse erachtet die Gemeinde die Voraussetzungen für die beantragte Einzonungen als angemessen und zweckmässig damit eine weiterhin moderate Entwicklung der Gemeinde Dällikon sattfinden kann.

Anliegen ARE zu Art. 3 und Art. 14
Industriezone, Erhöhung Baumassenziffer

Gegenüber der gültigen Industrie- und Gewerbezone soll die Baumassenziffer (BMZ) von max. 6 auf $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ erhöht werden. Als Argument wird die Angleichung an die bauliche Dichte des nördlich angrenzenden Arbeitsplatzgebiets in der Gemeinde Buchs erwähnt.

Die Aufzonung ist nicht ausreichend begründet. Zum einen wird im Bericht für die Arbeitszone ein tiefer Ausbaugrad von 43.7 % ausgewiesen, wonach bereits grosse Nutzungsreserven bestehen. Zum anderen wird festgehalten, dass das angrenzende Gebiet in Buchs nicht vollumfänglich der Zone «I8» zugewiesen ist – in Teilgebieten gilt eine BMZ von $4 \text{ m}^3/\text{m}^2$, respektive ist eine BMZ von $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ geplant.

Es ist unter Darlegung von ortsbaulichen und raumplanerischen Überlegungen nachvollziehbar darzulegen, weshalb eine massgebliche Erhöhung der Nutzungskapazitäten trotz bestehenden Reserven im Arbeitsplatzgebiet geschaffen werden soll.

Erwägungen Gemeinderat

Zur Angleichung an die angrenzende Industriezone von Buchs wird die gesamte Industriezone aufgezont. Dällikon stösst mit der Industriezone auf eine Länge von rund 870 m an Buchs. Auf einer Länge von rund 700 m weist Buchs ebenfalls eine Industriezone mit einer BMZ von $8 \text{ m}^3/\text{m}^2$ auf. Lediglich in einem Abschnitt von 170 m stösst Buchs mit einer BZ von $5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ an die Industriezone von Dällikon. Damit entsteht ein grosses zusammenhängendes Industriegebiet mit weitgehend gleichen Spiessen.

Mit einer Erhöhung der Baumasse auf das Mass der Gemeinde Buchs und innerhalb der von der Regionalplanung ZPF vorgegebenen Bandbreite wird ein Spielraum für die künftige Entwicklung geschaffen.

Anliegen ARE zu Art. 3 und Art. 14 – Industriezone, Arbeitsplatzgebiet Nr. 2

Im regionalen Richtplan ist für das Arbeitsplatzgebiet «Nr. 2 Dällikon» der Koordinationshinweis «Anschlussgleise» festgelegt. Unter Kap. 2.6.1 «Ziele» wird erwähnt, dass in Gebieten mit Anschlussgleisen primär Betriebe angesiedelt werden sollen, die einen entsprechenden Güterverkehr über die Schiene aufweisen. Gemäss Kap. 2.2 «Gesamtstrategie» sind geeignete, mit Anschlussgleis erschlossene Areale für produzierende Betriebe mit Güterumschlag zu reservieren. Es sind daher auf der Grundlage von § 56 PBG bestimmte Betriebsarten zu beschränken oder auszuschliessen. Der Tabelle 42 in Kap. 4.8 «Güterverkehr» ist weiter die regionale Festlegung «Buchs-Dällikon: Stammgleis Wüeri West» zu entnehmen. Gemäss Richtplan sollen damit vorrangig die bestehenden Industrie-Stammgleise der grossen Arbeitsplatzzonen gesichert werden. Bezweckt wird nicht eine Ausweitung der zu erschliessenden Bereiche, sondern ihre Sicherung. Gleichzeitig werden damit auch die Voraussetzungen für allfällig erforderliche Bau- und Niveaulinien geschaffen.

Die Vorgaben der Richtplanung sind noch nicht vollumfänglich berücksichtigt.

Erwägungen Gemeinderat

Die Grundstücke innerhalb der Industriezone sind zu einem grossen Teil im Besitz der Gemeinde Dällikon. Die meisten Grundstücke wurden im Baurecht für gewerbliche Nutzungen langfristig abgetreten. Die heutige Nutzerstruktur zeigt ein vielfältiges Branchenspektrum und ist über Jahrzehnte gewachsen. Die Idee der Industriegleise stammt noch aus den 1990er-Jahren. Leider hat sich die Idee nicht überall durchgesetzt und viele Gleise werden heute nicht mehr oder nur noch sporadisch genutzt. Gegen einen Erhalt der Gleise spricht nichts. Das Stammgleis ist auch im kommunalen Richtplan eingetragen. Die Bedeutung der Gleisanlagen hat aber im Verlauf der Jahre sukzessive abgenommen. Der regionale Richtplan macht für Dällikon keine besondere Nutzungsvorgaben.

Auch in der BZO Buchs sind keine diesbezüglichen Nutzungseinschränkungen enthalten, obwohl es sich um den gleichen regionalen Richtplaneintrag handelt. Diese BZO Buchs wurde von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0825/21 vom 18. August 2021 genehmigt wurde. Es kann darum nicht sein, dass nur wenige Wochen später im gleichen Handlungsraum vom Kanton einmal keine Nutzungseinschränkungen und einmal rigorose Nutzungseinschränkungen gefordert werden.

Die vom ARE verlangte Nutzungseinschränkung wurde nun aber mit Mail vom 4. Januar 2022 durch den zuständigen Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung relativiert. Auf eine Fokussierung auf Betriebe die einen Gleisanschluss benötigen, kann verzichtet werden.

Anliegen ARE zu Art. 3 und Art. 14 – Industriezone, Arbeitszonenbewirtschaftung und Fassadenhöhe

Gemäss kantonalem Richtplan stellen die Regionen für ihr Gebiet die regionale Arbeitszonenbewirtschaftung gemäss Art. 30a Abs. 2 RPV sicher und sorgen damit für deren haushälterische Nutzung. Da es sich vorliegend nicht um eine Ein- oder Umzonung der Arbeitszone handelt, ist nicht zwingend eine Berichterstattung durch die Region notwendig. Es handelt sich jedoch um ein Arbeitsplatzgebiet von regionaler Bedeutung, weshalb im Sinne der Arbeitszonenbewirtschaftung ausdrücklich empfohlen wird, eine Berichterstattung bei der Region einzuholen und im Bericht nach Art. 47 RPV abzubilden.

Weiter wird die maximale Geschoszahl und Gebäudelänge/Gesamtlänge aufgehoben sowie die maximale Fassadenhöhe um 1.5 m erhöht. Mit der Erläuterung im Bericht (Kap. 6.3.4 «Industriezone») ist die Festlegung der maximalen Fassadenhöhe (traufseitig) von 23.0 m nicht nachvollziehbar.

Erwägungen Gemeinderat

Die Anhörung der Region erfolgt im Rahmen der öffentlichen Auflage. Die ZPF wird dann gebeten eine Berichterstattung zur Industriezone in Dällikon abzugeben.

Die Herleitung zur maximalen Fassadenhöhe wurde im Bericht präziser umschrieben (vgl. Kapitel 6.3.5 Industriezone). An der Fassadenhöhe wird festgehalten.

Anliegen ARE zu Art. 7 – Mass für Neubauten

Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV können grössere, unbebaute Flächen in der Kernzone aufgrund bestehender Bauten nicht genutzt werden, da diese die Ausnützungsziffer beanspruchen. Die Überlegungen zur Aktivierung dieser Flächen sind nachvollziehbar, welche Problematik resp. Einschränkung die gültige Regelung von Art. 7 mit sich bringt und welches Ausmass an Flächen davon betroffen ist, ist jedoch nicht ersichtlich. Mit der neuen Formulierung von Art. 7 wird zudem die max. AZ von 50% in der Kernzone ausgehebelt und es stellt sich die Frage, welche Dichte damit ermöglicht wird und welche Auswirkungen die neue Vorschrift mit sich bringen würde. Diesbezüglich ist zu klären, welche Dichte in der Kernzone verträglich ist und somit ermöglicht werden soll.

Um die Zweckmässigkeit der neuen Regelung beurteilen zu können, sind weitergehende Ausführungen zur Problematik der gültigen und die Auswirkungen der vorgesehenen Regelung erforderlich.

Erwägungen Gemeinderat

Die Regelung wird beibehalten. Im Bericht werden die Auswirkungen aber beschrieben.

Art. 29 – Abstellplätze für Personenwagen

Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wird auf eine Anlehnung der Bemessung des Parkplatzbedarfs an die kantonale «Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen» verzichtet und an der bestehenden Bemessung festgehalten. Zudem wird ergänzt, dass es sich explizit um den minimalen Parkplatzbedarf handelt.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes, der Verkehrsbewältigung sowie des kantonalen Richtplans ist es angezeigt, eine Abminderung des Grenzbedarfs an gut mit dem ÖV erschlossenen Lagen zu ermöglichen. Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den ÖV auszurichten. Der ÖV hat mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt. Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Es ist daher für Gebiete mit ÖV-Güteklasse C eine angemessene Reduktion des Mindestbedarfs an Stellplätzen festzulegen.

