

RICHTKONZEPT DORFKERN DOTTIKON
Schlussbericht, Dezember 2021

Auftraggeberin:
Gemeinde Dottikon, Gemeinderat
Bahnhofstrasse 23
5605 Dottikon



Vorabzug, 23.12.21

**ERNST NIKLAUS FAUSCH
PARTNER AG.**
ARCHITEKTUR UND STÄDTEBAU
ZÜRICH AARAU WIEN
FELDSTRASSE 133 CH-8004 ZÜRICH
T +41 43 377 37 37
ENF.CH

**schneiter
verkehrsplanung**

PROJEKTBETEILIGTE

Auftraggeberin

Gemeinde Dottikon
Gemeinderat
Bahnhofstrasse 23
5605 Dottikon

Städtebau, Gesamtleitung

Ernst Niklaus Fausch Partner AG
Feldstrasse 133, 8004 Zürich
+41 43 377 37 37
enf.ch, info@enf.ch

Erich Niklaus
Lena Jung
Dorothea Rana

Verkehrsplanung

Schneiter Verkehrsplanung AG
Stapferstrasse 11, 8006 Zürich
+41 44 302 70 00
schneiter-verkehrsplanung.ch
info@schneiter-verkehrsplanung.ch

Marc Schneiter
Iwan Strub

INHALT

Ausgangslage	4
Aufgabenstellung	
Arbeitsschritte	
Ortsbauliche Analyse	5
Historische Entwicklung	
Räumliches Entwicklungskonzept	
Bauzonen	
Schutzobjekte Bäume	
Schutzobjekte Gebäude	
Entwicklungspotentiale	
Eigentumsverhältnisse	
Handlungsbedarf Dorfkern	
Ausnützungsreserven	
Konzept	10
2 Zentren miteinander verbinden	
Ortsbauliches Konzept	
Abschnittsbildung	
Bebauungsstruktur	
Priorisierung Fuss- und Veloverkehr	
Parkierung	
Gestaltung und Handlungsempfehlungen	12
Situationsplan	
Abschnitt Otmarsingerstrasse	
Abschnitt Dorfkern	
Abschnitt Wohlerstrasse	
Handlungsempfehlungen	
Option Umgang Volumenschutzobjekte	
Anhang	A
Situationsplan 1:500	

AUSGANGSLAGE

Aufgabenstellung

Qualitative innere Entwicklung

Die ortsbauliche Bedeutung Dottikon mit seinen vielen volumengeschützten Gebäuden wurde schon vor längerem vom ISOS gewürdigt. Mit der Zunahme der Bevölkerung und den veränderten Wohnbedürfnissen haben die bemängelten gesichtslosen Neubauten ohne Dorfbezug zugenommen. Ziel muss es sein, die spezifischen Merkmale der dörflichen Kernstruktur zu lesen und als bauliche Richtlinien für die Zukunft zu definieren. Eine innere Entwicklung mit Umnutzungen, Anbauten und Neubauten im Massstab des historischen Kerns wird zur Stärkung der Identität sowie Belebung des Dorfes massgeblich beitragen.

Ortsdurchfahrt siedlungsverträglich gestalten

Der Verkehr wird in absehbarer Zukunft nicht massiv abnehmen. Es gilt daher, ihn verträglich zu gestalten und den Raum an die verschiedenen Nutzer und deren Bedürfnisse anzupassen. Querungen und Aufenthaltsbereiche sind zu ermöglichen und entsprechend zu gestalten. Der Bewegungsraum im Dorfkern muss ganzheitlich betrachtet werden, auch und gerade im Zusammenspiel mit den geschützten Bauten. Diese bilden aufgrund der von ihnen erzeugten Engstellen Merkpunkte, die die Ortsdurchfahrt sinnvoll strukturieren.

Gesamtheitliches Erschliessungskonzept

Innerhalb des Dorfes soll es zum Ziel werden, die Wege auch wieder attraktiv mit dem Velo oder zu Fuss zurückzulegen, auch an der Othmarsinger- und Wohlererstrasse. Die Bedürfnisse der verschiedenen Geschwindigkeiten werden formuliert, die Lösungen situativ angepasst, so dass Koexistenz möglich ist. Auch die weiterführenden Verbindungen aus dem bzw. in das Dorf werden in die Lösungsfindung integriert.

Arbeitsschritte

Die Bearbeitung wurde in drei Arbeitsphasen gegliedert:

A Grundlagen, Analyse, Ziele

Mit dem ersten Arbeitsschritt wurden die bestehenden Grundlagen aufgearbeitet, analysiert und beurteilt. Mit einer Startsituation sowie einer Begehung vor Ort wurden die Überlegungen überprüft und ergänzt.

B Varianten

Im zweiten Arbeitsschritt wurden 3 Varianten für das Richtkonzept skizziert und in Bezug auf die Rahmenbedingungen und Zielsetzungen geprüft. Drei „Ideen“ für die umgestaltete Othmarsinger-/ Wohlererstrasse wurden erstellt:

V1) Ausbau nach Norm mit grösster Eingriffstiefe, vielen Beteiligten und vielen betroffenen Schutzobjekten

V2) Optimierung Bestand mit geringster Eingriffstiefe, Verbesserung für Velofahrende nur durch ergänzende Massnahmen spürbar

V3) Zentrumskeisel mit grosser Eingriffstiefe, starker Veränderung des Dorfbildes, aber Dorfstrasse wird wieder als aktives Herz des Dorfes erlebbar.

In der Zwischenbesprechung vom 02.09.2020 mit dem Begleitgremium wurden die Varianten geprüft und diskutiert. Es wurde entschieden, die Variante 2 Optimierung weiterzuverfolgen, jedoch mit angepassten Strassenquerschnitten.

C Vertiefung und Abschluss

Im dritten Arbeitsschritt wurden die Ergänzungen des Begleitgremiums eingearbeitet. Die Bestvariante Optimierung des Bestands wurde vertieft bearbeitet und dargestellt. An der Schlussbesprechung vom 17.11.2020 wurden die Ergebnisse präsentiert und diskutiert. Nachfolgend wurden die Unterlagen von Gemeinde und Kanton bewertet. Die Korrekturen sind in den im Bericht dargestellten Plänen eingearbeitet, so dass das nachfolgende Dokument die Zusammenfassung der Entwicklungsplanung Dorfkern Dottikon darstellt.

