



Gesamtrevision Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland

Räumliches Entwicklungskonzept (REK Dottikon)



Inhaltsverzeichnis

1	Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept	2
2	Grobanalyse	2
2.1	Allgemeiner Beschrieb	2
2.2	Siedlungsentwicklung	4
2.3	Statistische Grundlagen	6
	A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen	6
	B. Stand der Erschliessung 2018	7
	C. Einwohnerdichten	8
	D. Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht	9
	E. Arbeitsstätten / Beschäftigte: Entwicklung 2011 bis 2016	9
2.4	Quartieranalyse	10
	A. Einteilung Quartiere	10
	B. Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision	11
2.5	Natur- und Kulturlandschaft, Wald	12
3	Zielvorstellungen	14
3.1	Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen	14
	A. Standortattraktivität / Identität	14
	B. Bevölkerungsentwicklung	14
	C. Arbeitsplatzentwicklung	15
	D. Qualitätsvolle Entwicklung	15
	E. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung	15
	F. Verkehr	16
3.2	Räumliches Entwicklungskonzept	17
	A. Teilplan Siedlung und Landschaft	17
	B. Teilplan Verkehr und Immissionen	19

Beilage

Quartieranalyse vom 16. Oktober 2019 / 07. Januar 2019

Auftraggeber

Gemeinde Dottikon Bahnhofstrasse 23 5606 Dottikon

Auftragnehmer

arcoplan klg Limmatauweg 9 5408 Ennetbaden

Verfasser / Mitarbeit

- Paul Keller, Siedlungsplaner HTL/NDS GIS, Raumplaner FSU Reg. A
- Armin Leupp, Arch. FH SIA
- Judith Büchel, MSc Geografie

1 Ausgangslage / Zweck Entwicklungskonzept

Die letzte Gesamtrevision der Nutzungsplanung Dottikon wurde vor etwas mehr als 15 Jahren erarbeitet. Der Bauzonenplan, der Kulturlandplan sowie die Bau- und Nutzungsordnung (BNO) wurden am 14. November 2003 von der Gemeindeversammlung beschlossen und am 31. März 2004 vom Kanton genehmigt. Diese Instrumente haben somit den Planungshorizont von 15 Jahren gemäss eidgenössischem Raumplanungsgesetz bereits leicht überschritten.

Im Rahmen dieser Gesamtrevision der Nutzungsplanung sollen die aktuellen Ziele und Bedürfnisse der Gemeinde erarbeitet und soweit möglich in die neuen Planungsinstrumente integriert werden. Gleichzeitig sind die erheblich veränderten übergeordneten bau- und planungsrechtlichen Grundlagen zu berücksichtigen.

Die wichtigsten übergeordneten Vorgaben sind in den kantonalen Grundlagen und Hinweisen zur Nutzungsplanung Siedlung und Kulturland vom 19. Juni 2017 (BVURO.17.14-1) zusammengestellt.

In diesem räumlichen Entwicklungskonzept (REK Dottikon) werden in Zusammenarbeit mit der vom Gemeinderat eingesetzten Planungskommission

- anhand einer Grobanalyse die wesentlichen Merkmale und die Standortqualitäten ermittelt, die bedeutendsten statistischen Eckdaten dargestellt und die Bauzonenreserven analysiert.
- die Zielvorstellungen anhand von Hauptzielen formuliert und die anzustrebende räumliche Entwicklung aufgezeigt. Gestützt darauf werden die raum- und verkehrsplanerischen Massnahmen definiert.

2 Grobanalyse

2.1 Allgemeiner Beschrieb

Das Gemeindegebiet von Dottikon liegt in weiten Teilen in einer Ebene im unteren Bünztal und teilweise an einem nach Westen abfallenden Hang, der sich östlich der Wohlerstrasse / Othmarsingerstrasse befindet. Der höchste Punkt findet sich auf 548 m ü.M. im Gebiet Berg, der tiefste auf 406 m ü.M. an der Bünz im Nordosten. Die Bauzonen beinhalten rund 30% des insgesamt 389 ha umfassenden Gemeindegebietes. Das Siedlungsgebiet ist mit demjenigen von Hägglingen und Villmergen zusammengewachsen. Nach Nordwesten und Südosten sind die Bauzonen von Kulturland umgeben.

Das Dorfzentrum mit relativ vielfältigen publikumsorientierten und öffentlichen Nutzungen befindet sich im östlichen Bereich beidseits der Bahnhofstrasse und erstreckt sich in Richtung Norden bis zum Knoten Wohlerstrasse / Hendschikerstrasse. Es wird von der kanalisierten Bünz, die das Dorf von Südost nach Nordwest durchquert, durchschnitten. Im Übrigen besteht das Siedlungsgebiet mehrheitlich aus ruhigen Wohnlagen in einem eher ländlich geprägten Umfeld. Im näheren Wohn- und Arbeitsumfeld finden sich vielfältige Natur-, Landschafts- und Erholungsräume.

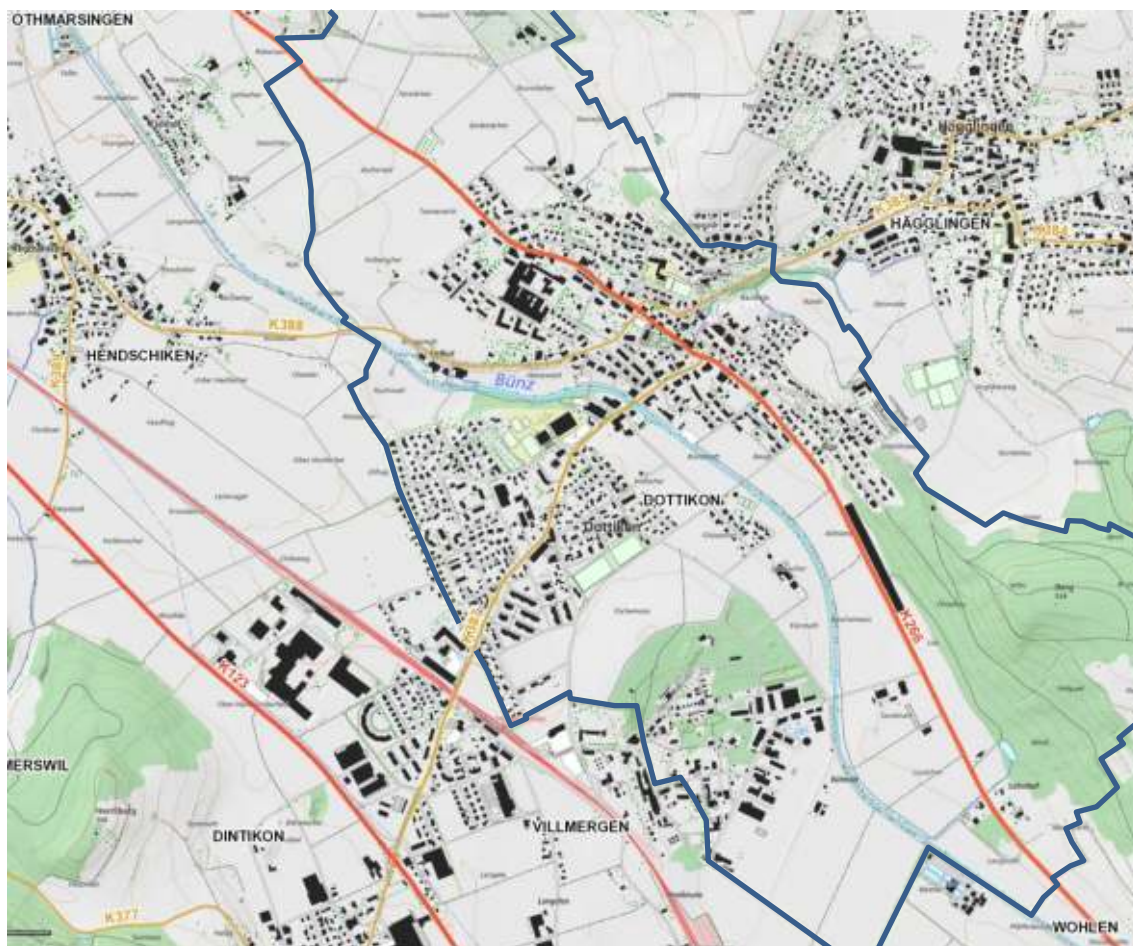
Der Kindergarten, die Unter- und Mittelstufe sind in der Primarschule am Maiengrün (PSAM), die Oberstufen in der Kreisschule am Maiengrün (KSAM) organisiert. Insgesamt umfasst das Schulangebot in Dottikon alle Stufen der Volksschule, also den Kindergarten, die Primarschule (1. bis 4. Klasse) und die Oberstufen (Real-, Sekundar- und Bezirksschule) mit insgesamt 528

Schülerinnen und Schüler (Quelle: Schulstatistik Aargau 2018 / 2019). Aktuell werden einzig die 5. und 6. Klasse in Hägglingen unterrichtet.