Der Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen ist in Art. 29 BZO in Abhängigkeit der ÖV-Güteklasse gegenüber dem Grundbedarf angemessen zu reduzieren.

Erwägungen Gemeinderat

Am Entwurf wird festgehalten.

Die angesprochene Wegleitung ist kein Gesetz, wird aber so angewendet. Bisher wurden solche Hinweise als Empfehlungen vom ARE formuliert. Vorliegend ist es aber eine Anweisung, was mangels Rechtsgrundlage nicht korrekt sein dürfte. Über die Anzahl PP wurde in der BauK intensiv beraten. Dällikon ist aufgrund seiner Zonenstruktur und seiner Lage kein Ort, der für eine Reduktion der PP geeignet ist. Deshalb soll an der bisherigen Regelung festgehalten werden.

Anliegen ARE zu Art. 37 – Arealüberbauungen Besondere Bauvorschriften, zusätzliches Vollgeschoss

Gemäss den in Art. 37 erwähnten Zonen ist ein zusätzliches Vollgeschoss erlaubt. Weshalb es diese Regelung bedarf und welche Auswirkungen die Regelung zur Folge hat (z.B. ortsbaulich), kann dem Bericht nicht entnommen werden. Die Zweckmässigkeit von Art. 37 Abs. 1 ist noch nicht nachgewiesen.

Erwägungen Gemeinderat

Es liegt auf der Hand, dass mit der Erhöhung der Geschosshöhe einerseits der Spielraum für ortsbauliche Lösungen vergrössert und andererseits dadurch zusätzliche Freiräume geschaffen werden können, welche die Qualität der Überbauung erhöht und einen Beitrag zur Siedlungsökologie und zum Mikroklima leistet.

An der Festlegung wird festgehalten. Der erläuternde Bericht im Sinne von Art. 47 RPV wird um den Bedarf und die Auswirkungen der Bestimmungen ergänzt.

Anliegen ARE zu Art. 37 – Besondere Bauvorschriften, zusätzliches Vollgeschoss bei Arealüberbauungen

Erwägungen Gemeinderat

Wir gehen zudem davon aus, da Art. 37 unter Kap. IV. aufgeführt ist, dass die Bestimmung ausschliesslich bei Arealüberbauungen zur Anwendung kommt. Zur Schaffung von Rechtssicherheit und sofern der Nachweis der Zweckmässigkeit gemäss obenerwähnter Auflage erbracht wird, ist Art. 37 zu präzisieren.

Am Entwurf wird festgehalten.

Diese Ergänzung erscheint unnötig zu sein. Die Vorschrift ist klar im Abschnitt IV Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen aufgeführt und gilt nur für Arealüberbauungen.

**Vorprüfungsbericht vom
4. August 2022**

**Nicht berücksichtigte
Empfehlungen und Auflagen**

Anliegen ARE zur Einzonung
Feld/Grossau

9.4 Ergebnisse 2. Vorprüfung

Die Teilrevisionsvorlage, bestehend aus dem Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung und dem erläuternden Bericht im Sinne von Art. 47 RPV, wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur 2. Vorprüfung eingereicht. Mit Vorprüfungsbericht vom 4. August 2022 hat das ARE Stellung genommen.

Nachstehend sind die nicht berücksichtigten Anträge zur Teilrevisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung aufgeführt.

Mit der vorliegenden Revision der Nutzungsplanung soll das Gebiet «Feld/Grossau» von der Landwirtschaftszone in die Wohnzone W3/65 eingezont werden. Die Einzonung basiert auf einer im Jahr 2009 erstellten und im Jahr 2019 überarbeiteten Potenzialstudie für das Gebiet. Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV wird mit der Einzonung eine Kapazität für schätzungsweise 125 Einwohner geschaffen. Bei einer gleichbleibenden Wachstumsrate wie in den letzten 25 Jahren rechnet Dällikon in den nächsten sieben Jahren mit einem vollständigen Verbrauch der unverbauten Wohn- und Mischzonen. Gleichzeitig wird das Innenverdichtungspotenzial in den bestehenden Wohnquartieren, insbesondere in den ausgedehnten Einfamilienhausquartieren, als gering eingeschätzt. Folglich bestünde eine erhebliche Differenz zwischen den heutigen Zonenkapazitäten und den Bevölkerungsprognosen, was aus Sicht der Gemeinde eine Einzonung erforderlich macht. Im selben Bericht wird dargelegt, dass der Ausbaugrad in Dällikon im Vergleich zur Region Furttal und dem Kanton Zürich unterdurchschnittlich, der Überbauungsgrad eher hoch ist.

Im Sinne des kantonalen Richtplanauftrags und der Zuteilung der Gemeinde Dällikon zu den ländlichen Handlungsräumen (Landschaft unter Druck) ist der Fokus der Gemeindeentwicklung auf die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale zu legen. Gemäss dem ARE Kreisschreiben vom 4. März 2015 kann Land nur dann einer Bauzone zugewiesen werden, wenn dies auch bei konsequenter Mobilisierung der inneren Nutzungsreserven gerechtfertigt erscheint. Da weiterhin nicht ersichtlich ist, dass eine konsequente Mobilisierung der inneren

Nutzungsreserven erfolgt oder durch geeignete Massnahmen geplant ist, fehlt der zwingende Bedarfsnachweis für eine Einzonung. Zudem wären zusätzliche Potenziale an mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lage (mind. ÖV-Gütekategorie C) zu schaffen – das Gebiet «Feld/Grossau» liegt jedoch in der ÖV-Gütekategorie D. Die Voraussetzungen für eine Genehmigung der Einzonung im Gebiet «Feld/Grossau» sind nicht gegeben. Des Weiteren ist auch die Verfügbarkeit nach Art. 15 RPG mit dem Revisionsdossier nicht sichergestellt.

Die Einzonung im Gebiet Feld/Grossau ist zu streichen. Der Zonenplan und die betroffenen Textstellen in den erläuternden Berichten (Nutzungsplanung, kommunaler Richtplan) sind anzupassen.

Erwägungen Gemeinderat

Nach der Aussprache mit dem ARE vom 3.11.2021 wurde der Bericht nach Art. 47 RPV mit vielen zusätzlichen Begründungen und Nachweisen ergänzt. Eine substantiierte Auseinandersetzung des ARE mit diesen Argumenten geht aus dem zweiten Vorprüfungsbericht nicht hervor. Vielmehr spürt man, dass das ARE in Dällikon keine Einzonung möchte. Die ablehnende Haltung wird sehr pauschal mit den Worten begründet, dass der zwingende Bedarfsnachweis für eine Einzonung fehle. Vom ARE wird nicht ansatzweise angedeutet, wie eine konsequente Mobilisierung des Nachverdichtungspotenzials erfolgen könnte.

Die Nutzungsreserven in Dällikon liegen grossmehrheitlich in den Zonen W2/50 und W2/30 wo sich fast ausnahmslos Einfamilien- und Doppel Einfamilienhäuser befinden. Die Gemeinde kann nur informieren und bei den Eigentümern werben, damit diese ihre Grundstücke in andere Hände geben, damit einzelne Nachverdichtungsstrategien umgesetzt werden können. Erzwingen kann die Gemeinde dies nicht, weil ein entsprechendes Instrument im Kanton Zürich fehlt. Damit Grundeigentümer bereit sind, ihr angestammtes Wohnumfeld freizugeben, braucht es Alternativen. Diese könnten zumindest teilweise auf dem gemeindeeigenen Land im Gebiet Feld durch die beabsichtigte Einzonung geschaffen werden.

Die Forderung des ARE ist aus Sicht der Baukommission und des Gemeinderates erfüllt. Weitergehende substanzielle Nachweise die nicht nur von theoretischer Natur sind, können nicht erbracht werden. Andernfalls wird erwartet, dass der Kanton die fehlenden Nachweise genau umschreibt, damit diese zielgerichtet erbracht werden können.

Die Baukommission und der Gemeinderat halten an einer Einzonung des Gebietes Feld entlang der Baumgartenstrasse fest. Das Land ist voll erschlossen und gehört der Gemeinde, womit sie eine Entwicklung in die gewünschte Richtung und den Zeitpunkt steuern kann. Die Gemeinde hat den Bedarf für das zusätzliche Bauland klar nachgewiesen. Das ARE macht zudem keine Hinweise in welcher Form der Nachweis zu erfolgen hätte, damit er akzeptiert würde. Auf die Einzonung des Gebietes Grossau wird einstweilen verzichtet.

Bau- und Zonenordnung

Hinweis zu Art. 3 - Grünflächenziffer

Das ARE hält an der Empfehlung gemäss erster Vorprüfung fest, die Grünflächenziffer auch auf die Industriezone auszuweiten und nicht ausschliesslich bei Neubauprojekten einzufordern. Grünflächen dienen nicht nur der Verbesserung der Siedlungsökologie und des Lokalklimas im Allgemeinen, die in Art. 1 Bst. H des Gewässerschutzgesetzes (GSchG) gefordert wird, sowie der Versickerung des nicht verschmutzten Abwassers, insbesondere des Regenabwassers, wie es in Art. 7 Abs. 2 GschG verlangt wird.

