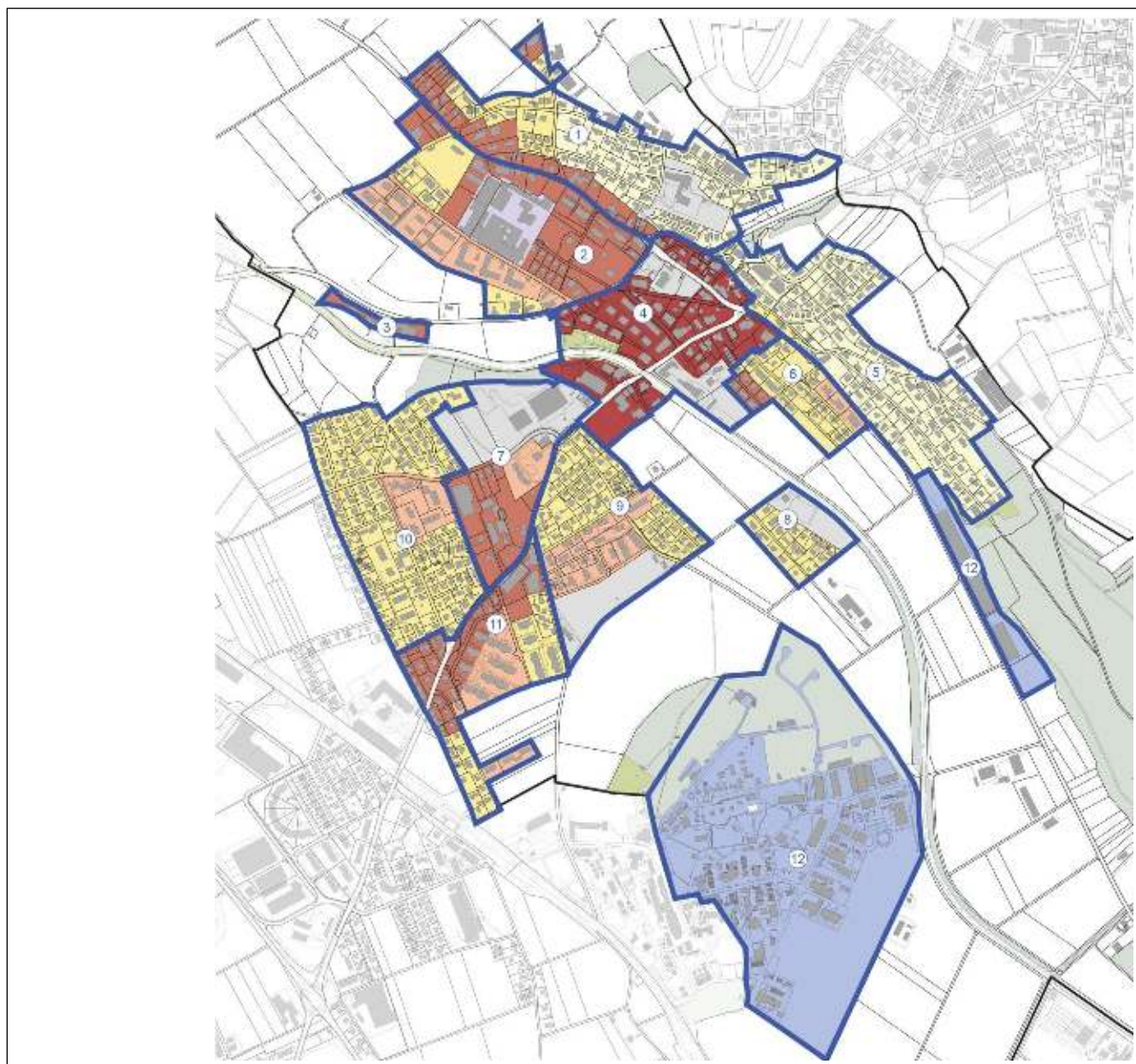


Quartieranalyse

- ① Hübel
- ② Fildi
- ③ Tieffurtmühle
- ④ Zentrum
- ⑤ Luegete / Aspi
- ⑥ Beugi
- ⑦ Risi
- ⑧ Hofmatten
- ⑨ Neuquartier
- ⑩ Platten
- ⑪ Egelmoos
- ⑫ Industrie / ES Dottikon