Der Normsteuerertrag pro Einwohner lag im Jahr 2017 mit rund Fr. 2'204.- deutlich unter dem kantonalen Durchschnitt von rund Fr. 2'669.-. Der Steuerfuss liegt aktuell bei 97%.

Die Autobahnanschlüsse A1 Lenzburg und Mägenwil sowie die Bahnhaltestelle Dottikon-Dintikon an der Linie Lenzburg - Wohlen - Muri und die Buslinien (OeV-Gütekategorie D um die Bushaltestellen) ergeben eine insgesamt gute Erreichbarkeit für die Gemeinde. Busverbindungen im Stunden-, teilweise im Halbstundentakt bestehen von Dottikon zum Bahnhof Dottikon-Dintikon sowie nach Hägglingen, Wohlen und Lenzburg (ab Bahnhof Dottikon-Dintikon).

Durch das Gemeindegebiet führen eine kantonale Hauptverkehrsstrasse (rot) und drei kantonale Verbindungsstrassen (orange). Die Othmarsinger- / Wohlerstrasse K266 weist am nördlichen Ortseingang eine Belastung von rund 13'000 Fahrten pro Tag auf (durchschnittlicher täglicher Verkehr / DTV 2015). Die Bahnhofstrasse K387 ist mit rund 8'500 Fahrten pro Tag, die Hendschikerstrasse K388 mit 3'000 Fahrten pro Tag und die Hägglingerstrasse mit rund 5'000 Fahrten pro Tag belastet.



Kantonsstrassennetz, Quelle: AGIS

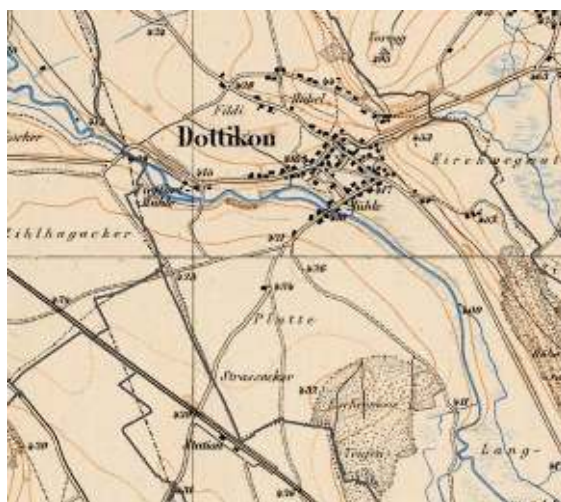
2.2 Siedlungsentwicklung

Die Gemeinde Dottikon bestand bereits Mitte des 19. Jahrhunderts aus einer stattlichen Anzahl von Gebäuden, wie auf der Michaeliskarte 1840 zu sehen ist. Die gemäss ISOS (Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz) als sogenanntes „Haufendorf“ zu wertende Siedlung entstand an einem Strassenviereck, von welchem die Strassen nach Hendschiken, Hägglingen, Dintikon und Anglikon führten.

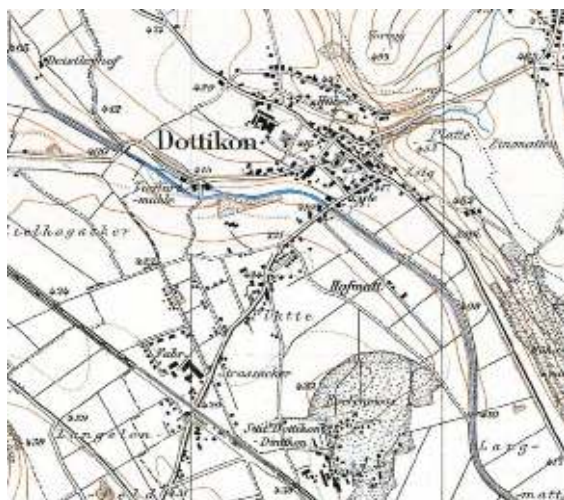
Auf der Siegfriedkarte von 1880 sind gegenüber der Michaeliskarte von 1840 keine markanten Änderungen im Siedlungsbild sichtbar. Im Jahre 1874 wurde die Strecke Rapperswil - Wohlen der Aargauischen Südbahn eröffnet. Die Station wurde auf freiem Feld zwischen den Dörfern Dintikon und Dottikon auf Villmerger Boden errichtet.



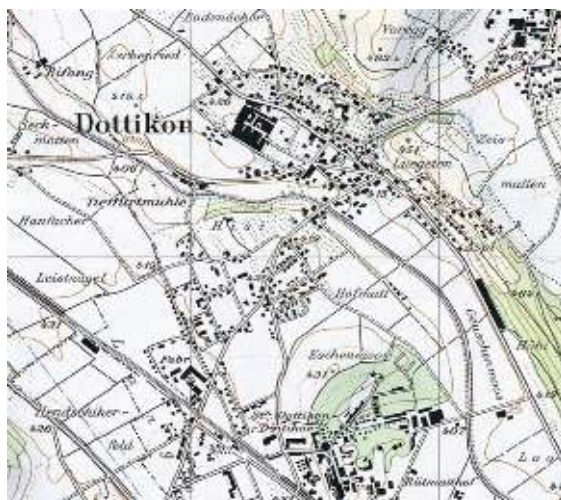
Michaeliskarte 1840



Siegfriedkarte 1880



Siegfriedkarte 1940



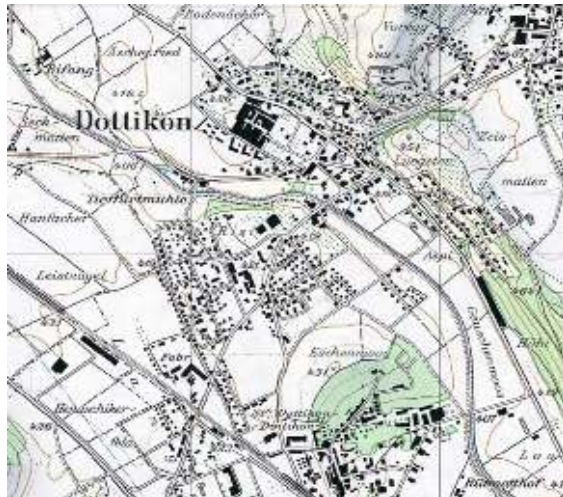
Landeskarte 1970

Auch bis ins Jahr 1940 verändert sich das Siedlungsbild im Ortszentrum mit Ausnahme der Errichtung des Gewerbeareals an der Othmarsingerstrasse kaum. Auf dem bislang freien Feld „Platte“ entsteht an der Strasse zum Bahnhof ein zweiter Siedlungsschwerpunkt. Dies auch als Folge der nahegelegenen Arbeitsplätze der „Schweizerischen Sprengstoffabrik“ und der Schuhfabrik „Bally“.