Demgemäss wird empfohlen, die Grünflächenziffer auf weitere Zonen auszuweiten und nicht ausschliesslich bei Neubauprojekten einzufordern.

Erwägungen Gemeinderat

Es wird am bisherigen Entwurf festgehalten.

Das Thema der Grünflächenziffer wurde nach der 1. Vorprüfung intensiv diskutiert. In der Industriezone sind zahlreiche Betriebe angesiedelt, die einen hohen Bedarf an Aussenlagerflächen haben (Baubetriebe, Kranunternehmung, Autohandelsbetrieb, Lastwagenreparaturwerkstätte usw.) Zusätzlich ist der Flächenanteil für Infrastrukturanlagen (Strassen, Gleisanlagen) Flächenbedarf ebenfalls hoch. Der Spielraum für Grünflächen innerhalb der einzelnen Parzellen ist deshalb marginal. Es ist aber darauf hinzuweisen, dass entlang dem südlichen, westlichen und nördlichen Rand der Industriezone eine Pflicht zur Erhaltung des Baum- und Gebüschstreifens besteht. Diese Grünstreifen bewirken indirekt einen ähnlichen, wenn nicht sogar grösseren Effekt, wie eine minimale Grünflächenziffer in der Industriezone.

Die Baukommission und der Gemeinderat sind deshalb der Meinung, dass eine weitergehende Regelung über den bisherigen Revisionsentwurf hinaus (Einführung GZ in den Zonen K, allen Wohnzonen und Wohnzonen mit Gewerbeleichterung) nicht notwendig ist, weshalb kein Handlungsbedarf besteht.

Art. 3 und Art. 14 – Industriezone, Erhöhung Baumassenziffer

Gegenüber der gültigen Industrie- und Gewerbezone soll die Baumassenziffer (BMZ) von max. 6 auf 8 m³/m² erhöht werden. Als Argument wird die Angleichung an die bauliche Dichte des nördlich angrenzenden Arbeitsplatzgebiets in der Gemeinde Buchs aufgeführt.

Wie in der ersten Vorprüfung erwähnt, ist die Aufzoning der Industriezone nachvollziehbar zu begründen. So ist unter Darlegung von ortsbaulichen und raumplanerischen Überlegungen zu erläutern, weshalb eine massgebliche Ernährung der Nutzungskapazitäten trotz bestehenden Reserven (Ausbaugrad = 43.7%) im Arbeitsplatzgebiet geschaffen werden soll. Diesem Anliegen wird im vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV nicht ausreichend nachgekommen. Es wurden lediglich allgemeine Überlegungen zur zukünftigen Nutzung von Industriezonen ergänzt. Es fehlen jedoch Nachweise, ob überhaupt eine Nachfrage besteht sowie Erläuterungen zur Weiterentwicklungsstrategie in der Industriezone. Es stellt sich weiterhin die Frage, weshalb eine massgebliche Erhöhung trotz bestehenden Reserven im Arbeitsplatzgebiet notwendig ist.

Im Bericht nach Art. 47 RPV sind die ortsbaulichen und raumplanerischen Überlegungen zu erläutern und die Nachfrage nach zusätzlichen Nutzungskapazitäten aufzuzeigen.

Erwägungen Gemeinderat

Im Bericht nach Art. 47 RPV sind die ortsbaulichen und raumplanerischen Überlegungen bereits dargelegt worden. Diese gelten immer noch.

Wie bereits vorangehend erläutert, ist der Bedarf an Aussenlagerflächen bei zahlreichen Betrieben gegeben (Baubetriebe, Kranunternehmung, Autohandelsbetrieb, Lastwagenreparaturwerkstätte usw.) Zusätzlich ist der Flächenanteil für Infrastrukturanlagen (Strassen, (Gleisanlagen) Flächenbedarf ebenfalls hoch. Deshalb liegt der durchschnittliche Ausbaugrad über die ganze Industriezone relativ tief. Es gibt aber verschiedenen Betriebe, die den baurechtlichen Spielraum der baulichen Dichte und der Grundmasse vollständig ausschöpfen. Im Zuge der Industrierenewerung braucht es in Zukunft zudem vermehrt Spielraum. Zudem besteht mit den heutigen Regelungen ein Standortnachteil für die Gemeinde Dällikon. Diesen gilt es zu eliminieren. In der Industriezone Buchs gilt eine BZ von $8.0 \text{ m}^3/\text{m}^2$, obwohl die Beschäftigtendichte mit $46\text{P}/\text{ha}$ deutlich tiefer liegt als in Dällikon mit $55 \text{ P}/\text{ha}$. Zudem ist der Ausbaugrad in Buchs ebenfalls nicht höher als in Dällikon. Räumlich betrachtet handelt es sich um ein Industriegebiet, das sich über zwei Gemeinden erstreckt. Es gibt keine schlüssigen Gründe, weshalb in diesem Industriegebiet unterschiedliche Grundmasse gelten sollten. Die Regionalplanung ZPF hat den auch keine Vorbehalte gegen das Anliegen der Gemeinde Dällikon vorgebracht.

Art. 7 – Mass für Neubauten

Gemäss Bericht nach Art. 47 RPV können grössere, unbebaute Flächen in der Kernzone aufgrund bestehender Bauten nicht genutzt werden, da diese die Ausnützungsziffer beanspruchen. Die Überlegungen zur Aktivierung dieser nicht überbaubaren Flächen in der Kernzone sind nachvollziehbar und entsprechen dem Anliegen der Raumplanung zur inneren Verdichtung. In der ersten Vorprüfung wurde gefordert, die Auswirkungen dieser Bestimmungen auf die Dichte aufzuzeigen. Im Bericht nach Art. 47 RPV wird dies anhand eines Beispiels aufgezeigt.

Die Prüfung hat ergeben, dass Art. 7 BZO gemäss § 45 Abs 2 PBG nicht rechtmässig ist, da damit die massgebliche Grundstücksfläche neu definiert wird. Wenn die Gemeinde in der Kernzone eine Nutzungsziffer festlegt, ist sie grundsätzlich an die Instrumente und damit die Begriffe und Messweisen des PBG gebunden. Sofern die Gemeinde an der Ausnützungsziffer in der Kernzone festhalten will und sofern das Anliegen ein zusammenhängendes Gebiet betrifft, empfiehlt das ARE, die betreffenden Grundstücke einer eigenen Kernzone (K2) mit einer höheren, ortsbauverträglichen Ausnützungsziffer zuzuführen. Ansonsten ist auf Art. 7 BZO zu verzichten, da er nicht dem PBG entspricht und somit nicht rechtmässig ist.

Art. 7 BZO ist gemäss den oben aufgeführten Erwägungen anzupassen.

Erwägungen Gemeinderat

Die bisherige Regelung gibt eine starre Ausnützungsziffer von 50 %, unabhängig von Altbauten, der Parzellengrösse und -form, vor. Flächenreserven auf grösseren, bereits durch Altbauten ausgenutzten Parzellen können so im Sinne der inneren Verdichtung nicht ausgenutzt werden. Deshalb wird die BZO in Art. 7 neu formuliert und eine Kernzonenplan (Ergänzungsplan) eingeführt. Bei Grundstücken mit rot bezeichneten Bauten, darf unabhängig von der in Art. 3 festgelegten Ausnützungsziffer, die im Kernzonenplan festgelegte massgebliche Bruttogeschossfläche für Neubauten (mBGF) zusätzlich realisiert werden. Die mBGF wird in der BZO definiert. Insgesamt wurde dem der Forderung des ARE entsprochen, allerdings mit anderen Massnahmen.

Art. 12 – Zentrumszone

Zentrumszonen sind gemäss § 51 PBG für eine dichte Überbauung zur Entwicklung von Stadt-, Orts- und Quartierzentren, die ausser dem Wohnen vorab der Ansiedlung von Handels- und Dienstleistungsbetrieben, Verwaltungen sowie mässig störenden Gewerbebetrieben dienen, bestimmt. Das ARE hält am Antrag gemäss der ersten Vorprüfung fest, wonach die Mischnutzung in der Zentrumszone verbindlich zu sichern ist.

Zur Sicherstellung einer Mischnutzung in der Zentrumszone gemäss PBG ist in der BZO ein Mindestanteil von 20% Gewerbe- resp. Nichtwohnnutzungen festzulegen.

Erwägungen Gemeinderat

Am Entwurf wird festgehalten. Der Bericht wurde im Sinne der Erwägungen ergänzt.

Diese Forderung ist im PBG nicht explizit festgehalten, sondern entspricht einer Praxis der FALS in Gestaltungsplanverfahren, welche vom ARE nun generell angewendet wird in Mischzonen. Diese Forderung stützt sich nicht auf § 51 PBG. Es muss in den WG-Zonen ja auch kein minimaler Gewerbeanteil festgelegt werden. Zudem ist es gemäss §49a Abs. 3 PBG zulässig für einzelne Geschosse die Nutzung für gewerbliche Zwecke zu beschränken, was nicht zu einer fixen Quote führen muss.

