

Revision Ortsplanung Andelfingen

BERICHT ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT 2040

Vom Gemeinderat am 22.11.2022 zustimmend
zur Kenntnis genommen.



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

Auftraggeber

Gemeinde Andelfingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel
Anita Brechbühl
David Frey

Titelbild

Quelle Webseiten Gemeinden Andelfingen, Humlikon und Adlikon

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
2	ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN	6
2.1	Eidgenössische Grundlagen	6
2.2	Kantonale Grundlagen	7
2.3	Regionale Grundlagen	12
2.4	Kommunale Grundlagen Andelfingen	16
2.5	Kommunale Grundlagen Humlikon	17
2.6	Kommunale Grundlagen Adlikon	18
2.7	Weitere Grundlagen	20
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	24
3.1	Historische Entwicklung	24
3.2	Bevölkerungsentwicklung	25
3.3	Altersstruktur	26
3.4	Beschäftigtenentwicklung	27
3.5	Bauzonenentwicklung	28
3.6	Ausbaugrad	30
3.7	Kapazitätsabschätzung Zonenpläne	31
3.8	Aktuelle Bauvorhaben in Andelfingen	33
4	QUARTIERANALYSE	35
4.1	Altersstruktur	35
4.2	Ausbaugrad	37
4.3	Gebäudealter	38
4.4	Lageklassen	39
4.5	Indizien für Strukturveränderungen	40
4.6	Eigentumsstruktur	41
4.7	Erkenntnisse aus der Quartieranalyse	42
5	LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG	44
5.1	Moderat und qualitätsorientiert wachsen	45
5.2	Innere Reserven aktivieren, Verdichtungspotenzial nutzen	46
5.3	Wohngebiete differenziert erneuern	47
5.4	Bahnhofareal entwickeln	48
5.5	Arbeits- und Mischnutzungen fördern, Arbeitsgebiet Bollenrain entwickeln	49
5.6	Ortsbild bewahren und pflegen	50
5.7	Erholungs- und Sportanlagen erhalten und stärken	52
5.8	Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern	53
5.9	Landstrasse und zentralen öffentlichen Raum aufwerten	54
5.10	Verkehrssicherheit erhöhen, Wegnetze optimieren, ÖV-Angebot verbessern	55
5.11	Parkierung regeln	56
5.12	Erneuerbare Energien nutzen, Fernwärmenetz Andelfingen erweitern	57
5.13	Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden stärken	58
	ANHANG	59

1 EINLEITUNG

Anlass

Die rechtskräftigen Richt- und Nutzungspläne der Gemeinde Andelfingen stammen aus dem Jahr 2013. Gemäss Raumplanungsgesetz sollten alle 10 bis 15 Jahre die Inhalte der Richt- und Nutzungsplanung überprüft und veränderten Bedürfnissen angepasst werden. Der Gemeinderat hat entschieden, als Grundlage für die Revision der Ortsplanung in einer ersten Planungsphase ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) zu erarbeiten.

Was ist ein räumliches Entwicklungskonzept?

Das REK ist ein flexibles Orientierungs- und Führungsinstrument der Gemeinde. Es dient den Behörden und der Verwaltung als Wegweiser, um die raumrelevanten öffentlichen Aufgaben und Interessen für die Zukunft zu formulieren, Probleme und Konflikte frühzeitig sichtbar zu machen, konsensfähige Lösungen zu finden und die Bevölkerung von Anfang an in den Planungsprozess einzubeziehen.

Das REK fasst im Sinne eines Zielbilds die Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den spezifischen Handlungsbedarf und -spielraum in den kommunalen Planungsmitteln auf. In diesem Sinne dient es auch zur Klärung des genauen Revisionsumfangs für die nachfolgende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

Das REK umfasst die Themen mit den bedeutsamsten räumlichen Wirkungen, namentlich die Siedlungsentwicklung, die Landschaftsentwicklung, den Verkehr und die öffentlichen Bauten und Anlagen.

Mit dem REK werden zudem die übergeordneten Planungen transparent dargestellt, damit klar wird, wo man gebunden und wo man frei ist in den Entscheidungen.

Gemeindefusion

Per 1. Januar 2023 schliessen sich die Gemeinden Adlikon und Humlikon der Gemeinde Andelfingen an. Fusioniert werden neben den politischen Gemeinden auch die Primarschulgemeinden. Das REK bietet die Gelegenheit, raumrelevante Themen über alle drei Ortsteile hinweg zu beleuchten, gemeinsam zu diskutieren und sich ergebende Chancen zu nutzen. Dem REK kann daher auch eine Integrationsfunktion zukommen.

Zwecke des räumlichen Entwicklungskonzeptes

Das räumliche Entwicklungskonzept der Gemeinde Andelfingen dient folgenden Hauptzwecken:

- Politisch abgestützte Darstellung der angestrebten räumlichen Entwicklung
- Einbindung der aktuellen übergeordneten Vorgaben von Kanton und Region
- Konzeptionelle Grundlage für die Richt- und Nutzungsplanung sowie für Einzelprojekte
- Integration der Ortsteile Adlikon und Humlikon in die neue Gemeinde Andelfingen

Vorgehen und Prozess

Das REK wurde in Zusammenarbeit mit der Projektgruppe erarbeitet, welche aus folgenden Personen besteht:

- Hansruedi Jucker, Gemeindepräsident
- Roberto Violi, Hochbauvorstand
- Peter Müller, Tiefbauvorstand (bis Ende 2021)
- Markus Tunkel, Sozialvorstand (ab Anfang 2022)
- Marc Moser, Gemeinderat Adlikon (ab Anfang 2022)
- Marcel Meisterhans, Gemeindepräsident Humlikon (ab Anfang 2022)
- Patrick Waespi, Gemeindeschreiber

Workshop vom 9. Juli 2022

Zur breiten Abstützung des REK wurde der Entwurf mit der Bevölkerung anlässlich eines Workshops diskutiert und anschliessend überarbeitet.

Diskussion in Gruppen am Workshop



2 ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Eidgenössische Grundlagen

ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Das Ortsbild von Andelfingen weist gemäss dem Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) nationale Bedeutung auf. Das ISOS hält die Interessen hinsichtlich Ortsbildschutz fest und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Erhaltungsziele ISOS

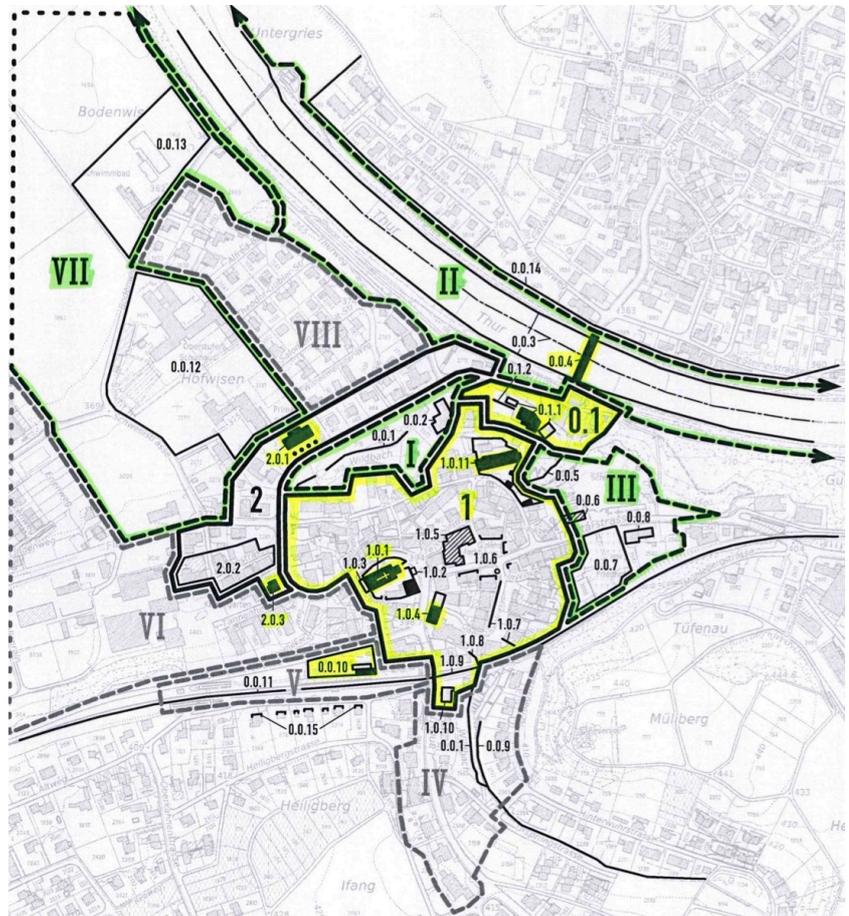
Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit unterschiedlichen Erhaltungszielen. Das höchste Erhaltungsziel ist "A" für Gebiete und Baugruppen respektive "a" für Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen.

Für ein Gebiet oder eine Baugruppe mit Erhaltungsziel A gilt: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.

Für eine Umgebungszone oder eine Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a gilt: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.

Plan zum ISOS Andelfingen

Gebiete / Baugruppen mit Erhaltungsziel A gelb hervorgehoben
Umgebungszonen / -richtungen mit Erhaltungsziel a grün hervorgehoben



Quelle: map.geo.admin.ch, 8.4.2021,
bearbeitet

IVS

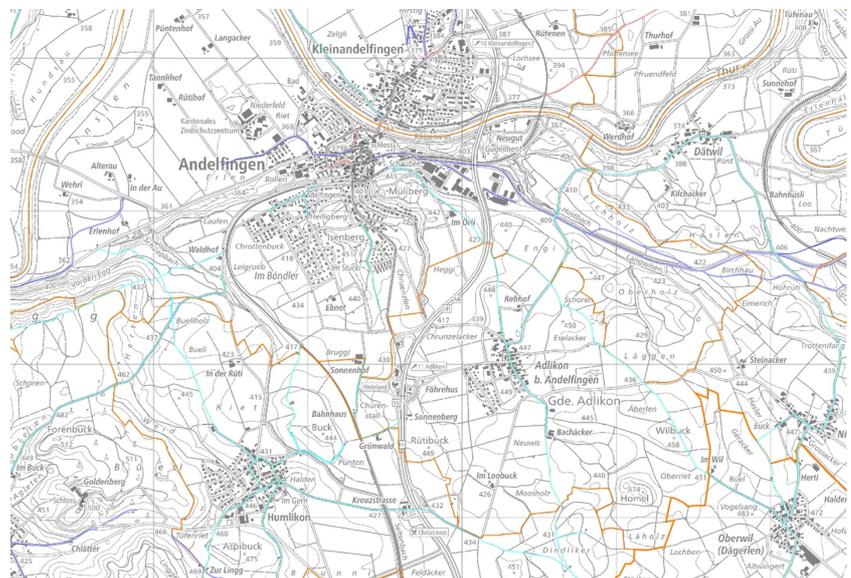
Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung.

In Andelfingen sind die Holzbrücke, der Haldenweg und die Landstrasse auf Höhe der reformierten Kirche historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung mit Substanz. Darüber hinaus weisen einige Abschnitte von regionaler und lokaler Bedeutung Substanz auf. Kanton und Gemeinde haben bei ihren Planungen diese Verkehrswege zu berücksichtigen.

Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung	
—	Historischer Verlauf
Historische Verkehrswege von nationaler Bedeutung	
—	Historischer Verlauf mit Substanz
—	Historischer Verlauf mit viel Substanz
Historische Verkehrswege von regionaler Bedeutung	
—	Historischer Verlauf
—	Historischer Verlauf mit Substanz
—	Historischer Verlauf mit viel Substanz
Historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung	
—	Historischer Verlauf
—	Historischer Verlauf mit Substanz
—	Historischer Verlauf mit viel Substanz

Quelle: GIS ZH, 3.1.2022



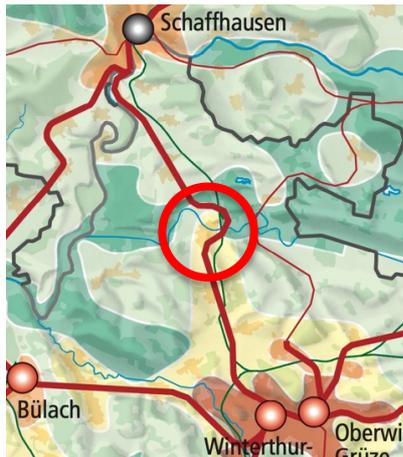
2.2 Kantonale Grundlagen

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept

Als Grundlage für den kantonalen Richtplan und die regionalen Richtpläne wurde das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) ausgearbeitet. Dieses teilt das Kantonsgebiet in fünf Handlungsräume ein:

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

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80 % des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20 % des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht davon aus, dass sich bis zum Jahr 2040 rund 320'000 zusätzliche EinwohnerInnen im Kanton Zürich niederlassen werden.