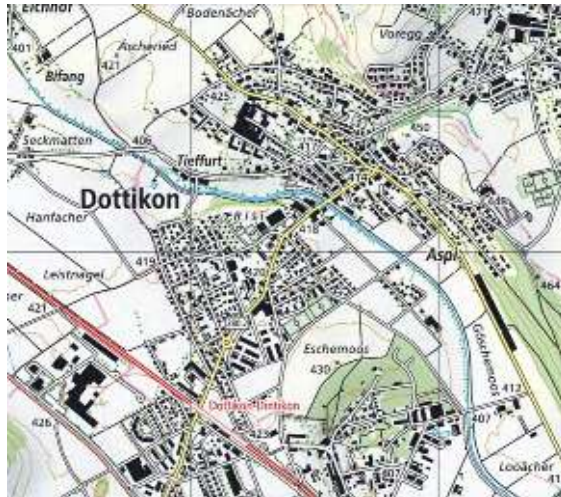
Die Grundstruktur der Siedlung bleibt auch in den folgenden Jahren gleich. Aber Baulücken im Zentrum der Gemeinde wie auch im Gebiet Platte beginnen sich zu füllen. Im Gebiet Aspi ent-

steht an aussichtsreicher Südwestlage ein neues Einfamilienhausquartier. Auffallend sind die 1970 noch zahlreich vorhandenen Obstbäume in den Gebieten Voregg, Luegete und Risi.

Bis heute füllen sich die Wohnquartiere langsam auf und im Zentrum wird die Bebauung dichter. Mit dem Gebiet Platte (Risi, Hofmatt) entsteht ein vom historischen Siedlungskern durch die Bünz getrennter, flächenmässig ähnlich grosser Dorfteil. Beide Ortsteile sind baulich jedoch praktisch zusammenhängend. Das bebaute Gebiet der Gemeinde erstreckt sich heute von den Südhängen der Voregg über den historischen Siedlungskern und das Gebiet Risi bis zum Bahnhof Dottikon / Dintikon. Auch sind die überbauten Gebiete der Gemeinden Hägglingen und Dottikon stark miteinander verwoben.



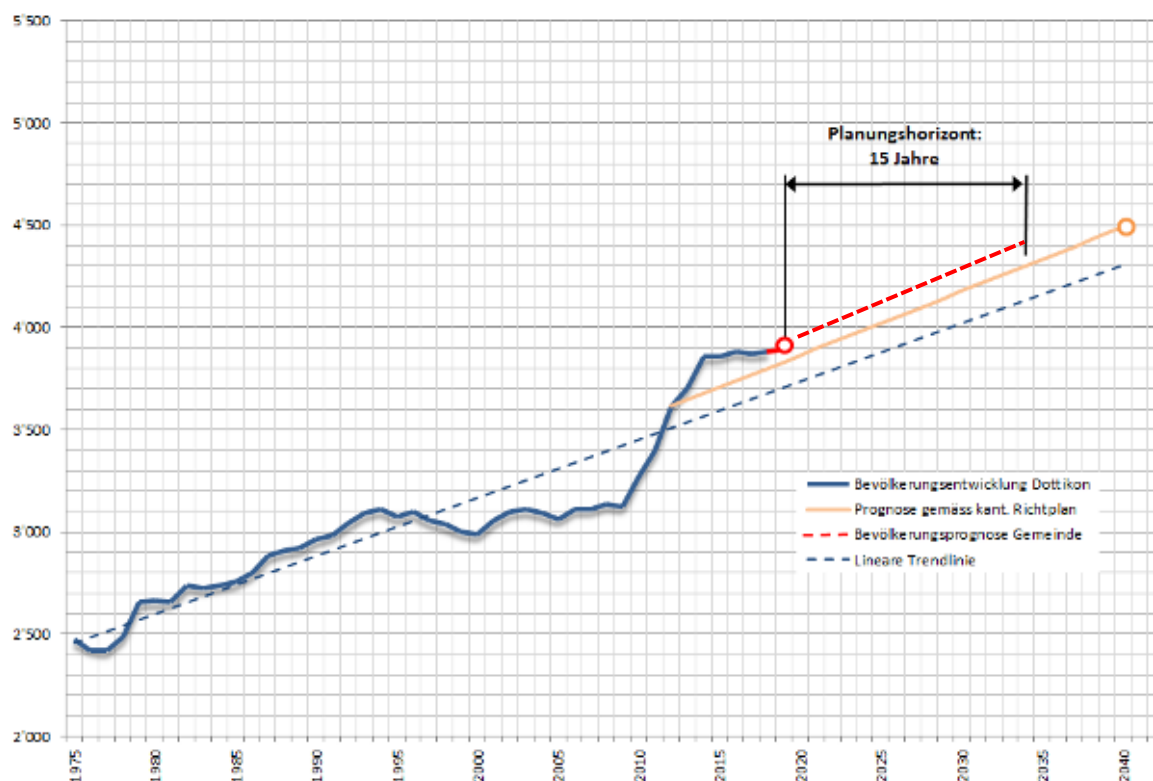
Landeskarte 1988



Landeskarte 2013

2.3 Statistische Grundlagen

A. Bevölkerungsentwicklung / Bevölkerungsprognosen



Bevölkerungsentwicklung 1975 bis 2019, Quelle: statistisches Amt Kanton Aargau

Die neueste kantonale Prognose, welche dem aktuellen Richtplankapitel Siedlungsgebiet S1.2 zu Grunde liegt, rechnet mit einer Bevölkerung von 4'490 Einwohnern im Jahr 2040. Dies entspricht einem Wachstum von 24 % im Zeitraum von 2012 (Bezugsjahr) bis 2040.

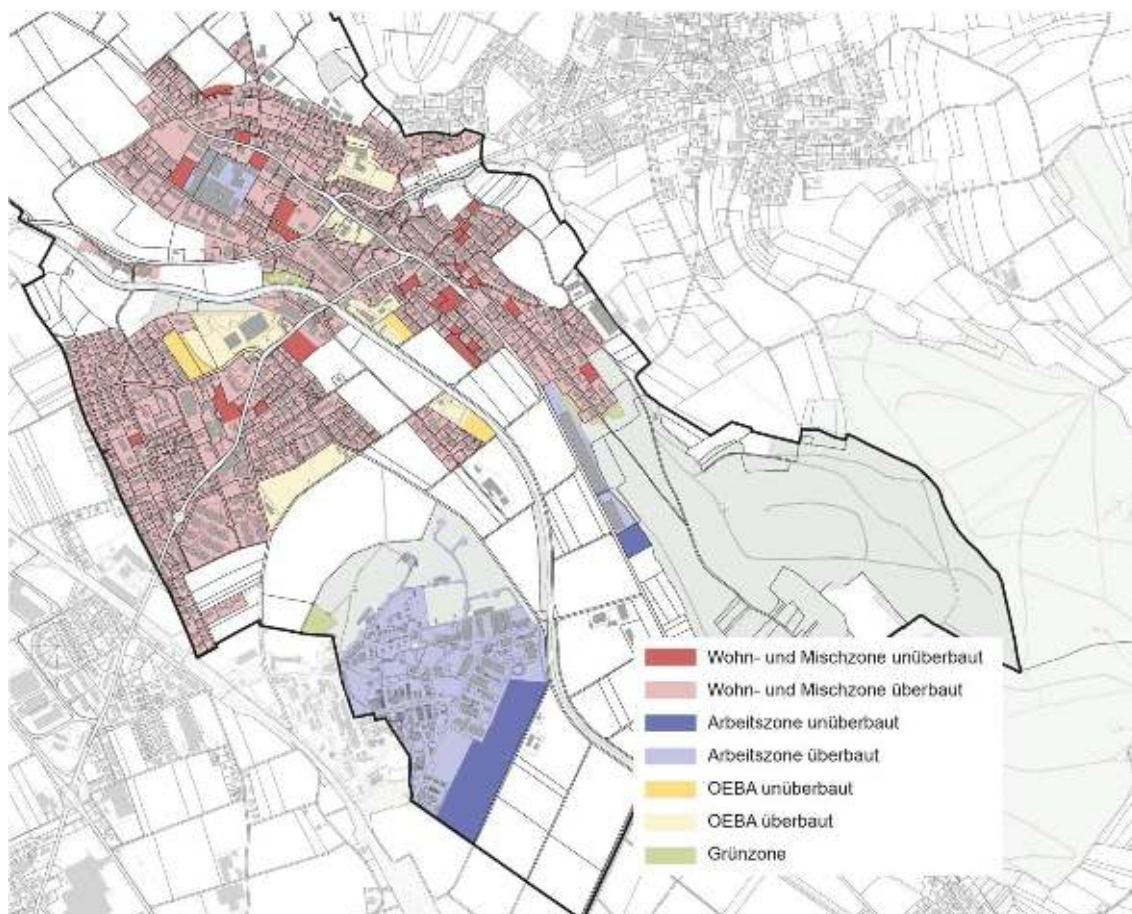
Bevölkerungsentwicklung Dottikon im Vergleich mit den Nachbargemeinden

	2000	2010	2018		Wachstum seit 2000 in %	Wachstum seit 2010 in %
Dottikon	2'989	3'273	3'880		29.8	18.5
Hägglingen	2'005	2'281	2'422		20.8	6.2
Wohlen	13'268	14'483	16'407		23.7	13.3
Villmergen	5'078	5'918	7'309		43.9	23.5
Hendschiken	899	971	1'264		40.6	30.2
Othmarsingen	2'178	2'391	2'892		32.8	21.0
Dintikon	1'319	1'960	2'235		69.4	14.0
Kanton Aargau	547'462	612'611	677'387		23.7	10.6

Im Vergleich zum gesamten Kanton ist die Bevölkerung in der Region überdurchschnittlich stark gewachsen.