Art. 29 – Abstellplätze für Personenwagen

Vor dem Hintergrund der Zielsetzungen der Luftreinhaltung, des Lärmschutzes, der Verkehrsbewältigung sowie jener des kantonalen Richtplans ist es angezeigt, eine Abminderung des Grenzbedarfs an Abstellplätzen an gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossener Lage zu ermöglichen. Gemäss Leitlinie 2 des kantonalen Richtplans (Raumordnungskonzept) ist die Entwicklung der Siedlungsstruktur schwerpunktmässig auf den öffentlichen Verkehr auszurichten. Damit hat der ÖV mindestens die Hälfte des Verkehrszuwachses zu übernehmen, welcher nicht auf den Velo- oder Fussverkehr entfällt (kantonales Modal-Split-Ziel). Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen. Gemäss «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» (Parkplatz-Wegleitung) ist für Gebiete mit ÖV-Gütekategorie C eine angemessene Reduktion des Mindestbedarfs an Stellplätzen festzulegen. Aus diesen Gründen wird empfohlen, den

Pflichtbedarf an Fahrzeugabstellplätzen in Art. 29 BZO in Abhängigkeit der ÖV-Gütekategorie gegenüber dem Grundbedarf angemessen zu reduzieren.

Erwägungen Gemeinderat

Dieser Sachverhalt wurde in der Baukommission bereits mehrfach intensiv diskutiert. Dällikon ist aufgrund seiner Zonenstruktur (grossflächige Einfamilienhausgebiete), seiner geographischen Lage und dem Angebot durch den öffentlichen Verkehr kein Ort, der für eine Reduktion der Parkplatzzahl geeignet ist. Deshalb wird an der bewährten bisherigen Regelung festgehalten.

Art. 37 – Besondere Bauvorschriften

Im Rahmen der ersten Vorprüfung ist die Auflage erfolgt, dass Art. 37 BZO dahingegen zu präzisieren ist, dass die Regelung ausschliesslich bei Arealüberbauungen zur Anwendung kommen kann. Diesem Antrag wurde nicht nachgekommen. Auch wenn Art. 37 BZO unter das Kapitel IV «Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen» fällt und die Anwendung dieses Artikels somit auf Arealüberbauungen beschränkt ist, wird empfohlen, zur Vermeidung von Missverständnissen in der Bewilligungspraxis, Art. 37 BZO zu präzisieren.

Erwägungen Gemeinderat

Diese Ergänzung erscheint nach wie vor unnötig zu sein. Die Vorschrift ist klar im Abschnitt IV Besondere Vorschriften für Arealüberbauungen aufgeführt und gilt nur für Arealüberbauungen. Am Entwurf wird darum festgehalten.

Art. 38a und 38b

Art. 38a und Art. 38b BZO regeln die Gestaltungsplanpflicht. Infolge, dass die Genehmigung der Einzonung im Gebiet «Feld/Grossau» gemäss vorliegendem Vorprüfungsbericht nicht in Aussicht gestellt werden kann, werden die beiden Artikel obsolet. Art. 38a und 38b BZO sind deshalb zu streichen.

Erwägungen Gemeinderat

An der Einzonung Feld wird wie schon erwähnt festgehalten. Dementsprechend wird auch die GP-Pflicht für dieses Gebiet und an den Zielsetzungen gemäss Ziffer 38a und 38b BZO festgehalten bzw. leicht modifiziert. Die Bestimmungen für das Gebiet Grossau werden ersatzlos gestrichen.

Art. 38c – Kommunaler Mehrwertausgleich

In Art. 38c wird der kommunale Mehrwertausgleich geregelt. Die Gemeinde sieht vor, auf die Erhebung der kommunalen Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, zu verzichten. Bis anhin und wie auch zum Zeitpunkt der ersten Vorprüfung, entsprach die Formulierung den kantonalen Mustervorschriften.

Wie im Kreisschreiben des ARE vom 23. Juni 2022 festgehalten, hat sich die Rechtsgrundlage in der Zwischenzeit verändert. Das Bundesgericht hat sich in seinem Urteil «Meikirch» vom 5. April 2022 (1C_233/2021) eingehend mit dem bundesrechtlichen Auftrag des Raumplanungsgesetzes (RPG) zum Mehrwertausgleich auseinandergesetzt. Mit dem Bundesgerichtsurteil «Meikirch» ist der Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich bei Auf- und Umzonungen

nicht mehr rechtmässig. Vorlagen, welche auf den kommunalen Mehrwertausgleich verzichten, genehmigt das ARE nicht mehr.

Der Artikel 38c ist anzupassen und gemäss dem Kreisschreiben vom 23. Juni 2022 ein angemessener Abgabesatz für den kommunalen Mehrwertausgleich festzulegen.

Erwägungen Gemeinderat

Der Abgabesatz und die Freifläche werden in der BZO festgesetzt, sobald darüber wieder Rechtssicherheit besteht. Solange nicht geklärt ist und dies entweder durch den Regierungsrat oder den Kantonsrat bzw. die Anpassung des MAG bestätigt wurde, was ein angemessener Abgabesatz ist, verzichtet die Gemeinde Dällikon in dieser Revisionsrunde auf die Festlegung eines Abgabesatz und einer entsprechenden Freifläche. Der Abgabesatz und die Freifläche werden in der BZO festgesetzt, sobald darüber wieder Rechtssicherheit besteht.

9.5 Ergebnisse 3. Vorprüfung

**Vorprüfungsbericht vom
31.1.2024**

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.5.2023 wurde dem ARE zur 3. Vorprüfung unterbreitet. Mit Vorprüfungsbericht vom 31. Januar 2024 hat das ARE Stellung genommen.

Im Wesentlichen beinhaltet die Vorprüfung die gleichen Inhalte wie die vorhergehenden Vorprüfungen.

Einzonung Feld

Die Voraussetzungen für eine Einzonung seien nach wie vor nicht gegeben:

- Durch die Aufzonung WG3/60 nach WG4/75 entstünden bereits neue Kapazitäten
> *Die Gemeinde ist hier nicht direkt handlungsfähig und derartige Umstrukturierungen / Sanierungen, welche diese Kapazitäten mobilisieren brauchen Zeit.*
- Die Gemeinde müsse sich Gedanken machen, welche Massnahmen zur Mobilisierung der Reserven in den Einfamilienhausquartieren möglich wären.
> *Die Gemeinde hat sich dazu Gedanken gemacht und diese mehrfach kommuniziert. Für griffige Instrumente fehlt die Rechtsgrundlage. Die Einzonung - unter anderem zur Schaffung von preisgünstigem Wohnraum für Personen, die aus den Einfamilienhäusern ausziehen wollen - ist eine Idee einer Massnahme um die Reserven zu mobilisieren.*
- Zusätzliche Bauzonen setzen eine Gesamtschau durch die Gemeinde voraus.
> *Die Gemeinde hat 2009 ein umfassendes Leitbild erarbeitet. Die grundsätzlichen Ziele und die Gesamtbetrachtung sind nicht verändert. Die Bauzonenreserven haben zudem seither abgenommen. Zudem wurde die Zielsetzung in der Potenzialstudie und im Verlauf der vorliegenden Planung immer wieder verifiziert.*

- Den räumlich konkreten Vorgaben der überkommunalen Richtpläne ist Rechnung zu tragen.
> *Es werden keine Abweichungen zur überkommunalen Planung erkannt.*
- Die Verfügbarkeit nach Art. 15 RPG ist nicht sichergestellt.
> *Das Land befindet sich im Eigentum der Gemeinde. Die Verfügbarkeit ist vollständig gesichert.*

Erwägungen Gemeinderat

Aufgrund der beschriebenen Sachverhältnisse erachtet der Gemeinderat die Voraussetzungen nach wie vor als gegeben und die Einzonung als angemessen und zweckmässig um eine moderate Entwicklung der Gemeinde Dällikon zu ermöglichen. Wegen der absehbaren Nichtgenehmigung und der kaum vorhandenen Chancen auf dem Rechtsweg, wird von der Einzonung Feld einstweilen abgesehen.

Nicht berücksichtigte Empfehlungen und Auflagen

Nachstehend sind die nicht berücksichtigten Anträge zur Teilrevisionsvorlage der kommunalen Nutzungsplanung aufgeführt.

Zentrumszonen

Es werde ein Gewerbeanteil von 20% empfohlen.

Erwägungen Gemeinderat

Es handelt sich um keinen Genehmigungsvorbehalt. Auf die empfohlenen 20% Gewerbeanteil wird weiterhin verzichtet (siehe auch Kap. 9.4 2. Vorprüfung).

Aufzonung Industrie

Hält die Gemeinde an der Aufzonung fest seien im Bericht nach Art. 47 RPV seien die ortsbaulichen und raumplanerischen Überlegungen zu erläutern sowie der Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten aufzuzeigen.

Erwägungen Gemeinderat

An der Aufzonung wird festgehalten. Der Bedarf an zusätzlichen Kapazitäten wird dargelegt.

9.6 Anhörung

Nachbargemeinden und Region

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region, Zürcher Planungsgruppe Furtal ZPF statt. Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.5.2023 wurde der Region Furtal sowie den Nachbargemeinden Buchs, Dänikon, Oetwil a.d.L., Regensdorf und Weiningen zur Anhörung unterbreitet.