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
 Stand: 28.10.2019

Die Siedlungsgebiete von Andelfingen, Humlikon und Adlikon sind dem Handlungsraum "Landschaft unter Druck" zugewiesen. Für diesen Raum ergibt sich insbesondere folgender Handlungsbedarf nach dem Prinzip "stabilisieren und aufwerten":

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

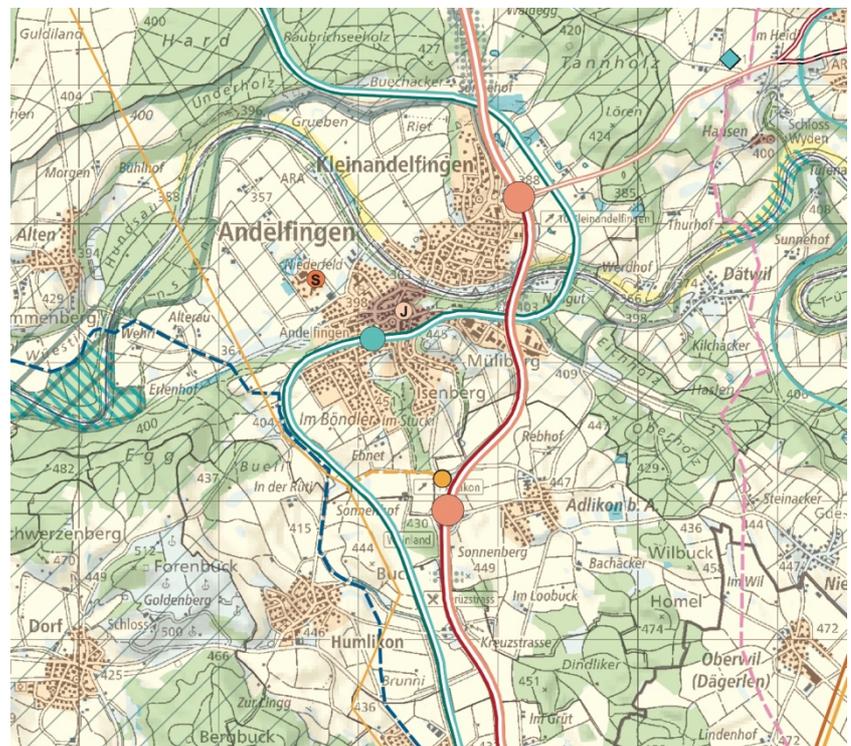
Die Weiler Dätwil und Niederwil sind dem Handlungsraum "Kulturlandschaft" bzw. "Naturlandschaft" zugewiesen.

Kantonaler Richtplan

In der Richtplankarte sind die räumlichen Elemente von kantonalen Bedeutung festgelegt. Er bezeichnet unter anderem das Siedlungsgebiet. Die Gemeinden können nur innerhalb des ausgeschiedenen Siedlungsgebietes Bauzonen ausscheiden.



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
 Stand: 28.10.2019



Relevante Richtplaninhalte

Der kantonale Richtplan enthält darüber hinaus folgende für Andelfingen relevante Inhalte:

- Schutzwürdiges Ortsbild von kantonaler Bedeutung
- Thur: Hochwasserschutz, Revitalisierung, Aufwertung für naturbezogene Erholung im Gebiet Flaach/Kleinandelfingen/Andelfingen/Marthalen
- Strassenverkehr: Ausbau der A4, Weinland, auf 4 Fahrstreifen (mittel- bis langfristig)
- Öffentlicher Verkehr: Ausbau der Linie Winterthur–Schaffhausen auf Doppelspur (langfristig, Trasseesicherung)
- Öffentliche Bauten und Anlagen: Ausbildungszentrum Andelfingen, Neu- und Umbau Übungsdorf (kurzfristig)

KOBI

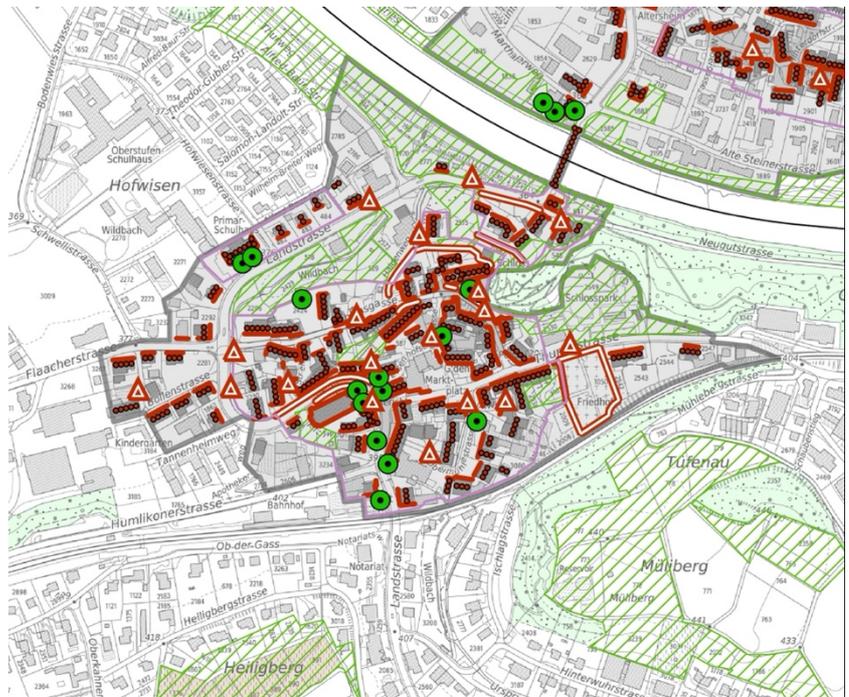
Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt. Das Inventar bezeichnet, umschreibt und wertet die wichtigsten Elemente, welche in ihrer Gesamtheit die Struktur und Erscheinung und mithin das Bild eines Ortes unverwechselbar prägen.

Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

KOBI Andelfingen

- Bebauungsstruktur**
- Ortskerne, Baugruppen mit spez. Merkmalen
 - Prägende oder strukturbildende Gebäude
 - Prägende Firstrichtungen
- Frei- und Aussenraumstruktur**
- Wichtige Freiräume (innerhalb und angrenzend an die Siedlung)
 - Wichtige Freiräume / Erweiterungsrichtung
 - Ausgeprägte Platz- / Strassenräume
 - Wichtige Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen
 - Raumwirksame Mauern
 - Ortsbildprägende Stadtmauer
 - Ehemalige Kanäle
 - Markante Bäume / Baumgruppen
 - Ortstypische Elemente (Brunnen, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)
- Dominante Landschaftselemente**
- Rebberg



Quelle: GIS ZH, 14.4.2021

Überprüfung und Aktualisierung KOBI

Das KOBI wird bis Ende 2022 durch den Kanton überprüft und aktualisiert. Im Rahmen dieser Aktualisierung soll der Ortsbildperimeter

dem Perimeter des ISOS angeglichen werden. Dieser Erweiterungsperimeter umfasst das alte Bankgebäude südlich der Bahngleise, welches ein Denkmalschutzobjekt von regionaler Bedeutung darstellt.

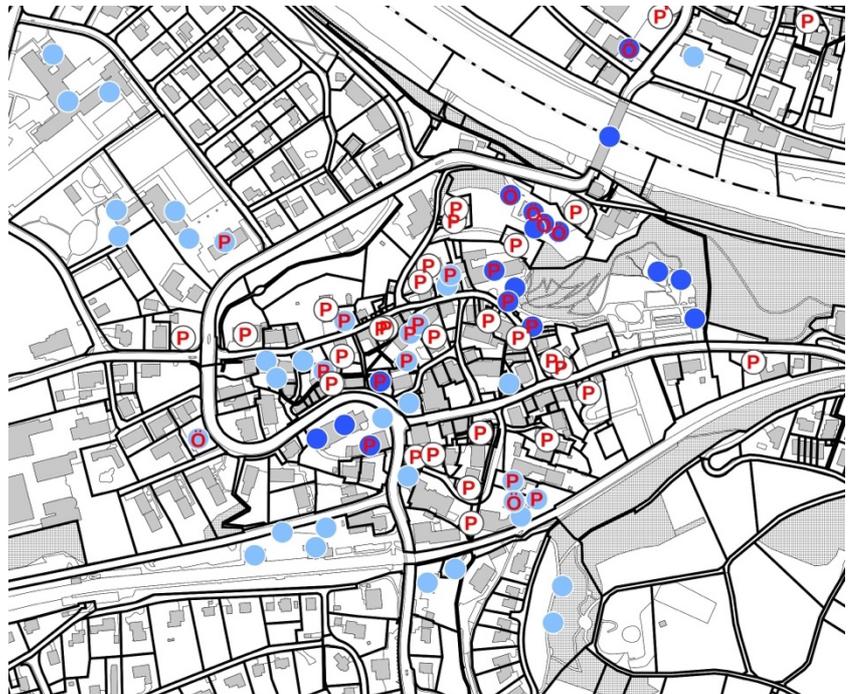
Denkmalschutzobjekte

Das Inventar der Denkmalschutzobjekte bildet die Grundlage zur Bearbeitung hoheitlicher Schutzmassnahmen und Bauberatungen, zur Inventarisierung und Dokumentation sowie zur Erstellung von Gutachten und Expertisen. Darin sind alle Bauwerke aufgeführt, die aus denkmalpflegerischer Sicht von Interesse sind und möglicherweise unter Schutz gestellt werden sollen, damit sie als Zeugen der Vergangenheit erhalten bleiben. Eine formelle Unterschutzstellung obliegt den zuständigen Behörden.

Objekte in Andelfingen

In Andelfingen sind zahlreiche Objekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert. Einige dieser Objekte stehen unter kantonalem Denkmalschutz.

- Grundbuchvermerke zugunsten Kanton Zürich**
- Ö Öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung
 - P Personaldienstbarkeit privatrechtlich
- Inventar Objekte**
- Objekte kantonale Bedeutung
 - Objekte regionale Bedeutung



Quelle: GIS ZH, 14.4.2021

Objekte in Adlikon und Humlikon

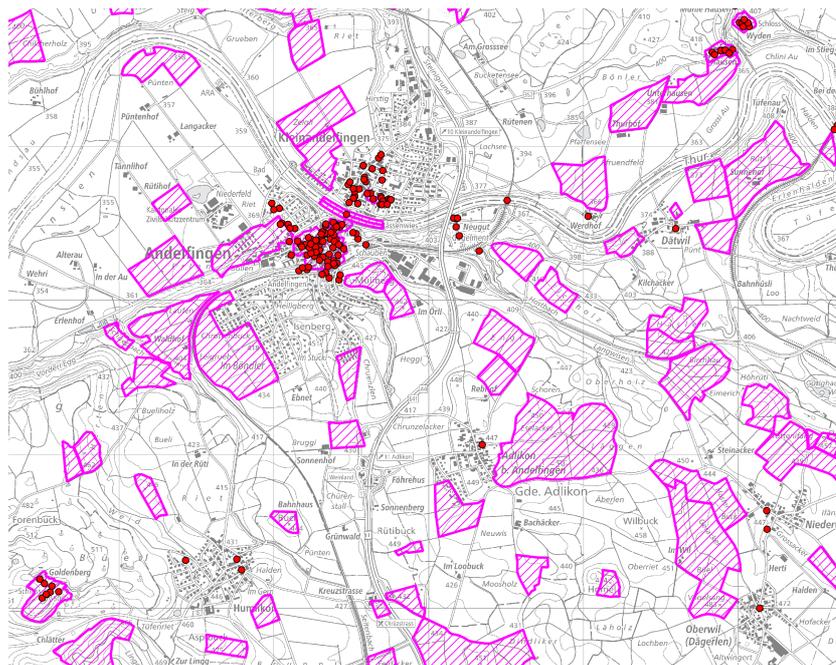
In den Ortsteilen Humlikon und Adlikon (inkl. Weiler Dätwil und Niederwil) sind drei Gebäude von regionaler Bedeutung und vier Gebäude von kommunaler Bedeutung inventarisiert. Meist handelt es sich dabei um ehemalige Bauernhäuser. Zudem handelt es sich bei der Eisenbahnbrücke über die Thur auf der Linie Winterthur–Stammheim um ein Denkmal von kantonaler Bedeutung.

Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden.

-  Archäologische Zonen
-  Denkmalschutzobjekt von überkommunaler Bedeutung

Hinweis: In Adlikon, Dätwil und Niederwil wurden inzwischen drei der vier Denkmalschutzobjekte aus dem überkommunalen Inventar entlassen.