Die Gemeinde Dottikon rechnet mit max. rund 4'400 Einwohnern bis im Jahr 2035 (kein Ziel-, sondern ein Prognosewert). Je nach Entwicklung in einzelnen Quartieren können Engpässe in der Wasserversorgung und Abwasserentsorgung entstehen. Dies wird im Rahmen der Generellen Entwässerungsplanung näher geprüft.

B. Stand der Erschliessung 2018



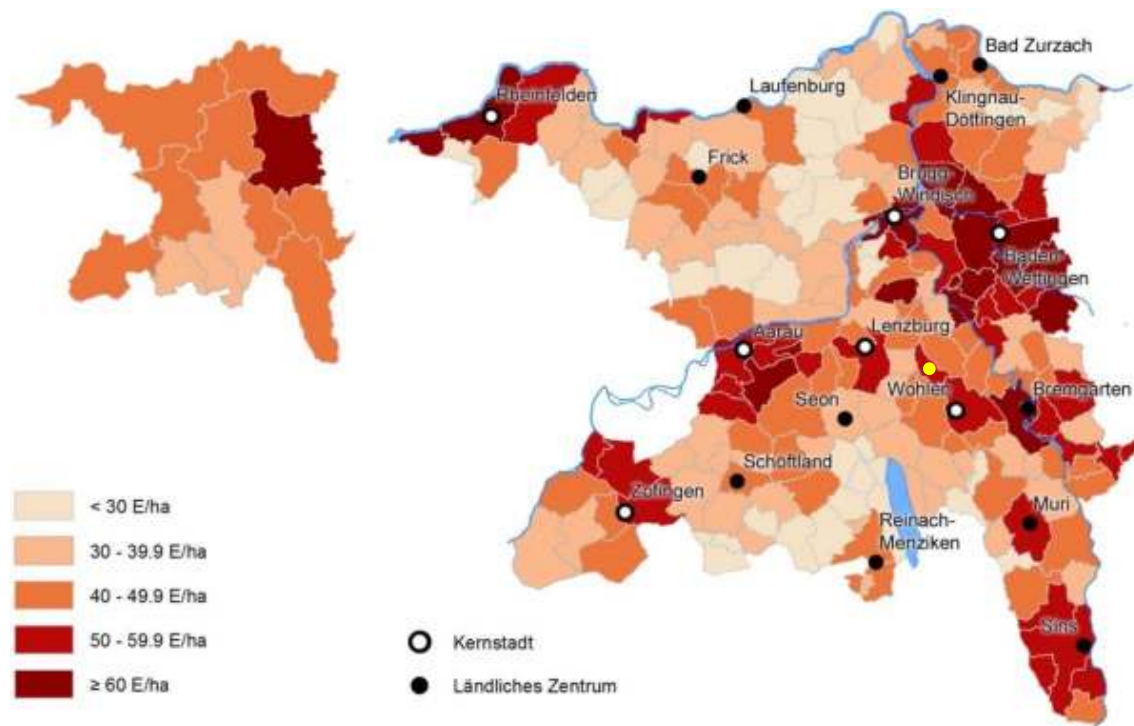
Zonen zusammengefasst	überbaut	baureif	5 Jahre	langfristig	Total
Wohn- und Mischzonen	74.57 ha	3.82 ha	0.47 ha	0.00 ha	78.86 ha
Arbeitszonen	21.97 ha	0.49 ha	0.00 ha	5.11 ha	27.57 ha
Zone für öffentliche Bauten & Anlagen	9.27 ha	1.45 ha	0.00 ha	0.00 ha	10.72 ha
Grünfläche	1.86 ha	0.00 ha	0.00 ha	0.00 ha	1.86 ha
Total	107.67 ha	5.76 ha	0.47 ha	5.11 ha	119.01 ha

Wohn- und Mischzonen: Mit aktuell rund 4.29 ha sind nicht mehr allzu grosse unüberbaute Bauzonenreserven vorhanden. Diverse baureife Parzellen sind derzeit nicht verfügbar bzw. werden für den Eigenbedarf behalten. Aktuell bestehen auf diesen Flächen auch keine konkreten Bauvorhaben. Infolge der schwindenden Bauzonenreserven und der geringen Verfügbarkeit muss der Fokus in Zukunft vermehrt auf die innere Siedlungsentwicklung gelegt werden.

Arbeitszonen: Die baureife Fläche betrifft u.a. eine Fläche, auf der Hochbauten verboten sind. Die grosse langfristige Reserve liegt auf dem Areal der Dottikon ES und ist für deren betriebliche Entwicklung reserviert. Ansonsten bestehen keine Reserven mehr. Deshalb soll der Fokus darauf gelegt werden, örtlichen Gewerbe Entwicklungsoptionen anbieten zu können.

Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: Von den 1.45 ha Reserven betreffen rund 0.75 ha die Familiengärten bei der Sportanlage Risi, 0.45 ha bei den Tennisplätzen und 0.25 ha das unüberbaute Areal hinter dem Werkhof.

C. Einwohnerdichten



Einwohnerdichten 2016 im regionalen Vergleich (E/ha in Wohn- und Mischzonen)
Quelle: Abt. Raumentwicklung, Kanton Aargau

Dottikon weist mit 51.1 E/ha in den Wohn- und Mischzonen als Gemeinde in einer ländlichen Entwicklungsachse eine relativ hohe Einwohnerdichte auf. Gemäss kantonalem Richtplan werden in ländlichen Entwicklungsachsen in überbauten Wohn- und Mischzonen 50 E/ha und in unüberbauten Wohn- und Mischzonen 70 E/ha angestrebt.

Aufgabe gemäss Richtplanbeschluss S1.2/2.2

Gemeinden, in welchen die Mindestdichte gemäss Ziffer 2.1 erreicht ist, ermitteln im Rahmen der Nutzungsplanung die für eine weitere Erhöhung der Dichte bevorzugten Wohn- und Mischzonen und weisen die entsprechenden Potenziale sowie die damit verbundene, zusätzliche Verdichtung aus. Sie sorgen in der Nutzungsplanung und mit ergänzenden Massnahmen verbindlich für die Umsetzung.

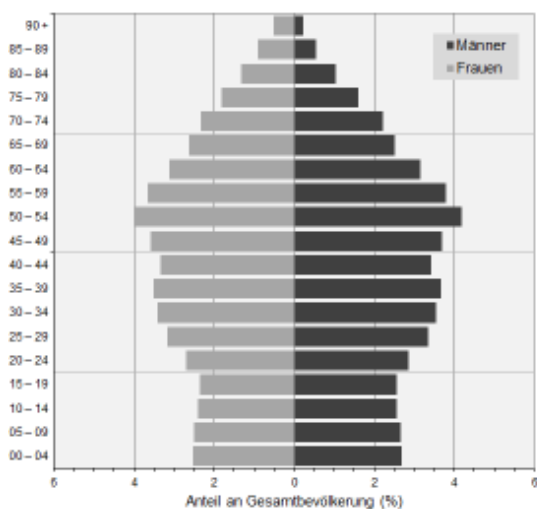
Ausgehend von aktuell 3'880 Einwohnern per Ende 2018 ergibt sich - generell betrachtet - folgendes Potenzial:

- 4.2 ha Wohn- und Mischzonenreserven ergeben „theoretisch“ zusätzliche 294 Einwohner (mit 70 E/ha), realistisch realisierbar sind in diesen Gebieten zusätzliche 200 Einwohner
- Erhöhung Einwohnerdichte in überbauten Gebieten von aktuell rund 51 E/ha um weitere 150 bis 200 Einwohner auf ca. 53 E/ha (erste generelle Einschätzung; z.B. durch Nutzung bestehender Volumen, Innenverdichtung).