BAUZONEN RECHTSKRÄFTIG

- Wohnzone W1
- Wohnzone W2
- Wohnzone W3
- Wohn- und Gewerbezone WG
- Zentrumszone Z
- Arbeitszone A1
- Arbeitszone A2
- Zone für öffentl. Bauten und Anlagen ÖBA
- Grünzone G
- Uferschutzzone
- Wald



1 Hübel



Beschrieb

Entlang der Othmarsingerstrasse befinden sich noch einige historische Gebäude (Wohn- und ehemals Landwirtschaftsnutzung, Restaurant zum Guggel). Ansonsten keine gewerbliche Nutzung entlang der Othmarsingerstrasse). An den leicht erhöhten Lagen an den Ausläufern der Voregg typische Einfamilienhausbebauung aus unterschiedlichen Bauperioden und mit unterschiedlichen Bebauungsdichten. Weitere landwirtschaftliche Gebäude an der Alten Hägglingerstrasse. Schulanlage Hübel als potenzieller Begegnungsort des Quartiers.

Schwächen

- Sehr heterogene Baustrukturen, zufälliges Nebeneinander unterschiedlichster Gebäudetypologien
- Lärmausbreitung von der Othmarsingerstrasse
- Zum Teil sehr unpassend eingeordnete Überbauungen / zufälliges Nebeneinander unterschiedlichster Gebäudetypologien
- Dorfeingang West mit W2-Bebauung, Sichtschutzwänden und direkt an die Othmarsingerstrasse gesetzten EFH's
- Verkehrliche Mankos: Sicherheit Rotenbühlstrasse, Anbindung Radfahrer ins Dorfzentrum, kein durchgehendes Trottoir Othmarsingerstrasse

Stärken

- Leicht erhöhte Wohnlage in Zentrumsnähe
- Strassenraum definierende Stellung und Volumen der älteren Gebäude entlang der Othmarsingerstrasse
- Schulanlage mitten im Quartier und weg vom Verkehr
- Gasthaus Guggel als ortsbaulicher Merkpunkt / Begegnungsort

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- 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

Zonierung

W1, W2, WG3, ÖBA

Wahrnehmbare Dichte

Sehr unterschiedliche Dichten (25 bis 50 E/ha)

ÖV-Güteklasse

D, E2

Gebäudealter

Entlang der Othmarsingerstrasse hauptsächlich vor 1919 bis 1960. Weiter am Hang eher Bauten zwischen 1961 bis zur Gegenwart.

Bauzonenreserven

0.19 ha alte Hägglingerstrasse, ansonsten nur noch 2 kleine Parzellen

2 Fildi



Beschrieb

Quartier unterschiedlichster gewerblicher Bauten / Wohnbautypologien südöstlich der Othmarsingerstrasse. Im Innern von Industriegelände geprägtes Quartier. Diesem Industriegelände (Fischer-Areal) östlich vorgelagert zwei herrschaftliche Villenbauten mit grossen, parkartigen Aussenräumen. Entlang Othmarsingerstrasse dominieren kleinmasstäbliche Gewerbebauten und Mehrfamilienhäuser mit grossem Abstand zur Strasse die Ortsein- / durchfahrt. Am südlichen Siedlungsrand liegen mehrere, grossflächige Mehrfamilienhausüberbauungen in einem zusammenhängenden Schild.