Quelle: GIS ZH, 3.1.2022

Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Objekte im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 verzeichnet. Es handelt sich um Feucht-, Trocken- und Kiesbiotope sowie geologische/geomorphologische Landschaftsobjekte. Gemäss der Schutzverordnung (SVO) Andelfingen von 1991 stehen folgende Objekte von überkommunaler Bedeutung unter Naturschutz:

- Nr. 1: Hangried und Steilhangwald Unter Erlen
- Nr. 2: Kiesgruben im Niderfeld
- Nr. 3: Hangried im Moos
- Nr. 4: Hätteliweiher
- Nr. 5: Thuraltlauf Inslen

Gemäss der SVO Adlikon von 1991 stehen folgende Objekte von überkommunaler Bedeutung unter Naturschutz:

- Nr. 1: Eselacherried
- Nr. 2: Ried beim Scheibenstand (Feldwis)
- Nr. 3: Trockenstandort Lohbuck
- Nr. 4: Trockenstandort Wilbuck

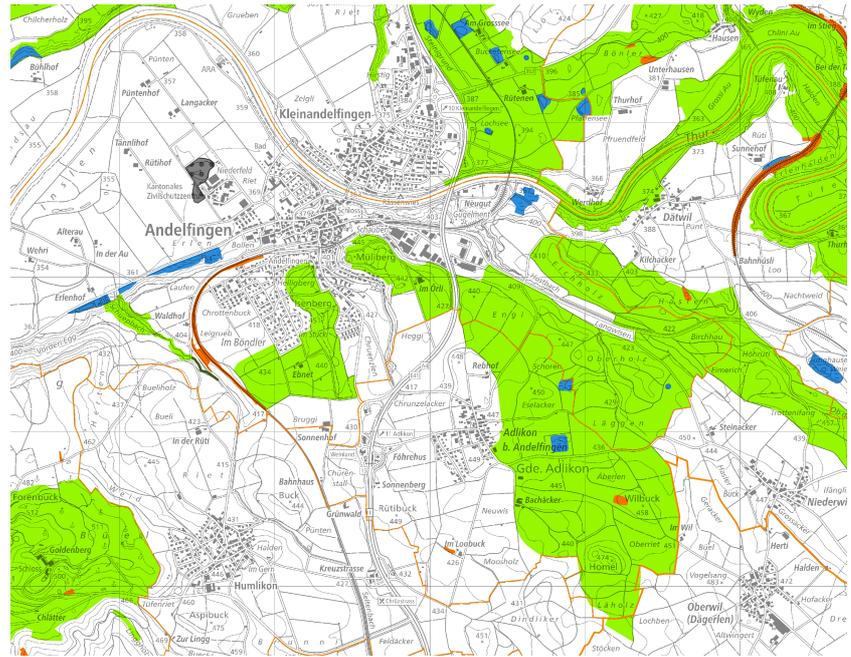
Natur- und Landschaftsschutzinventar
 1980

Naturschutzobjekte

- Feuchtbiotop
- Kiesbiotop
- Trockenbiotop

Geologische, geomorphologische Objekte

- Landschaftsschutzobjekt:
Geolog./Geomorphologisches Objekt



Quelle: GIS ZH, 3.1.2022

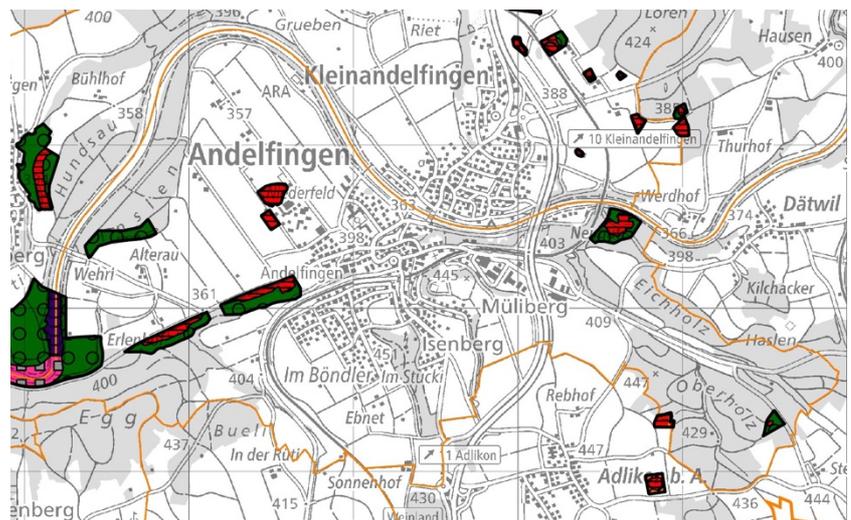
Überkommunale Natur- und Land-
 schaftsschutzverordnungen

Waldschutzzonen

- IV, IVA

Naturschutzzonen

- IW, IS, I, IG



Quelle: GIS ZH, 14.4.2021

2.3 Regionale Grundlagen

RegioROK Weinland

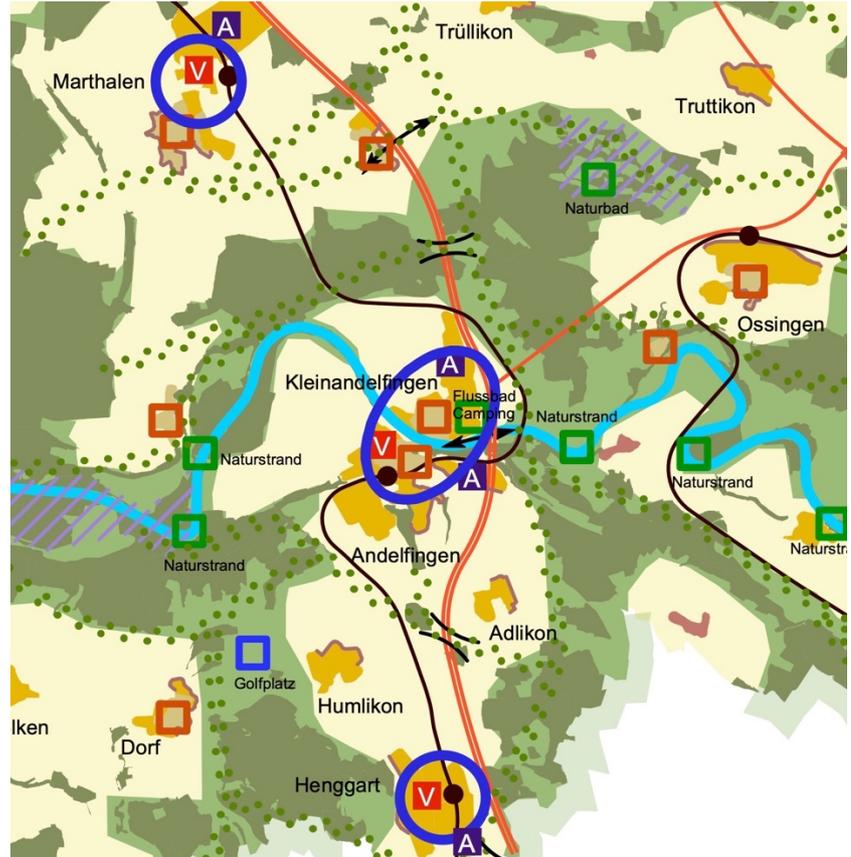
Gesamtplan

Quelle: zpw-zh.ch, 14.4.2021

Das regionale Raumordnungskonzept (RegioROK) diene als Vorarbeit zur Revision des regionalen Richtplans bzw. als konzeptionelle Grundlage für die Planungsarbeiten in der Region. Zu den Themenbereichen Siedlung, Landschaft, Mobilität und Verkehr sowie Infrastruktur, Energie und Umwelt wurden Ziele, Leitlinien und Handlungsfelder beschrieben.

Das Gebiet Andelfingen/Kleinandelfingen wird als Siedlungsschwerpunkt definiert. Gemäss Zukunftsbild soll die Entwicklung nach innen vorrangig in diesen Gebieten erfolgen. Gleichzeitig soll in den traditionellen Ortskernen und weiteren sensiblen Gebieten auf eine wesentliche Erhöhung der baulichen Dichte auf Kosten schützenswerter Ortsbilder verzichtet werden.

Ausschnitt Andelfingen



Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Weinland wurde am 7. Juni 2017 von der Delegiertenversammlung der ZPW verabschiedet. Die Kapitel Rad- und Wanderwege des Richtplans Verkehr wurden von der Delegiertenversammlung im Rahmen einer Teilrevision am 30. Mai 2018 beschlossen. Der Regierungsrat hat beide Vorlagen (ohne Wanderwege) am 17. März 2021 festgesetzt.

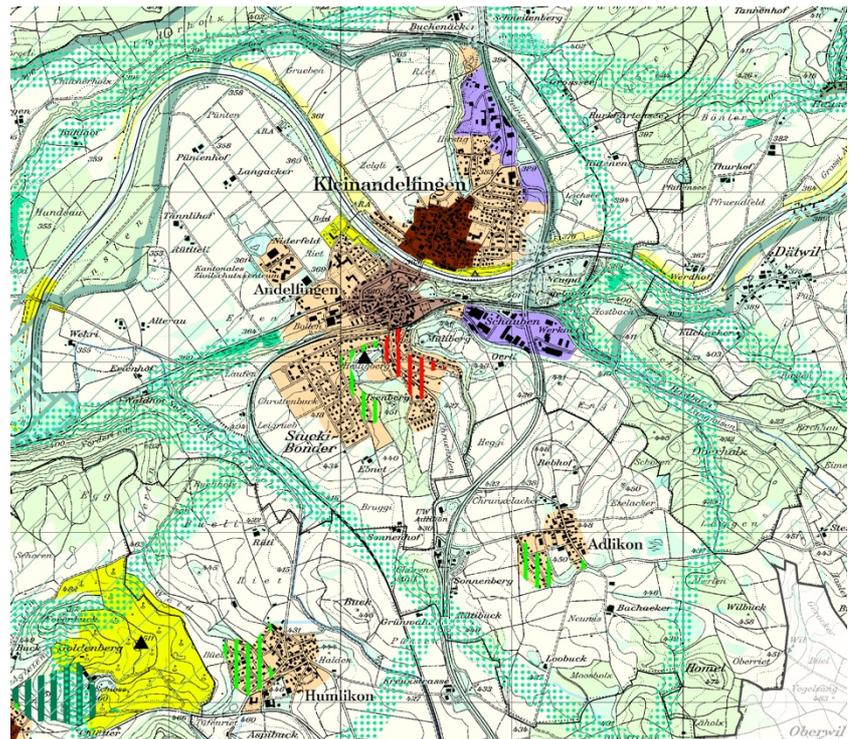
Der regionale Richtplan definiert unter anderem die angestrebte bauliche Dichte in spezifischen Gebieten einer Gemeinde, Arbeitsplatzgebiete sowie landschaftliche Schutzgebiete. Er bildet daher eine wichtige Grundlage für die Ortsplanungsrevision. Im Folgenden werden die für die Ortsplanung relevanten Inhalte des regionalen Richtplans beleuchtet.

Festlegungen Siedlung und Landschaft

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Festsetzung vom 17.3.2021

Kantonal		Regional		Siedlung
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild
				Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur
				Arbeitsplatzgebiet
				Mischgebiet
				Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
				Eignungsgebiet für Hochhäuser
				Hohe bauliche Dichte
				Niedrige bauliche Dichte
				Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzung
				Stand- / Durchgangplatz für Fahrende
Landschaft				
				Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet
				Übriges Landwirtschaftsgebiet
				Erholungsgebiet
				Ausflugsziel
				Aussichtsziel
				Naturschutzgebiet (in Gewässern)
				Graben- und Ruderalbiotop
				Gewässerrevitalisierung
				Vernetzungskorridor
				Landschaftsschutzgebiet
				Landschaftsförderungsgebiet
				Landschaftsverbindung
				Schützenswertes Natur- oder Landschaftsobjekt
				Freihaltegebiet
				Übriges Gebiet

Quelle: zh.ch, 15.6.2021



Als ein Hauptziel der Siedlungsentwicklung wird die innere Siedlungsentwicklung unter Wahrung der Ortsbilder definiert. Gemäss der Gesamtstrategie erfolgt die Ansiedlung / Verdichtung schwergewichtig bei den bezeichneten Siedlungsschwerpunkten. Die Potenziale der inneren Verdichtung sind unter Wahrung des Ortscharakters, der schützenswerten Ortsbilder sowie der ortsbildprägenden Freiräume zu nutzen. Als Gebiete mit niedriger baulicher Dichte sind die Hanglagen südwestlich des Dorfkerns Adlikon, der westliche Dorfteil von Humlikon und das Gebiet nordwestlich des Heiligbergs bezeichnet.

Das Zentrums- und Bahnhofgebiet von Andelfingen und Kleinandelfingen wird als Entwicklungsgebiet bezeichnet, für welches eine überkommunale Masterplanung unter Berücksichtigung der folgenden Aspekte erstellt werden soll:

- Weiterentwicklung Bezirkshauptort mit zentralen Funktionen (v.a. öffentliche Bauten und Anlagen von regionaler Bedeutung; aktive Standortförderung)
- Zusammenhalt der beiden Gemeinden stärken
- Weiterentwicklung Bollenrain (Mischgebiet)
- Bewahrung / Weiterentwicklung Dienstleistung/Gewerbe, Verkauf, medizinische Versorgung, Publikumsorientierung
- Weiterentwicklung Freizeit und Kultur, Gastronomie und Hotellerie
- Förderung vielfältiges Wohnangebot für alle Generationen
- Vorgabe für Anteile Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe, Verkauf

Das Gewerbegebiet Bilg ist als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. In diesen Gebieten wird die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, innovativen und höchstens mässig störenden Betrieben angestrebt.