ORTSBAULICHE ANALYSE

Die nachfolgende Analyse basiert auf den Präsentationen von der Zwischen- und Schlussbesprechung und wird zusammengefasst dargestellt. Vertiefende Informationen finden sich in den beiden Präsentationen.

Historische Entwicklung



1772 -1783



1955



2000



2012

Räumliches Entwicklungskonzept

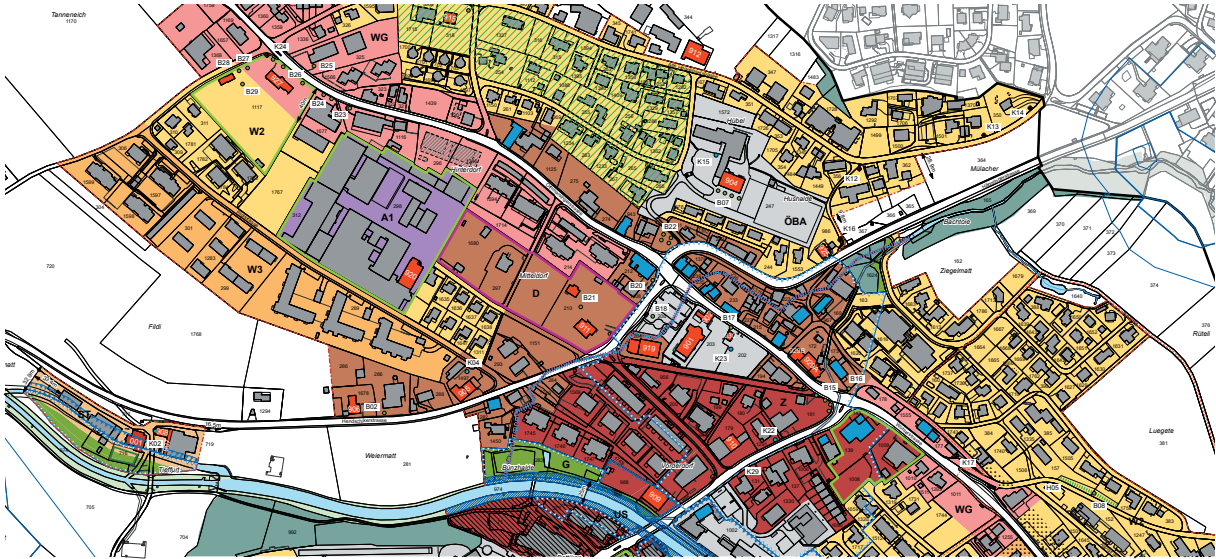
Folgende Ziele sind definiert:

- Gebäude entlang der Othmarsingerstrasse sind als Teil des Dorfkerns zu erhalten;
- Entwicklungspotentiale entlang der Othmarsingerstrasse sind definiert;
- Siedlungsübergänge zur Landschaft sind auszugestalten.



Bauzonen

Die Zentrumszone bildet den alten Dorfkern ab. Der Parkplatz und das Pärkli bei der Kirche sind Teil der Zone für öffentliche Bauten.



Schutzobjekte Bäume (Inventar Natur und Landschaft, September 2020)

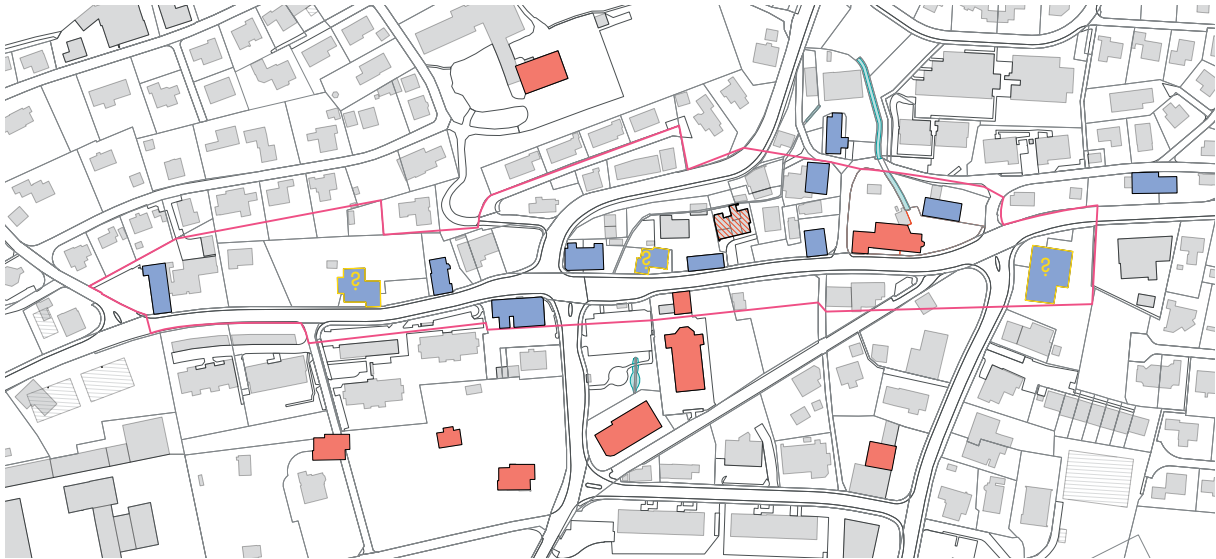
Mit der gewählten Variante ist ein Erhalt der Bäume mehrheitlich möglich. Bei Konflikten muss im Rahmen von nachfolgender Planung (BGK, Vorprojekt) im Detail die Schutzwürdigkeit bzw. möglichen Anpassungen geprüft werden.

Der Kirchhof ist im Inventar der historischen Gärten der Schweiz (ICOMOS) aufgeführt. Ob dies Auswirkungen auf das Strassenprojekt hat, ist im Rahmen der nachfolgenden Planungen noch zu klären.