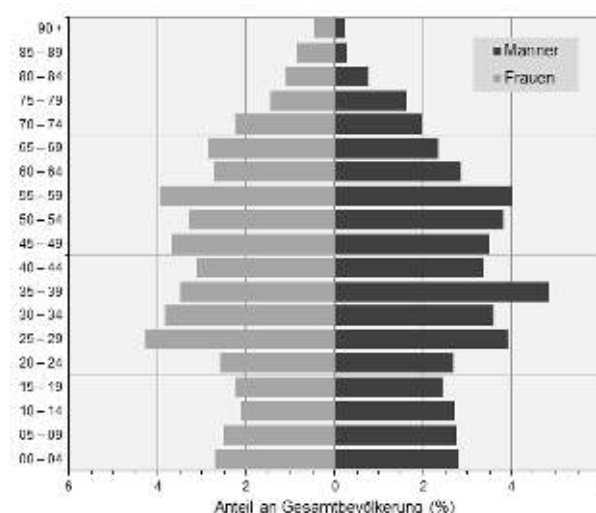
Die aktuelle intensive Bautätigkeit (rund 70 Wohnungen im Bau) lässt erwarten, dass der prognostizierte Wert von 4'400 Einwohnern im Jahr 2035 realistisch erreichbar ist.

D. Altersstruktur nach 5-Jahresklassen und nach Geschlecht

Aargau



Dottikon



Quelle: Statistik Aargau – Kant. Bevölkerungsstatistik

Gemäss den kantonalen Grundlagen und Hinweisen vom 19. Juni 2017 wird die Zahl der über 65-jährigen bis ins Jahr 2030 von 553 auf 850 Personen anwachsen (Zeitraum 2015 bis 2030).

Die Altersstruktur der Gemeinde Dottikon entspricht in etwa derjenigen des gesamten Kantons Aargau. Sie weicht nur in einzelnen Altersklassen erheblich von derjenigen der Aargauer Bevölkerung ab. Vor allem die Altersklassen zwischen 35 bis 39 Jahren und 25 bis 29 ist übervertreten. Im Gegensatz dazu verteilen sich die geringeren Anteile auf verschiedene Altersklassen.

E. Arbeitsstätten / Beschäftigte: Entwicklung 2011 bis 2016

	2011		2014		2016	
	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte	Arbeitsstätten	Beschäftigte
Sektor I	9	42	9	42	8	28
Sektor II	44	618	42	603	47	652
Sektor III	149	425	161	475	163	490
Total	202	1'085	212	1'120	218	1'170

Quelle: STATENT

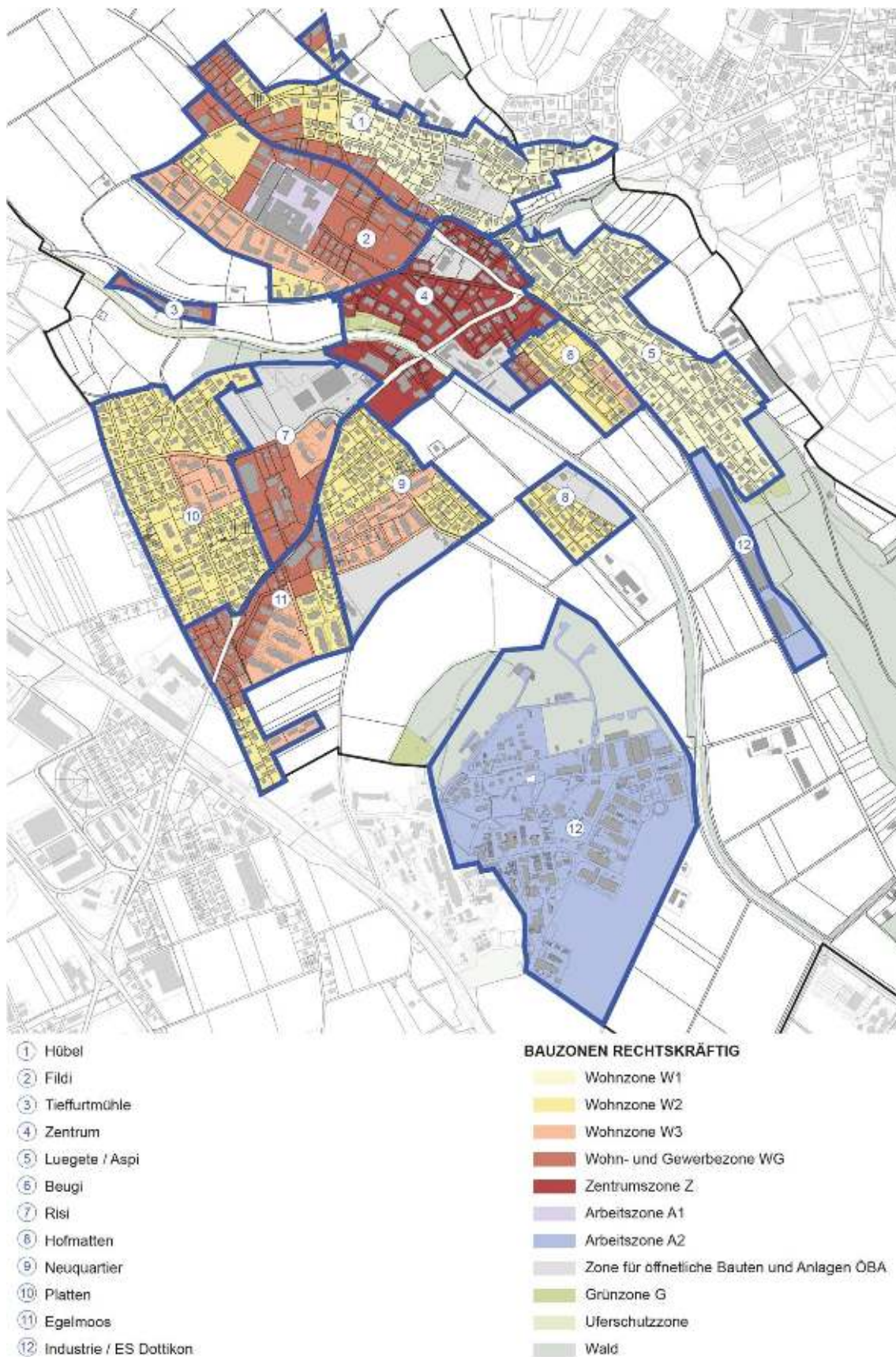
Im Verhältnis zur Bevölkerungszahl bestehen eher geringe Arbeitsplatzzahlen. Von den aktuell rund 1'170 Beschäftigten entfallen rund die Hälfte auf die Dottikon ES.

Für örtliches Gewerbe sind keine Arbeitszonenreserven mehr vorhanden. Deren Entwicklung muss innerhalb bestehender Zonen (Kernzone, Wohn- und Gewerbezone) erfolgen. Für grössere Entwicklungen ist eine regionale Betrachtung nötig.

Für örtliches Gewerbe sollen raumplanerische Möglichkeiten geprüft werden (z.B. mögliche Auszonungen zur Ansiedlung von Betrieben an neu einzonbaren Standorten, Entwicklung innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges).