Region Furtal ZPF

Die ZPF beantragte weitere Ausführungen bezüglich Nutzungsdichten (Antrag 1). Dies wurde im Bericht ergänzt. Ausserdem wurde beantragt bei Flachdächern auch mit Solaranlagen eine Begrünung zu verlangen (Antrag 2). Der Antrag wurde berücksichtigt, da mit der Begrünung auch eine Effizienzsteigerung der Solaranlagen erreicht werden kann.

Die Region fordert zudem bei Veloabstellanlagen Abschiessvorrichtungen und einen Anteil oberirdischer Plätze zu fordern (Antrag 3). Der Antrag wird weder als regional bedeutend noch als zweckmässig beurteilt und daher abgelehnt.

Weil auf eine Mehrwertabgabe zwischenzeitlich aufgrund der Anpassung des RPG wieder verzichtet werden kann, wird eine entsprechende Regelung zum Mehrwertausgleich wieder vorgesehen, was der Empfehlung der ZPF entspricht.

Dänikon und Regensdorf

Die Gemeinden Dänikon und Regensdorf verzichten auf eine Einwendung oder eine materielle Stellungnahme. Die Möglichkeit zur Stellungnahme wird verdankt.

Nachbargemeinden Buchs, Oetwil a.d.L.,
und Weiningen

Die anderen Nachbargemeinden haben auf Stellungnahmen verzichtet.

9.7 Öffentliche Auflage

Öffentliche Auflage 2023

Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zu den Entwürfen äussern und schriftlich Einwendung dagegen vorbringen.

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.5.2023 wurde vom 14.7.2023 bis 12.9.2023 öffentlich aufgelegt. Zu den Einwendungen wird mit dem Bericht zu den Einwendungen Stellung genommen.

Öffentliche Auflage 2024

Aufgrund des Gerichtsentscheides des Bundesgerichtes in der Gemeinde Maikirch (BE) hatte der Kanton einen Verzicht auf eine Mehrwertabgabe im Jahr 2023 als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung daher 2023 ohne den Artikel zur Mehrwertabgabe öffentlich aufgelegt. Nachdem das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) 2024 angepasst wurde, kann wieder auf eine Abgabe infolge Planungsmehrwerten bei Um- und Aufzonungen verzichtet werden. Wurde der Artikel «Verzicht auf Mehrwertabgabe» 2024 öffentlich aufgelegt.

9.8 Gemeindeversammlung

Festsetzung

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern an der Gemeindeversammlung vom 10.9.2024 zur Festsetzung vorgelegt.

Es wurden folgende Anpassungen beschlossen:

- Verzicht auf die Aufzoning WG3/60 zu WG4/75, die neue Zone WG4/75 entfällt
- Verzicht auf Aufzoning Chilenau Nord von W3/60 zu W4/75, die neue Zone W4/75 entfällt
- Aufzoning W2/30 zu W2/35
- Spiel- und Ruheflächen, Gärten Art. 32 Abs. 2 20% statt der durch den Gemeinderat beantragten 15%

9.9 Genehmigung

Genehmigung ARE

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentscheid ist zu publizieren, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

10 SCHLUSSBEMERKUNG

Teilrevision ist recht- und zweckmässig

Der Gemeinderat ist überzeugt, dass die Teilrevision zweckmässig und rechtmässig ist, auch wenn auf die Einzoning Feld verzichtet werden musste.

ANHANG

Kantonale Mehrwertprognose

Stand öffentliche Auflage (inkl. Einzonung Feld)



Kanton Zürich
Baudirektion
Amt für Raumentwicklung

Summarische Übersicht Mehrwertprognose

Kantonaler Mehrwertausgleich

Gemeinde	Dällikon
Mutationsnummer	0084-NP-0001-BZO Revisi
Projektname	Revision BZO
Datum (Export)	19.06.2023
Phase	Prognose
Status der Planungsmassnahme	abgeschlossen



Anzahl Fälle (abgeschlossen und offen) 4

Anzahl Fälle (abgeschlossen) 4

Mehrwert in Fr. 5'599'150

Bemerkungen kantonal



Gemeinde Dällikon
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förllibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31017 - 10.9.2024



Gemeinde Dällikon
Kanton Zürich

Teilrevision Nutzungsplanung

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 10. September 2024

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31017 – 10.9.2024

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	1
2	EINWENDUNGEN	2
2.1	Zonenplan	2
2.2	Bauordnung	6

Impressum

Auftraggeber

Gemeinde Dällikon

Verfasser

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Anita Suter

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

Öffentliche Auflage 2023

Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung mit Datum vom 2.5.2023 wurde gestützt auf § 7 PBG öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist vom 14.7.2023 bis 12.9.2023 gingen 6 Schreiben mit Einwendungen ein.

Öffentliche Auflage 2024

Aufgrund des Entscheides des Bundesgerichtes in der Gemeinde Maikirch (BE) hatte der Kanton einen Verzicht auf eine Mehrwertabgabe im Jahr 2023 als nicht genehmigungsfähig eingestuft. Die Teilrevisionsvorlage der Nutzungsplanung wurde daher 2023 ohne den Artikel zur Mehrwertabgabe öffentlich aufgelegt. Nachdem das eidgenössische Raumplanungsgesetz (RPG) 2024 angepasst wurde, kann wieder auf eine kommunale Abgabe infolge Planungsmehrwerten bei Um- und Aufzonungen verzichtet werden.

Gemäss § 7 Abs. 2 PBG sind Anpassungen an der Nutzungsplanung während 60 Tagen öffentlich aufzulegen. Der Artikel 39 BZO «Verzicht auf Mehrwertabgabe» wurde deshalb im Juni 2024 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht gibt über die Behandlung aller eingegangenen Einwendungen Auskunft.

2 EINWENDUNGEN

2.1 Zonenplan

Einwendung 1.1

Antrag:

Auf die Aufzonung Chilenau Nord von W3/65 auf W4/75 ist zu verzichten.

Begründung:

Die 13 Häuser in diesem Bereich wurden zwischen 1978 und 1982 erbaut und sind somit heute über 40 Jahre alt. Eine umfassende Aufstockung dieser Gebäude sei nicht zu erwarten und ob eine Nutzung des Dachgeschosses überhaupt möglich ist, sei zweifelhaft. Die neue Ausnutzung W4/75 sei somit nur möglich, wenn die Gebäude abgerissen werden und durch einen oder mehrere Neubauten ersetzt werden. Solche neu gebauten Wohnungen weisen in der Regel einen wesentlich grösseren Wohnraum auf als die vor 40 Jahren erbauten. Die entstehenden Wohnungen werden in der Regel so teuer, dass sich Familien diese nur in Ausnahmefällen leisten können. Familien wird somit zahlbarer Wohnraum entzogen. Es werden vor allem Haushalte mit zwei Personen entstehen. Die angestrebte Erhöhung um 25 Personen wird sich somit kaum realisieren lassen.

Erwägungen

Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wurde folgende Anpassung vorgesehen:

Stand öffentliche Auflage



Bestehend: W3/60



Neu: W4/75



Das Quartier liegt relativ zentrumsnah und die Bushaltestelle Dorf bei der Kirche ist zu Fuss gut erreichbar. Heute handelt es sich um Mehrfamilienhäuser mit 100% Mietwohnungen. Es eignet sich daher gut für eine bauliche Verdichtung.

Es ist richtig, dass tendenziell mit einem Abbruch und Neubau gerechnet werden muss, wenn die neuen Nutzungsmöglichkeiten realisiert werden sollen und dass sowohl eine Sanierung mit Aufstockung oder Anbauten als auch ein Neubau oftmals zu teureren Wohnungen führt. Allerdings können damit auch aktuelle Bedürfnisse und Wohnstandards mit einem attraktiven und zeitgemässen Wohnumfeld realisiert werden. Zudem können Neubauten auch bei einer Beibehaltung der Zonierung nicht ausgeschlossen werden, weil der bauliche Sanierungsdruck und damit die Frage Neubau oder Sanierung früher oder später sowieso im Raum steht.

Im Mietwohnungsbereich geht der Trend aktuell nicht nur in Richtung grössere Wohnungen. Die angestrebte Schaffung von neuen Reserven für weitere Personen wird als realistisch beurteilt. Damit kann zumindest ein kleiner Beitrag für die Innenentwicklung geleistet werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Beschluss
Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung hat die Aufzoning abgelehnt. Die Einwendung ist damit berücksichtigt.

Einwendung 3.1

Antrag:

Auf Aufzoning der bestehenden dreigeschossigen Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3/60 (Gebiet Chilenwiesen/ Brunnenwiesen) sei zu verzichten.