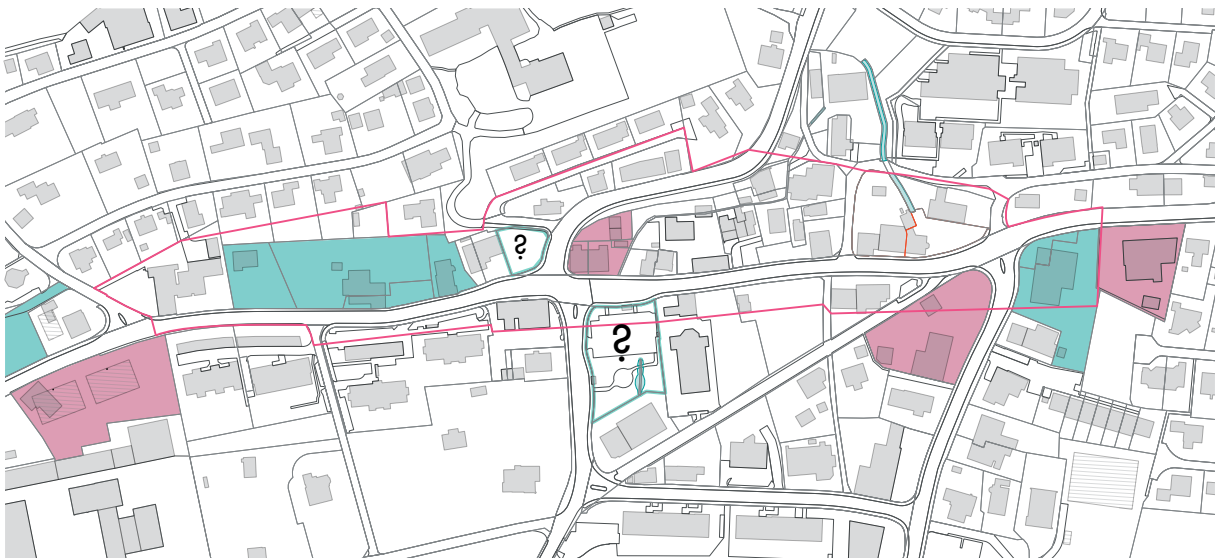
Schutzobjekte Gebäude

Im Perimeter befinden sich viele geschützte Gebäude (blau: Volumenschutz, rot Substanzschutz, mit Fragezeichen: Schutzstatus in Frage stellen, schraffiert: Erhaltenswerte Gebäude ohne Status). Der Schutzstatus ist bei drei bezeichneten Objekten noch zu klären.



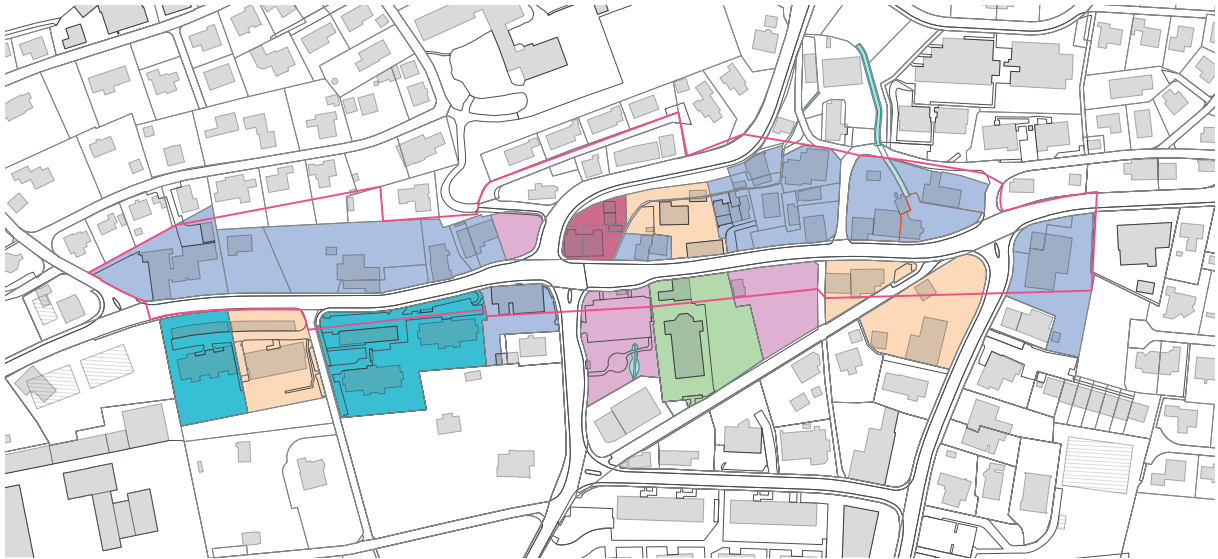
Entwicklungspotentiale

Entlang der Othmarsinger/ Wohleiner Strasse gibt es gewisses Planungspotenzial. Zusätzlich besteht die Chance, durch eine deutliche qualitative Verbesserung der (Lärm)Situation die heute brachfallenden Gebäude zu sanieren und unter- bzw. ungenutzte Parzellen zu entwickeln.



Eigentumsverhältnisse

Mehrheitlich sind die Parzellen in Privateigentum bzw. in Eigentümergemeinschaften. Grosse Entwicklungen sind daher nicht zu erwarten. Aber die Parzellen am Knoten Bahnhof-/Wohlerstrasse haben grösseres Entwicklungspotenzial durch ihre Zentrumsfunktion.



Handlungsbedarf Dorfkern

Die Bebauung ist kleinteilig und dicht an die Strasse gestellt. Entlang der Hauptstrasse sind viele Gebäude in schlechtem Zustand. Im Bereich Bachstrasse ist der dörfliche Charakter noch gut ablesbar.

Ziele für diesen Bereich:

- Anknüpfen am alten Dorfbild und seinen Strukturen => Bachstrasse
- Im Erdgeschoss Angebote für ergänzende Nutzungen zum Zentrum fördern.