2.4 Quartieranalyse

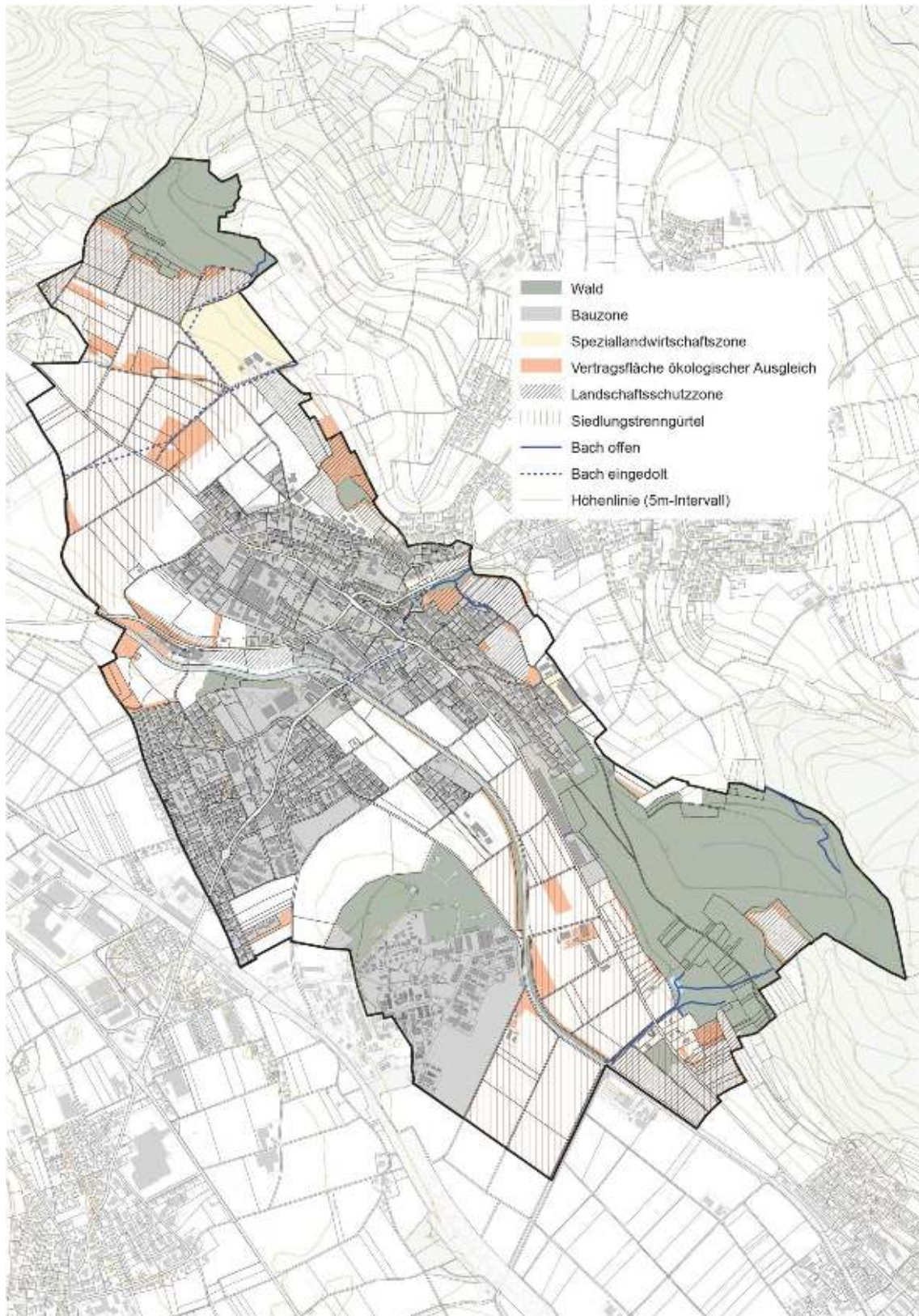
A. Einteilung Quartiere



B. Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

1 Hübel - Erhalt der noch fragmentarisch vorhandenen ortstypischen Häuser und deren Volumen - Wie kann dem Quartier eine Identität / besser erkennbare Struktur gegeben werden? - Umgang mit Übergang Bauzone ins Kulturland (landwirtschaftliche Bauten, Siedlungsrand an sich, Topografie) - Bauen am Hang (in Topographie eingepasste Gebäude, Umgang mit Gelände / Parkierung) - Funktionale / räumliche „Verflechtung“ mit Hägglingen	2 Fildi - Erhalt der Freiräume und gleichzeitige bauliche Entwicklung im Umfeld der beiden Villenbauten. Sicherstellung der Qualität (z.B. Teil Parzelle Nr. 210 entlang Bränzweg, Parz. Nr. 1680) - Stärkung westlicher Ortseingang, ggf. auf grossflächiger begrünter Parzelle Nr. 1117 bei Einmündung Fildistrasse - Durchlässigkeit / Innere Verbindungswege in / um zentral gelegenem Industriegelände - Gesamtheitliche Erschliessungs- / Zufahrtskonzeption zwischen Fildistrasse und Othmarsingerstrasse
3 Tieffurtmühle - Sicherstellung einer zweckmässigen Nutzung, die zum Erhalt der Gebäude beiträgt - Qualitätssicherung bei Umbauten, Umnutzungen, Sanierungen und einem allfälligen Neubau am westlichen Bauzonenrand - Aufgleisung einer verkehrstechnisch den Normen entsprechenden Arealerschliessung	4 Zentrum - Erhalt der typischen Merkmale des alten Dorfkerns - Einpassung von Neubauten, Regelung Dachform - Aufenthalts- und Wohnqualität entlang der Wohler- und Bahnhofstrasse - Arealentwicklungen grosser überbauter und unüberbauter Parzellen; 2 Areale beim Knoten Bahnhof- / Wohlerstrasse
5 Luegete / Aspi - Qualitätssicherung bei Erneuerung des Gebäudebestands, insbesondere bei unpassender, optisch zu auffälliger Verdichtung - Bauen am Hang (in Topographie eingepasste Gebäude, Umgang mit Gelände / Parkierung) - Umgang mit nur noch fragmentarisch vorhandener dörflicher Struktur entlang Bergstrasse und Bachstrasse	6 Beugi - Qualitätssicherung bei Entwicklung noch unüberbauter Flächen - Ausgestaltung Siedlungsrand - Situationsgerechter Umgang mit Lärmimmissionen
7 Risi - Umgang mit dem Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Schulen - Nutzung / Verdichtung der noch vorhandenen Flächen	8 Hofmatten Grösse Zone ÖBA, Bedarf
9 Neuquartier - Qualitätssicherung bei Ersatzbauten, qualitätsvolles Nachverdichten - Aussenräumliche Qualitäten in älteren Wohnüberbauungen	10 Platten - Unterirdische Parkierung bei Mehrfamilienhäusern - Sicherstellung der Qualität bei Ersatzbauten (Mehrfamilienhäuser, Überbauungen) - Umgang mit allfälligen Ersatzbauten der heute nicht zonenkonformen Mehrfamilienhäuser
11 Egelmoos - Angemessene bauliche Dichte, Verteilung und Qualität der Aussenräume - Strassenraum Bahnhofstrasse - Ausgestaltung Siedlungsrand / -übergang	12 Industrie / Dottikon ES - Auf aktuelle Bedürfnisse abgestimmte Zonierung / Koordination mit BNO Villmergen

2.5 Natur- und Kulturlandschaft, Wald



Nutzungen

- Die Zonenkonformität der Landwirtschaftsbetriebe und von Spezialnutzungen im Kulturland ist im Raumplanungsgesetz / -verordnung geregelt. Die Bestimmungen in der BNO stützen sich weitgehend auf übergeordnetes Recht ab (das heisst wenig Handlungsspielraum für Gemeinden).
- Die forstliche Nutzung ist in der Waldgesetzgebung festgelegt.

