



Referenz-Nr.: ARE 16-0352

Kontakt: Darko Milosavljevic, Gebietsbetreuer Ortsbild und Städtebau, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 48, www.are.zh.ch

Privater Gestaltungsplan «Morgental» – Genehmigung

Gemeinde **Dällikon**

Lage Regensdorfer-, Grundacher-, Morgentalstrasse; Grundstück Kat.-Nr. 2867

- Massgebende - Plan (Plan-Nr. 14034.001) Mst. 1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom
Unterlagen 22. September 2015
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 22. September 2015

Sachverhalt

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Dällikon stimmte mit Beschluss vom 8. Dezember 2015 dem privaten Gestaltungsplan «Morgental» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Dielsdorf vom 25. Januar 2016 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 25. Februar 2016 ersucht die Gemeinde Dällikon um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Der Perimeter, für welchen der private Gestaltungsplan «Morgental» erarbeitet wird, liegt gemäss der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W3/60. Auf der betroffenen Parzelle steht heute das ehemalige Bauernhaus «Zum Morgenthal», welches in einem Denkmalpflege-Gutachten als kommunal schutzwürdig eingestuft wurde. Mit dem privaten Gestaltungsplan «Morgental» soll die Erhaltung des kommunalen Schutzobjektes gewährleistet sowie eine neue Überbauung ermöglicht werden, welche gestalterisch erhöhten Anforderungen genügt und an zentraler Lage eine Mischnutzung ermöglicht.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Gemäss Situationsplan werden drei Baufelder sowie die Firstrichtungen festgesetzt. Das Baufeld A umfasst das ehemalige Bauernhaus «Zum Morgenthal» an der Regensdorferstrasse, welches zusammen mit der direkt angrenzenden Gartenanlage erhalten werden soll. Beim Baufeld B handelt es sich um einen bestehenden Bau in der zweiten Bautiefe, der durch einen Neubau ersetzt werden kann. Im Baufeld C soll eine neue Überbauung ermöglicht werden.

Die Hauptnutzung innerhalb des Perimeters soll das Wohnen sein. An der Ecke Regensdorfer- / Grundacherstrasse, d.h. im Baufeld C, sollen publikumsorientierte Nutzungen im Erdgeschoss realisiert werden. Um für diese Nutzungen einen attraktiveren Aussenraum zu schaffen, ist das Erdgeschoss zurückversetzt, um z.B. Arkaden zu ermöglichen. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt über die Grundacherstrasse. Hier befinden sich zudem oberirdische Parkplätze. Weitere oberirdische Parkplätze sind in einem Hofbereich zwischen Baufeld A und Baufeld B angeordnet. Entlang der Regensdorfer- sowie Grundacherstrasse sollen hochstämmige Alleebäume gepflanzt werden.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften Aufgrund des innerhalb des Perimeters liegenden, kommunalen Schutzobjektes wurde bei den Vorschriften ein Augenmerk auf die Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung gelegt. Im Weiteren werden in den Vorschriften neben der Überbauung und deren Nutzung auch die Erschliessung des Perimeters, der Lärm- und Hochwasserschutz sowie die Etappierung der Baufelder geregelt.

Ergebnis der Vorprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 9. September 2015 gestellten Anträgen wurde entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 2 lit. d und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Morgental», welchem die Gemeindeversammlung Dällikon mit Beschluss vom 8. Dezember 2015 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 582.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Die Gemeinde Dällikon wird eingeladen

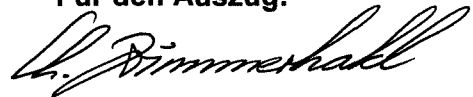
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen

V. Mitteilung an

- Gemeinde Dällikon (unter Beilage von acht Dossiers)
- Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
- SWR Geomatik AG (Schlieren), Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Nachführungsstelle)
- Fam. Bopp / Bräm, c/o Heinz Bräm, Furttal Treuhand AG, Vorderdorfstrasse 40, Postfach 113, 8112 Otelfingen (Rechnungsadressatin)

**Amt für
Raumentwicklung**

Für den Auszug:



Privater Gestaltungsplan Morgental

Situation 1 : 500

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 22.09.2015

Roger Bopp Erika Rosemarie Bopp Andreas Marco Bräm Corina Angela Bräm
Hans Bräm Heinz Bräm Sandra Tamara Bräm

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 8. DEZ. 2015

Namens des Gemeinderates,
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. Mai 2016

BDV Nr. 0352/16

Für die Baudirektion

efp Ingenieure Planer Geometer

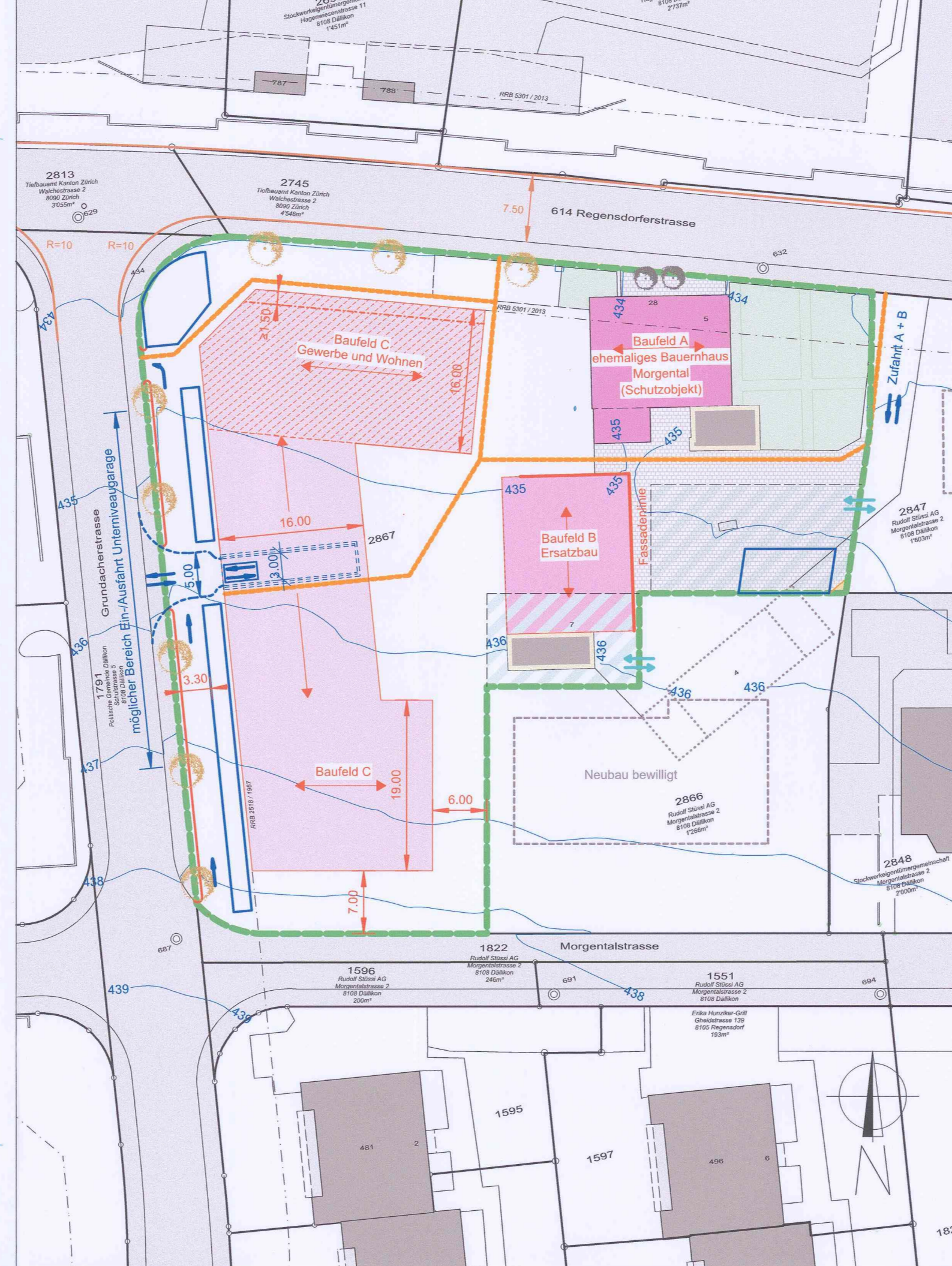
Plan-Nr. 14034.001

Datum: 22.09.2015
Rev.:

EFP AG · Watterstrasse 41 · 8105 Regensdorf
Tel. 044 843 41 41 · www.efp.ch · info@efp.ch

Grösse: 30/63
Teilbilder: 6-10

Projektbearbeiter: mei
Zeichner: sal



Festlegungen des Gestaltungsplanes

- Gestaltungsplanperimeter
- Baufeld Schutzobjekt
- Baufeld Ersatzbau (Kote EG 435.00 m.ü.M.; Firsthöhe max. 446.50 m.ü.M.)
- Baufeld Neubauten
- Baulinie Erdgeschoss (Rücksprung, Arkade)
- Teilfläche von Baubereich C für Realisierung zusätzliche Gewerbefläche (gemäss Art. 6, Abs. 2)
- Gartenanlage
- Firstrichtung
- möglicher Bereich Ein-/ Ausfahrt Unterniveaugarage
- Zu-/ Wegfahrt Parkplätze
- oberirdische Parkplätze für Besucher/ Kunden
- Fusswegverbindungen

- Pflästerung Hofbereich und Gestaltung Vorplatz
- Anbauten / Nebenbauten: ersatzloser Abbruch möglich
- hochstämmige Alleebäume

Informationen

- rechtskräftige Baulinien
- bestehende Bauten
- Neubau bewilligt
- Abbuch bewilligt
- bestehende Strassen / Trottoir
- Höhenkurven (Aequidistanz 1m)
- Fusswegrecht zugunsten Kat.-Nr. 2847 und 2866
- bestehende Kastanienbäume (zu erhalten)
- mögliche Unterniveaugaragen mit Näher- und Grenzbaurecht- sowie Zugangs-, Zufahrts- und Durchbruchrecht zu Lasten Kat.-Nrn. 2847 und 2866
- Betriebs- und Gestaltungskonzept Regensdorferstrasse

Grunddaten:

SWR AG Amtliche Vermessung 31.10.2014



Kanton Zürich
Gemeinde Dällikon

Privater Gestaltungsplan Morgental

Bestimmungen

Von den Grundeigentümern festgesetzt am: 22.09.2015

 Roger Bopp	 Erika Rosemarie Bopp	 Andreas Marco Bräm	 Corina Angela Bräm
 Hans Bräm	 Heinz Bräm	 Sandra Tamara Bräm	

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: - 8. DEZ. 2015

Namens des Gemeinderates
Der Präsident:

Von der Baudirektion
genehmigt am: - 4. Mai 2016

Für die Baudirektion

Der Schreiber:

BDV Nr. 0352/16



Ingenieure Planer Geometer

Objekt. Nr. 14034

Datum: 22.09.2015
Rev.:

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Bestimmungen	3
2. Überbauung	3
3. Nutzung	4
4. Erschliessung	4
5. Gestaltung	5
6. Umgebung	6
7. Lärmschutz	7
8. Hochwasserschutz	7
9. Etappierung	7
10. Verfahren / Schlussbestimmung	7

1. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Private Gestaltungsplan Morgenthal bezweckt:

- die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen zu schaffen für eine Überbauung, welche auf das Schutzobjekt „ehemaliges Bauernhaus Zum Morgenthal“ Rücksicht nimmt;
- eine überdurchschnittlich gute gestalterische Qualität der Bauten und des Aussenraumes sicher zu stellen, welche sich an das bestehende Ensemble des Bauernhauses (Vers.-Nr. 5) mit zugehörigem Ökonomiegebäude (Vers.-Nr. 7) anlehnt;
- eine der zentralen Lage entsprechende gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe/ Dienstleistungen zu ermöglichen;
- die Erschliessung und Parkierung zu regeln.