Ausnützungsreserven

Für die Parzellen im Bereich des alten Dorfkerns innerhalb des Perimeters gilt:

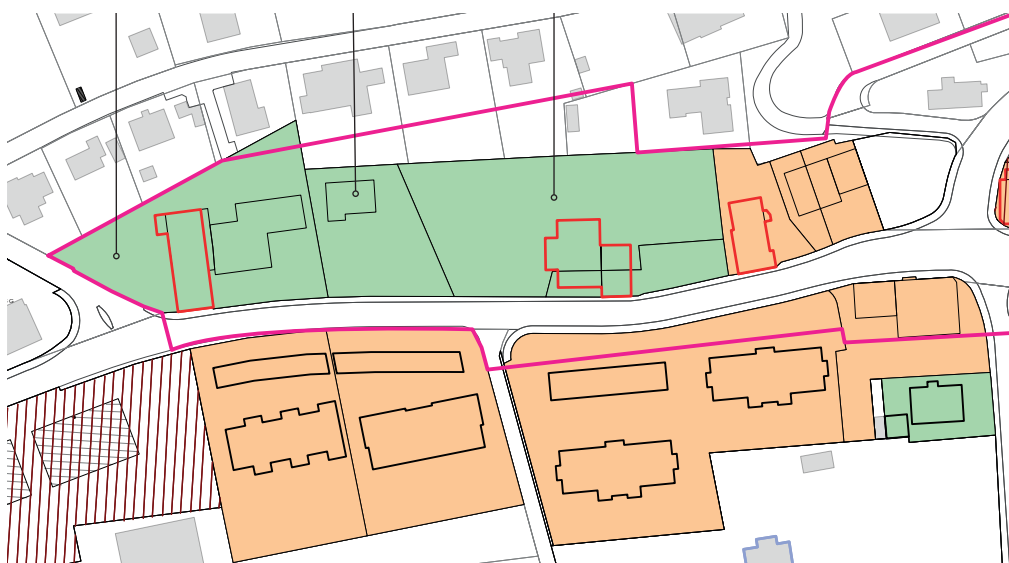
- Zentrumzone Z
- AZ: 0.7 (0.6 Wohnen)
- Max. Gebäudehöhe 10m
- Grenzabstand klein. 4.00m, gross 8.00m
- Empfindlichkeitsstufe III



Für die rotumrandeten Gebäude gilt der Volumenschutz, für die blauumrandeten Gebäude Substanzschutz. Grün eingefärbte Parzellen sind heute unternutzt, lachsfarbene heute ausgenutzt. Bei den schraffierten Parzellen sind Planungsabsichten vorhanden.

Für die Parzellen entlang der Othmarsingerstrasse innerhalb des Perimeters gilt:

- Wohn- und Gewerbezone
- AZ: 0.6 (0.5 Wohnen)
- Max. Gebäudehöhe: 7.50m
- Grenzabstand klein. 4.00m, gross 6.00m
- Empfindlichkeitsstufe III



KONZEPT

2 Zentren miteinander verbinden – im Ort verankern – und vernetzen

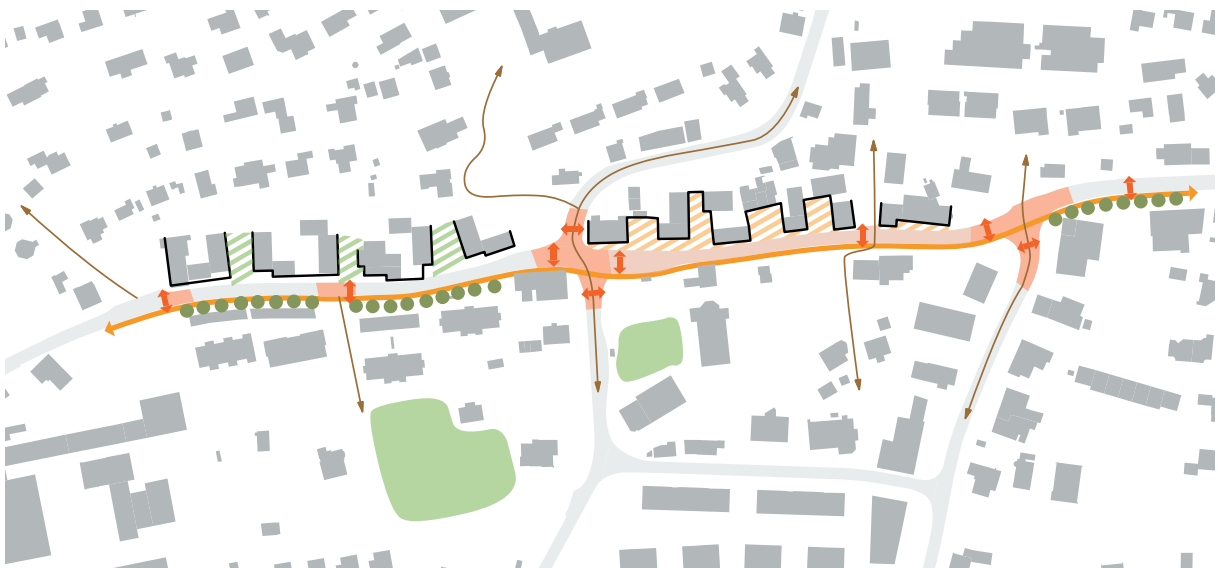


Das heisst für uns:

- Auf der Othmarsinger-/ Wohlerstrasse den Schwerlastverkehr siedlungsverträglich berücksichtigen.
- Im Dorfkern den Strassenraum als Aufenthaltsraum denken.
- Potentiale wie den Parkplatz/das Pärkli beim Sternenplatz perspektivisch mitdenken und einer Mehrfachnutzung zuführen.
- Das "Scharnier" an der Kreuzung Wohler-/Bahnhofstrasse stärken und entwickeln.
- Den Strassenraum dorfauswärts gestalten und den Siedlungsrand definieren.
- Den Dorfkern ganzheitlich denken: Das Dorf hat zwei Zentren, die unterschiedliche Angebote darstellen und nicht miteinander konkurrieren.

Ortsbauliches Konzept

- Priorisierung Fuss- und Veloverkehr durch Querverbindungen stärken
- mehr sichere Querungsmöglichkeiten für Fussgänger und Velofahrer
- Abschnitt Dorfkern: Tempo-30-Regime
- neue Bebauung mit hofartigen Situationen entlang der Strasse
- Othmarsingerstrasse stärker durch Bäume und Freiraum geprägt
- Dorfkern mit „urbanerer“ Gestaltung und Verzahnung von Strasse und Höfen