Begründung:

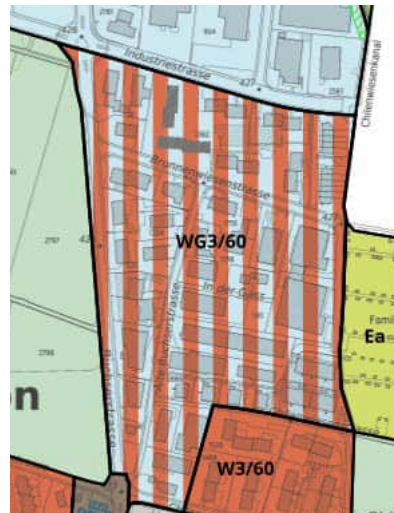
Der Ausbaugrad liege bei nur 60-80%. Ältere Gebäude sind reine Gewerbebauten und würden in den nächsten Jahren mit Mischbauten/ Wohnbauten ersetzt. Die Aufzoning sei auch verkehrstechnisch (Wendeplatz) unverhältnismässig. Die Wohnqualität dieses Quartiers werde durch die Aufzoning vermindert und sei in Anbetracht des theoretisch geringen Zuwachses der Einwohnerzahlen von 120 Einwohnern nicht gerechtfertigt.

Erwägungen

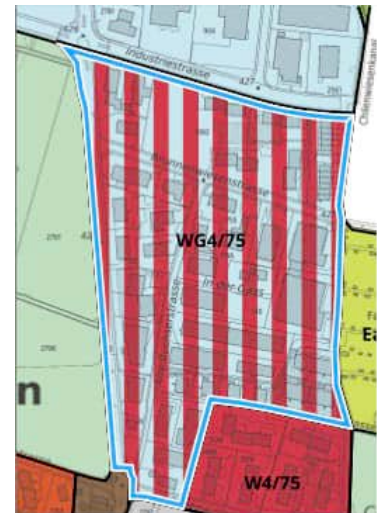
Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wurde folgende Anpassung vorgesehen:

Stand öffentliche Auflage

Bestehend: WG3/60



Neu: WG4/75



Die Gemeinde Dällikon weist nur noch geringe Reserven ausserhalb der Einfamilienhausgebiete auf. Die Reserven in den Einfamilienhausgebieten lassen sich jedoch aufgrund der Grundeigentumssituation kaum mobilisieren.

Um weiterhin ein gewisses Wachstum ermöglichen zu können, sollen diese neuen Reserven geschaffen werden. Die Lage und die bestehende Baustruktur wird gerade auch in Anbetracht der bestehenden älteren Gewerbebauten als geeignet beurteilt, um hier etwas mehr Bauvolumen, bzw. höhere Bauten und damit etwas mehr Wohnungen realisieren zu können.

Mit dieser Aufzonung werden bessere Voraussetzungen für die angestrebte moderate Innenentwicklung geschaffen. Zudem wird der Trend zur Siedlungserneuerung damit unterstützt.

Allfällige bestehende Erschliessungsdefizite können im Rahmen einer teilweisen Neubebauung und dergleichen gelöst werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Beschluss
Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung hat die Aufzonung abgelehnt. Die Einwendung ist damit berücksichtigt.

Einwendung 3.2

Antrag:

Auf die Einzonung im Quartier Feld sei zu verzichten.

Begründung:

Es besteht der Verdacht, dass die Gemeinde hier nicht raumplanerische, sondern eher finanzpolitische Überlegungen macht. Die neue Zone soll dieselbe Zone wie auf der gegenüberliegenden Strassenseite sein, nämlich Wohnzone W3/60, was keinem fließendem Übergang zum offenen Feld entsprechen würde. Auch unter Berücksichtigung der Bauländerweiterung der Gemeinde im Gesamten ist es nicht sinnvoll. Dies, weil wenn der Aspekt der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum massgebend ist, ist auch derselbe Streifen von ca. 47 m Breite entlang der Vortauenstrasse im Gebiet Grosssau von der Landwirtschaftszone neu in die Wohnzone W3/60 einzuzonen. Alles andere macht keinen Sinn; würde doch auf diese Weise der ca. doppelt so grosse zusätzliche Wohnraum geschaffen.

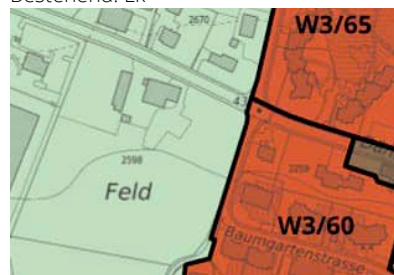
Der Plan dieser «Mini-Einzonung» im Quartier Feld ist somit aufgrund der dargebrachten Begründung als insgesamt untauglich zu betrachten und abzulehnen.

Erwägungen

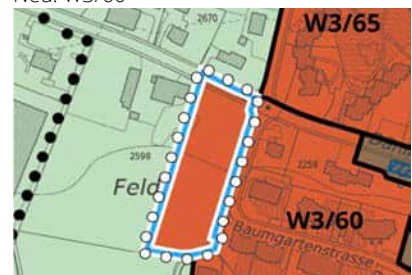
Zum Zeitpunkt der öffentlichen Auflage wurde folgende Anpassung vorgesehen:

Stand öffentliche Auflage

Bestehend: Lk



Neu: W3/60



Die Einzonung basiert auf einer 2009 erstellten und 2019 aktualisierten Potenzialstudie. Sie wurde bereits im Leitbild zur räumlichen Entwicklung von 2009 festgelegt und der Bevölkerung vorgestellt. Diese Absicht ist nach wie vor aktuell, weil Dällikon nur noch über geringe mobilisierbare Reserven verfügt (siehe Einwendung 3.1). Diese reichen lediglich noch für ca. 7 Jahre bei gleichbleibender Entwicklung wie in der Vergangenheit (vergl. Bericht nach Art. 47 RPV).

Um weiterhin eine moderate Entwicklung und Auslastung der Schule zu gewährleisten, wird die Einzonung als angemessen und zweckmässig beurteilt.

Dieses Areal befindet sich im Eigentum der Gemeinde und ist vollständig erschlossen. Dadurch ist die Gemeinde direkt handlungsfähig, kann die Entwicklung selber steuern und es besteht die Sicherheit, dass das Land bei Bedarf genutzt werden kann. Es kann vermieden werden, dass nicht verfügbare Reserven entstehen bzw. das Bauland gehortet wird.

Richtig ist, dass durch die Einzonung das Land der Gemeinde mehr Wert erhalten würde. Dafür müsste die Gemeinde dem Kanton eine Mehrwertabgabe leisten. Ein höherer Landwert zu Gunsten der Gemeinde würde der Öffentlichkeit und damit auch der Bevölkerung zugute.

Grundsätzlich würde der Gemeinderat auch eine Einzonung des Areals an der Vortauenstrasse begrüßen.

Da allerdings der Kanton aufgrund der vorhandenen theoretischen Reserven in den Einfamilienhausgebieten in allen drei Vorprüfungen keine Genehmigung in Aussicht gestellt hat und da auch weitere Abklärungen keinen Erfolg der Einzonung versprochen, musste der Gemeinderat sowohl auf die Einzonung Vortauenstrasse als auch von der Einzonung Feld verzichten.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird berücksichtigt.

2.2 Bauordnung

Einwendung 1.2.1

Art. 14 Industriezone

Antrag:

Die Limite von 3'000 Fahrten an mindestens 100 Tagen pro Jahr sei auf 1'000 Fahrten zu reduzieren.

Begründung:

Die Limite von 3'000 Fahrten mit Personenwagen bedeutet bei einer Firma, welche pro Tag 12 Stunden Publikumsverkehr hat, dass alle 15 Sekunden ein Fahrzeug zur Firma hin- oder von der Firma wegfährt. Selbst wenn diese Bewegungen nur 1x pro Minute erfolgen (entspricht einer Limite von 750 Fahrten pro Tag), hat dies wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt. Gehen wir davon aus, dass von diesen 3'000 Fahrten 50 % der Fahrzeuge Richtung Buchs fahren und die andere Hälfte Richtung Kreisel beim Gemeindehaus ist es offensichtlich, dass der Kreisel diesen Verkehr während dem Berufsverkehr kaum bewältigen kann, zumal dieser Bereich bereits heute als «überlastet» gilt. Ganz zu schweigen vom Einfluss auf die Bevölkerung von Dällikon (welches jedoch in der BZO nicht als Kriterium definiert ist) durch Lärm und Schmutz. Zudem sind in diesen 3'000 Fahrten die Zulieferungen mit Last- und Lieferwagen an diese Firma noch nicht einmal enthalten.

Gültige Fassung

neue Fassung Stand 2.5.2023 (öffentliche Auflage)

Art. 14 Nutzweise

Art. 14 Nutzweise

In der Industrie- und Gewerbezone sind neben Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

1 In der **Industriezone** sind neben **nicht, mässig und stark störenden** Gewerbe- und Industriebetrieben auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.

2 **Stark verkehrserzeugende Nutzungen, die wesentliche Auswirkungen auf die räumliche Ordnung und die Umwelt haben und an mindestens 100 Tagen pro Jahr mehr als 3000 Fahrten (Summe der Zu- und Wegfahrten) von Personenwagen erzeugen, sind ausgeschlossen.**

Erwägungen

Die vorgesehene Definition der verkehrsintensiven Einrichtungen entspricht der Definition im kantonalen Richtplan. Damit werden Nutzungen ausgeschlossen, welche ein hohes Verkehrsaufkommen verursachen (z.B. Fachmärkte, Einkaufszentren udgl.).