Art. 2 Bestandteile und Geltungsbereich

Der Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 und den Bestimmungen.

Der Geltungsbereich des Gestaltungsplanes umfasst das im Situationsplan bezeichnete Grundstück Kat.-Nr. 2867 mit einer Fläche von 4'349 m².

Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, gelten die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Dällikon, insbesondere der Wohnzone W3/60, sowie des übergeordneten Rechts.

2. Überbauung

Art. 3 Baufelder

Oberirdische Hauptgebäude sind nur innerhalb der im Plan bezeichneten Baufeldern zulässig.

Im Baufeld A befindet sich das ehemalige Bauernhaus „Zum Morgenthal“, welches im Umfang des Denkmalpflege-Gutachtens vom November 2013 von Markus Fischer erhalten werden muss.

Im Baufeld B darf anstelle des bestehenden Ökonomiegebäudes in Übereinstimmung mit dem erwähnten Denkmalpflege-Gutachten ein Ersatzbau erstellt werden. Die nördliche und östliche Fassadenlinien sowie die Firstrichtung müssen jedoch erhalten bleiben.

Im Baufeld C dürfen nur Mehrfamilienhäuser erstellt werden. Es sind maximal 3 Hauptgebäude erlaubt.

Art. 4 Gebäudehöhen und Anzahl Geschosse

Im Baufeld B darf der Ersatzbau von der Firsthöhe des bestehenden Ökonomiegebäudes abweichen, so dass 2 Vollgeschosse und ein Dachgeschossausbau möglich sind. Es gelten folgende verbindlichen Koten: Erdgeschosshöhe 435.00 m, Firsthöhe maximal 446.80 m.

3. Nutzung

Art. 5 Nutzweise

Neben der Wohnnutzung sind nicht störende Betriebe zulässig.

Im Erdgeschoss von Baufeld C ist zur Regensdorferstrasse hin eine Nutzung mit nicht störenden Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben anzustreben.

Art. 6 Ausnützungsziffer

Mit der geltenden Ausnützungsziffer von 60 % beträgt die zulässige Gesamt-Ausnützung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2867 insgesamt 2'623 m² Nettogeschossfläche. Darin berücksichtigt sind der Nutzungszuschlag von 10 % für Arealüberbauungen und die Nutzungsübertragungen auf die Grundstücke Kat.-Nrn. 2866 und 2847.

Aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber der Staatsstrasse (Regensdorferstrasse) dürfen in der schraffierten Teilfläche des Baufeldes C zusätzlich zur zonengemässen Ausnützung 220 m² gewerblich genutzte Flächen erstellt werden. Dies entspricht, in Anlehnung an Artikel 13.3 lit. a BZO, einer Mehrnutzung von 5%. Die Pflicht zur dauernd gewerblichen Nutzung dieser Flächen ist bei deren Realisation mit einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen.

Die maximale Gesamt-Ausnützung inkl. dieser zusätzlichen Gewerbenutzung beträgt somit 2'843 m².

Bei den Baufeldern A und B (Schutzobjekt und Ersatzbau) werden nur 2 Vollgeschosse angerechnet. Dachgeschosse zählen nicht zur Ausnützung, auch wenn sie Vollgeschosse ersetzen.

4. Erschliessung

Art. 7 Verkehrserschliessung

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte müssen grundsätzlich über die Grundacherstrasse erschlossen und wenn möglich unterirdisch angeordnet werden. Dies gilt auch für die Besucher-Parkplätze des Baufeldes C.

Art. 8 Zu- und Wegfahrt Tiefgarage

Die Erschliessung der vorgesehenen Tiefgarage erfolgt von der Grundacherstrasse her über eine Rampe im Baufeld C. Für die Lage der Ein-/Ausfahrt besteht ein Spielraum, welcher im Situationsplan 1:500 dargestellt ist. Die Tiefgarage darf das Baufeld A nicht tangieren.

Art. 9 Zu- und Wegfahrt oberirdische Parkplätze

Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze im Baulinienbereich entlang der Grundacherstrasse erfolgt über eine private, abgetrennte Fahrspur parallel zur Grundacherstrasse in Einbahnrichtung von Süden nach Norden. Zu- und Wegfahrten sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Senkrechtparkierung ist entlang der Grundacherstrasse wegen ihrer Funktion als Sammelstrasse nicht erlaubt.

Die Zufahrt zu den bestehenden Besucher-Parkplätzen im Hofbereich der Baufelder A und B erfolgt von der Regensdorferstrasse aus über eine bestehende Zufahrt über das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2847.

Art. 10 Velopabstellplätze

Bei Mehrfamilienhäusern und Gewerbebauten sind gestützt auf Art. 31 BZO und auf die Schweizer Norm SN 640065-2011 „Parkieren – Bedarfsermittlung und Standortwahl von Veloparkierungsanlagen“ stufenlos zugängliche Abstellräume für Fahrräder und Kinderwagen vorzusehen. Punkto Anzahl sind gemäss BZO pro Wohnung mindestens 3 m² Abstellfläche auszuweisen. Die genannte Norm empfiehlt pro Wohnung ein Veloabstellplatz und pro 100 m² gewerblich genutzte Flächen 1 Veloparkplatz für Mitarbeitende und 0.25 bis 1.5 Veloabstellplätze für Kunden. Die Veloparkplätze für Bewohner und Mitarbeitende müssen überdacht sein.

Art. 11 Entwässerung

Um den Anteil des unverschmutzten Abwassers in der Mischabwasserkanalisation bzw. auf der Abwasserreinigungsanlage zu reduzieren, ist das Meteorwasser in erster Priorität – gegebenenfalls in Kombination mit Retentionsmassnahmen – soweit als möglich versickern zu lassen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens sind die Möglichkeiten der Retention und Versickerung abzuklären. Die Ableitung von überschüssigem Regenabwasser in die Mischabwasserkanalisation ist nur zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht machbar oder unverhältnismässig ist.

Das stetig fliessende Wasser des Brunnens im gepflasterten Hofbereich ist nach Möglichkeit als Brauchwasser zu nutzen. Überschüssiges Brunnenwasser ist – zum Beispiel zusammen mit dem Regenabwasser – versickern zu lassen. Brunnenwasser darf nur dann in die Mischabwasserkanalisation eingeleitet werden, wenn die Versickerung nachweislich nicht möglich oder unverhältnismässig ist.

Die Flächendisposition von ober- und unterirdischen Bauten und versiegelten Flächen darf die Versickerung nicht a priori verunmöglichen.

5. Gestaltung

Art. 12 Dachformen

Die Dachneigungen des Ersatzbaus (Baufeld B) und der Neubauten (Baufeld C) müssen zwischen 35° und 45° alter Teilung betragen. Die Dachneigungen müssen je bei beiden Dachflächen gleich sein.

Art. 13 Dachaufbauten und -einschnitte

Dachaufbauten können im ersten Dachgeschoss bewilligt werden. Sie sind entweder als hochformatige Lukarnen oder als querformatige Schleppgauben auszubilden und dürfen insgesamt nicht breiter als 1/3 der betreffenden Fassadenlänge sein.

Im zweiten Dachgeschoss sind nur Dachflächenfenster erlaubt. Diese müssen bezüglich Proportionen und Anordnung gut gestaltet sein.

Dacheinschnitte sind bei guter Proportion und Anordnung in den Baufeldern B und C erlaubt.

Art. 14 Materialien, Farben

Sämtliche Dächer der Hauptgebäude müssen mit Tonziegeln in rot-braunen Farbtönen eingedeckt werden.

Die Fassadenflächen der Neubauten müssen auf das ehemalige Bauernhaus Bezug nehmen. An den Giebelfassaden sind im Bereich der Dachgeschosse Holzverkleidungen zulässig.

Art. 15 Ersatzbau Ökonomiegebäude

Beim Ersatzbau soll das äussere Erscheinungsbild der Nord- und Ostfassade in ihrem Charakter erhalten bleiben.

Art. 16 Rückversetzung EG im Baufeld C

Im Baufeld C ist entlang der Regensdorferstrasse das Erdgeschoss um mindestens 1.5 m gegenüber der heutigen Baulinie zurückzusetzen. Die darüberliegenden Geschosse dürfen an die heutige Verkehrsbaulinie gebaut werden. Dadurch entsteht im EG eine witterungsgeschützte Arkade.

6. Umgebung

Art. 17 Gartenanlagen und Bäume

Die Gartenanlage östlich des Baufeldes A ist mit Wegkreuz wieder anzulegen, ebenso der im Plan dargestellte Teil des Gartens an der nordwestlichen Ecke des Bauernhauses.

Entlang der Regensdorfer- und der Grundacherstrasse sollen hochstämmige Alleebäume gemäss Situationsplan gepflanzt werden.

Art. 18 Hofbereich

Die Pflästerung im Hofbereich als wesentliches Umgebungselement des Ensembles von Haus und ehemaliger Scheune sowie der Vorplatzbereich zur Regensdorferstrasse sollen erhalten bzw. wieder hergestellt werden. Der Brunnen ist nach Möglichkeit zu erhalten.