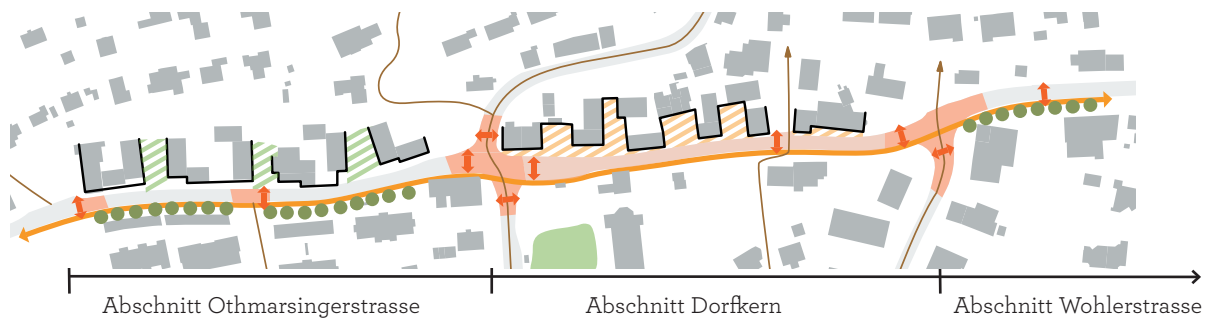
Abschnittsbildung

Das Konzept sieht drei klare Abschnitte vor, die sich in der Gestaltung des Strassenraumes wie auch der Ränder deutlich voneinander unterscheiden:

Der Abschnitt Othmarsingerstrasse führt ins Dorf und wird neu einseitig mit einem breiten Trottoir mit Baumreihe aufgewertet.

Der Abschnitt Dorfkern mit seinen eng stehenden geschützten Gebäuden gibt den Rahmen für einen schmaleren Strassenquerschnitt ohne Strassenbäume.

Der Abschnitt Wohlerstrasse führt aus dem Dorf und wird wieder von einem breiten Trottoir mit Baumreihe begleitet.



Bebauungsstruktur

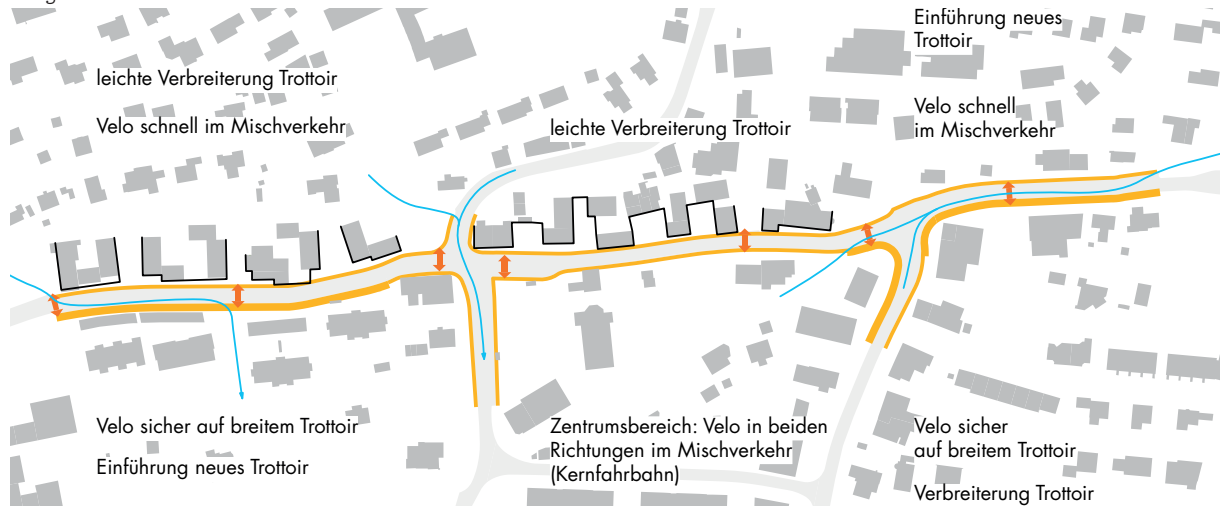
Im Abschnitt Othmarsingerstrasse werden Hofstrukturen mit Adressen zur Strasse angestrebt. Der Strassen- und der Freiraum können sich verweben.

Im Abschnitt Dorfkern bildet der gemeinschaftliche Hof die Adresse. Er dient als Freiraum wie auch als gemeinsame Erschliessung der Hofhäuser und der neuen Einstellhallen.



Priorisierung Fuss- und Veloverkehr

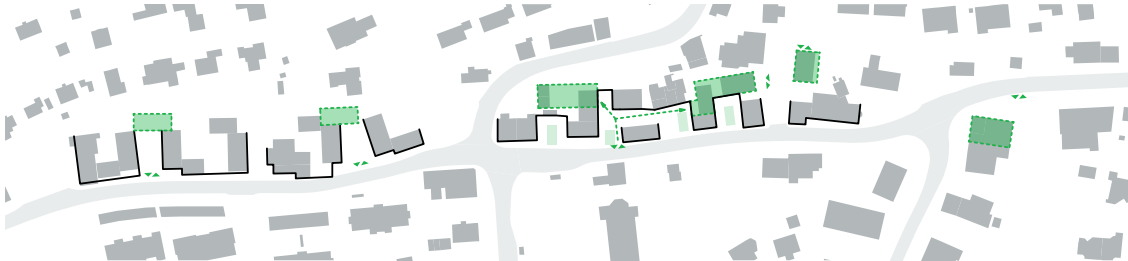
Die Veloquerungen sind zu verbessern. Der Veloverkehr im Strassenraum kann mit 2 Vorschlägen verbessert werden: Im Mischverkehr (schnell) und sicher auf dem Trottoir (Angebote für alle). Eine durchgehende und sichere Fusswegverbindung entlang der Othmarsinger-/Wohlerstrasse wird eingeführt.



Parkierung

Abschnitt Othmarsingerstrasse: Platzverhältnisse lassen Parkierungslösungen auf der eigenen Parzelle zu.