Schwächen

- Westliche Ortseinfahrt tritt ortsbaulich dispers in Erscheinung
- Neubauten entlang der Othmarsingerstrasse tragen zu wenig zur Identität von Dottikon bei
- Fehlende Adressierung des Industriegeländes wie auch des gesamten Quartiers
- Sukzessive Bebauung grossräumiger Flächen um die beiden Villen erfolgt ohne erkennbare übergeordnete Konzeption
- Durchwegung zwischen Fildistrasse und Othmarsingerstrasse (Bleicheweg / Bränzweg) sind Privatstrassen

Stärken

- Grosse Grünräume um die beiden Villen (jedoch nicht öffentlich zugänglich). Ensemble von Industriegelände und Villen
- Erhebliches Potenzial zur weiteren Bebauung und inneren Verdichtung
- Restaurant Sternen als Begegnungsort und als prägender Bau an der Strassenkreuzung
- Wohnbauschild zwischen Fildistrasse und Siedlungsrand mit hoher Lagequalität
- Noch gut erkennbare alte dörfliche Struktur des Ensembles entlang Henschikerstrasse

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- 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 gelegtem Industriegelände
- Gesamtheitliche Erschliessungs- / Zufahrtskonzeption zwischen Fildistrasse und Othmarsingerstrasse

Zonierung

W2, W3, WG3, A1

Wahrnehmbare Dichte

Entlang Othmarsingerstrasse und am südlichen Siedlungsrand eher dichtere Bebauung, ansonsten teilweise mit erkennbarem Verdichtungs-, resp. Neubaupotenzial

ÖV-Güteklasse

D, E2

Gebäudealter

Vereinzelte Gebäude vor 1919 entlang Othmarsinger- / Henschikerstrasse. Ansonsten schildweise Bebauung zwischen 1946 und Gegenwart

Bauzonenreserven

Grössere überbaut geltende Parzellen „verdichtbar“ (z.B. 1117, 1680) Fildistrasse, angrenzend Industrie (1767) Bränzweg (1151, Teilfläche 210)

3 Tieffuhrtmühle



Beschrieb

Ausserhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebiet liegendes, sich entlang der Bünz erstreckendes Ensemble von Bauten der Tieffuhrtmühle und den dazugehörigen Wirtschaftsgebäuden sowie eines Zimmereibetriebes.

Schwächen

- Für eine intensivierete Nutzung bzw. bereits bestehende Nutzung ungenügende Erschliessung / Zufahrt Henschikerstrasse
- Silogebäude in Lage, Dimension und Materialisierung unpassend
- Wirtschaftlichkeit des Erhalts der Wirtschaftsgebäude

Stärken

- Weitgehend original erhaltene Mühlenbauten mit kantonalen und kommunalen Schutzobjekten
- „Beschauliche“ Einzellage mit Identitätspotenzial an der Bünz und an der Strassenbrücke über die Bünz
- Nähe zum Wasser mit Potenzial zum Erhalt / zur Aufwertung des attraktiven Flussraumes

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Sicherstellung einer zweckmässigen Nutzung, die zum Erhalt der Gebäude beiträgt
- Qualitätssicherung bei Umbauten, Umnutzungen, Sanierungen und einem allfälligen Neubau am westlichen Bauzonenanrand
- Aufgleisung einer verkehrstechnisch den Normen entsprechenden Arealerschliessung



Zonierung

WG3

Wahrnehmbare Dichte

Eng beieinanderstehende, eher grossvolumige Gebäude (Ensemble). Grosszügige Aussenflächen gegen Süden

ÖV-Güteklasse

E2

Gebäudealter

Hauptgebäude vor 1919. Betriebsgebäude etwas jünger

Bauzonereserven

Westlich Zimmereigebäude, ca. 1'200 m²

4 Zentrum



Beschrieb

Historischer Dorfkern am Strassenkreuz Othmarsingerstrasse, Hägglingerstrasse, Wohlerstrasse und Hendschikerstrasse sowie entlang der Bahnhofstrasse. Im Zentrum die katholische Kirche mit Friedhof, Parkplatz und kleinem öffentlichem Park. Weitere öffentliche Nutzungen an der Bahnhof- / Bünzstrasse (Gemeindeverwaltung, Kindergarten, eh. Feuerwehrgebäude, Entsorgung). Historische Bausubstanz vor allem nördlich der Wohlerstrasse und entlang der Bahnhofstrasse. Läden und Gewerbe konzentrieren sich heute vorwiegend an der Bahnhofstrasse.