Art. 19 Fusswege

Die im Plan dargestellten Fusswegverbindungen sind zu gewährleisten.

Art. 20 Terrainveränderungen

Das gewachsene Terrain soll möglichst wenig verändert werden.

7. Lärmschutz

Art. 21 Einhaltung Lärm-Immissionsgrenzwert (IGW)

Aufgrund der Zonenzugehörigkeit gilt gemäss Lärmschutz-Verordnung (LSV) die Lärm-Empfindlichkeitsstufe (ES) II.

Mit dem vorliegenden Lärmgutachten der Ecosens AG vom 22. September 2015 ist die Machbarkeit einer LSV-konformen Wohnüberbauung im Baufeld C nachgewiesen. Im Baufeld C dürfen keine Lüftungsfenster von lärmempfindlichen Wohnräumen Richtung Regensdorferstrasse angeordnet werden.

Für das Baufeld A wird aufgrund der Bestandesgarantie und der Interessen der Denkmalpflege die Nachweispflicht aufgehoben.

8. Hochwasserschutz

Art. 22 Gefahrenkartierung Naturgefahren

Liegt eine Gefährdung durch Hochwasser vor, sind die Grundeigentümer verpflichtet, eigenverantwortlich die nötigen Schutzmassnahmen zu treffen.

9. Etappierung

Art. 23 Etappenweise Realisierung

Eine Unterteilung des Bauvorhabens in Etappen ist möglich. Dabei ist zu beachten, dass mit den jeweiligen Etappen die zu den Baufeldern gehörenden Elemente der Umgebungsgestaltung sowie die erforderlichen Parkplätze geschaffen werden.

Zusammen mit dem Baufeld A sind die Gartenanlagen östlich und westlich davon zu erstellen. Mit dem Ersatzbau im Baufeld B sind gegebenenfalls die Unterniveaugaragen östlich oder südlich davon zu realisieren sowie der Hofbereich zu pflastern. Mit den Neubauten im Baufeld C sind die Unterniveaugarage „West“, die Besucher-Parkplätze entlang der Grundacherstrasse und die hochstämmigen Alleebäume zu realisieren.

10. Verfahren / Schlussbestimmung

Art. 24 Inkrafttreten und Änderung

Der private Gestaltungsplan wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Der Gemeinderat publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.

Die Änderung oder Aufhebung des Gestaltungsplanes bedarf des gleichen Verfahrens wie der Erlass.

Regensdorf, 22. September 2015 / mei

f:\r+u\qp-gp\14034 gp morgental\technisches\festsetzung\bestimmungen gp morgental.docx

EFP AG

Ingenieure Planer Geometer



Kanton Zürich
Gemeinde Dällikon

Privater Gestaltungsplan Morgental

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Ingenieure Planer Geometer

Objekt. Nr. **14034**

Datum: 22.09.2015
Rev.:

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung	3
1.1 Anlass	3
1.2 Absicht der Eigentümer	3
1.3 Zweck des Gestaltungsplans	3
2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen	4
2.1 Lage, Topographie, Nutzungszone, Fläche, Nutzungsziffern	4
2.2 Verkehr	4
2.2.1 Verkehrsbaulinien	4
2.2.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Regensdorferstrasse	4
2.2.3 Verkehrserschliessung	4
2.3 Lärmschutz	5
2.4 Wasserversorgung	5
2.5 Entwässerung	5
2.6 Hochwasserschutz	5
2.7 Grundwasser	6
3. Erläuterungen zu den Planungsinhalten	6
3.1 Gutachten Denkmalpflege	6
3.2 Gestaltung der Bauten und der Umgebung	6
3.3 Nutzweise und Zuschlag für Gewerbe	6
3.4 Baufelder	7
3.5 Verkehrserschliessung und Parkierung	7
3.6 Lärmgutachten	8
4. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung	8
5. Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage, Ausblick	9

1. Einleitung

1.1 Anlass

Die Eigentümerschaft des Grundstückes Kat.-Nr. 2867 in Dällikon möchte die Parzelle verkaufen und überbauen lassen. Mittels eines privaten Gestaltungsplans sollen die planungs- und baurechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden für eine Überbauung, welche auf das Schutzobjekt „ehemaliges Bauernhaus Zum Morgenthal“ Rücksicht nimmt.

1.2 Absicht der Eigentümer

Die Absicht der Eigentümer der Liegenschaft ist, das ehemalige Bauernhaus Regensdorferstrasse 28, zu erhalten. Das Bauernhaus ist im Heimatschutzinventar der Gemeinde Dällikon (Inv. Nr. 71, VIII/1) aufgeführt, welches vom Gemeinderat am 7. Januar 1986 festgesetzt wurde. Die Eigentümerschaft Bopp-Bräm, vertreten durch den Architekten Martin Steffen, erteilte dem Büro Markus Fischer im Herbst 2013 den Auftrag für ein Denkmalpflege-Gutachten. Mit dem Gutachten wurde die Schutzwürdigkeit des Objektes abgeklärt und ein möglicher Schutzzumfang formuliert.

Das Denkmalpflege-Gutachten vom November 2013 bildet eine wichtige Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan.

Der Gestaltungsplan weicht von den Bestimmungen über die Regelbauweise gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) vom 7. Dezember 1999 hinsichtlich Ausnützungsbonus für dauernd gewerblich genutzte Flächen ab, weshalb die Zustimmung der Gemeindeversammlung erforderlich ist.

1.3 Zweck des Gestaltungsplans

Basierend auf den Absichten der Grundeigentümer bezweckt der private Gestaltungsplan Morgental

- eine überdurchschnittlich gute gestalterische Qualität der Bauten und des Aussenraumes sicher zu stellen, welche sich an das bestehende Ensemble des Bauernhauses (Vers.-Nr. 5) mit zugehörigem Ökonomiegebäude (Vers.-Nr. 7) anlehnt;
- eine der zentralen Lage entsprechende gemischte Nutzung mit Wohnen und Gewerbe/Dienstleistungen zu ermöglichen;
- die Erschliessung und Parkierung zu regeln.

2. Ausgangslage und Rahmenbedingungen

2.1 Lage, Topographie, Nutzungszone, Fläche, Nutzungsziffern

Der Gestaltungsplan-Perimeter liegt östlich angrenzend an die Zentrumszone und wird auf drei Seiten von Strassen begrenzt. Die nördliche Begrenzung bildet die Regensdorferstrasse als Kantonsstrasse, westlich des Grundstücks befindet sich die Grundacherstrasse als kommunale Sammelstrasse und im Süden bildet die Morgentalstrasse (Privatstrasse) den Abschluss. Die Parzelle fällt nach Norden ab mit einer Neigung von ca. 6 %. Der Höhenunterschied zwischen Morgental- und Regensdorferstrasse beträgt rund 4.5 m.

Das betroffene Grundstück Kat.-Nr. 2867 liegt in der Wohnzone W3/60 und weist eine Fläche von 4'349 m² auf. Von dieser Grundfläche wurde zugunsten der angrenzenden Grundstücke Kat.-Nrn. 2847 und 2866 Ausnützung entsprechend einer Grundfläche von insgesamt 375 m² übertragen, womit im Gestaltungsplan-Perimeter eine für die Ausnützung massgebende Grundfläche von 3'974 m² verbleibt. Mit der geltenden Ausnützungsziffer von 60 % beträgt die zulässige Gesamt-Ausnützung auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2867 insgesamt 2'623 m² Nettogeschossfläche. Darin enthalten ist der Nutzungszuschlag von 10 % für Arealüberbauungen gemäss Art. 37 Abs. 1 BZO.

2.2 Verkehr

2.2.1 Verkehrsbaulinien

Entlang der Regensdorferstrasse und der Grundacherstrasse existieren Verkehrsbaulinien. Die Baulinie an der Grundacherstrasse wurde 1967 festgesetzt. Der Abstand der Baulinie zur Grenze der Strassenparzelle beträgt 6.5 m. Entlang der Regensdorferstrasse wurde der Baulinienabstand im Zuge der Überprüfung der Verkehrsbaulinien entlang der Staatsstrassen 2013 auf 6 m verkleinert.

Diese beiden Verkehrsbaulinien bilden die nördliche und westliche Begrenzung des Baufeldes C.

2.2.2 Betriebs- und Gestaltungskonzept Regensdorferstrasse

Im Bereich des Gestaltungsplanperimeters wird entlang der Regensdorferstrasse zurzeit ein Betriebs- und Gestaltungskonzept (BGK) erarbeitet. Bei den weiteren Planungen ist dieses BGK zu berücksichtigen. Im Situationsplan ist der Bereich BGK Regensdorferstrasse als informativer Inhalt dargestellt.

2.2.3 Verkehrserschliessung

Das Grundstück Kat.-Nr. 2867 wird über die Grundacherstrasse als kommunale Sammelstrasse erschlossen. Die Zufahrt zu den bestehenden Parkplätzen im Hofbereich der Baufelder A und B erfolgt von der Regensdorferstrasse aus über eine bestehende Zufahrt über das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2847 (ist sichergestellt durch entsprechende Dienstbarkeiten).

2.3 Lärmschutz

Der private Gestaltungsplan Morgental ist erschlossen und liegt in einer Wohnzone der Empfindlichkeitsstufe II. Massgebend sind die Immissionsgrenzwerte (IGW Tag: 60 dB(A) / Nacht: 50 dB(A)). Diese Grenzwerte werden gegenüber der Regensdorferstrasse im Baufeld C deutlich überschritten. Deshalb verlangte die Fachstelle Lärmschutz in der Vorprüfung, dass die Lärmsituation genauer abzuklären und für das Baufeld C in einem Lärmgutachten die Machbarkeit einer LSV-konformen Wohnüberbauung nachzuweisen sei (siehe Kap. 3.6).

2.4 Wasserversorgung

Das Grundstück samt den bestehenden Gebäuden wird von der Grundacherstrasse her mit Trinkwasser erschlossen. Im nördlichen wie auch im südlichen Bereich führt je eine 125-er Leitung in das Grundstück hinein.