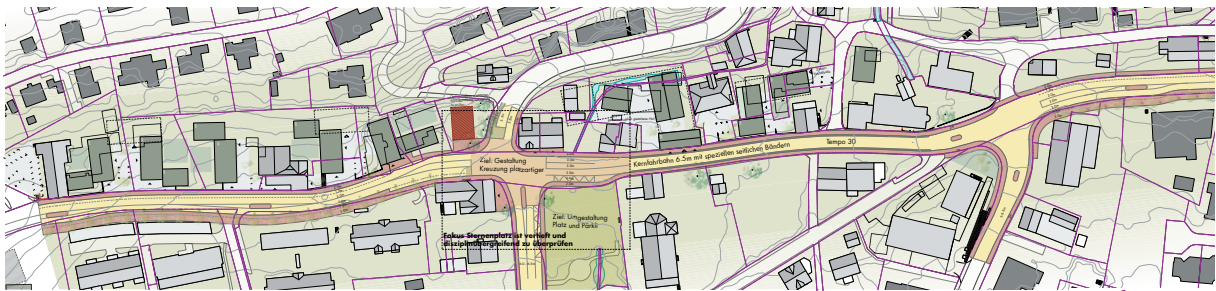
Abschnitt Dorfkern: Enge Platzverhältnisse bedingen gemeinschaftliche Parkierungslösungen mit rückwärtiger oder gesammelter Zu-/Wegfahrt. Eine Reduktion der Parkplätze in der Zentrumszone ist zu prüfen.



GESTALTUNG UND HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

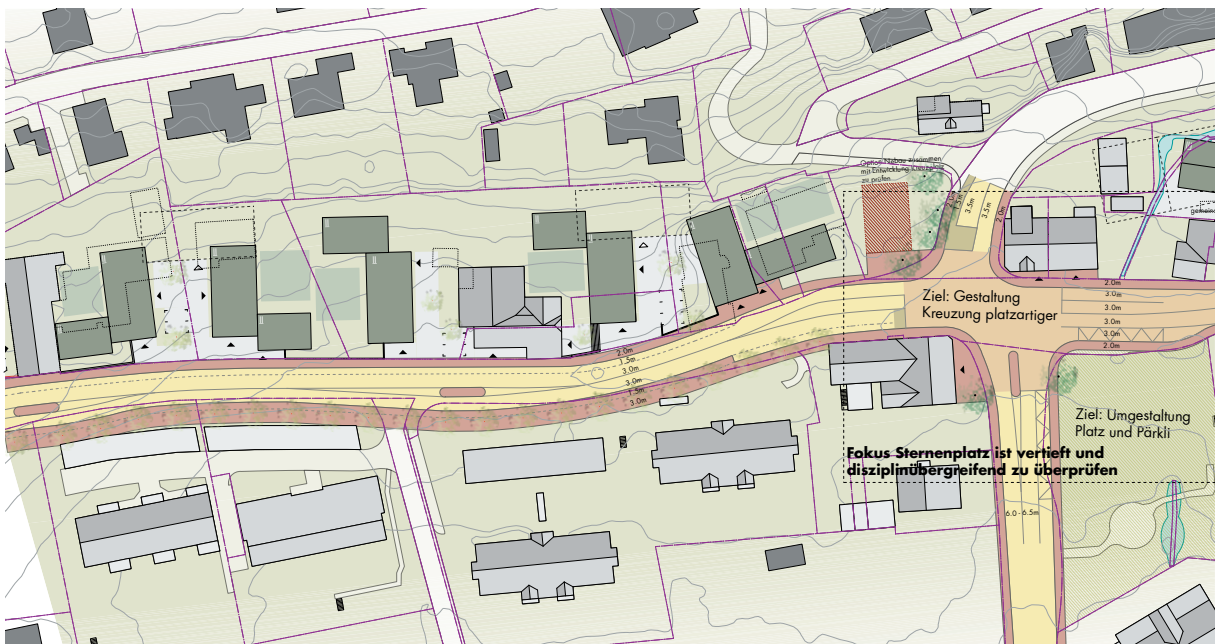
Situationsplan

Das Richtkonzept für den Dorfkern kann gemäss den vorangegangenen Konzeptvorschlägen so illustriert werden:

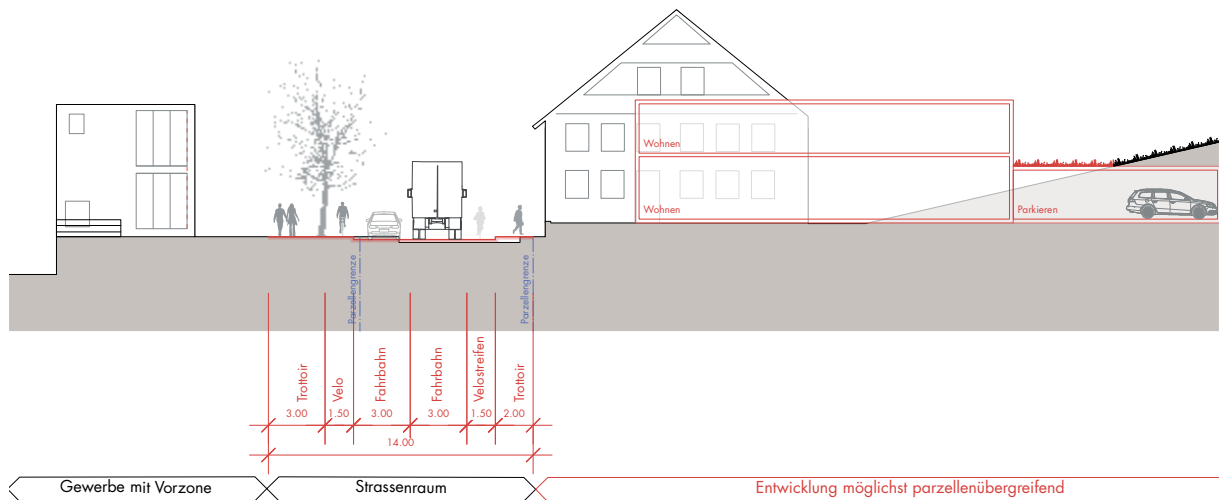
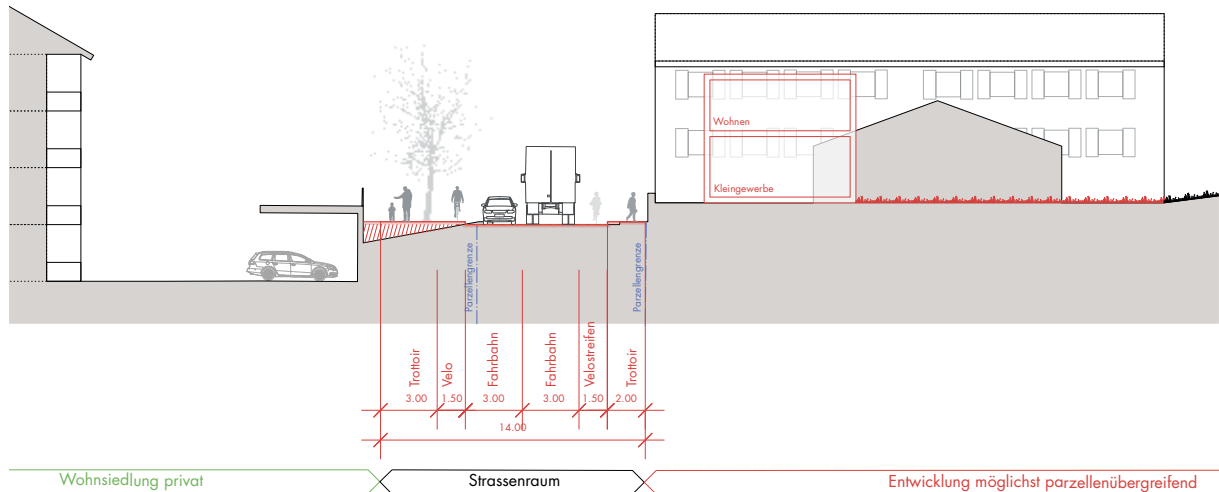