Schwächen

- Gebäude entlang der Wohlerstrasse in sanierungswürdigem Zustand und aufgrund des Verkehrs an der Wohlerstrasse wenig attraktiv.
- Durch diverse, teilweise zu moderne und grossvolumige Neubauten droht das einheitliche Gefüge des Dorfkerns auseinanderzubrechen.
- Strassenraum der Bahnhofstrasse ist wenig attraktiv gestaltet.
- Verkehrsbelastung Mitteldorfstrasse mit Anschlüssen Bahnhofstrasse bis hin zu den Arealen Coop / Post

Stärken

- Kirche als Orientierungspunkt
- Bahnhofstrasse als Einkaufs- und Dienstleistungszentrum der Gemeinde
- Kleine Parkanlage an der Bünz als Naherholungsraum (die allerdings aufgrund ihrer versteckten Lage zu wenig ins Dorfkernzentrum eingebunden ist)

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- 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, Parzelle Nr. 995 vis-à-vis Coop, Reserve Zone ÖBA

Zonierung

Z, ÖBA, G

Wahrnehmbare Dichte

Dorfkerntypische Bebauungsmuster und moderne dichte Wohnbauten und Zentrumsbauten

ÖV-Güteklasse

D, E2

Gebäudealter

Nordöstlich der Wohlerstrasse vor 1919, ansonsten Gebäudebestand aus unterschiedlichen Epochen

Bauzonenreserven

Parzelle 1008; Wendepplatz Hausmatten
Parzelle 995; schräg vis-à-vis Coop
Parzelle 1005; bei Entsorgungsplatz / Bauamt

5 Luegete / Aspi



Beschrieb

Vorwiegend nach 1945 entstandenes, reines Wohnquartier mit überwiegend Einfamilienhäusern. Entlang Bergstrasse vereinzelte Bauernhäuser. Das Quartier profitiert von der nach Südwesten geneigten Hanglage. Am nordöstlichen Quartierrand Übergang zum Kulturland mit einigen Gewächshäusern in der Zwischenebene.

Schwächen

- Vor allem entlang der Wohlerstrasse Lärmausbreitung von der Othmarsingerstrasse
- Innerhalb Quartier keine ortsbaulichen / aussenräumlichen Anhaltspunkte
- Teilweise unsensibler Umgang bzgl. Bauen am Hang
- Realisierte überhohe Lärmschutzwände entlang Wohlerstrasse

Stärken

- Wohnquartier an Hanglage mit Südwestorientierung
- Nahe an Erholungsflächen (Kulturland, Wald)
- Kein Durchgangsverkehr

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- 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



Zonierung

W1

Wahrnehmbare Dichte

eher geringere Dichte, primär Einfamilienhausquartier

ÖV-Güteklasse

D, E2

Gebäudealter

Südost: eher Bauten zwischen 1946 bis 1980, Nordwest: eher Bauten ab 1981 bis Gegenwart

Bauzonenreserven

Vereinzelte, kleinere Parzellen noch unbebaut

6 Beugi



Beschrieb

Kleines Wohnquartier südlich der Wohlerstrasse und südöstlich des historischen Dorfkerns. Gegen Südwesten und gegen Südosten an das offene Kulturland angrenzend.