2.5 Entwässerung

Gemäss dem Generellen Entwässerungsplan (GEP) von 2007 wird das Grundstück Kat.-Nr. 2867 über bestehende Mischwasserleitungen entwässert. Im „Zustandsplan Versickerung“ des GEP wird die Eignung für die Meteorwasser-Versickerung als mässig gut bis schlecht beurteilt. Nach dem „Übersichtsplan“ des GEP ist hier die Versickerung zwingend zu prüfen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist deshalb die Versickerungsfähigkeit abzuklären. Um den Anteil des unverschmutzten Wassers in der Kanalisation und im Abwasserbehandlungsprozess zu reduzieren, ist das Meteorwasser in erster Priorität versickern zu lassen. Die Ableitung in die Mischwasserkanalisation ist nur zulässig, wenn die Versickerung nachweislich nicht machbar oder unverhältnismässig ist. Im östlichen, überbauten Teil, ist die Versickerungsfähigkeit gemäss GEP schlecht. Dies wurde auch bei Versickerungsversuchen im Zusammenhang mit Bauvorhaben östlich des Gestaltungsplan-Perimeters bestätigt.

Vom Baufeld C dürfte das Schmutzwasser sinnvollerweise in die Mischwasserleitung MW 400 SBR in der Grundacherstrasse abgeleitet werden.

Im Sinne der Bestrebungen, möglichst wenig sauberes Brunnenwasser dem Abwasser zuzuführen, ist das Wasser des Brunnens im gepflasterten Hofbereich der bestehenden Bauten in einem Tank mit mindestens 8'000 Liter Inhalt zu sammeln und als Brauchwasser zu verwenden. Der Überlauf darf in die Mischwasserleitung abgeleitet werden.

2.6 Hochwasserschutz

Die Gefahrenkarte für die Gemeinde Dällikon ist zurzeit in Erarbeitung. Da diese erst Ende Oktober 2015 der Gemeinde zur Vernehmlassung abgegeben wird, sind aktuell keine Angaben verfügbar und kann daher nicht beurteilt werden, ob für das Gestaltungsplangebiet eine Gefährdung durch Naturgefahren besteht. Das AWEL weist im Hinblick auf nachfolgende Planungs- und Baubewilligungsverfahren darauf hin, dass für die Abschätzung der Gefahrensituation eine punktuelle Gefahrenabklärung eingefordert werden kann. Aufgrund dieser Gefahrenabklärung bzw. der dannzumal vorliegenden Gefahrenkarte für die Gemeinde Dällikon müssen ggf. Massnahmen zur Reduktion einer allfälligen Gefährdung ergriffen werden.

2.7 Grundwasser

Das Gestaltungsplangebiet liegt gemäss der Grundwasserkarte des Kantons Zürich knapp ausserhalb des südlichen Randgebiets des Furttalgrundwasserstroms und nach der Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich Au. Dieser bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete.

Zur Lage der Grundwasserspiegel im Gestaltungsplangebiet liegen keine genauen Informationen vor. Für allfällige Bauten unter dem höchsten Grundwasserspiegel ist im Gewässerschutzbereich Au gemäss § 70 des Wasserwirtschaftsgesetzes und Anhang Ziffer 1.5.3 Bauverfahrensverordnung (BVV) eine wasserrechtliche Bewilligung des AWEL erforderlich.

3. Erläuterungen zu den Planungsinhalten

3.1 Gutachten Denkmalpflege

Wie in der Einleitung bereits erwähnt, bildet das Denkmalpflege-Gutachten vom November 2013 eine wichtige Grundlage für den vorliegenden Gestaltungsplan. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass das inventarisierte ehemalige Bauernhaus als schutzwürdig eingestuft wird. Schutzwürdig sind das äussere Erscheinungsbild, insbesondere die Nord- und Ostfassade mit den Fenstern sowie der ehemalige Weinkeller mit dem Zugangstor zur Regensdorferstrasse. Im Innern zu erhalten sind die grundsätzliche Raumaufteilung sowie die tragenden Bauteile und der Dachstuhl.

Was die Umgebung betrifft bilden Haus und Scheune ein wichtiges Ensemble. Da die Stall-scheune sich nicht im Inventar befindet, kann sie ersetzt werden. Ein Ersatzbau soll jedoch die Charakteristik des Altbaus übernehmen, insbesondere Lage, Volumetrie und Materialisierung. Als schutzwürdig gilt auch die Pflasterung im Hofbereich. Da Gärten ein wesentlicher Bestandteil von Bauernhäusern waren, soll der östliche Garten wieder angelegt werden.

Details können dem beiliegenden Gutachten entnommen werden.

Aus Sicht der Gemeinde Dällikon soll auf eine Schutzverfügung bzw. einen Schutzvertrag verzichtet werden. Die Schutzempfehlungen aus dem Gutachten werden jedoch als massgebend erklärt für die Projektierung und für das Baubewilligungsverfahren.

3.2 Gestaltung der Bauten und der Umgebung

In Übereinstimmung mit einem Hauptzweck des Gestaltungsplanes, nämlich der Sicherstellung einer überdurchschnittlich guten gestalterischen Qualität der Bauten und des Aussenraumes, enthalten die Bestimmungen einige Artikel zur Gestaltung der Bauten und der Umgebung. Einerseits wurden dazu gewisse Artikel aus den Kernzonenvorschriften übernommen, andererseits sind auch Empfehlungen aus dem Denkmalpflege-Gutachten in die Bestimmungen eingeflossen.

3.3 Nutzweise und Zuschlag für Gewerbe

Aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber der Staatsstrasse und einer Belebung des Zentrums von Dällikon ist im Erdgeschoss von Baufeld C zur Regensdorferstrasse hin eine publikumsorientierte Nutzung mit stillen Gewerbe- bzw. Dienstleistungsbetrieben anzustreben.

Um eine gewerbliche Nutzung attraktiver zu machen, dürfen in der schraffierten Teilfläche des Baufeldes C zusätzlich zur zonengemässen Ausnützung 220 m² gewerblich genutzte Flächen realisiert werden. Dies entspricht, in Anlehnung an Art. 13 Abs. 3 lit. a BZO, einer Erhöhung der Ausnützungsziffer von 60 auf 65 %. Die Pflicht zur dauernd gewerblichen Nutzung dieser Flächen ist bei deren Realisation mit einer entsprechenden Anmerkung im Grundbuch sicherzustellen.

Die maximale Gesamt-Ausnützung inkl. dieser zusätzlichen Gewerbenutzung beträgt somit 2'843 m².

3.4 Baufelder

Der durch oberirdische Hauptgebäude überbaubare bzw. bereits überbaute Bereich ist aufgeteilt in die drei Baufelder A, B und C.

Das Baufeld A umfasst das zu schützende ehemalige Bauernhaus mit dem ehemaligen Schweinstall-Anbau.

Baufeld B umfasst das ehemalige Ökonomiegebäude. Beim möglichen Ersatzbau gelten einige gestalterische Auflagen. So wird die Kote des EG sowie die max. Firsthöhe verbindlich festgelegt. Da vor allem die Nord- und Ostfassade wichtig sind, werden mit dem Gestaltungsplan Fassadenlinien festgelegt. Die Westfassade hingegen könnte zurückgenommen und die Gebäudetiefe verkleinert werden.

Bei den Baufeldern A und B (Schutzobjekt und Ersatzbau) werden nur 2 Vollgeschosse zur Ausnützung angerechnet. Dachgeschosse zählen nicht zur Ausnützung, auch wenn sie Vollgeschosse ersetzen.

Das Baufeld C ist der eigentliche Neubaubereich. Das Baufeld wird begrenzt im Norden und Westen durch die rechtskräftigen Baulinien. Die zulässigen Bautiefen betragen 16 m bis 19 m, wobei Gebäudevorsprünge im Sinne von § 260, Abs. 3 nicht über diese Baufelder hinaus ragen dürfen.

Baufeld C weist noch zwei erwähnenswerte Spezialitäten auf: Erstens ist entlang der Regensdorferstrasse das Erdgeschoss um mindestens 1.5 m gegenüber der heutigen Baulinie zurückzusetzen. Die darüberliegenden Geschosse dürfen an die heutige Verkehrsbaulinie gebaut werden. Dadurch entsteht im EG eine witterungsgeschützte Arkade. Zweitens dürfen aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber der Regensdorferstrasse in der schraffierten Teilfläche des Baufeldes C zusätzlich zur zonengemässen Ausnützung 220 m² gewerblich genutzte Flächen realisiert werden (siehe Ziffer 3.3, 2. Abschnitt).

3.5 Verkehrserschliessung und Parkierung

Die Parkplätze für Bewohner und Beschäftigte wie auch für die Besucher-Parkplätze des Baufeldes C werden grundsätzlich über die Grundacherstrasse erschlossen und wenn möglich unterirdisch angeordnet. Da es sich bei der Grundacherstrasse um eine kommunale Sammelstrasse handelt, darf die Ausfahrt von künftigen Parkierungsanlagen aus nur vorwärts erfolgen.

Die Erschliessung der oberirdischen Parkplätze im Baulinienbereich entlang der Grundacherstrasse erfolgt über eine private, abgetrennte Fahrspur parallel zur Grundacherstrasse in Einbahnrichtung von Süden nach Norden. Zu- und Wegfahrten sind nur in den im Plan bezeichneten Bereichen zulässig. Ausserhalb dieser Zu- und Wegfahrten wird die separate Fahrspur mit baulichen/gestalterischen Massnahmen von der Grundacherstrasse getrennt.

Die Zufahrt zu den bestehenden Besucher-Parkplätzen im Hofbereich der Baufelder A und B erfolgt von der Regensdorferstrasse aus über eine bestehende Zufahrt über das Nachbargrundstück Kat.-Nr. 2847.

Unter dem genannten Hofbereich sowie unter einem Teilbereich des Baufeldes B sowie südlich davon sind Unterniveaugaragen möglich. Die erforderlichen Näher- und Grenzbaurechte sowie Zugangs-, Zufahrts-, und Durchbruchrechte zu Lasten Kat.-Nrn. 2847 und 2866 sind im Grundbuch eingetragen.

Die Parkierungsflächen und die möglichen Zugänge sind im Situationsplan 1:500 eingezeichnet.

3.6 Lärmgutachten

Gemäss dem vorliegenden Lärmgutachten der Ecosens AG vom 22. September 2015 zeigen die Lärmberechnungen, dass gegenüber der Regensdorferstrasse die IGW nicht nur für lärmempfindliche Wohnräume, sondern auch für Betriebsräume überschritten sind. In der schraffierten Teilfläche des Baubereichs C nahe der Regensdorferstrasse sind die IGW für Wohnen auch an den Seitenfassaden sowie zusätzlich auf einer Länge von rund 40 m entlang der Grundacherstrasse überschritten.