Im Folgenden wird Abschnittsweise der Strassenquerschnitt sowie die Situation inklusive der Bebauungsoptionen der Ränder vorgestellt.

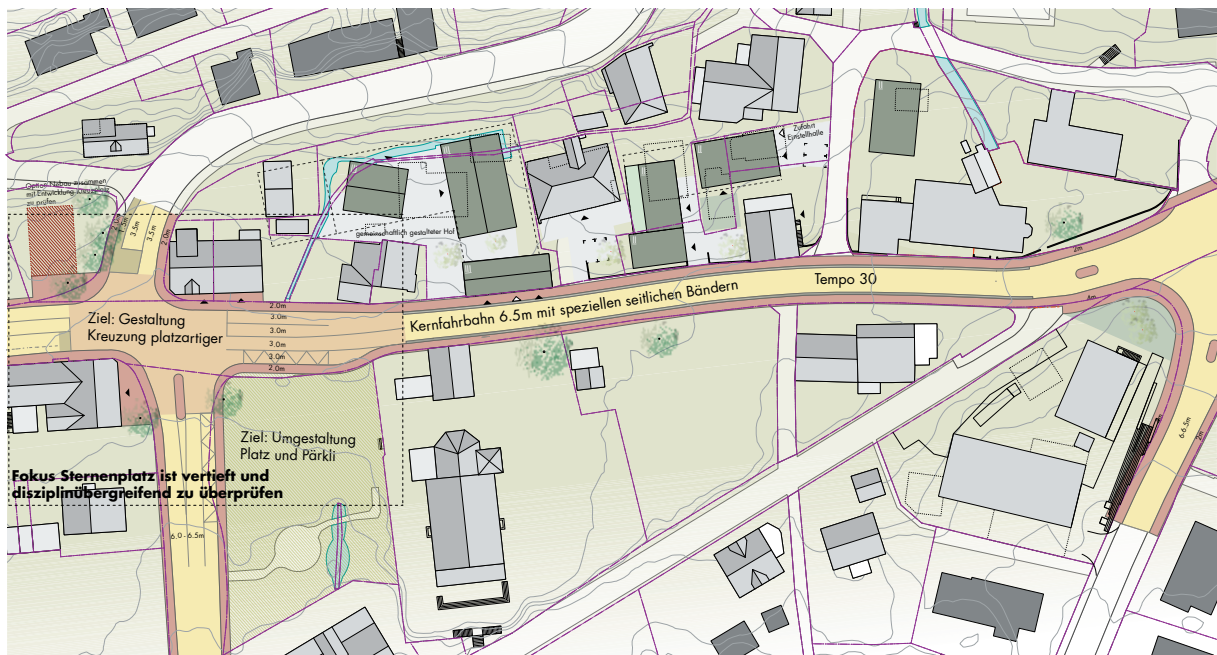
Abschnitt Othmarsingerstrasse



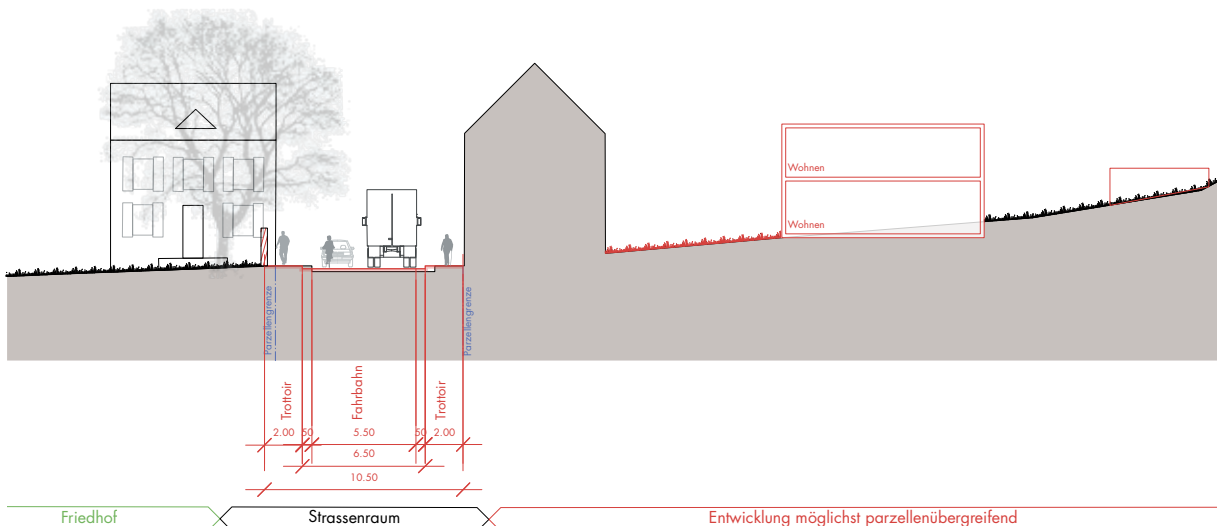
- hofartig angeordnete, kleinteilige Bebauung unterstreicht dörflichen, innerörtlichen Charakter
- Erschliessung gemeinschaftlich zwischen den Grundstücken
- Orientierung der Bebauung auf die Strasse => besondere Lösungen für Stirnseiten
- ein übergreifendes Konzept wird als Ausgangsbasis empfohlen
- Ausbau Strasse mit beidseitigem Trottoir
- 2 neuen Querungshilfen für Fuss- und Veloverkehr
- Aufwertung Strassenbild mit strassenbegleitenden Bäumen auf der Südseite