Unklar ist, welche Betriebe und Nutzungen ausgeschlossen würden, wenn der Grenzwert (3'000 PW-Fahrten) auf 1'000 PW-Fahrten verändert wird. Eine Anpassung der Definition verkehrsintensiver Einrichtungen ist deshalb nicht angezeigt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 1.2.2

Art. 14 Industriezone

Antrag:

Die Limite von 3'000 Fahrten (resp. 1'000 Fahrten, sollte dem Einwand 1.2.1 entsprochen werden) darf nicht nur für Personenwagen gelten, sondern generell für «Motorfahrzeuge».

Begründung:

Nach- dem diese Begrenzung von 3'000 Fahrten nur für Personenwagen gilt, bestehen somit für Logistkdienstleister keinerlei Einschränkungen bezüglich Menge an Fahrten, da diese überwiegend Last- und Lieferwagen einsetzen. Last- und Lieferwagen verursachen zudem in der Regel mehr Lärm und Dreck als Personenwagen.

Erwägungen

Es geht darum Nutzungen auszuschliessen, welche ein hohes Verkehrsaufkommen durch Publikumsverkehr verursachen (z.B. Fachmärkte, Einkaufszentren Multiplex-Kinos udgl.). Der Publikumsverkehr (Einkaufende etc.) erfolgt in aller Regel durch Personenwagen. Die Definition der verkehrsintensiven Einrichtungen im kantonalen Richtplan nutzt daher den Begriff «Personenwagen». Die Definition sollte darum nicht verändert werden.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 3.3

Antrag:

Die Fassadenhöhe der Industriezone - entsprechend der heute bestehenden Gebäudehöhe- auf maximal 21.5 m festzusetzen. Auf die Erhöhung auf 23 m sei zu verzichten.

Begründung:

Es werden keine raumplanerischen Argumente seitens des Gemeinderates oder der Behörde vorgebracht, weshalb eine Erhöhung raumplanerisch sinnvoll ist. Einzig vorgebracht wird die Vergleichbarkeit mit der angrenzenden Industriezone in der Gemeinde Buchs. Die Vergleichbarkeit bzw. die gleich langen Spiesse mit der Nachbargemeinde Buchs - die in ihrer revidierten Bau- und Zonenordnung eine «maximale Fassadenhöhe (generelles Mass) /Gebäudehöhe von 20 m» in der Zone I8 hat - ist auch mit maximal 21.5 m noch immer gegeben. Zudem bestehen genügend Reserven im Industriegebiet. Der Ausblick von der Auf der Mauer Strasse auf das Industriegebiet der Gemeinde wird durch eine Fassadenerhöhung nicht verschönert; der «ländliche» Charakter der Gemeinde muss nicht noch weiter zerstört werden.

Erwägungen

Der heute bestehende Ausbaugrad von 43.7% suggeriert, dass noch viele Reserven vorhanden sind. Diese Reserven sind aber durch grosse Aussenflächen von Bauunternehmern, grosse Volumen mit wenig Geschossflächen usw. besetzt. Diese Reserven können nicht einfach beansprucht werden.

Mit einer Erhöhung der Baumasse wird ein Spielraum für die künftige Entwicklung geschaffen. Um die Baumasse auch in geeigneter Form nutzen zu können, ist eine Erhöhung der Fassadenhöhe angezeigt.

Zudem wurde das Planungsmass für die übliche Geschosshöhe von 3.0 m auf 3.3 m angehoben, was dem normalen Mass gemäss PBG für ein Vollgeschoss entspricht. Mit einer etwas erhöhten Geschosshöhe entsteht auch für gewerbliche Nutzungen mehr Spielraum, weil bei gewerblich genutzten Gebäuden oftmals Installationen an der Decke befestigt werden müssen und unterschiedliche Raumhöhen für Produktion und Administration bestehen.

Die Fassadenhöhe wird deshalb auf 23.0 m angehoben, was zu maximal 6-7 Vollgeschossen führen kann. Dies wird im Industriegebiet von Dällikon und in Anbetracht der benachbarten Zone von Buchs als angemessen und zweckmässig beurteilt.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 2

1. Tabelle der Grundmasse
Art. 3 Ausnützungsziffer Zone W2/30

Antrag:

Die Ausnützungsziffer sei auf 35 % zu erhöhen.

Begründung:

Die innere Verdichtung sei auch bei den heute mit Einfamilienhäusern bebauten Gebieten anzustreben. In diesen Gebieten stehen viele Bauten, die energetisch einen grossen Sanierungsbedarf aufweisen. Sie werden zudem noch oft mit Ölheizungen beheizt, die im Sanierungsfall durch Heizsysteme mit erneuerbaren Energieträgern zu ersetzen sind.

Die kantonale Feststellung, in der Zone W2/30 beständen noch grosse Reserven, die auszuschöpfen wären, trifft zu. Mit einer Erhöhung der Ausnützung von 30 auf 35 % (35 % liegen im zulässigen Bereich für die 2-geschossige Wohnzone) signalisiert die Gemeinde den Eigentümern, dass eine Verdichtung gewünscht ist.

Es ist keine Pflicht die maximale Ausnützung zu konsumieren. Dessen Erhöhung schafft aber besonders bei grösseren Parzellen die Möglichkeit einer Neuüberbauung mit bedeutend grösserer Nutzung. Der Ersatz eines älteren Einfamilienhauses durch einen Neubau mit 2 Wohneinheiten kann so wirtschaftlich werden. Ein Grundstück mit 600 m² Fläche ermöglicht mit einem Ausnützungsmass von 35 % problemlos 2 Wohnung von je 150 m² Wohnfläche. Aus einem Einfamilienhaus wird ein 2-Familienhaus.

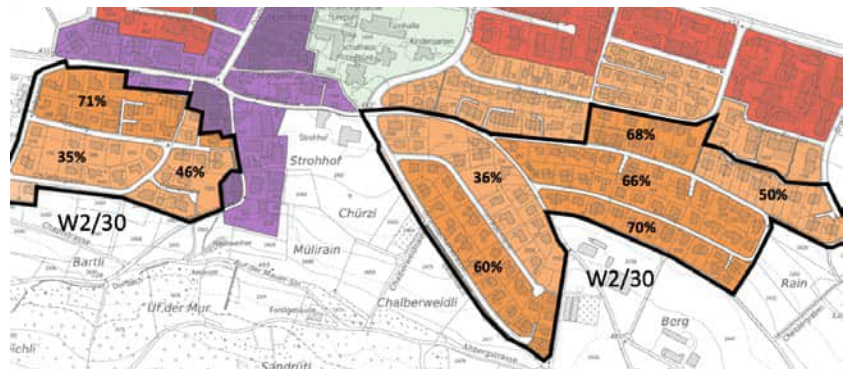
Die Erhöhung der Ausnützung ist somit ein wichtiger Bestandteil für den haushälterischen Umgang mit dem wertvollen und beschränkt vorhandenen Gut Boden und ist ein Anliegen im öffentlichen Interesse.

Erwägungen

Grundsätzlich liegen die geforderten 35% am oberen Limit der Vorgaben der Region für diese Gebiete. Allerdings besteht für Teile der W2/30 die Vorgabe «niedrige bauliche Dichte».

Die Zone W2/30 weist mit der heutigen Zonierung einen Ausbaugrad zwischen 35 und 71 % auf. Über die ganze Fläche der W2/30 betrachtet beträgt der Ausbaugrad lediglich 55%.

Ausbaugrad



Dies bedeutet, dass bereits mit der bestehenden Zonierung in der W2/30 fast doppelt so viel gebaut werden könnte wie heute bereits besteht. Auf einem Grundstück mit 600m² sind mit der heutigen Zonierung 30% AZ rund 180m² in Vollgeschossen zulässig. Mit Flächen im Dachgeschoss und Untergeschoss können heute rund 280 m² Geschossfläche erreicht werden. Entsprechend dem Ausbaugrad von durchschnittlich 55% bestehen jedoch lediglich etwas mehr als die Hälfte. Es bestehen also ohne Anpassung der Zonierung noch erhebliche Reserven, wie die Einwenderschaft ebenfalls bestätigt. Zudem dürfte eine generelle Erhöhung der Ausnutzungsziffer aufgrund der aktuellen Situation kaum genehmigungsfähig sein.

Eine Aufzonung um 5% Punkte ist daher nicht zweckmässig.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Beschluss
Gemeindeversammlung**

Die Gemeindeversammlung hat die Aufzonung der W2/30 in W2/35 beschlossen. Einwendung ist damit berücksichtigt.

Einwendung 4



Erwägungen

Antrag:

Bei 2-geschossigen Schrägdächern sind Dachaufbauten bis ½ Dachlänge auf beiden Dachgeschossen zulässig. Zusätzlich sind Dacheinschnitte auf beiden Dachgeschossen zulässig

Begründung:

Eine generelle Zulassung von Dachaufbauten mit ½ Dachlänge würde die 45°Dächer bei MFH wieder deutlich aufwerten, sowohl für Investoren wie auch für Bewohner, ohne irgendwelche Nachteile für die Nachbarn.