Schwächen

- Lärmbelastete Lage an der stark befahrenen Wohlerstrasse
- Heterogene Bebauungsstruktur (trotz relativ kleiner Fläche)

Stärken

- Wohnlage nahe am Dorfkern und nahe an der Bahnhofstrasse
- Lage am Bauzonenrand und nahe an der Bünz (Erholungsraum)

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Qualitätssicherung bei Entwicklung noch unüberbauter Flächen
- Ausgestaltung Siedlungsrand
- Situationsgerechter Umgang mit Lärmimmissionen

Zonierung

W2, W3, WG3

Wahrnehmbare Dichte

Geringer, als es die effektive Dichte (54 E/ha und 90 E/ha vermuten lässt)

ÖV-Güteklasse

D, E2

Gebäudealter

Mit Ausnahme einzelner älterer Bauten an der Wohlerstrasse eigentliches Neubaugartier (nach 1980 realisiert)

Bauzonenreserven

Gemessen an der Quartiergrösse erheblich Bauzonenreserven (beidseits Kornweg, grosse zusammenhängende Fläche von 0.38 ha an der Querstrasse)

7 Risi



Beschrieb

Vielfältig genutztes Quartier zwischen dem historischen Ortskern und den Arbeiterhäusern der Bally-Fabrik. Flächenmässig dominiert durch die Schulanlage Risi und Schäfer Holzbautechnik AG. Weitherum sichtbarer ortsbaulicher Merkpunkt stellt das Hochhaus Ammerswilerstrasse 1 dar.

Aktuell entsteht eine grössere Wohnüberbauung im Bereich der Liegenschaften Bahnhofstrasse 36 bis 42.

Schwächen

- Die Überbauung Ammerswilerstrasse mit Mehrfamilien- und Hochhaus erzeugt zwar grosse Freiräume, besitzt aber über zu wenig gestalterische Kraft, um eine positive Wirkung auf das nähere und weitere Umfeld zu erzielen. Sie wirkt etwas fremd, der Bezug zur Strasse ist undefiniert.
- Wenig attraktiver Holzbaubetrieb (Lärm, Verkehr, Fassadenansichten Ost) innerhalb des ansonsten ausschliesslichen Wohngebietes

Stärken

- Schulanlage als wichtiger Drehpunkt des täglichen Lebens
- Holzbaubetrieb als wichtiger Arbeitgeber im Dorf
- Schrebergärten in Zone ÖBA (im Grundeigentum der Gemeinde)

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Umgang mit dem Nebeneinander unterschiedlichster Nutzungen: Wohnen, Gewerbe, Schulen
- Nutzung / Verdichtung der noch vorhandenen Flächen

Zonierung

W3, WG3, ÖBA

Wahrnehmbare Dichte

Hochhaus / Mehrfamilienhaus weisen urbanen Charakter auf. Im Gegensatz teilweise sehr geringe Dichte bei älteren EFH.

ÖV-Güteklasse

D, E2

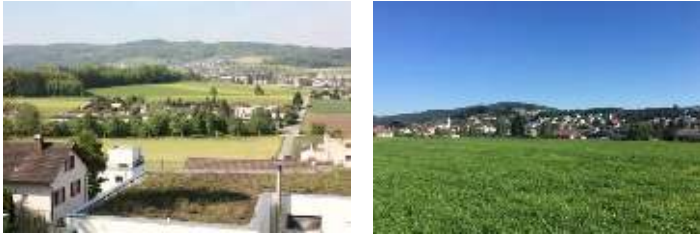
Gebäudealter

Einfamilienhäuser und Bauernhaus an Bahnhofstrasse vor 1919. Übrige Bebauung jünger (Hochhaus ca. 70er Jahre)

Bauzonenreserven

zwischen Mehrfamilienhaus und Holzbaubetrieb (wird aktuell überbaut)
Flächenreserve Schulanlage Risi (im Bereich der Schrebergärten)

8 Hofmatten



Beschrieb

Ausserhalb des zusammenhängenden Siedlungsgebietes und unmittelbar an der Bünz befindliches Kleinquartier. Neueres Wohnquartier mit ausschliesslich Einfamilienhäusern. Zur Bünz hin Tennisanlage (Land gehört der Gemeinde).