Abschnitt Dorfkern



- kleinteilige Bebauung um Erschliessungshöfe gruppiert und adressiert
- parzellenübergreifende Entwicklung wird empfohlen
- Tempo-30-Regime, Velo im Mischverkehr
- Parkierung gemeinschaftlich mit gesammelter Zufahrt bzw. rückwärtig lösen



Handlungsempfehlungen

Unsere Vorschläge für die nächsten Schritte sind wie folgt:

Allgemein

- > Kooperativen Entwicklungsprozess motivieren (Stakeholder, Interessenverbände, Eigentümer, Vereine etc.)
- > Perimeter prüfen, ggf. Teilbereich Bahnhofstrasse miteinbeziehen

Planungsschritte Verkehr

- Vorstudie/BGK Othmarsinger-/Wohlerstrasse
- zukunftsgerichtete Parkierungslösungen einführen: Reduktion Pflichtstellplätze, Möglichkeiten der Auslagerung von Parkierung schaffen, Car-Sharing, Ladepunkte etc. bei Neubauprojekten initiieren
- Klärung Form und Ausgestaltung Bushaltestelle Sternenplatz

Planungsschritte Siedlung

- Geeignetes Planungsinstrument für Perimeter und Volumenschutzobjekte bestimmen
- Integration Planungsabsichten in Planungsinstrumente
- Umgestaltung Sternenplatz und Pärkli

Im Anschluss an die Schlussbesprechung im November 2020 diskutierte die Gemeinde die vorgeschlagenen Empfehlungen und gab im Mai 2021 folgendes Feedback:

"Ob und wie die an sich berechtigte Forderung, den Teilbereich Bahnhofstrasse miteinzubeziehen, berücksichtigt wird, ist in diesem Richtkonzept noch nicht zu bearbeiten, soll aber allenfalls in späteren Planungs- und Projektierungsschritten aufgenommen werden.

Dem Wunsch nach zukunftsgerichteten Parkierungslösungen kann nur zum Teil entsprochen werden. Die Ziele haben sich auch nach dem politisch Machbaren zu richten. Die Auslagerung von Parkfeldern, Car-Sharing und Ladepunkten bei Neubauprojekten dürften in Dottikon derzeit nicht umsetzbar sein. Eine Auslagerung von Parkfeldern schränkt zudem die Attraktivität der Parzellen für Investoren noch mehr ein und könnte letztendlich die gewünschte bauliche Entwicklung des Dorfkerns behindern.

Die Ausgestaltung der Bushaltestellen Sternenplatz (Wohler- / Hendschikerstrasse) ist zu klären, ebenso wie die Ausgestaltung des Knoten an sich (ortsbaulich und verkehrlich). Es ist zu prüfen, wo Fassadenlinien für allfällige Neubauten zu legen sind, damit die erwünschte ortsbauliche Wirkung erzielt werden kann, ggf. auch bei Zurückweichen von der Strasse.

Für das bestehende Parkfeld Sternenplatz ist unter Berücksichtigung der vorgenannten Einwände eine adäquate Nutzung (ggf. Reduktion Parkfeldangebot zu Gunsten verbesserter Aufenthaltsqualität) zu zeigen." (Vergleich Feedback zur Präsentation (seitens Gemeinde Dottikon, 10.05.2021)

Optionen Umgang Volumenschutzobjekte

Für die wichtige Frage nach dem Umgang mit den Volumenschutzobjekten schlugen wir bei der Schlussbesprechung im November 2020 die drei folgenden Varianten vor:

V1 | Volumenschutz beibehalten

- Schutz konkret definieren und bei vorgeschlagenen Objekten auflösen
=> wenig Handhabung bei Planungen entlang Othmarsingerstrasse

V2 | Baulinienplan festlegen

- Volumenschutz auflösen, entlang der prägenden Bauten vorspringende Baulinie definieren, entlang der Othmarsingerstrasse Nord Baulinie (mit Integration der Bestandsbauten) festlegen
=> Sicherung der ortsbaulich prägenden Stellungen im Dorfkern
=> keine Verpflichtung der Bebauung entlang der Othmarsingerstrasse („Wegrücken“ ist weiterhin möglich)

V3 | Gestaltungsplan pro Abschnitt erarbeiten

- Sicherung der zu bebauenden und freizuhaltenden Bereiche, Sicherung der gemeinschaftlichen Erschliessung, Optionen zur weiteren Verdichtung bzw. Erhöhung der Gebäudehöhe etc.

- => grösstmögliche Einflussnahme durch Gemeinde
- => langwierig und eher hemmend für private Entwicklungsabsichten, vielfältige Abstimmung nötig

Die Gemeinde hat auch diese Varianten diskutiert und wie folgt das Feedback gegeben:

"Aus Sicht Gemeinde lassen sich mit «V3, Gestaltungsplan pro Abschnitt erarbeiten» die Ziele des Richtkonzepts Dorfkern am besten erreichen (Infolge der kleinteiligen Parzellenstruktur muss aber darauf geachtet werden, dass infolge allenfalls unterschiedlicher Interessen die Planung nicht allzu komplex wird. Ideal wäre, wenn die Gemeinde Dottikon die Federführung in solchen Gestaltungsplanung übernehmen könnte, dies vor allem im Abschnitt Dorfkern).

Eine grösstmögliche Einflussnahme durch die Gemeinde ist notwendig. Es ist bei den Gestaltungsplänen darauf zu achten, dass die Qualität der Bebauungen zu den Kantonsstrassen hin gesichert wird, ohne dass die einzelnen Eigentümerschaften strassenabgewandt zu stark eingeschränkt werden. Auch sind die allfällig gemeinsamen Erschliessungen einzubeziehen."

Mithilfe des Richtprojektes Dorfkern, der abgestimmten Handlungsempfehlungen und dem Entscheid über den Umgang mit den Volumenschutzobjekten hat die Gemeinde alle wichtigen Bausteine, um die Entwicklung ihres Dorfkerns voranzutreiben.