Naturschutz- und Landschaftsschutz

- Übergeordnete allgemeine rechtliche Grundlagen des Natur- und Landschaftsschutzes
- Ortsspezifische Grundlagen wie z.B. Landschaftsschutzgebiete, Siedlungstrenngürtel, Gewässerräume, Naturschutzgebieten von kant. Bedeutung im Wald
- Kommunal: Grundeigentümerverbindlichen Bestimmungen im Kulturlandplan bzw. in der BNO bzgl. Uferschutzzonen, Hecken, Bäumen, Hochstamm-Obstgärten, Weiher

Grundlagen zur Aufwertung der Natur und Landschaft

- Ökovertragsflächen gestützt auf Direktzahlungsverordnung (vgl. Plan Seite 12)
- Vernetzungsprojekt
- Landschaftsqualitätsprojekt
- Landschaftsentwicklungsprogramm LEP Bünztal

Handlungsoptionen / Themen bezüglich der Nutzungen

- Bewilligungsvoraussetzungen für Gebäude in Landwirtschaftszone näher untersuchen
- Übersicht der Haupt- und Nebenerwerbsbetriebe beschaffen und Bedürfnisse der Betriebe erheben (Aussiedlungen von Landwirtschaftsbetrieben sind hingegen kein Thema)
- Voraussetzungen für spezielle Anbauformen wie Obstbaumkulturen, Erdbeerkulturen, Gemüseanbau, gartenbauliche Erzeugnisse und eventuell weitere sichern
- Spezielle Bauten und Anlagen: wie z.B. Hagelschutznetze, Plastikfolien für Kirschenkulturen ermöglichen. Bewusster Umgang mit der Zulässigkeit von Gewächshäusern
- Möglichkeiten von Bodenstrukturverbesserungen durch Auffüllungen prüfen

3 Zielvorstellungen

3.1 Hauptziele der Nutzungsplanung mit Erläuterungen

A. Standortattraktivität / Identität

Hinweise aus Kommission

- *Bezüglich Infrastruktur wie Schule, Läden ist „Alles“ vorhanden*
- *Eigentliche Identität fehlt*
- *Preis- / Leistungsverhältnis stimmt (d.h. z.B. Kosten für Wohnraum in Abhängigkeit des Angebotes)*
- *Kernzone zu offen formuliert in BNO (dörfliche Struktur teilweise nicht erkennbar wegen zu starker Veränderung durch Neuüberbauungen bzw. des Verschwindens von Altbauten)*
- *Frage der Identitätswahrung im Dorfkern; wird mit Volumenschutz nicht erreicht*
- *Anschluss öffentlicher Verkehr wie auch motorisierter Verkehr wird als Qualität wahrgenommen*
- *Landschaft / Erholung; man ist schnell im Grünen / im Wald*
- *Ganze Palette der Volksschule wird angeboten; mit Schulreformen z.B. auch Austausch mit Hägglingen*

Ziele

- *Dottikon soll als eigenständige, aktive und gut funktionierende Gemeinde wahrgenommen werden.*
- *Dem sorgfältigen Umgang mit der noch vorhandenen dörflichen Struktur ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Bestehende Qualitäten sollen erhalten und soweit wie möglich in eine attraktive Entwicklung eingebunden werden.*
- *Das vielfältige und attraktive Grundangebot der Infrastruktur wie Schulen, Läden, Restaurants, Gemeindeverwaltung soll bestehen bleiben und sich angemessen entwickeln können.*

B. Bevölkerungsentwicklung

Hinweise aus Kommission

- *„Traditionell“ hoher Ausländeranteil (ev. aus der Industriegeschichte herrührend - Stichwort Bally)*
- *Teilweise noch günstiges Wohnraumangebot - ältere Wohnblöcke*
- *Bevölkerungsentwicklung mit längeren Perioden einer ausgeprägten Stagnation und eines überdurchschnittlichen Anstieges (infolge gleichzeitiger Realisierung grösserer Wohnüberbauungen)*
- *Aktuell sind 72 Wohneinheiten in der „Bewilligungspipeline“, deren Realisierung erwartet werden kann*
- *Nicht zwingend möglichst grosses Wachstum erzielen, sondern auch Gestaltung / Einpassung gewünscht; „Verdichten“ ist an Qualität zu binden.*
- *Guter Wohnungsmix vorhanden; von lockeren EFH's bis zu dichteren MFH's*
- *Ziel- / Prognosewert bis 4'500 Einwohner wird als noch vertretbar / akzeptabel erachtet*

Ziele

- *Die Gemeinde strebt einen massvollen - nach Möglichkeit kontinuierlichen - Anstieg der Einwohnerzahl an, der sich primär an qualitativen Entwicklungszielen orientiert. Die Voraussetzungen für die Beibehaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur und für unterschiedliche Wohnangebote sollen bestehen bleiben.*
- *Eine eigentliche Zielgrösse wird nicht definiert, allerdings müssen die Kapazitäten der unüberbauten und überbauten Bauzonen im Hinblick auf das Handlungsprogramm Innenentwicklung ermittelt werden.*

C. Arbeitsplatzentwicklung

Hinweise aus Kommission

- *Im Verhältnis zur Bevölkerungs- eher geringe Arbeitsplatzzahlen*
- *Von rund 1'100 Arbeitsplätzen im Dorf entfallen rund die Hälfte auf Dottikon ES*
- *Keine eigentlichen Arbeitsplatzgebiete für örtliches Gewerbe vorhanden, regionale Betrachtung nötig*
- *Arbeiten kann / soll auch in gemischten Zonen erfolgen (Kernzone, Wohn- und Gewerbezone)*

Ziele

- Die bestehenden grossflächigen Arbeitszonen sollen bestmöglich genutzt werden. Zu verhindern sind unerwünschte Auswirkungen auf das Dorf durch übermässige Immissionen wie Lärm, Verkehr usw.
- Gewerbliche Nutzungen im Dorf sind raumplanerisch in hohem Mass erwünscht. Das vorhandene Verhältnis der Anzahl Arbeitsplätze gegenüber der Einwohnerzahl in der Gemeinde soll verbessert werden.

D. Qualitätsvolle Entwicklung

Hinweise aus Kommission

- *Strassenräume (in den Quartieren) sollen zu Begegnungs- / Aufenthaltsräumen werden.*
- *Park an der Bünz ging aus Schenkung hervor, etwas wenig in funktionales Zentrum eingebunden*

Ziele

Bauten und Anlagen müssen sich mit dem Ort angemessenen Qualitäten sorgfältig und angemessen in den örtlichen Kontext integrieren:

- Der Charakter und die Massstäblichkeit der Wohnquartiere sind im Grundsatz zu erhalten bzw. eine respektvolle Erneuerung / Sanierung zu sichern unter Wahrung angemessener Grün- und Freiräume.
- Die gewerblich genutzten Areale sollen möglichst sanft in die vorhandenen Strukturen und in die Landschaft integriert werden.
- Kulturgeschichtlich bedeutsame Baustrukturen und -zonen sowie ortsbaulich wertvolle Gebäude sind bestmöglich zu erhalten oder angemessene Entwicklungsmöglichkeiten zu suchen. Bei allen baulichen Massnahmen ist für einen qualitätsvollen Umgang zu sorgen.
- Die Gemeinde verfügt über attraktive Begegnungs- und Aufenthaltsorte, welche zur Belebung des Dorfzentrums und punktuell auch der Quartiere beitragen.

E. Natur / Landschaft / Landwirtschaft / Erholung

Hinweise aus Kommission

- *Gemeindegrenze weist keine natürliche Begrenzung auf; Siedlungsgebiet mit Villmergen und an wenigen Stellen mit Hägglingen zusammengewachsen*
- *Aktualisierung / Umgang mit Schutzobjekten; Abwägung Unterschutzstellung / freiwillige Vereinbarungen*
- *Durchgeführte Baumpflanzaktion*
- *Intensiv-Landwirtschaftszone „Rosen Huber“*
- *Bedürfnisse Landwirtschaft sollen erhoben werden*

Ziele

In der Nutzungsplanung Kulturland ist eine Abwägung zwischen verschiedenen Interessen erforderlich (Landwirtschaft, Naherholung, Naturschutz, Forstwirtschaft). Diese erfolgt nach folgenden Grundsätzen:

- Erhaltung des Kulturlandes vorab für die landwirtschaftliche Produktion, welche die Bodenfruchtbarkeit gewährleistet und die Erholungsfunktion für die Allgemeinheit berücksichtigt.

- Den Landwirtschaftsbetrieben wird unter Beachtung der örtlichen Besonderheiten genügend Entwicklungsspielraum gewährt, um wirtschaftlich produzieren zu können.
- Bedeutende Natur- und Landschaftselemente sollen erhalten und fachgerecht gepflegt werden. Die Erhaltung und Vernetzung der wertvollen Natur- und Landschaftselemente ist sicherzustellen.
- Das die Siedlungsgebiete umgebende Kulturland sowie der Wald weisen eine hohe Erholungsqualität auf.