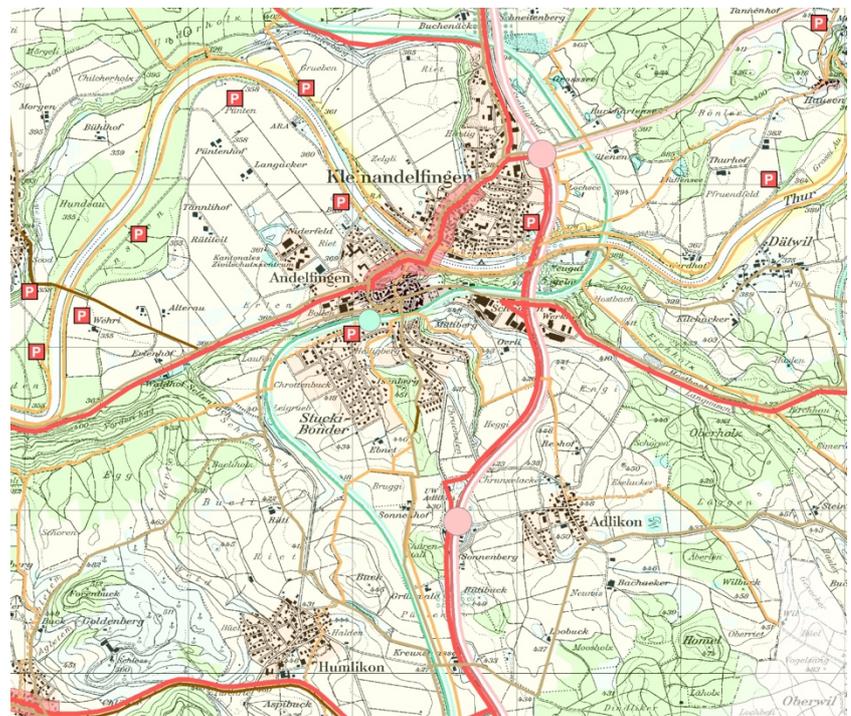
Das Gebiet "Mönch" ist als neues Siedlungsgebiet mit Gestaltungsplanpflicht aufgeführt. Es soll ein vielfältiges Wohnangebot für alle Generationen mit einer mittleren baulichen Dichte ermöglicht werden.

Festlegungen Verkehr

Gemäss dem regionalen Richtplan Verkehr soll die Ortsdurchfahrt Andelfingen mittel- bis langfristig umgestaltet werden. Der Parkplatz Weri ganz im Westen des Gemeindegebietes soll von 50 auf 100 Parkfelder erweitert werden (Behelfsparkplatz). Weiter wird empfohlen, die Bike+Ride-Anlage beim Bahnhof Andelfingen von 108 auf 120 Stellplätze zu erweitern. Die übrigen Festlegungen sind abgesehen von einzelnen Radweglücken bestehend.

Auszug regionaler Richtplan Verkehr, Festsetzung vom 17.3.2021

Kantonal bestehend geplant	Regional bestehend geplant	Verkehr
		Hochleistungsstrasse
		Ausbau Hochleistungsstrasse
		Hauptverkehrsstrasse
		Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Verbindungsstrasse
		Abklassierung Verbindungsstrasse / Rückbau bei Ersatz
		Umgestaltung Strassenraum
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
		Tunnel Hauptverkehrsstrasse
		Tunnel Verbindungsstrasse
		Variante / zu prüfende Linienführung
		Anschluss
		Autobahnrasstätte
		Parkierungsanlage
		Radroute von nationaler Bedeutung
		Radweg
		bei Ersatz aufzuhebender Radweg
		Reitweg
		Fuss- / Wanderweg
		Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag
		bei Ersatz aufzuhebender Fuss- / Wanderweg



Quelle: zh.ch, 15.6.2021

Festlegungen Ver- und Entsorgung

Der regionale Richtplan Ver- und Entsorgung definiert das Zentrum und das Industriegebiet Andelfingen als Prioritätsgebiet für rohrliniengebundene Energieträger (Wärmeverbunde). Es wird zudem eine kommunale Energieplanung gemeinsam mit Kleinandelfingen empfohlen.

Folgerungen

Das Zentrums- und Bahnhofgebiet von Andelfingen und Kleinandelfingen ist als Siedlungsschwerpunkt definiert. Es ist zusammen mit der Gemeinde Kleinandelfingen zu klären, ob eine überkommunale Planung (Masterplan) zielführend ist.

2.4 Kommunale Grundlagen Andelfingen

Kommunale Richtplanung

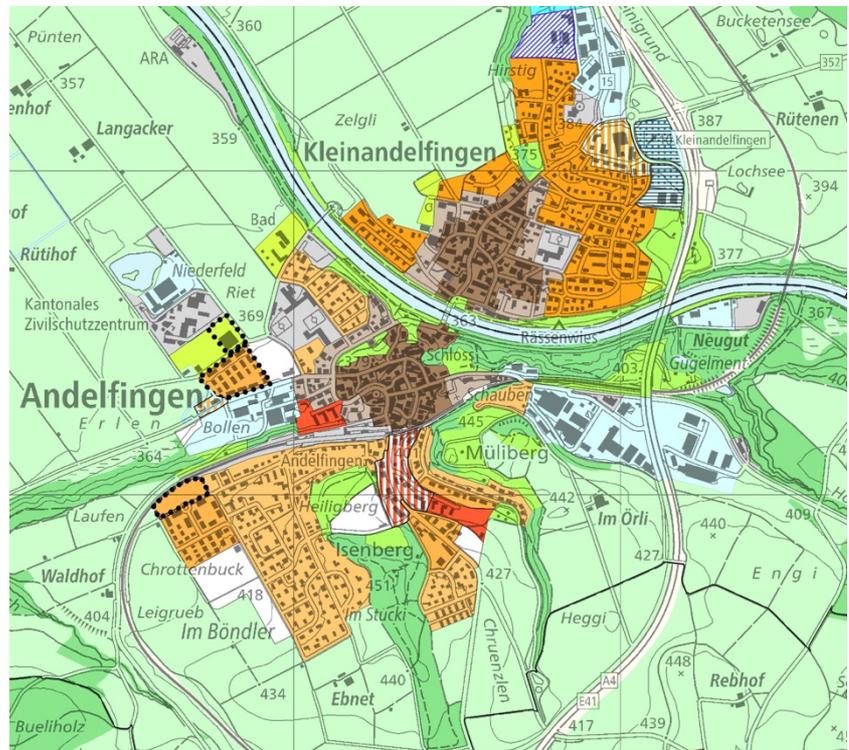
Andelfingen verfügt über einen Siedlungs- und Landschaftsplan, einen Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen sowie einen Verkehrsplan, welche 1984 festgesetzt wurden. 2013 wurde der Verkehrsplan teilrevidiert (Streichung geplante Sammelstrasse im Gebiet Ursprung). Die Richtpläne sind auf ihre Aktualität und allfällige Widersprüche mit den übergeordneten Festlegungen zu überprüfen.

Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan wurden letztmals 2013 teilrevidiert.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan,
 Stand 10. April 2013

- Kommunale Zonen**
- Kernzone A (KA)
 - Kernzone B (KB)
 - Wohnzone 2 Geschosse (W2A)
 - Wohnzone 2 Geschosse (W2B)
 - Wohnzone 3 Geschosse (W3)
 - Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 2 Geschosse (WG2)
 - Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 3 Geschosse (WG3)
 - Gewerbezone (G)
 - Industriezone (I)
 - Zone für öffentliche Bauten (oeB)
 - Erholungszone (E)
 - Freihaltezone (F)
 - Reservezone (R)
- Überlagernde Festlegungen**
- Gestaltungsplanpflicht
- Überkommunale Zonen**
- Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)
- Informationsinhalte**
- Wald
 - Gewässer
 - Kommunaler Gestaltungsplan



Gestaltungspläne

Es bestehen drei kommunale Gestaltungspläne (Sporthalle, Auf Bollen, Steinacker). Ein weiterer Gestaltungsplan (Tännlihof im Niederfeld) wurde von der Gemeindeversammlung beschlossen, ist aber noch nicht genehmigt.

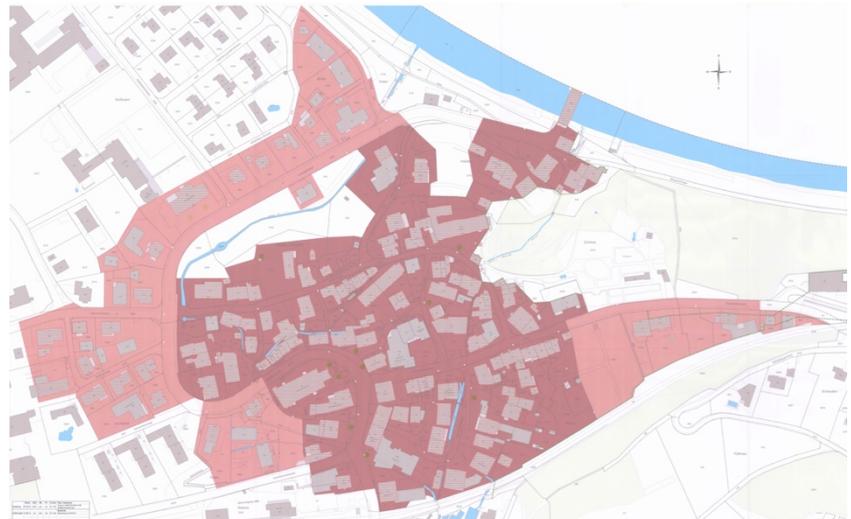
Reservezonen

Im Zonenplan bestehen mehrere Reservezonen. Die Reservezonen in den Gebieten Schwellstrasse, Bollenrain, Ifang, Chrottenbuck/Gsotten Brunnen und Ursprung mit einer Gesamtfläche von ca. 7.65 ha befinden sich weitgehend innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebietes. Das neue Siedlungsgebiet "Mönch" (vgl. Kapitel 2.3) ist der Landwirtschaftszone zugewiesen.

Ergänzungspläne zur BZO

Kernzonenplan von 1994 / 2013

- Kernzone A
- Kernzone B
- Bauten gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO
- Einzelbäume gemäss BZO Art. 14 Abs. 2
- Wald gemäss Art. 13 WaG
- Waldabstandslinie gemäss § 66 PBG
- *1 Koordinatenpunkt der Zonengrenze



Wald- und Gewässerabstandslinien

Quelle: GIS ZH, 8.6.2021

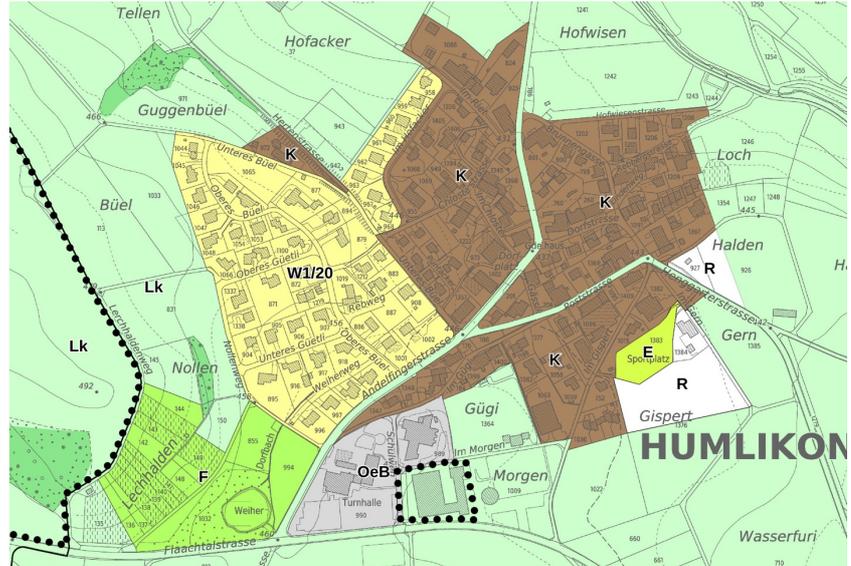
2.5 Kommunale Grundlagen Humlikon

Richt- und Nutzungsplanung

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan der Gemeinde Humlikon wurden letztmals 2009 revidiert. Für die "Reithalle Freimüller" besteht ein privater Gestaltungsplan aus dem Jahre 1990.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan,
 Stand 13. Februar 2009

- Kommunale Zonen**
- Kernzone (K)
 - Wohnzone eingeschossig (W1/20)
 - Zone für öffentliche Bauten (OeB)
 - Erholungszone (E)
 - Freihaltezone (F)
 - Reservezone (R)
- Überkommunale Zonen**
- Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)
- Informationsinhalte**
- Wald
 - Kommunalen Gestaltungsplan



2.6 Kommunale Grundlagen Adlikon

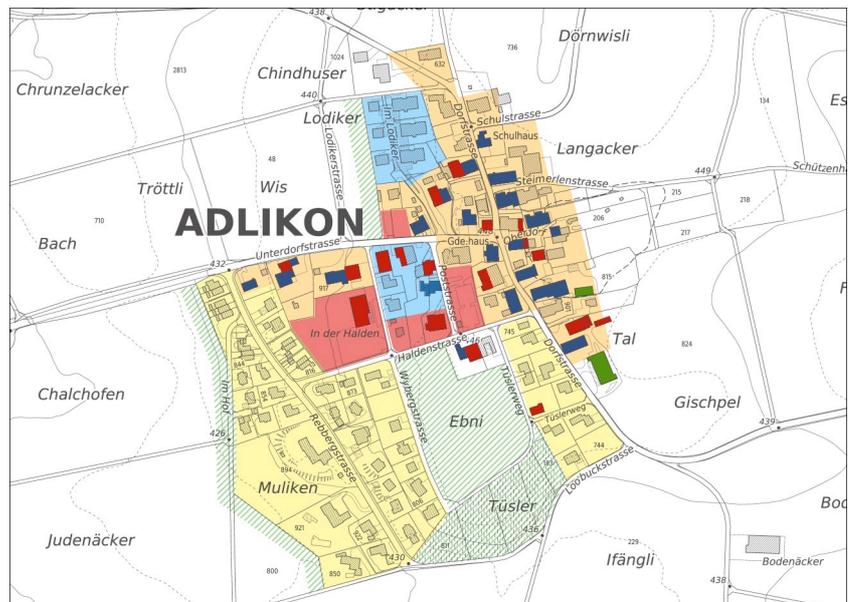
Teilrevision Nutzungsplanung 2018

Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Adlikon stammt aus dem Jahr 1996. Die Bau- und Zonenordnung und der Zonenplan wurden 2018 teilrevidiert (Genehmigung 2019). Es bestehen zwei private Gestaltungspläne (Lodiker, Autocenter Weinland).