Schwächen

- Isolierte Lage
- Alle Baulandparzellen sind bebaut. Areal Tennisanlage in Zone ÖBA. Daher keine Baulandreserven mehr.
- Nähe zur Industrie ES Dottikon; Gefahrenpotenzial

Stärken

- Ruhige Wohnlage
- Lage von Kulturland umgeben und nahe an der Bünz (Erholungsraum)

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Grösse Zone ÖBA, Bedarf



Zonierung

W2, ÖBA

Wahrnehmbare Dichte

Locker bebautes Einfamilienhausquartier, rundum von Kulturland umgeben

ÖV-Güteklasse

E2

Gebäudealter

Hauptsächlich ab 1961 bis Gegenwart

Bauzonenreserven

keine (ausser in Zone ÖBA)

9 Neuquartier



Beschrieb

Von der Bahnhofstrasse her entstandenes, sich flächig ausbreitendes Wohnquartier. Entlang Bahnhofstrasse eher kleinteilige Einfamilienhausbebauung, gegen Südosten eher Bebauung mit Mehrfamilienhäusern. Eine Sportanlage mit zwei Fussballplätzen trennt das Quartier vom Kulturland.

Schwächen

- Reines Wohnquartier mit wenig ortsbaulichem Bezug zur Bahnhofstrasse, zum Zentrum
- Kein Quartierzentrum bzw. keine Infrastruktur
- Kaum ortsbauliche, aussenräumliche Qualitäten
- Verschiedene ältere Wohnblöcke mit Sanierungs- / Erneuerungsbedarf

Stärken

- Lage relativ nahe am Dorfkern und am Abschnitt der Bahnhofstrasse mit breitem Angebot an öffentlicher Nutzung (Läden, Gemeindeverwaltung, etc.)
- Nähe zur Schulanlage Risi
- Lage am Bauzonenrand (Erholungsraum), grösstenteils ruhige Lage

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Qualitätssicherung bei Ersatzbauten, qualitätsvolles Nachverdichten
- Aussenräumliche Qualitäten in älteren Wohnüberbauungen

Zonierung

W2, W3, ÖBA

Wahrnehmbare Dichte

MFH-Schild sehr dicht bebaut, umliegende EFH-Schilder etwas unter dem Durchschnitt

ÖV-Güteklasse

D, E2

Gebäudealter

Entlang Bahnhofstrasse ältere Einzelhäuser vor 1916, ansonsten meist zwischen 1961 und 2000 erstellt

Bauzonenreserven

Fast keine: Ausnahme Teile der Parzelle Nr. 89

10 Platten



Beschrieb

Grossflächiges Wohnquartier an der Gemeindegrenze zu Villmergen. Vorwiegend Einfamilienhäuser, dazwischen ältere etwas höhere Mehrfamilienhäuser.

Schwächen

- Keine quartiereigene Infrastruktur / Treffpunkte trotz ansehnlicher Grösse
- Bauzone ist bis auf ein kleinerer Anteil einer Parzelle vollständig überbaut, d.h. wenig Entwicklungsmöglichkeiten
- Drei- und viergeschossige Mehrfamilienhäuser in der Zone W1
- Wertvolles Bauland ist zum Teil mit ausgedehnten, ebenerdigen Garagenbauten blockiert (z.B. oberirdische Parkierung auf den Parzellen Nr. 1118, 1332).