F. Verkehr

Hinweise aus Kommission

- *Verkehrsbelastung Othmarsinger- / Wohlerstrasse mit grossem Rückstau in Spitzenzeiten*

Ziele

Die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung werden aufeinander abgestimmt, indem

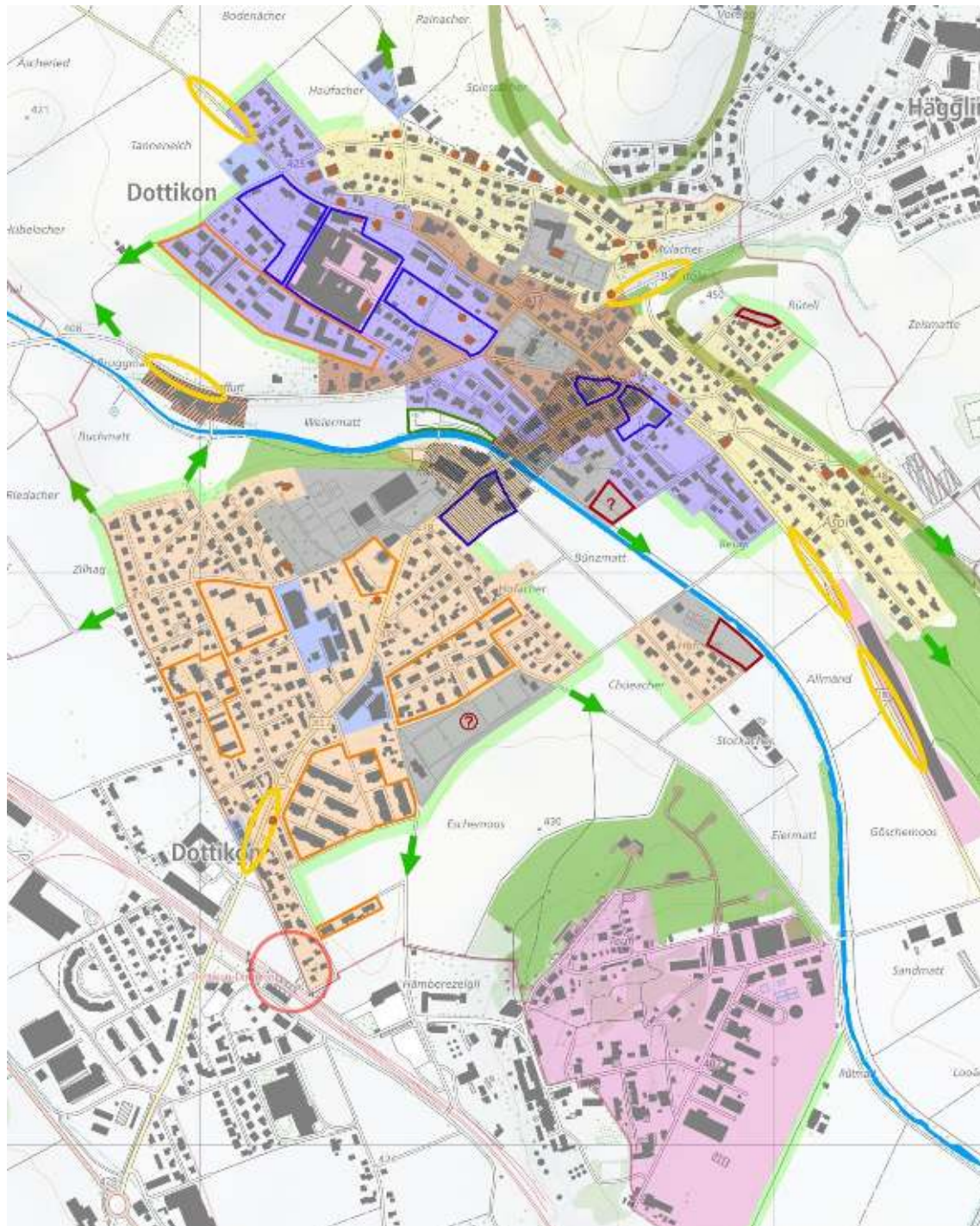
- die Trennwirkung der Hauptverkehrsachsen vermehrt durch eine gestalterische Einbindung in die Siedlung „aufgeweicht“ wird (in der Strassenraumgestaltung, bei der Überbauung in der ersten Bautiefe).
- der Durchgangsverkehr auf die Hauptachsen zu konzentrieren ist, um eine grösstmögliche Fläche im Siedlungsgebiet vor Lärmimmissionen zu schützen.
- ein dichtes, attraktives, sicheres und durchgehendes Netz an Fuss- und Velowegen die Verbindungen innerhalb und unter den Ortsteilen sowie zu den Naherholungsräumen gewährleisten.
- in allen Wohn- und Mischzonen die Voraussetzungen bestehen sollen, um am gleichen Ort Wohnen und Arbeiten zu können.

Die Naherholungsräume sind gut an das Siedlungsgebiet anzubinden. Insbesondere sind die Wander- und Fahrradwegnetze auch an die Nachbargemeinden anzubinden und zu signalisieren.

Die eigentlichen verkehrsplanerischen Themen und Ziele werden im kommunalen Gesamtplan Verkehr (KGV) definiert (u.a. auch Aspekte der Mobilität, des öffentlichen Verkehrs).

3.2 Räumliches Entwicklungskonzept

A. Teilplan Siedlung und Landschaft



Teilplan Siedlung und Landschaft

Entwicklung Dorfkern

-  Alter Dorfteil, zusammenhängend erhalten
-  Ortszentrum mit Publikumsnutzung, erhalten und stärken
-  Ältere Einzelstrukturen ausserhalb altem Dorfteil, nach Möglichkeit erhalten

Innere Siedlungsentwicklung

-  Kleinteilige Arbeitsnutzung, erhalten und einbinden in Siedlungsgefüge. Ev. untergeordnete Wohnanteile
-  Grossflächige Arbeitsnutzung, erhalten und einbinden in Landschaft
-  Wohnen in kleinteiligen Parzellenstrukturen am Hang
-  Wohnen in kleinteiligen Strukturen in der Ebene
-  Dichtes Wohnen in zusammenhängenden Arealen
-  Zielgerichtete Entwicklung grösserer Flächen
-  Geordnetes Nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen und Dichten
-  Tieffurt-Areal, Identität erhalten und entwickeln
-  Öffentliche Nutzungen (ÖBA), situationsgerecht verteilt
-  Koordination Sportplatzplanung Hägglingen - Dottikon
-  Bahnhofareal und Zugang, auffindbar gestalten, gemeindeübergreifend koordinierte Siedlungskonzeption
-  Auszonung prüfen, ev. Kompensation für Ansiedlung Gewerbe

Natur und Landschaft

-  Flussraum, als Natur- und Erholungsraum erhalten und ins Siedlungsgefüge einbinden
-  Einbindung Dorfpark in Dorfzentrumgefüge
-  Übergang Baugebiet / Kulturland gestalten
-  Zugang in Naherholungsgebiet, erhalten und stärken
-  Wald und Geländekanten als raumstrukturierende Elemente
-  Dorfeingang / Übergang, gestalten und strukturieren
-  Gemeindegrenze

Legende zu Teilplan Siedlung und Landschaft

B. Teilplan Verkehr und Immissionen



Teilplan Verkehr und Immissionen

Massnahmen

-  Aufweichung Trennwirkung, ortsbauliche Einbindung Strassenraum
-  Fussgängerstreifen
-  Fussgängerübergang
-  Dorfeingang / Übergang, gestalten und strukturieren
-  Linienführung kantonale Radroute prüfen, Variantenevaluation
-  Anbindung Naherholungsraum
-  Quartierverbindungen, Rundgänge

Grundlagen

-  Hauptverkehrsstrassen
-  Sammelstrassen
-  Radrouten kantonal
-  Ersatzradrouten kantonal
-  Wanderweg
-  Haltestelle Bahn
-  Haltestelle Bus
-  ÖV-Güteklasse C
-  ÖV-Güteklasse D
-  Gemeindegrenze

Legende zu Teilplan Verkehr und Immissionen