Mit der entsprechenden Anordnung der lärmempfindlichen Räume sowie baulichen und gestalterischen Massnahmen am Gebäude (Art. 31 Ziffer 1 LSV) können die IGW bei den Lüftungsfenstern jedoch eingehalten werden.

Mit dem beiliegenden Lärmgutachten wird nachgewiesen, dass eine LSV-konforme Wohnüberbauung im Baufeld C unter gewissen Auflagen und Bedingungen, aber ohne bauliche Massnahmen in Form einer Lärmschutzwand bzw. eines -walles machbar ist.

4. Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung

Dieser Gestaltungsplan dient der Erschliessung und Überbauung einer bestehenden Bauzone. Dabei werden die Vorgaben der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) weitgehend übernommen. Einzig bei der zusätzlichen Gewerbefläche wird geringfügig von der geltenden BZO abgewichen.

Mit der vorliegenden Planung wird eine zentral gelegene, gut erschlossene Parzelle von beachtlicher Grösse für eine Überbauung vorbereitet. Damit wird vorhandenes Bauland verfügbar gemacht und der Hortung entgegengewirkt.

Vor dem Hintergrund, dass aufgrund der übergeordneten planungsrechtlichen Rahmenbedingungen neue Einzonungen künftig kaum mehr möglich sein werden, erhalten Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der bestehenden Bauzonen eine zentrale Bedeutung.

Der private Gestaltungsplan Morgental ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumplanung vereinbar und berücksichtigt die übergeordneten Planungen.

5. Vorprüfung, Anhörung, Öffentliche Auflage, Ausblick

Nach der Lesung und Diskussion im Gemeinderat am 19. Mai und 2. Juni 2015 verabschiedet der Gemeinderat den privaten Gestaltungsplan am 16. Juni 2015 zuhanden der 60 Tage dauernden öffentlichen Auflage, Anhörung der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Furttal (ZPF) sowie der Vorprüfung durch die kantonalen Amtsstellen, unter Federführung des Amtes für Raumentwicklung (ARE).

Während der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen, weshalb ein Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen hinfällig wird.

Im Rahmen der Anhörung hat die ZPF materiell Stellung genommen. Die ZPF zieht ein insgesamt positives Fazit und schreibt: „Zusammenfassend hält die Region fest, dass der vorliegende Gestaltungsplan die innere bauliche Entwicklung der Gemeinde Dällikon unterstützt und die vorhandenen bzw. wieder herzustellenden räumlichen Qualitäten des Ortes angemessen berücksichtigt. Die ZPF regt an, dass im Bereich des Knotens Regensdorfer-/Grundacherstrasse die Lage und Anordnung der Parkplätze und der Bäume zu überprüfen sei hinsichtlich der Verkehrssicherheits- und Strassenabstandsverordnung. Dies ist bereits während der Bearbeitung durch Einbezug der verkehrstechnischen Abteilung der Kantonspolizei erfolgt.“

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumentwicklung (ARE) vom 9. September 2015 wird festgehalten, dass aus raumplanerischer und städtebaulicher Sicht gegen den vorliegenden Gestaltungsplan grundsätzlich nichts einzuwenden ist. Das ARE begrüsst, dass damit eine innere Verdichtung am Rand des Zentrums von Dällikon ermöglicht wird. Damit der Gestaltungsplan gemäss § 5 PBG als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erachtet wird, verlangte das ARE, dass er bezüglich Lärmschutz, Verkehr, Hochwasserschutz und Siedlungsentwässerung angepasst bzw. ergänzt werden muss. Die verlangten Anpassungen sind grösstenteils vorgenommen worden und in Absprache mit den zuständigen Ämtern und Fachstellen in die Dokumente eingeflossen. Einzig die Anregung, die zur Versickerung von nicht verschmutztem Abwasser geeigneten Flächen bereits auf Stufe Gestaltungsplan zu evaluieren, sowie die Empfehlung, die Fahrzeugabstellplatzzahl gestützt auf die kantonale Wegleitung von 1997 im Gestaltungsplan festzulegen, sind nicht umgesetzt worden. Die Grundlagen dafür sind noch nicht im erforderlichen Detaillierungsgrad vorhanden.

An der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2015 soll der private Gestaltungsplan Morgental zur Abstimmung gebracht werden.

Regensdorf, 22. September 2015 / mei

f:\r+u\qp-gp\14034 gp morgental\technisches\festsetzung\erläuternder bericht gp morgental.docx

EFP AG

Ingenieure Planer Geometer

Dällikon

Ehemaliges Bauernhaus, Zum Morgenthal

Eigentümer: Erbgemeinschaft Bopp-Bräm

Liegenschaft: Regensdorferstrasse 28, Dällikon

Baujahr: 1815

Assek. Nr.: 5 | Kat. Nr.: 2867

Denkmalpflege Gutachten: Markus Fischer, Zürich; November 2013



1 Einleitung	3
2 Situation	4
3 Bau- und Besitzergeschichte	5
Wohnhaus	5
Scheune	6
Zusammenfassung der Lagerbücher	7
Besitzer	8
Zusammenfassung Besitzer	9
4 Beschrieb	10
Äusseres	10
Inneres	11
Umgebung	12
5 Zusammenfassung und Schutzempfehlung	13
Schutzempfehlung	15
6 Quellen und Literatur	16
7 Karten	17
8 Fotos	18

Impressum

Markus Fischer
Dipl. Arch. ETH, NDS Denkmalpflege
Bauforschung, Inventarisierung, Denkmalpflege
Dufourstrasse 152, 8008 Zürich
www.mf-bauforschung.ch
Info@mf-bauforschung.ch

© Markus Fischer, Zürich 2013

1 Einleitung

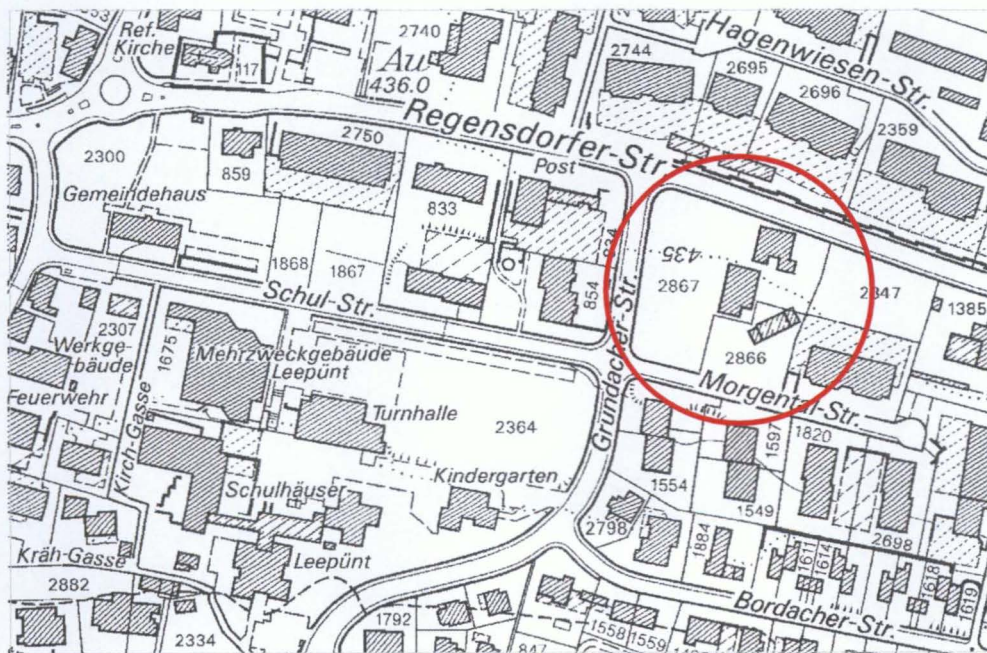
Die Erbengemeinschaft Bopp-Bräm, vertreten durch Architekt Martin Steffen, erteilte dem Büro Markus Fischer, den Auftrag für ein Denkmalpflege-Gutachten über die Liegenschaft Regensdorferstrasse 28 in Dällikon. Das Bauernhaus ist im Heimatschutzinventar der Gemeinde Dällikon (Inv. Nr. 71, VIII/1) aufgeführt, welches vom Gemeinderat am 7. Januar 1986 festgesetzt wurde. Auf der gleichen Parzelle befindet sich das Ökonomiegebäude mit Vers.Nr. 7. Ebenfalls zum historischen Bestand gehört das Nebengebäude, Vers.Nr. 4 auf Parzelle 2866. Die beiden Nebengebäude befinden sich nicht im Inventar der kommunalen Schutzobjekte. Die Gebäude befinden sich in der Bauzone W3.

Ziel des Gutachtens ist, die Schutzwürdigkeit des Objektes abzuklären und einen möglichen Schutzzumfang zu formulieren. Die Liegenschaft wurde am 4. Oktober zusammen mit Herr Steffen besichtigt. Eine zweite Besichtigung fand am 29. November 2013 statt.

2 Situation

Das Hauptgebäude steht an der Regensdorferstrasse, östlich des historischen Dorfkerns Richtung Regensdorf. Es ist das einzige inventarisierte Gebäude ausserhalb der Kernzone. Das Ökonomiegebäude steht senkrecht zum Hauptgebäude auf dessen Rückseite. Das kleinere Nebengebäude Nr. 4 (ehemaliges Waschhaus und Garage) ist um 45° abgedreht. Die Liegenschaft wird gegen Westen von der Grundacher-strasse, im Süden von der Morgentalstrasse begrenzt. Die Umgebung ist von Neubauten geprägt. Die ursprüngliche Parzelle wurde in den letzten Jahren aufgeteilt und abparzelliert. Auf der südöstlichen Parzelle 2848 befindet sich bereits ein Neubau, auf der östlichen und südlichen Nachbarparzelle sind neue Mehrfamilienhäuser geplant. Die verbleibende Parzelle westlich von Wohnhaus und Scheune bis zur Grundacherstrasse ist noch nicht überbaut.

Durch die Giebelausrichtung und die Lage direkt an der Strasse besitzt das Gebäude einen hohen Situationswert. Es markiert den Ortseingang von Osten.



Situationsplan
GIS ZH



Hoher Situationswert.
Blick von der Regensdorferstrasse
Richtung Westen

3 Bau- und Besitzergeschichte

Wohnhaus

Das Wohnhaus wurde 1815 von Zunfrichter Johannes Weiss erstellt. Gemäss Eintrag im Lagerbuch der Brandassekuranz von 1812 besass Weiss einen hölzernen Vorgängerbau, der aber 1812 abgebrochen wurde. 1815 wurde der heutige Bau neu erstellt. Die Angabe der Gebäudeversicherung korrespondiert mit der Inschrift über dem Kellerportal.