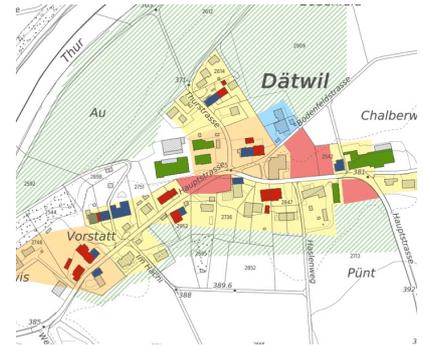
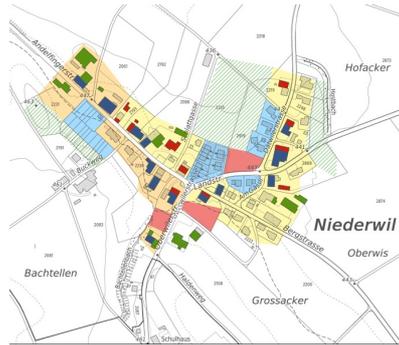
Räumliches Entwicklungsleitbild

Im Rahmen der Teilrevision von 2018 wurden Ziele für die künftige ortsbauliche Entwicklung definiert und für die drei Ortsteile Adlikon, Niederwil und Dätwil ein räumliches Entwicklungsleitbild erarbeitet.

- Baulücken
- Eher ältere Bausubstanz, strukturelle Veränderung
- Eher unternutzte Gebiete, einzelne freie Parzellen, aufgrund Strukturen nur individuelle punktuelle Veränderungen
- Stabile Gebiete Bestand, weitgehend ausgenutzt, eher Neubauten
- Grünraum frei halten, Siedlungsränder erhalten
- landwirtschaftlich genutzte Bauten
- nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten "Hobbytierhaltung, Abstellraum"
- Inventarobjekte

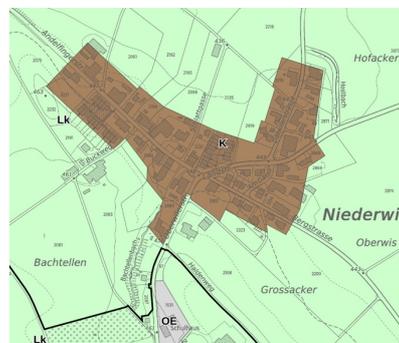
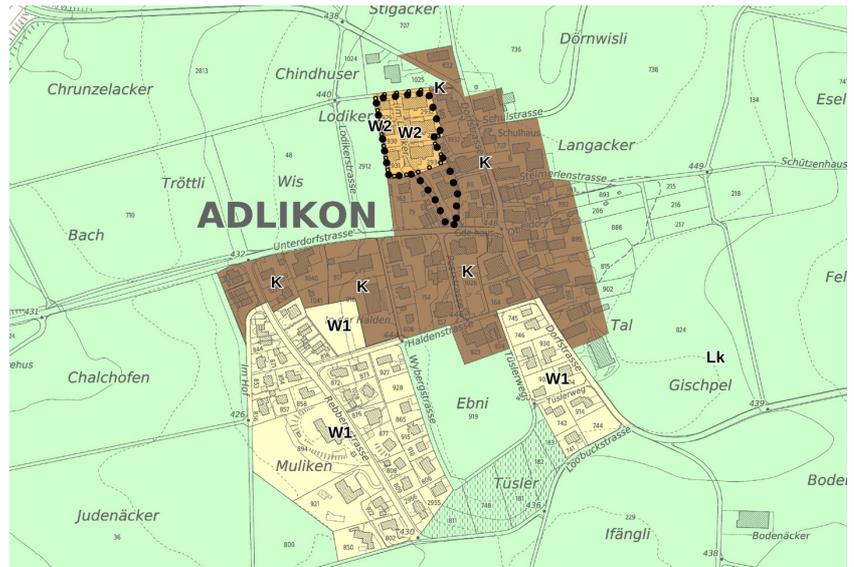


- Baulücken
- Eher ältere Bausubstanz, strukturelle Veränderung
- Eher unernutzte Gebiete, einzelne freie Parzellen, aufgrund Strukturen nur individuelle punktuelle Veränderungen
- Stabile Gebiete Bestand, weitgehend ausgenutzt, eher Neubauten
- Grünraum frei halten, Siedlungsränder erhalten
- landwirtschaftlich genutzte Bauten
- nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Bauten "Hobbytierhaltung, Abstellraum"
- Inventarobjekte



Ausschnitte rechtskräftiger Zonenplan, Stand 16. Februar 2019

- Kommunale Zonen**
- Kernzone (K)
- Wohnzone 1 Geschoss (W1)
- Wohnzone 2 Geschosse (W2)
- Zone für öffentliche Bauten (OeB)
- Freihaltezone (F)
- Reservezone (R)
- Überlagernde Festlegungen**
- Gestaltungsplanpflicht
- Überkommunale Zonen**
- Kantonale Freihaltezone (Fk)
- Kantonale Landwirtschaftszone (Lk)
- Informationsinhalte**
- Wald
- Gewässer
- Kommunaler Gestaltungsplan



Nutzungsplanung noch aktuell

Die Ziele und das räumliche Entwicklungsleitbild haben grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit. Auch die BZO ist noch aktuell, sodass keine materiellen Änderungen erforderlich sind. Der Verkehrsplan, die BZO und der Zonenplan müssen aber mit Andelfingen zusammengeführt werden.

Überprüfung Kleinsiedlungen

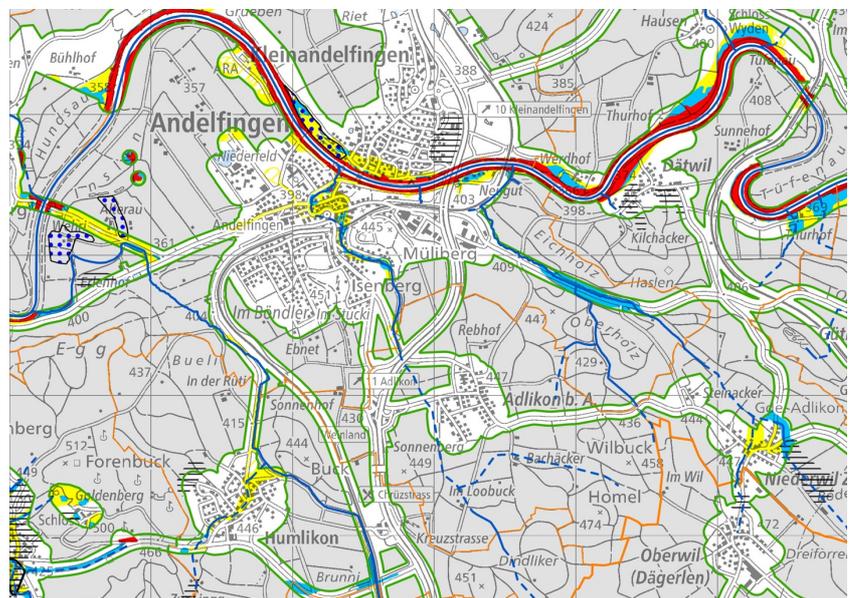
Die Ortsteile Niederwil und Dätwil liegen gemäss kantonalem Richtplan ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die Ortsteile sind daher Gegenstand der derzeit laufenden Überprüfung der Kleinsiedlungen durch den Kanton. Dabei wird geklärt, ob es sich bei den Ortsteilen um Bauzonen, Weilerzonen nach Art. 18 RPG oder Nichtbauzonen handelt. Sollte es sich um Bauzonen handeln, wären gemäss der kantonalen Genehmigung von 2018 für beide Ortsteile Kernzonenpläne

zu erarbeiten. Für den Ortsteil Adlikon sollte in jedem Fall ein Kernzon
nenplan erarbeitet werden.

2.7 Weitere Grundlagen

Naturgefahrenkarte

Die Gefahrenkarte für Naturgefahren des Kantons Zürich stellt die generelle Gefährdung der untersuchten Gebiete durch Naturgefahren wie Hochwasser und Massenbewegungen in farbigen Flächen dar. Sie dient in erster Linie dazu, Hinweise für Entscheide in der Raumplanung zu geben. Die verschiedenen Farben bringen den Gefährdungsgrad zum Ausdruck, der sich aus der Stärke und der Häufigkeit eines Ereignisses ergibt.



Quelle: GIS ZH, 3.1.2022

Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschieden werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.

Gefahrensituation in Andelfingen, Humlikon und Adlikon

In Andelfingen weisen grössere Gebiete innerhalb der Bauzonen ein Schutzdefizit auf. Dabei ist insbesondere der historische Dorfkern von der oberen Mühle über den Markt- und Gemeindeplatz bis zur Schlossgasse betroffen. Neben dem Dorfkern weisen auch Gebäude an der Ursprung-, Hinterwuh- und Landstrasse ein Schutzdefizit auf. Zudem führen Überflutungen aus der Thur im Gebiet Neuguet beim

Werkhof AWEL und den Gebäuden an der Neugutstrasse zu einem Schutzdefizit.

In den Ortsteilen Humlikon und Adlikon sind innerhalb des Siedlungsgebiets nur lokal begrenzte, geringe Gefährdungen vorhanden.

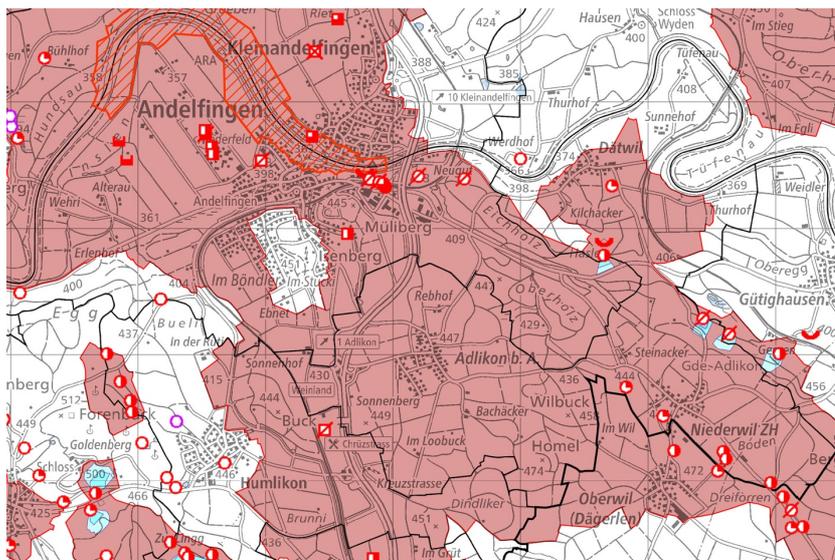
Die Gefahrenkarte ist in der Nutzungsplanung zu beachten, da Teile des Siedlungsgebietes hochwassergefährdet sind und entsprechende Einschränkungen in der Bauordnung geregelt werden müssen. Aufgrund der grossen Flächen mit Schutzdefiziten sollten zudem Massnahmen zur Verringerung der Gefahrensituation ergriffen werden.

Grundwasserschutz

Das Gemeindegebiet von Andelfingen liegt weitgehend innerhalb von Gewässerschutzbereichen, welche dem Schutz der unterirdischen Gewässer und der notwendigen Randgebiete dienen. Gemäss Anhang 4 Ziffer 211 Gewässerschutzverordnung (GSchV) ist in diesen Bereichen Folgendes zu beachten: *In den Gewässerschutzbereichen A_u und A_o dürfen keine Anlagen erstellt werden, die eine besondere Gefahr für ein Gewässer darstellen.*

Ausschnitt Gewässerschutzkarte

- ▨ Gewässerschutzbereich A_o
- ▨ Gewässerschutzbereich A_u
- ▨ Zuströmbereich Zu
- Übrige Bereiche ÜB
- Grundwasserfassung
- Grundwasserweiher
- Quelfassung



Quelle: GIS ZH, 3.1.2022

Gewässerraum

Die 2011 revidierte Gewässerschutzgesetzgebung verpflichtet Kanton und Gemeinden, für all ihre Gewässer den sogenannten Gewässerraum festzulegen. Dieser gewährleistet die natürlichen Funktionen der Gewässer, den Hochwasserschutz und die Nutzung als Naherholungsgebiete.

Festlegung der Gewässerräume im vereinfachten Verfahren

Durch die Anpassung der kantonalen Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) anfangs 2017 kann der Gewässerraum eigenständig in einem vereinfachten Verfahren festgelegt werden. Dieses vereinfachte Verfahren zur Festlegung der Gewässerräume kommt auch in Andelfingen zur Anwendung.