Die Gebäude sind deutlich weniger wuchtig als die MFH mit einem immensen Querfirst und damit gigantischem, erdrückenden Ausmass.

In der Kernzone werden Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss generell ausgeschlossen, was aus gestalterischen und Ortsbildgründen als richtig zu beurteilen ist.

Für die anderen Zonen macht die BZO keine Vorgabe. Grundsätzlich sind Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss oftmals gestalterisch wenig überzeugend und sind im eher ländlich geprägten Umfeld auch unüblich.

Die Dachaufbauten im zweiten Dachgeschoss werden jedoch nicht ausgeschlossen. Diese sollen aber auch nicht generell zugelassen werden, sondern es ist von Fall zu Fall im Rahmen eines Baugesuchs zu prüfen, ob solche Lösungen die minimalen Anforderungen an die Gestaltung der Bauten im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG erfüllen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 5

Antrag:

Sollte eine Mehrwertabgabe für Aufzonungen eingeführt werden, so wird diese erst bei der Nutzung der zusätzlichen Ausnutzung aus der Aufzonung fällig. Bei der Bemessung der Mehrwertabgabe wird diese pro Rata aus realisierter zusätzlicher Ausnutzung zu maximal zusätzlicher Ausnutzung aus der Aufzonung auf dem Grundstück festgelegt.

Begründung:

Folgendes sollte erreicht werden:

Die Gemeinde ermittelt pro Grundstück die zulässige Ausnutzung gemäss alter Bauordnung vor der Aufzonung durch die neue BZO und die dank Aufzonung zulässige neue realisierbare Baumasse. Z.B. bei 5000m² Grundstücksfläche wäre dies von I6 auf I8 entspricht dies alt 30'000m³ Baumsasse, neu 40'000m³ Baumasse.

- Stellt ein Grundeigentümer ein Baugesuch, bei dem die 30'000m³ nicht überschritten werden, ist kein Mehrwertausgleich fällig.
- Stellt ein Grundeigentümer ein Baugesuch, bei dem die 30'000m³ überschritten werden, z.B. 35000m³, so ist der Mehrwertausgleich auf $(35'000-30'000) / (40'000-30'000)=0.5$, d.h. auf 50% der Abgabe gemäss dannzumal gültigem Mehrwertabgabesatz fällig.

Damit wird vermieden, dass zukünftige Regelungen den heute bekundeten/ verkündeten Ansichten von Gemeinderat und gegebenenfalls zukünftigen Gemeindeversammlungen widersprechen, und eine Mehrwertabgabe schon bei untergeordneten, die zusätzliche Ausnutzung nicht nutzenden Bauvorhaben angewendet wird, bzw. die Einforderung der gesamten Mehrwertabgabe ausgelöst wird.

Diese Regelung kann bei der Industriezone, wo sich bei den Bauvorschriften nichts ändert, problemlos umgesetzt werden. Bei der Aufzonung WG3 zu WG4 wäre die Mehrwertabgabe nur fällig, wenn ein 4-geschossiger Wohnbau erstellt wird.

Erwägungen

Die Mehrwertabgabe wird im Rahmen der Teilrevision geregelt. Auf eine Abgabe wird verzichtet.

Sofern die Gemeindeversammlung in der vorliegenden Teilrevisionsvorlage einen Abgabesatz festlegen würde, hätte die Regelung noch keine Auswirkungen auf gleichzeitig vorgesehene Aufzonungen, sondern käme erst bei der nächsten Revision zum Zuge.

Das Mehrwertausgleichsgesetz und die zugehörige Verordnung regeln, wann ein Mehrwertausgleich fällig wird. Dies kann die Gemeinde nicht ändern. Sie kann lediglich den Abgabesatz und die Freifläche bestimmen.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden.

Einwendung 6.1

Antrag:

Es sei zukünftig 0.5 Veloabstellplatz pro Zimmer zu erstellen.

Begründung:

Die neue BZO sieht vor, dass zukünftig 1 Veloabstellplatz pro Zimmer vorzusehen ist. Dies sei unnötig hoch. Grosse Abstellflächen werden primär durch nicht genutzte Fahrräder zugestellt werden. Zudem seien sowohl Keller wie auch Tiefgaragenplätze ausreichend dimensioniert, so dass Fahrräder gerne auf den Mietflächen abgestellt werden können. Teure Velos und auch Elektrovelos werden gerne in den privaten Kellern gelagert, falls diese leicht für das Velo zugänglich sind. Es könnte auch festgehalten werden, dass Keller, die 2m² grösser sind als gesetzlich minimal vorgeschrieben, als Veloabstellfläche gezählt werden können, wenn die Keller stufenlos von der TG erschlossen sind (wobei eine Stufe erst bei einem Höhenunterschied von 5cm vorliegt, die üblichen Türschwellen sollen zulässig sein, sind für Fahrräder kein Problem.

Erwägungen

Im Sinne der Veloförderung wird das Bereitstellen von genügend Veloabstellplätzen als nötig beurteilt. Überlegungen und Prüfungen der Velofachstelle des Kantons Zürich zeigen, dass genügend Abstellplätze in der Regel 1 VPP pro Zimmer entsprechen.

Die Nutzung von teuren Mietflächen für Velos ist denkbar, stellt jedoch keine Veloförderungsmassnahme dar. Zudem führt die Verwendung von Parkplätzen für den Bauherrn zu keiner Veränderung, da er auch eine gewisse Anzahl Autoabstellplätze aufzeigen muss.

Die geforderten Abstellplätze für Velos müssen grundsätzlich allgemein zugänglich sein. Wenn Kellerabteile genügend gross (Mindestfläche zuzüglich Flächen für den Bedarf des Velos) und für Velos zugänglich dimensioniert werden, kann im Baugesuch geprüft werden, ob diese als Veloabstellplätze angerechnet werden können. Oftmals sind solche Kellerabteile allerdings mit Velos nicht besonders gut zugänglich angeordnet und daher nicht für den Alltagsgebrauch der Velos geeignet.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Einwendung 6.2

Antrag (Eventualiter):

Sollte auf 1 Veloabstellplatz pro Zi weiterhin aufrechterhalten werden, so ist in der BZO festzuhalten, dass auch ungedeckte Aussenabstellplätze zu dieser Regelung gezählt werden.

Begründung:

Bei einer erhöhten Anforderung werden Fahrradabstellflächen zukünftig wohl verstärkt in eigenen Nebenbauten auf dem Aussen- gelände geschaffen werden müssen. Damit solche auch bei Altbauten realisiert werden können, sollten solche Veloabstellplätze bauord- nungstechnisch separat und bevorzugt gelöst werden (z.B. keine, bzw reduzierte Abstandsanforderungen).

Gültige Fassung

neue Fassung Stand 2.5.2023 (öffentliche Auflage)

Art. 29b

1 Für Velos sind genügend Abstellflächen (VP) bereitzustellen.

Es ist mindestens folgende Anzahl Velo-Abstellplätze (VP) zu erstellen:

- Für Wohnungen 1 VP pro Zimmer
- Für andere Nutzungen gelten die aktuellen Normen des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute (VSS) als Richtlinie für die Bemessung.

2 In der Regel sind die Abstellflächen für Velos in geschlossenen, gut zugänglichen Räumen unterzubringen. Aussenabstellanlagen sind, wenn dies die örtlichen Verhältnisse zulassen, zu überdachen.

Erwägungen

Gemäss Bauordnungsentwurf können Aussenanlagen mitgezählt werden. Es wird verlangt, dass diese zu überdachen sind, wenn es die örtlichen Verhältnisse zulassen. Nicht überdachte Veloabstellplätze sind deutlich weniger nutzerfreundlich. Im Sinne der Veloförderung sind daher in der Regel Überdachungen vorzusehen.

Bei separaten Veloabstellanlagen handelt es üblicherweise um «Klein- und Anbauten», welche sowieso bereits reduzierte Abstandsanforderungen haben.

Beschluss Gemeinderat

Die Einwendung ist bereits weitgehend erfüllt.

Rubrik: Raumplanung
Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung
Publikationsdatum: KABZH 23.05.2025
Öffentlich einsehbar bis: 23.05.2028
Meldungsnummer: RP-ZH02-0000002905

Publizierende Stelle
Gemeinde Dällikon, Schulstrasse 5, 8108 Dällikon

Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, Bekanntmachung des Inkrafttretens, Dällikon

Angaben zum Inhalt:

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat am 20. Februar 2025 verfügt:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, welche die Gemeindeversammlung Dällikon mit Beschluss vom 10. September 2024 festgesetzt hat, wird genehmigt. Die Genehmigung der Baudirektion wurde am 21. März 2025 publiziert.

Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Mai 2025 wurde dagegen kein Rechtsmittel ergriffen.

Rechtliche Hinweise:

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung tritt somit mit Datum dieser Publikation in Kraft.

Kontaktstelle:

Gemeinde Dällikon
Bau + Umwelt
Schulstrasse 5
8108 Dällikon