Als Bauart wird zu gleichen Teilen Gemauert und Riegel angegeben. Der Versicherungswert betrug 5000 Gulden, 1816 wurde der Betrag auf 7000 Gulden erhöht. Offenbar war dann der Innenausbau vollendet.

1845 wurden auf der südlichen Rückseite ein neuer Schopf mit Schweinestall erstellt. Ein bestehender Abtritt mit Schweinestallanbau wurde abgebrochen. Gleichzeitig wurde ein Waschhaus angebaut. Bei den beiden Bauten handelt es sich um die noch heute bestehenden rückwärtigen Anbauten.

1869 wurde ein neues freistehendes Waschhaus erstellt und in der Folge im bestehenden Waschhaus ebenfalls ein Schweinestall eingebaut.

Erst 1891 erfolgten wertvermehrnde Umbauten, die aber nicht genau zugeordnet werden können. Erstmals versichert mit 200 Franken wird das Trottwerk. Es handelte sich dabei wohl um eine traditionelle Baumtrotte, die in einem der Kellerräume stand. Der Versicherungswert des Hauses stieg von 10'000 Franken im Jahr 1884 auf 14'600 Franken (ohne Trottwerk). Dreissig Jahre später wurden weitere Umbauten vorgenommen. Der Wert stieg 1921 auf 26'600 Franken, wobei hier die Teuerung während und nach dem 1. Weltkrieg berücksichtigt werden muss.

1930 wurde das Trottwerk abgetragen.

1988 fand gemäss Inschrift im östlichen Giebelfeld die letzte Renovation statt. Zu diesem oder einem früheren Zeitpunkt wurde die Westfassade erneuert. Gleichzeitig wurden neue Fenster eingebaut.



Inschrift über Kellerportal
Jahreszahl und Familienwappen
Weiss

Scheune

Zwei Jahre nach dem Wohnhaus erstellt Joh. Weiss eine Scheune aus Holz, die mit 1500 Gulden versichert wird. Im Eintrag von 1832 wird die Bauart genauer umschrieben, und zwar zu 1/6 gemauert, 1/6 Riegel und 4/6 Holz.

1842 wird erstmals nebst Scheune und Stall ein Wagenschopfanbau erwähnt. Das Gebäude umfasste damals wohl das Futtertenn, daneben den Stall und einen Schopfanbau.

1858 wird ein neuer Schopfanbau erwähnt.

Im neuen Lagerbuch von 1891 werden erstmals die Kubaturen ermittelt. Scheune mit Stall und Futtertenne beinhaltet 932 m³ und ist mit 3'700 Franken versichert, der Schopfanbau hat 196 m³ und ist mit 500 Franken versichert.

1921 erfolgt eine weitere Vergrösserung. Der Schopfanbau wird auf 246 m³ erweitert.

Die letzte bezeugte Erweiterung findet 1932 statt. Scheune und Stall werden auf 1500 m³ erweitert, der Wert erhöht sich von 9'500 Franken auf 25'500 Fr. Damit dürfte das heutige bestehende Volumen erreicht worden sein.

Heute wird das Gebäude nicht mehr landwirtschaftlich genutzt.

Eine genaue Zuordnung der einzelnen Bauetappen ist schwierig. Jedenfalls dürfte der quergieblige und westseitige Anbau von 1932 stammen. Insgesamt spiegelt der Ökonomiebau mit seinen vielen Erweiterungen die rasanten Veränderungen der landwirtschaftlichen Betriebs- und Produktionsverhältnisse der letzten 200 Jahre. Ursprünglich handelte es sich wohl um einen auf den Weinbau spezialisierten Betrieb. Erst nach dem Rückgang des Weinbaus um 1900 wurden die Betriebe im Furtal primär auf Ackerbau, Viehwirtschaft und Obstbau umgestellt.

Zusammenfassung der Lagerbücher¹

Die heutigen Versicherungsnummern wurden 1939 eingeführt. Von 1891 bis 1939 hatte das Wohnhaus die Vers.-Nr. 1, von 1812 bis 1891 die Nr. 28b.

Bis 1854 wurde in Gulden gerechnet, danach in Franken (1 Gulden ca. 2.50 Franken)

Jahr	Bezeichnung	V. Wert	Kommentar
1815	1 Wohnhaus	1300	geschlissen
1815	1 Wohnhaus	5000	neu erbaut
1816		7000	
1842	1 Wohnhaus	4100	
	1 Abtritt + Schweinstallanbau	400	geschlissen
1845	1 Wohnhaus	4100	
	1 Waschhausanbau, gemauert	100	neu erbaut
	1 Schopf und Schweinestallanbau, Holz	200	neu erbaut
1854	1 Wohnhaus, etc	9'600	
1872	1/2 Wohnhaus, 1 Schopf- + Schweinestallanbau	4'700	
	1/2 Wohnhaus + Schweinestallanbau	5'300	
1891	1 Wohnhaus, 1656 m ³	13'500	Bauten + Mehrw.
	1 Trottwerk, Holz	200	neu aufgen.
	1 Schweinestallanbau, 52 m ³	400	Bauten und MW
	1 Schopfanbau mit Schweinest. 125 m ³	500	dito
1921	1 Wohnhaus	25'000	Bauten + MW
	1 Trottwerk	300	1930 abgetragen
	1 Schweinestallanbau	600	Mehrwert
	1 Schopf mit Schweineställen	700	Mehrwert
1930	1 Wohnhaus	33'000	
	1 Schweinestallanbau	600	
	1 Schopf mit Schweineställen	1'400	

¹ StAZH, RRI 379 a-c

Besitzer

Der Bauherr des 1815 erstellten Gebäudes war Zunftrichter² Johannes Weiss. Als Zunftrichter gehörte Weiss zur Oberschicht. Er baute ein grosses Doppelwohnhaus mit Weinkeller. Da der Weinbau höhere Flächenerträge generierte, wurden auch an weniger geeigneten Lagen Reben angepflanzt, so auch am nördlichen Abhang des Altbergs in Dällikon (Siehe Karten S. 17). Da man damals wenig auf die Qualität achtete, spielte die Lage keine Rolle. In weiten Teilen des Kanton Zürich wurden auf Hängen, die nicht für Ackerbau geeignet waren, Wein angebaut.

Gleichzeitig mit dem Neubau richtete Weiss ein Gesuch an den Bezirksstatthalter für ein Tavernenrecht, d.h. die Erlaubnis, in seinem Haus Wein auszuschenken³. Die Bewilligung wurde ihm aber nicht erteilt, da die zuständige Kommission der Meinung war, dass für die dortige Gegend kein Bedürfnis nach einer solchen Wirtschaft vorhanden sei⁴.

Später wurden im Gebäude von den Brüdern Bopp bis 1891 zwei kleine Wirtschaften geführt⁵.

1827 ging die Liegenschaft an Kantonsrat Zollinger. Zollinger taucht in einem Protokoll des Regierungsrates 1830 auf. Gemeindeammann Meyer von Dällikon wurde wegen Beschimpfung des Junkers Oberamtmann Schwerzenbach und des Herrn Kantonsrat Zollinger im Eggbühl angeklagt. Meyer soll am 15. April 1830 in der dortigen Schenke in Gegenwart mehrerer Personen sowohl über Schwerzenbach wie über Zollinger verschiedene grobe Beschimpfungen ausgestossen haben⁶.

Die Ortsbezeichnung im Eggbühl (Zollinger) bezieht sich wahrscheinlich auf das ehemalige Landgut Eggbühl, direkt an der Grenze von Höngg zu Oberengstringen (heute Frankentalstrasse 55).

Bereits fünf Jahre später wurde das Haus an Johannes Burri verkauft. Wiederum vier Jahre später, 1836, gelangte die Liegenschaft an Heinrich Rütschi.

1842 erwarb Hs. Heinrich Bopp die Gebäude. Seither blieb die Liegenschaft in Familienbesitz.

1859 geht die Liegenschaft an die Geschwister Bopp.

1864 werden die Brüder Jacob, Heinrich und Hartmann Bopp als Eigentümer aufgeführt, 1871 nur noch Jakob und Hartmann.

² Während der Mediationszeit 1803-1813 wurde der Kanton Zürich in 65 Wahlkreise eingeteilt, die Zünfte genannt wurden. Jede Zunft bildete ein Zunftgericht. Dieses urteilte über kleinere Polizeivergehen und Frevel bis zu einer Höchststrafe von acht Franken oder zwei Tagen Haft. Die Zunftkreise wurden 1869, die Zunftgerichte 1874 aufgehoben.

³ StAZH MM 1.52 RRB 1815/0047

⁴ StAZH MM 1.52 RRB 1815/0274

⁵ Namen in Dällikon. Heimatkundliche Vereinigung Furtal. Mitteilungen Nr. 18, 1983. S. 18.

⁶ StAZH MM 1.110 RRB 1830/0321

1883 gehört die eine Haushälfte Rudolf Meier, Schuster. Aber bereits 1884 ist Hartmann Bopp alleiniger Eigentümer der Liegenschaft.

Hartmann Bopp lebte von 1842 bis 1920 und war mit Anna Meier (1845-1926) verheiratet. Er hatte zwei Söhne, Hartmann, geb. 1874 und Albert, geb. 1879⁷.

Zusammenfassung Besitzer

Jahr	Eigentümer
1815	Johannes Weiss, Zunftrichter
1827	Hr. Cantonsrath Zollinger
1832	Johannes Burri
1836	Heinrich Rütschi
1842	Hs. Heinrich Bopp
1859	Geschwister Bopp
1864	Jacob, Heinrich, Hartmann Bopp
1871	Jakob und Hartmann Bopp
1883	Rud. Meier, Schuster Hartmann Bopp
1884	Hartmann Bopp

⁷ Familienregister Dällikon. StAZH, E III 23. 16

4 Beschrieb

Es handelt sich um ein freistehendes, traufständiges Doppelwohnhaus in massiver Bauweise. Es erhebt sich über einer Grundfläche von ca. 15.5 x 12.5 Metern mit zwei Vollgeschossen über einem Sockelgeschoss und wird mit einem Giebeldach abgeschlossen.