Stärken

- Reines Wohnquartier ohne Durchgangsverkehr
- Grosse Nähe zur Schulanlage Risi und zur Station Dottikon-Dintikon
- Direkt angrenzend an Kulturland (attraktiver Erholungsraum)

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Unterirdische Parkierung bei Mehrfamilienhäusern
- Sicherstellung der Qualität bei Ersatzbauten (Mehrfamilienhäuser, Überbauungen)
- Umgang mit allfälligen Ersatzbauten der heute nicht zonenkonformen Mehrfamilienhäuser

Zonierung

W2, W3

Wahrnehmbare Dichte

Für ein vorwiegendes EFH-Quartier relativ hohe Dichte

ÖV-Güteklasse

D, E2

Gebäudealter

Einzelne wenige Bauten vor 1916. Die überwiegende Mehrheit der Bauten wurde ab 1946 erstellt. Hoher Anteil an Gebäuden ab 1980

Bauzonenreserven

Fast keine (Ausnahme: Parzelle Nr. 957)

11 Egelmoos



Beschrieb

Eher heterogenes Wohnquartier am südwestlichen Dorfeingang. Kleinteilige Bebauungsstrukturen wechseln sich mit dicht bebauten Mehrfamilienhausüberbauungen ab. Direktanschluss für Velo und Fussgänger an die Bahnstation Dottikon-Dintikon. Eher ungewöhnliche geometrische Ausdehnung der Bauzone im südlichen Bereich (Aus- bzw. Einbuchtungen).

Schwächen

- Lage teilweise an der stark befahrenen Bahnhofstrasse
- Sehr dichte Mehrfamilienhausbebauungen mit qualitätslosen Aussenräumen

Stärken

- Unmittelbare Nähe zur Bahnstation Dottikon-Dintikon
- Alt eingesessenes Gewerbe (Folien Fischer)

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Angemessene bauliche Dichte, Verteilung und Qualität der Aussenräume
- Strassenraum Bahnhofstrasse
- Ausgestaltung Siedlungsrand / -übergang

Zonierung

W2, W3, WG3

Wahrnehmbare Dichte

Besonders im Bereich der Mehrfamilienhäuser äusserst dicht

ÖV-Güteklasse

C, D

Gebäudealter

Kleinteilige Bauten nach 1946 bis Gegenwart, Mehrfamilienhäuser nach 2001.

Bauzonenreserven

wenig (ev. Parzelle Nr. 1761)

12 Industrie / ES Dottikon



Beschrieb

Reines Industrieareal auf dem Gelände der ehemaligen Schweizerischen Sprengstofffabrik SSF („Pulveri“ genannt). Heute ES Dottikon (chemische Industrie). Die Nordseite wird von einem Waldgebiet umfasst, in welchem verschiedene unterirdische, sicherheitsrelevante Anlagen erstellt sind. Ein Teil des Werksareals liegt in der Gemeinde Villmergen.

Ebenfalls in dieser Quartiereinteilung enthalten sind die langgestreckten Bauten der Stellba AG an der Wohlerstrasse.

Schwächen (Areal ES Dottikon)

- Zufahrt LKW durch Wohnquartier (Hembrunnstrasse)
- Produktionsschwerpunkt liegt bei chemischen, sicherheitskritischen Reaktionen

Stärken (Areal ES Dottikon)

- Grosses, zusammenhängendes Industrieareal mit Bahnanchluss
- Abgelegen vom restlichen Siedlungsgebiet
- Grösster Arbeitgeber in der Gemeinde

Schwerpunkte, Fragen Ortsplanungsrevision

- Auf aktuelle Bedürfnisse abgestimmte Zonierung / Koordination mit BNO Villmergen

Zonierung

A2

Wahrnehmbare Dichte

Fächig verteilte Bauten in absonderlichem Industrieareal,

ÖV-Güteklasse

A

Gebäudealter

Zwischen der Gründung der SSF im Jahr 1913 und heute sind immer wieder Produktionsgebäude entstanden.

Bauzonenreserven

Erhebliche Reserve im Südosten des Areals (ca. 60'000 m²), Erschliessung aber nur über das Werksareal.