Äusseres

Das Gebäude weist über einem niedrigen Sockel einen grobkörnigen Verputz auf. Die Fenster sind regelmässig verteilt, mit leichten Abweichungen von der Mittelachse. Ansonsten zeigen die Fassaden keine weitere Gliederung, was aber für diese Epoche typisch war. Die westliche Giebelfassade zeigt drei Fensterachsen mit neuen Fenstern, die mit schmalen Kunststeingewänden eingefasst sind. Nord-Ost- und Südfassade zeigen die ursprüngliche Fensteranordnung mit Einzelfenstern; die nördliche Traufseite mit fünf, die östliche Giebelfassade mit vier Fensterachsen. Das Dachgeschoss hat zwei Fenster, und der Dachboden ist von einem Fenster belichtet.

Der Kellereingang mit zweiflügliger Türe und einem Oblicht wird von Sandsteineinfassungen gerahmt. Im geraden Sturz ist die Jahreszahl 1815 eingehauen und im trapezförmigen Schlussstein findet sich das Familienwappen und die Initialen des Bauherrn HW (Hans Weiss). Die geraden Dachuntersichten sind verbrettert.

In der Mittelachse der Nordfassade findet im ausgesparten Putzfeld der Hausname „Zum Morgenthal“ im roter Frakturschrift.

Oben Links: Ostfassade

Oben rechts: Ansicht Nordwest.

Unten Links: Südfassade

Unten rechts: Inschrift auf der Nordfassade



Inneres

Das Gebäude ist quer zum First in zwei Wohnungen aufgeteilt, die mit einem gemeinsamen Treppenhaus erschlossen werden. Die Grundrisstypologie zeigt sich besonders deutlich im Sockelgeschoss; ein ebenerdiger, ca. 2,6 Meter breiter Quergang führt vom nördlichen Haupteingang an der Strasse durch die ganze Gebäudetiefe zur zweiläufigen Treppe. Auf beiden Seiten des Flurs liegen die um ca. 80 cm abgetieften grossen Weinkeller. Der westliche Keller hat eine Breite von ca. 4,8 Metern, der östliche ist 5,6 Meter breit. Die Länge beträgt etwa 11 Meter.

Der Hinterausgang liegt - wegen der Hanglage - ein Halbgeschoss erhöht auf der südlichen Hofseite. Die Stuben der dreiraumtiefen Wohnungen sind auf die Strasse und auf die östliche resp. westliche Giebelseite orientiert. Zwischen den beiden Stuben liegt wiederum der Korridor. Die östliche Wohnung ist repräsentativer ausgestattet als die westliche. Sie diente wohl als Wohnung für den Erbauer Joh. Weiss. Die Küche befindet sich jeweils in der mittlerer Raumschicht zwischen Stube und Hinterzimmer.

Im 1. Obergeschoss liegen die Schlafräume. Die östliche Wohnung ist mit einer internen Treppe verbunden, die wahrscheinlich zu einem späteren Zeitpunkt eingebaut wurde. Im 1. Dachgeschoss befinden sich auf beiden Giebelseiten je zwei Kammern mit unverkleideten Fachwerkwänden. Eine einläufige Treppe führt auf den Dachboden, der nicht ausgebaut ist.

Konstruktiv handelt es sich um einen Massivbau mit geriegelten Binnen- und Giebelwänden. Sichtbar ist das Fachwerk an den Korridorwänden im Sockelgeschoss und im Dachgeschoss. Die Kellermauern haben eine beeindruckende Stärke von etwa 90 cm. Die Keller haben eine Balkendecke. In ungewohnter Weise verlaufen die Deckenbalken nicht in Quer- sondern in Längsrichtung von Nord nach Süd und werden dabei in der Mitte von einem Unterzug getragen, der von einer Jochsäule gestützt wird. Der westliche Keller besitzt eine Kieselpflasterung und diente wohl als Lager für die Weinfässer. In einem der beiden Keller, möglicherweise im östlichen, befand sich Trotte, wo der Wein gepresst und gekeltert wurde. Die Baumtrotten wurden gegen Ende des 19. Jahrhunderts durch industriell gefertigte Weinpressen ersetzt (die Trotte wurde 1930 abgetragen). Eine solche Jochpresse von der Maschinenfabrik Bucher-Manz in Niederwenigen befindet sich noch vor Ort⁸.

Die Anordnung der Trotte im Wohngebäudes zeigt, dass die Trotte und der dazugehörige Weinkeller für den Entwurf des ganzen Hauses konstituierend war. Wichtig war einerseits der ebenerdige Zugang von der Strasse her. Andererseits mussten die Keller genügend gekühlt sein. Durch die Hanglage war die Südmauer fast ganz im Erdreich versenkt, so dass die gewünschte Kühlung gewährleistet war.

Die Konsequenz dieser Ausrichtung auf die Bedürfnisse der Weinproduktion war, dass die Wohnräume nicht gegen Süden, sondern mehrheitlich gegen Norden,

⁸ Firmenbezeichnung: „Bucher-Manz Masch.Fab./Niederwenigen Zürich“ auf einer Blechtafel auf dem Querbalken der Jochpresse. Johann Bucher-Manz (1843-1919) übernahm 1871 die Schmiede seines Vaters Heinrich Bucher (-Weiss).

resp. gegen Osten und Westen orientiert werden mussten. Im traditionellen Mehrzweckbauernhaus sind die Wohnräume vorwiegend gegen Süden oder Osten orientiert.

Beim Dachstuhl handelt es sich um einen zweigeschossigen liegenden Stuhl mit insgesamt 4 Bindern, der sich in einem guten Zustand befindet.

Auf der südlichen Traufseite wurden 1845 ein Waschhaus und ein Schopf mit Schweineställen angebaut. Der westliche Schweinestallanbau wurde unter dem abschleppten Dach untergebracht. Über dem gemauerten Stall liegt der verbretterte Schopf, der von vom Treppenhaus aus zugänglich ist. Das Waschhaus wurde als eingeschossiges massives Gebäude quer an das Hauptgebäude angebaut. Nach dem Bau eines freistehenden Waschhauses 1869 wurde in das alte Waschhaus ebenfalls ein kleiner Schweinestall eingebaut. Zu einem späteren Zeitpunkt (nach 1930) wurde ein Garage mit flachem Dach an das ehemalige Waschhaus angebaut.

Im Innern weist die nordöstliche Stube teilweise wertvolle Ausstattung aus der Bauzeit auf, insbesondere die beiden Stubentüren, das biedermeierliche Buffet und wohl auch Teile des Ofens, während die Wandvertäferung aus dem 20. Jahrhundert stammen dürfte. Bei der Decke handelt es sich um eine Rippenfelderdecke, deren zeitliche Zuordnung unklar ist. Der Kachelofen besteht aus einem Kasten- und Wandofen (Doppelsitzkunst) mit Ofenbank aus Sandstein. Die Kacheln sind blau glasiert und stammen wohl aus dem 20. Jh. Der Ofen wird von der Küche aus beheizt. Auf der Ofentüre findet sich die Firmenbezeichnung „Krd. PETER & Co. / LIESTAL“⁹. Angeschlossen an den Ofen ist ein niedriger, geschwungener Eisenherd (Holzsparherd). Daneben ein grösser Herd, wohl von der Ofenfabrik Sursee¹⁰ (Inscription auf der Ofentüre). Zwischen Ofen und Stubentüre steht eine Wanduhr mit biedermeierlichem Zifferblatt.

Umgebung

Auf den historischen Karten ab 1850 bis 1930 sind östlich und westlich ans Haus angrenzend Gärten eingezeichnet. Noch auf der Orthophoto von 1998 ist auf der Ostseite ein Bauerngarten mit Wegkreuz zu erkennen. Heute existiert von diesem Garten noch die Umfassungsmauer mit Staketenzaun sowie vor der Hausfassade eine eisernes Gerüst für einen Spalier. Der nördliche Kellereingang wird von zwei Kastanienbäumen flankiert.

Im südlichen, gepflästerten Hofbereich befindet sich ein Laufbrunnen mit einem Sandsteintrog mit Jahreszahl 1865.

⁹ Die Firma Konrad Peter in Liestal wurde 1894 gegründet und stellte u.a. Kachelöfen und Holzsparherde her.

¹⁰ Ofenfabrik Sursee, 1871-1940.

5 Zusammenfassung und Schutzempfehlung

Beim Haus Morgenthal handelt es sich um einen in Dällikon singulären Bautyp. Er ist am ehesten noch mit Haus „Zum Weingarten“ an der Mühlestrasse (Baujahr 1832, Inv. Nr. 54) vergleichbar, das aber aus einem Kornspeicher hervorgegangen ist.

Gegenüber den typischen Vielzweckbauernhäusern in Dällikon, wo Wohnen und Ökonomie unter einem First angeordnet sind, handelt es sich beim Morgenthal um ein freistehende Wohnhaus. Scheune und Stall sind in einem separaten Gebäude erstellt worden. Es handelt sich zweifelsohne um ein Weinbauernhaus. Die Trotte war im Wohnhaus integriert. Das Haus hebt sich zudem von seiner Grösse und seiner Konstruktion von den übrigen Häusern im Dorf ab.

Als einziges der inventarisierten Gebäude befindet es sich ausserhalb des historischen Ortskerns und besitzt durch seine Stellung am Ortseingang einen hohen Situationswert.

Beim Bauherrn Johannes Weiss, Zunftrichter, handelt es sich offensichtlich um einen wohlhabenden Bürger aus der Oberschicht.

Auch der nächste Besitzer, Kantonsrat Zollinger gehörte noch der Oberschicht¹¹ an. Erst die nachfolgenden Eigentümer stammten wieder aus der dörflich-bäuerlichen Schicht. Erstaunlich ist die lange Kontinuität der Besitzerfamilie Bopp seit 1842.

Trotz einigen Umbauten, ist das Haus in grossen Teilen in seinem erbauungszeitlichen Zustand erhalten geblieben.

Baukünstlerisch und stilistisch gehört das Haus zum Klassizismus, wie er vom Ende des 18. Jahrhunderts bis etwa um 1840 vorherrschend war. Typisch für diese



Orthophoto 1998 mit intakter Gartenanlage

¹¹ Die Wählbarkeit (passives Wahlrecht) blieb an ein Vermögen von 10'000 Franken gebunden.

Epoche waren die einfachen Baukörper und die regelmässige Anordnung mit Einzelfenstern.

Es erfüllt somit in hohem Grad die Anforderung an ein Baudenkmal, insbesondere an die wichtige baukünstlerischen und wirtschaftliche Zeugenschaft wie es das Zürcher Bau- und Planungsgesetz in § 203 c) formuliert:

„Schutzobjekte sind: (...) Gebäudegruppen, Gebäude und Teile sowie Zugehör von solchen, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung.“

Eine Einstufung als überkommunales Schutzobjekt müsste geprüft werden.

Schutzempfehlung

Vorbemerkung: Eine formelle Unterschutzstellung muss erst erfolgen, wenn grössere Sanierungen und Umbauten vorgenommen werden. Dabei kann in Zusammenarbeit mit der Denkmalpflege oder dem Heimatschutz der genaue Schutzzumfang definiert werden.

Folgende Schutzempfehlungen sollten bei der Projektierung berücksichtigt werden:

Schutzwürdig sind das äussere Erscheinungsbild, insbesondere die Nord- und Ostfassade mit den Fenstern und der Kellertüre. Im Innern die grundsätzliche Raumaufteilung sowie die tragenden Bauteile und der Dachstuhl. Der Einbau eines Unterdaches ist möglich.

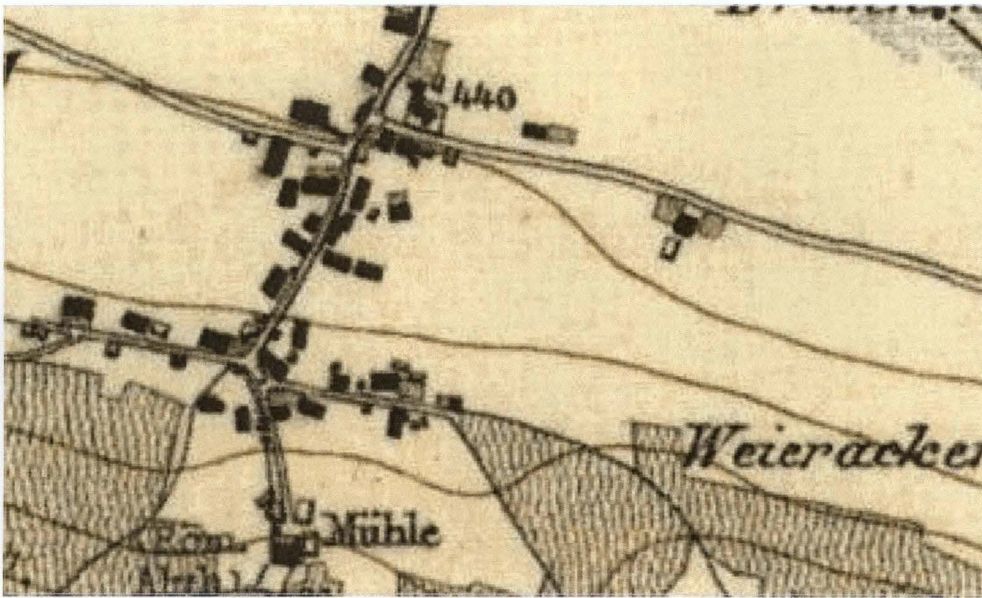
Die beiden südlichen Anbauten von 1845 können abgebrochen werden. Bei einem Ersatz des ehemaligen westlichen Schweinestalles ist sein äusseres Erscheinungsbild zu bewahren.

- Sockelgeschoss: Die beiden Keller mit ihren Holzbalkendecken mit Unterzug und Jochsäule. Spätere Stützkonstruktionen sind wenn möglich zu entfernen und wenn nötig durch andere statische Massnahmen zu ersetzen. Der gepflästerte Boden im westlichen Keller. Die beiden Kellertüren.
- Erdgeschoss (Hochparterre): Stube Nordost: Kachelofen, Buffet, die zwei Stubentüren, Rippenfelderdecke und Wanduhr.
- Allgemein: Zimmertüren und Böden aus der Bauzeit.
- Umgebung: Haus und Scheune bilden ein wichtiges Ensemble. Da die Stallscheune sich nicht im Schutzinventar befindet, kann sie ersetzt werden. Ein Neubau sollte jedoch die Charakteristik des Altbaus übernehmen, insbesondere Lage, Volumetrie und Materialisierung. Die Plästerung im Hofbereich.
- Die Gärten waren ein wesentlicher Bestandteil von Bauernhäusern. Der östliche Garten sollte deshalb erhalten, resp. wieder angelegt werden.
- Das Nebengebäude Vers.Nr. 4 kann ersatzlos abgebrochen werden.

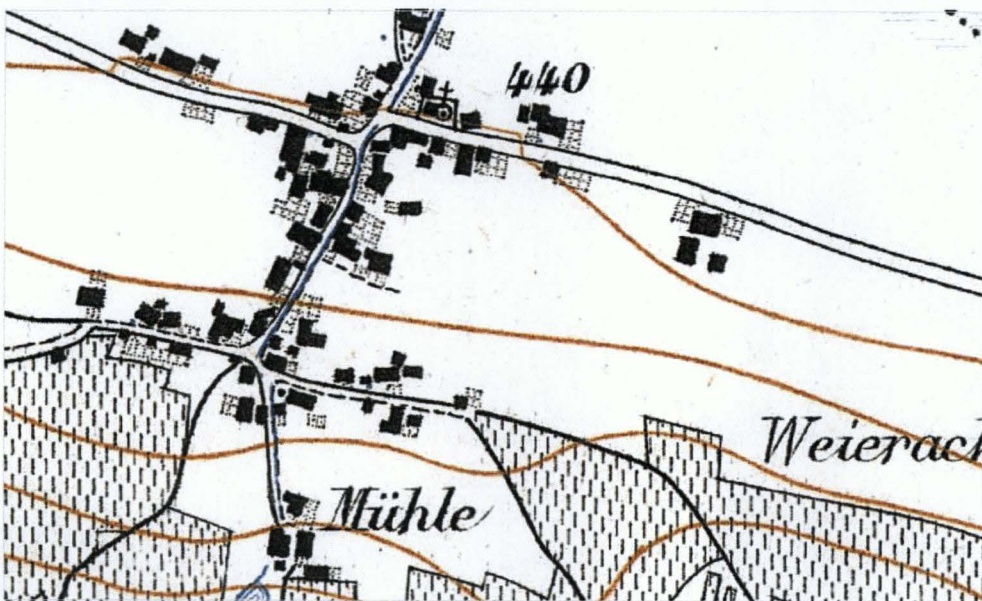
6 Quellen und Literatur

- Lagerbücher der Brandassekuranz, Staatsarchiv Zürich
- Die Bauernhäuser des Kantons Zürich, Band 3, Zürcher Weinland, Unterland und Limmattal, Basel 1997.
- Geschichte des Kantons Zürich. Band 3, 19. und 20. Jahrhundert, Zürich, 1994.
- Namen in Dällikon. Orts- und Flurnamen. Heimatkundliche Vereinigung Furttal, Mitteilung Nr. 18, 1988.
- Das Furttal im Spiegel seiner acht Gemeinden. Heimatkundliche Vereinigung Furttal, Mitteilung Nr. 23, 1994.

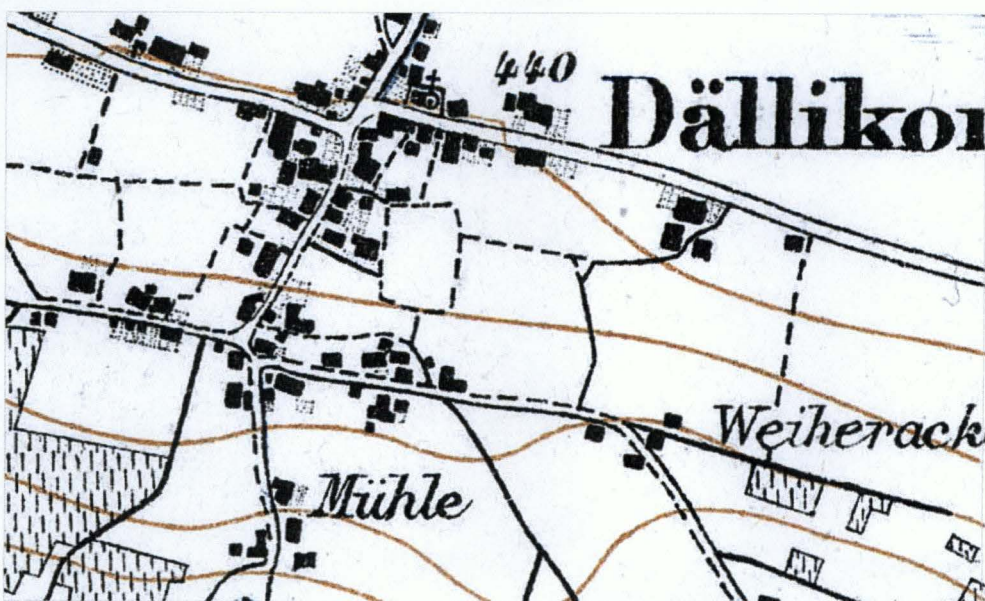
7 Karten



Wildkarte, Blatt XIII, 1856,
Aufnahmen 1846-1852



Siegfriedkarte, 1880



Siegfriedkarte 1930.
Die Rebfläche ist
zurückgegangen

8 Fotos



Links oben: Treppe

Oben mitte: Korridor OG.

Oben: Zwischenpodest Treppe
mit Ausgang zu Schopf

Links: Keller Ost mit Jochsäule

Rechts: Keller West

Unten ganz links: Korridor EG

Unten links: Korridor EG gegen
Treppe.

Unten: Kellertüre West





Links oben: Korridor DG

Oben Mitte: Detail Dachbinder



Türe Obergeschoss



Rechts: Firstkammer Südwest



Hofbereich mit Pflästerung



Waschhaus mit Schweinestall.



Ehemalige Latrine im
Schweinestallanbau



Links: Stubenbuffet

Rechts: Küchenherd



Stubenofen

Bauten und baurechtliche Planungen

Verschiedenes

■ Privater Gestaltungsplan "Morgental", Dällikon

Dällikon. Öffentliche Bekanntmachung der Inkraftsetzung

Es wird davon Kenntnis genommen, dass gegen den privaten Gestaltungsplan "Morgental", Dällikon, welchen die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 0352/16 vom 4. Mai 2016 genehmigt hat, keine Rechtsmittel eingelegt wurden.

Der private Gestaltungsplan "Morgental" tritt mit dieser Publikation in Kraft.
Gemeinde Dällikon

00161985