Konsequenzen für die Nutzungsplanung

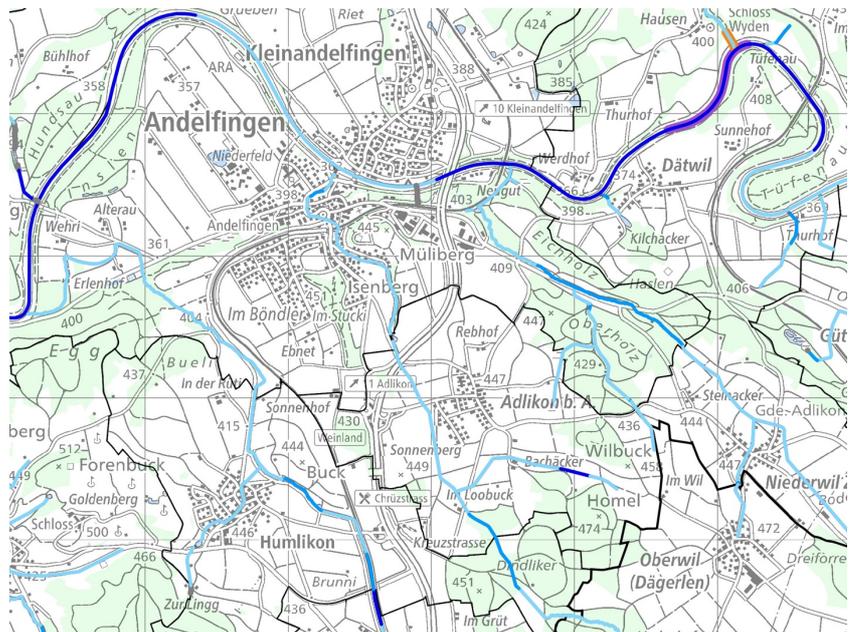
Für die Nutzungsplanung und das Baubewilligungsverfahren ergeben sich folgende Konsequenzen:

- Sobald die Gewässerräume festgelegt sind, entfallen die teilweise grossen Abstände, welche sich heute durch die Übergangsbestimmungen ergeben.
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Bau-masse kann allerdings konsumiert werden.

Ausschnitt Karte Revitalisierungsplanung

Revitalisierungsnutzen

-  gross
-  mittel
-  gering
-  nicht klassiert



Quelle: GIS ZH, 3.1.2022

ÖV-Güteklassen

Andelfingen verfügt mit der S12, der S24 und der S33 über drei Verbindungen pro Stunde nach Winterthur bzw. Schaffhausen. Das Gebiet rund um den Bahnhof verfügt damit über eine Güteklasse C, was einer guten ÖV-Erschliessung entspricht. Buslinien zur Feinverteilung innerhalb von Andelfingen bestehen nicht. Ab dem Bahnhof verkehren die Postautolinien 605 Richtung Kleinandelfingen – Oberstammheim, 612 Richtung Adlikon – Niederwil – Seuzach und 677 Richtung Humlikon – Hettlingen. Der Ortsteil Humlikon wird zusätzlich durch die Postautolinie 675 Henggart – Rafz bedient. Die Postautolinien weisen jeweils einen Stundentakt auf.

ÖV-Güteklassen

- A
- B
- C
- D
- E
- F

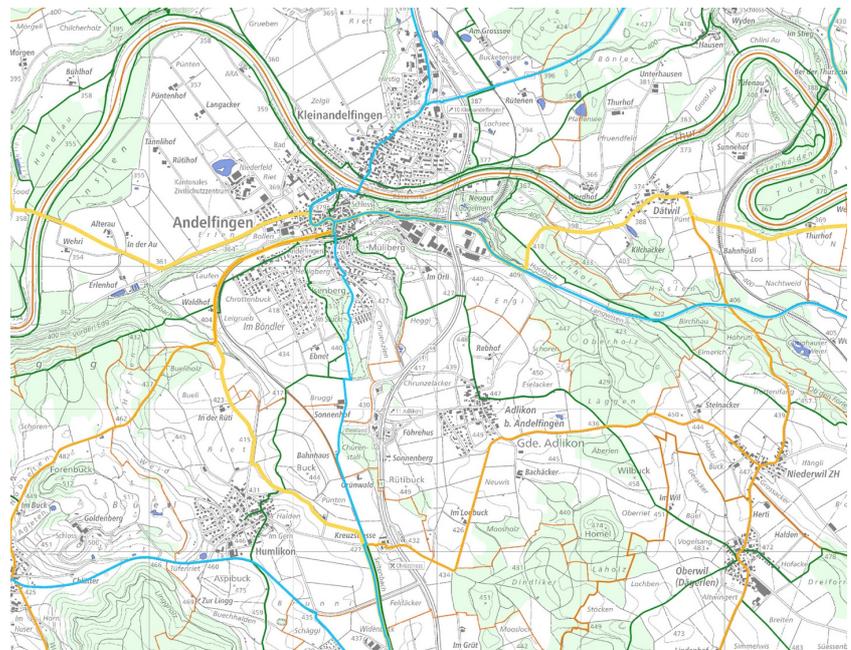


Quelle: GIS-ZH, Fahrplanjahr 2020/21,
 3.1.2022

Rad- und Wanderwegnetz

Das Radwegnetz wird unterteilt in Alltagsverbindungen, SchweizMobil Freizeitroutes und zusätzliche Freizeitroutes. Gemäss dem regionalen Richtplan (siehe Kapitel 2.3) besteht noch eine Lücke auf der Freizeitroute Alten-Flaacherstrasse (auf der Altenerstrasse). Zudem soll der Teilabschnitt im Wald Isenberg auf der Alltagsroute Henggart-Andelfingen ausgebaut werden. Diese beiden Massnahmen liegen in der Zuständigkeit des Kantons. Von Adlikon nach Andelfingen besteht keine offizielle Veloverbindung. Die direkteste Verbindung verläuft über die Adlikerstrasse.

- Wanderweg
- Velonetz Alltag
- Velonetz SchweizMobil Freizeitroutes
- Velonetz zusätzliche Freizeitroutes



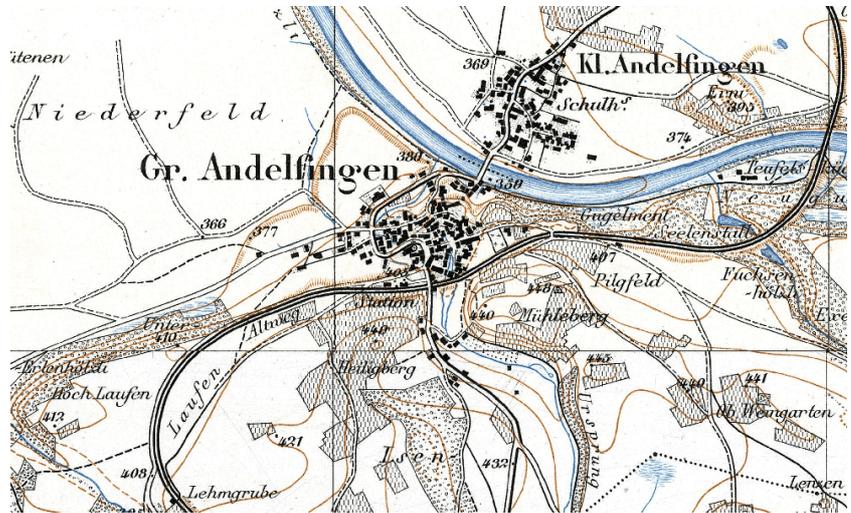
Quelle: GIS-ZH, 1.7.2022

3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

3.1 Historische Entwicklung

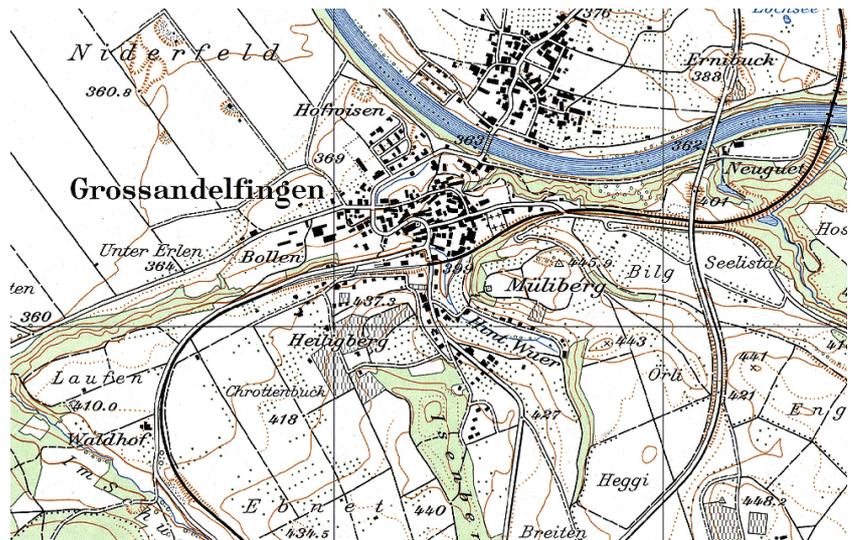
Siegfriedkarte 1880

Andelfingen ist bereits 1880 an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Das Siedlungsgebiet beschränkt sich noch auf den alten Dorfkern. Auffallend sind die vielen Rebbaugebiete, welche inzwischen weitgehend verschwunden sind. Das Hauptstrassennetz ist hingegen bis heute unverändert.



Landeskarte 1958

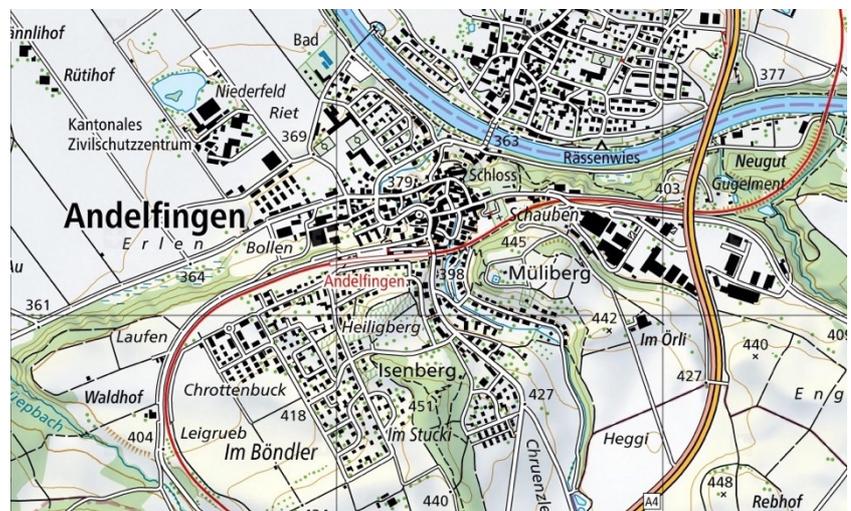
In der Nachkriegszeit bleibt das Wachstum der Gemeinde vorerst überschaubar. Mit der in den 1950er Jahren gebauten A4 erhält Andelfingen eine direkte Verbindung nach Winterthur.



Landeskarte 2016

In den 1970er Jahren entstehen Neubaugartiere südlich und nördlich des alten Dorfkerns. Ab 2010 setzt eine weitere Wachstumsphase mit der Überbauung der Gebiete Chrottenbuck und Bollen ein.

Die beschriebene Entwicklung trifft in abgeschwächter Form auch für die Ortsteile Adlikon und Humlikon zu.



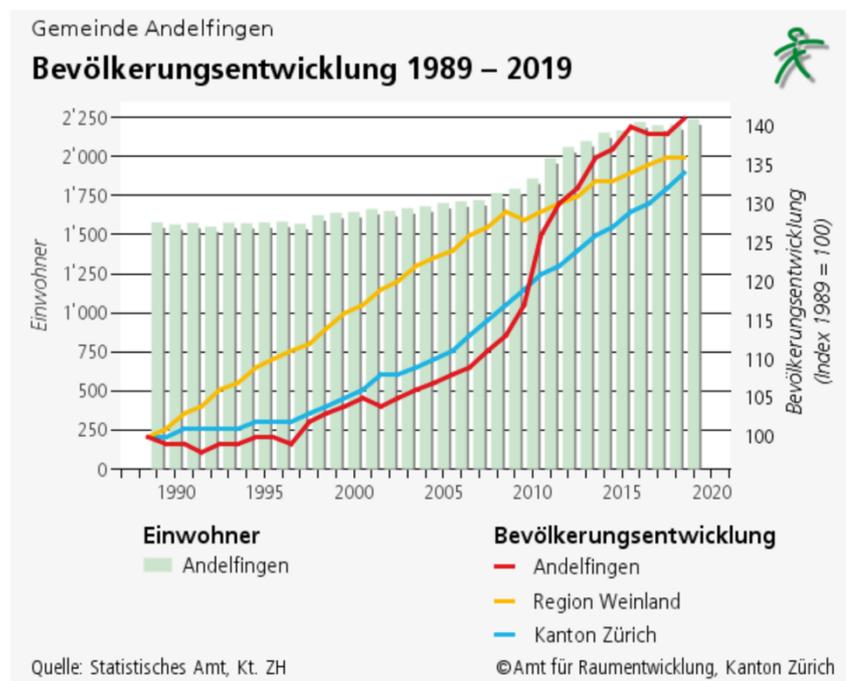
3.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung von Andelfingen in den letzten 30 Jahren

Im Zeitraum von 1989 bis 2019 hat die Einwohnerzahl der Gemeinde Andelfingen von 1'580 auf rund 2'240 zugenommen. Die Entwicklung verlief in den letzten 30 Jahren in drei Phasen. Bis 1997 verharrte die Einwohnerzahl auf dem ursprünglichen Niveau. Von 1998 bis 2016 verzeichnete die Gemeinde ein kontinuierliches Wachstum, welches von 2010 bis 2016 ausserordentlich stark war. Seither stagniert die Bevölkerungszahl wiederum.

Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre beträgt rund 22 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von knapp 1.2 %.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Andelfingen,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



Bevölkerungsentwicklung im Vergleich

Im regionalen und kantonalen Vergleich verzeichnete die Gemeinde ein leicht überdurchschnittliches Wachstum.

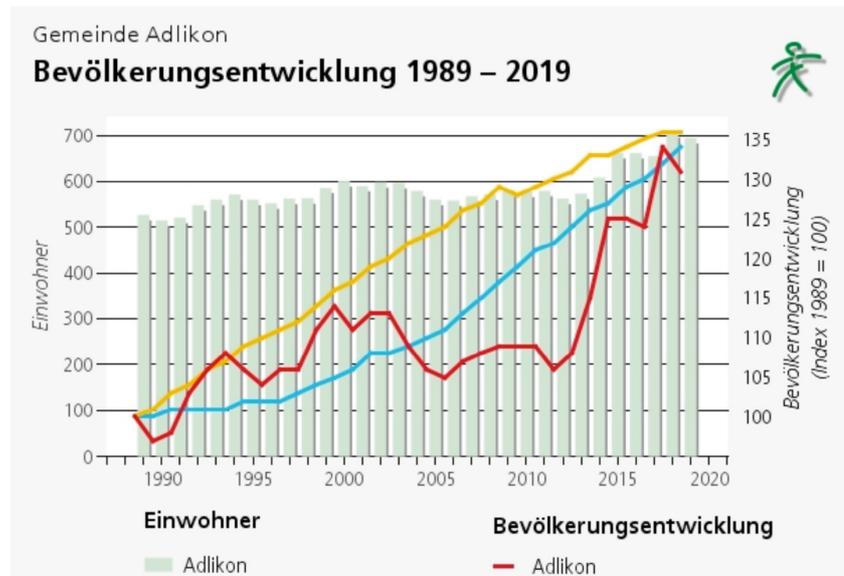
Bevölkerungsentwicklung bis 2040

Bei einer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre ergibt sich für das Jahr 2040 eine Einwohnerzahl von rund 2'860.

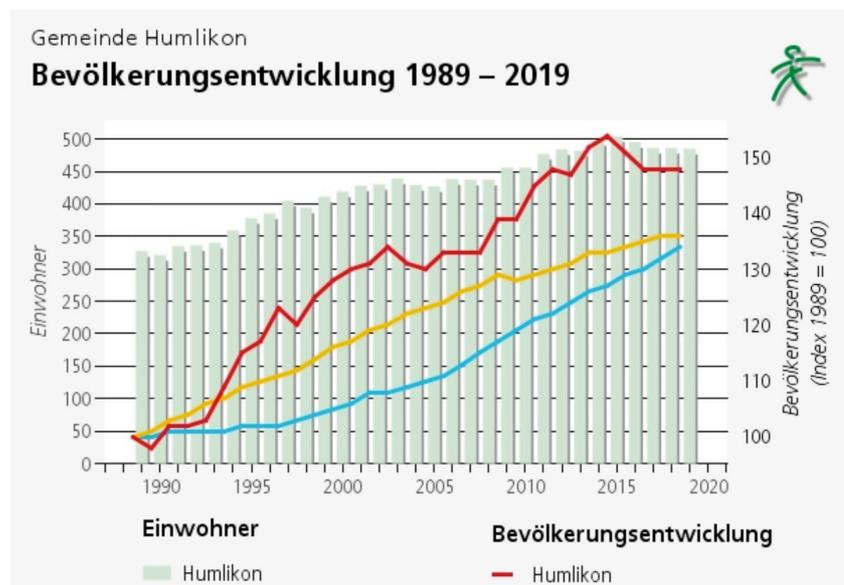
Bevölkerungsentwicklung in Adlikon und Humlikon

In der Gemeinde Adlikon hat im Zeitraum von 1989 bis 2019 die Einwohnerzahl von 530 auf rund 690 zugenommen, wobei diese Entwicklung zwischenzeitlich auch von einem Einwohnerrückgang gekennzeichnet war. Die Gemeinde Humlikon wies demgegenüber im selben Zeitraum ein ziemlich stetiges Wachstum von 330 auf 480 Einwohner auf.

Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Adlikon,
 Statistisches Amt, Kanton Zürich



Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Humlikon,
 Statistisches Amt, Kanton Zürich



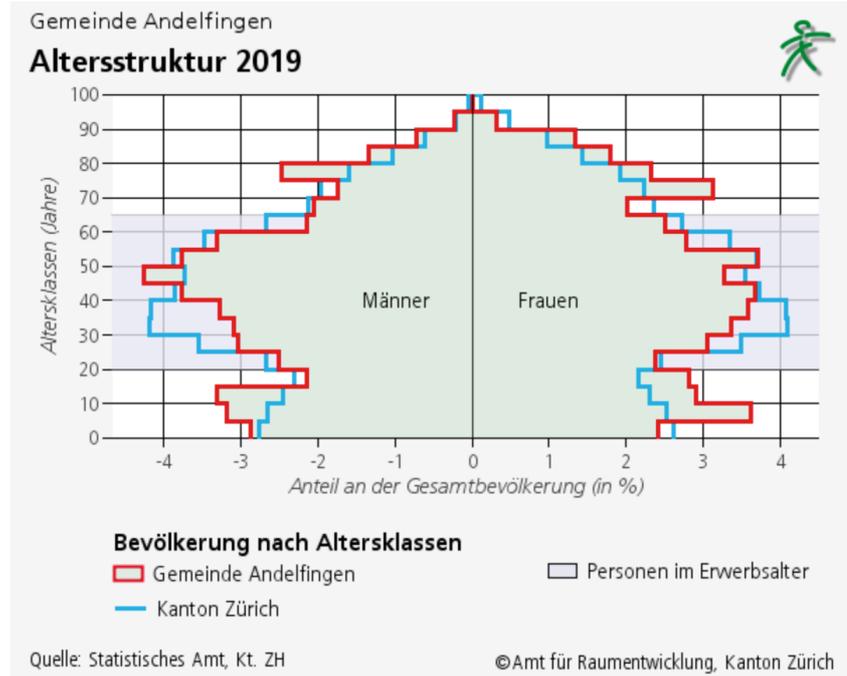
3.3 Altersstruktur

**Überdurchschnittlich viele Kinder,
 wenige 25 bis 40-Jährige**

Die Alterspyramide von Andelfingen zeigt, dass der Bereich der mittleren Jahrgänge (40–60-Jährigen) am stärksten vertreten ist. Auffallend ist die deutliche Einbuchtung bei den 15–25-Jährigen. Vermutlich ziehen viele junge Erwachsene aus Andelfingen weg, um an zentraler gelegenen Orten ihre Ausbildung und die ersten Berufsjahre zu absolvieren. Auffallend ist weiter die Ausbuchtung bei den 75 – 80-jährigen Männern respektive den 70–75-jährigen Frauen.

Die Alterspyramiden der Ortsteile Humlikon und Adlikon sind mit derjenigen von Andelfingen vergleichbar, wobei die beschriebenen Eigenheiten teilweise noch stärker ausgeprägt sind.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Andelfingen, Sta-
tistisches Amt, Kanton Zürich



Vergleich mit Kanton

Der Vergleich mit den kantonalen Werten zeigt einen überdurchschnittlich hohen Anteil der 5–15-Jährigen, was darauf hindeutet, dass die Gemeinde für Familien attraktiv ist. Überdurchschnittlich ist auch der Anteil der über 70-Jährigen, wohingegen die Altersgruppe der 25–40-Jährigen untervertreten ist.

3.4 Beschäftigtenentwicklung

Hohe Zahl an Beschäftigten in Andelfingen

Im Zeitraum von 2011 bis 2018 hat die Zahl der Beschäftigten in der Gemeinde Andelfingen kontinuierlich zugenommen. Im Jahr 2018 gab es insgesamt rund 1'550 Beschäftigte, was relativ zur Bevölkerungszahl einen hohen Wert von 0.7 ergibt. Die Beschäftigten verteilen sich auf 195 Arbeitsstätten, von denen 13 in der Land- und Forstwirtschaft, 34 im industriellen Sektor und 148 im Dienstleistungssektor tätig sind.

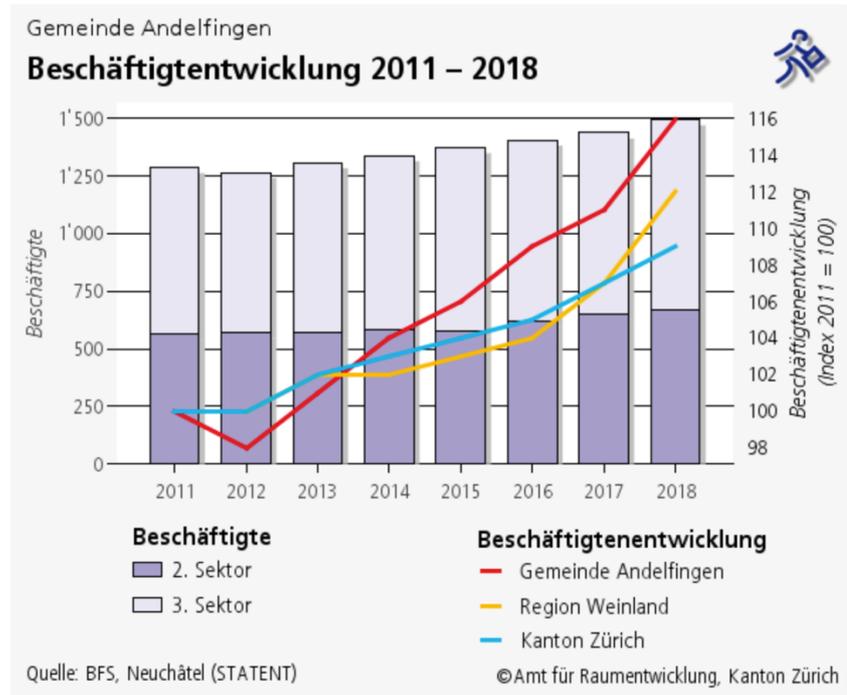
Beschäftigtenentwicklung im Vergleich

Im Vergleich zum Kanton Zürich und zur Region Weinland weist Andelfingen ein überdurchschnittliches Beschäftigtenwachstum auf.

Rückgang der Arbeitsplätze in Adlikon und Humlikon

In den Gemeinden Adlikon und Humlikon sind demgegenüber die Beschäftigtenzahlen in den letzten 10 Jahren deutlich zurückgegangen. Adlikon und Humlikon weisen im Jahr 2018 zusammen noch etwa 225 Arbeitsplätze auf.

Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Andelfingen, Sta-
 tistisches Amt, Kanton Zürich

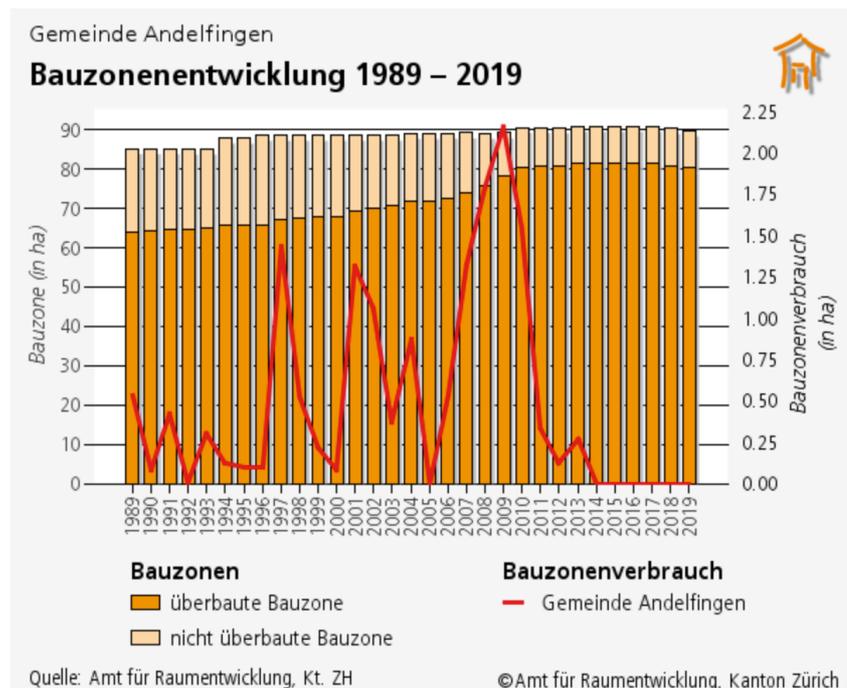


3.5 Bauzonenentwicklung

Bauzonenentwicklung in Andelfingen

Die Gesamtfläche der Bauzonen veränderte sich in den letzten 15 Jahren nur geringfügig. Letztmals wurde die Bauzonenfläche 2010 erweitert. Der Anteil der überbauten Bauzone erhöhte sich in der Vergangenheit kontinuierlich auf 90 %. Der sogenannte Bauzonenverbrauch war 2009 recht hoch. Seither nimmt er markant ab und liegt seit 2014 bei praktisch 0 Hektaren.

Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Andelfingen, Sta-
 tistisches Amt, Kanton Zürich



Bauzonenreserven Andelfingen
Statistik ARE, Stand 2020

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2020) sind für Andelfingen insgesamt 9.2 ha Bauzonenreserven ausgewiesen, wovon 3.6 ha Wohn- und Mischzonen sind. Der Überbauungsgrad der Bauzonen liegt gesamthaft bei 90 %.

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	40.4 ha	37.0 ha	3.4 ha
Mischzonen	15.5 ha	15.3 ha	0.2 ha
Arbeitszonen	21.0 ha	16.8 ha	4.2 ha
Zonen für öffentliche Bauten	12.8 ha	11.5 ha	1.3 ha
Total Bauzonen	89.7 ha	80.5 ha	9.2 ha

Reservezonen

Zusätzlich verfügt Andelfingen über 7.65 ha Reservezonen (Quelle: eigene Erhebungen), welche grösstenteils innerhalb des im kantonalen Richtplan definierten Siedlungsgebiets liegen.

Zeitraum bis Reserven aufgebraucht

Gemäss dem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch der letzten 15 Jahre (0.34 ha pro Jahr) würden die nicht überbauten Wohn- und Mischzonen theoretisch für die nächsten ca. 11 Jahre ausreichen.

Die Arbeitszonen würden rein rechnerisch für rund 25 Jahre reichen. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die jährlichen Schwankungen beim Verbrauch von Arbeitszonen hoch sind. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebes kann in kurzer Zeit eine grosse Fläche überbaut werden.

Bauzonenentwicklung in Humlikon

In Humlikon blieb die Gesamtfläche der Bauzonen in den letzten 15 Jahren unverändert bei 18 ha. Der Anteil der überbauten Bauzone erhöhte sich in der Vergangenheit kontinuierlich auf heute über 96 %.

Bauzonenreserven Humlikon
Statistik ARE, Stand 2020

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	6.4 ha	6.0 ha	0.4 ha
Mischzonen	10.2 ha	9.9 ha	0.3 ha
Zonen für öffentliche Bauten	1.5 ha	1.5 ha	0.0 ha
Total Bauzonen	18.0 ha	17.3 ha	0.7 ha

Bauzonenentwicklung in Adlikon

In Adlikon wurde 2007 die Bauzone im Rahmen der damaligen Teilrevision um 1.3 ha erweitert. Seither blieb die Gesamtfläche der Bauzonen unverändert bei insgesamt 23.8 ha. Der Anteil der überbauten Bauzone erhöhte sich in der Vergangenheit kontinuierlich auf heute über 92 %.

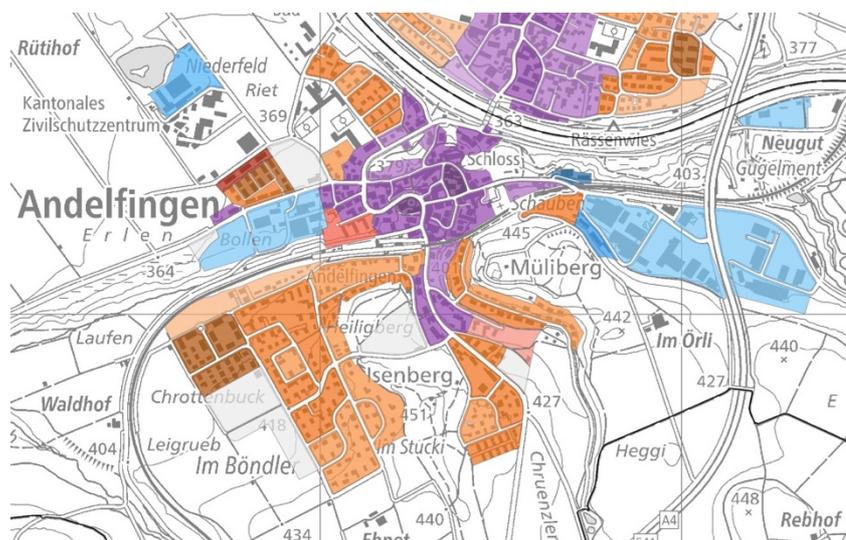
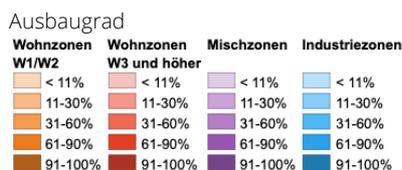
Bauzonenreserven Adlikon
 Statistik ARE, Stand 2020

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	6.1 ha	5.1 ha	1.0 ha
Mischzonen	17.7 ha	17.0 ha	0.8 ha
Total Bauzonen	23.8 ha	22.0 ha	1.8 ha

3.6 Ausbaugrad

Ausbaugrad in Andelfingen

Der Ausbaugrad ist der Quotient aus gebauten Geschossflächen zu zulässigen Geschossflächen. In Andelfingen liegt der Ausbaugrad gemäss der kantonalen Statistik in den Wohnzonen bei hohen 75 % und in den Mischzonen bei 67 % (Stand 2019). Demgegenüber liegt er in den Arbeitszonen bei tiefen 30.6 %. Dies bedeutet, dass insbesondere die Arbeitszonen unternutzt sind und noch relativ viel Spielraum für bauliche Verdichtungen innerhalb der geltenden Zonenbestimmungen besteht.



Quelle: GIS ZH, 14.4.2021

Ausbaugrad in Humlikon

In Humlikon liegt der Ausbaugrad in den Wohnzonen bei tiefen 41 %. Demgegenüber ist der Wert in den Mischzonen (Kernzone) mit 85 % sehr hoch.

Ausbaugrad in Adlikon

In Adlikon zeigt sich das umgekehrte Bild: In den Wohnzonen ist der Ausbaugrad mit 72 % relativ hoch, während er in den Mischzonen (Kernzone) bei tiefen 41 % liegt.

Ausbaugrad im Vergleich

Bei den Wohnzonen liegt der aktuelle Ausbaugrad in Andelfingen und Adlikon über, in Humlikon jedoch deutlich unter dem regionalen und kantonalen Durchschnitt. Bei den Mischzonen weist Humlikon dagegen einen überdurchschnittlichen Ausbaugrad auf, während in Andelfingen und Adlikon die Werte unter dem kantonalen Durchschnitt liegen. Der Ausbaugrad in den Arbeitszonen von Andelfingen ist stark unterdurchschnittlich.

Ausbaugrad in überbauten Bauzonen
Statistik ARE, Stand 2019

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Andelfingen	75.4 %	67.0 %	30.6 %	51.5 %
Humlikon	41.0 %	84.6 %	-	69.0 %
Adlikon	72.3 %	40.8 %	-	44.2 %
Region	57.9 %	51.8 %	42.4 %	52.0 %
Kanton	72.2 %	78.9 %	52.1 %	69.9 %

Fazit

Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80 % an. Dieser Zielwert wird je nach Zonenart und Ortsteil knapp erreicht oder sogar übertroffen. Noch deutlich unterschritten wird er aktuell in den Wohnzonen von Humlikon, in den Mischzonen von Andelfingen und Adlikon sowie in den Arbeitszonen von Andelfingen. In den entsprechenden Zonen sollen Massnahmen zur Steigerung des Ausbaugrades geprüft werden.

3.7 Kapazitätsabschätzung Zonenpläne

Einwohnerkapazität Andelfingen
gemäss rechtskräftigem Zonenplan
(Werte gerundet)

Als Grundlage zur Berechnung des Fassungsvermögens des Zonenplans dient die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung. Zudem dienen verschiedene Statistiken des kantonalen Amtes für Raumentwicklung als Datenbezugsquelle (detaillierte Berechnung siehe Anhang).

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Bauzone (2019) (Total 2'238 E minus 81 E ausserhalb Bauzone)		2'157
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	+ 170	2'327
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	+ 150	2'307
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	+ 320	2'477

Einwohnerkapazität Humlikon
gemäss rechtskräftigem Zonenplan
(Werte gerundet)

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Bauzone (2019) (Total 485 E minus 20 E ausserhalb Bauzone)		465
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	+ 40	505
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	+ 20	485
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	+ 60	525

Einwohnerkapazität Adlikon
gemäss rechtskräftigem Zonenplan
(Werte gerundet)

	Zuwachs	Einwohner
Einwohner überbaute Bauzone (2019) (Total 694 E minus 66 E ausserhalb Bauzone)		628
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	+ 150	778
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	+ 80	708
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	+ 230	858

Berechnungsmethode

In der Berechnung werden die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner anhand der effektiven Einwohnerzahlen gemäss Gemeindestatistik geeicht. Bei der Berechnung des Einwohnerpotenzials in den noch nicht überbauten Bauzonen wird angenommen, dass der Ausbaugrad bei 80 Prozent liegt.

Ergebnisse

Der Ortsteil Andelfingen verfügt über gewisse Baulandreserven, von welchen aber ein Grossteil bald beansprucht wird (siehe Kapitel 3.8). Der Ortsteil Adlikon (inkl. Niederwil und Dätwil) verfügt noch über grosse Nutzungsreserven. In Humlikon demgegenüber ist das zusätzliche Einwohnerpotenzial sehr gering.

Über alle drei Gemeinden betrachtet besteht in den bereits überbauten Gebieten ein Verdichtungspotenzial von rund 360 Einwohnern. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 250 Einwohner. Die rechtskräftigen Zonenpläne haben somit ein Fassungsvermögen von insgesamt rund 3'860 Einwohnern.

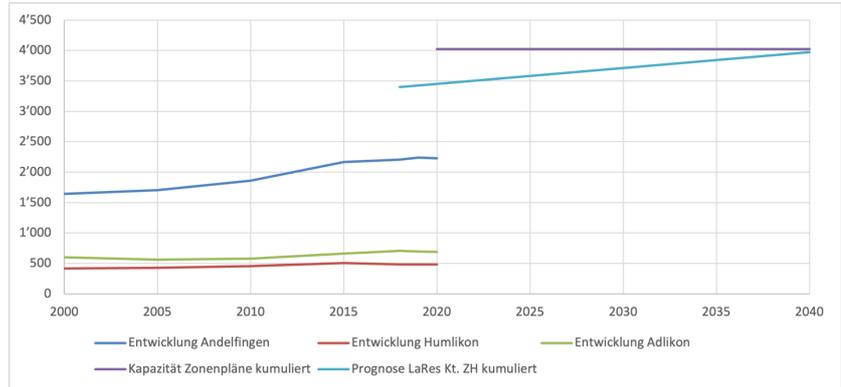
Bevölkerungsprognose gemäss langfristiger Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich

Das kontinuierliche Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum im Kanton Zürich bedingt eine langfristige koordinierte Raumentwicklung, welche die Qualitäten des Kantons bei der weiteren Entwicklung berücksichtigt. Mit der langfristigen Raumentwicklungsstrategie wird eine thematisch umfassende Perspektive auf die Raumentwicklung eingenommen, die im Vergleich zum Richtplan und zum ROK-ZH auf einen wesentlich längeren Zeithorizont ausgerichtet ist.

Gemäss aktueller Bevölkerungsprognose des Statistischen Amtes des Kantons Zürich wird bis ins Jahr 2040 mit 1.8 Millionen Einwohnern im Kanton Zürich gerechnet. Mit der Einhaltung des theoretischen Bevölkerungszuwachses gemäss ROK-ZH (20 % des Bevölkerungszuwachses in den Handlungsräumen "Landschaft unter Druck" sowie "Natur- und Kulturlandschaft") würden diese Räume bis 2040 um insgesamt etwa 61'000 Personen wachsen. Wird dieser theoretische Zuwachs auf Andelfingen (inkl. Humlikon und Adlikon) umgerechnet, müsste die Gemeinde mit einem theoretischen Zuwachs von rund 570 Personen bis 2040 rechnen.

	Bevölkerung 2018	Bevölkerung 2040	Zuwachs
Kanton ZH	1'516'798	1'823'700	306'902
Handlungsräume 1-2	1'152'890	1'398'412	245'522
Handlungsräume 3-5	363'908	425'288	61'380
Andelfingen (Handlungsraum 3-5)	3'400	3'973	573

Bevölkerungsprognose und Fassungsvermögen rechtskräftige Zonenpläne



Fazit

Die Bauzonen sind nach Art. 15 Raumplanungsgesetz (RPG) so zu dimensionieren, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Die Kapazität der rechtskräftigen Zonenpläne reicht gemäss Berechnung knapp bis ins Jahr 2040. Der Spielraum für Einzonungen ist daher nicht gegeben.

Wohnbautätigkeit führt zu Einwohnerzuwachs

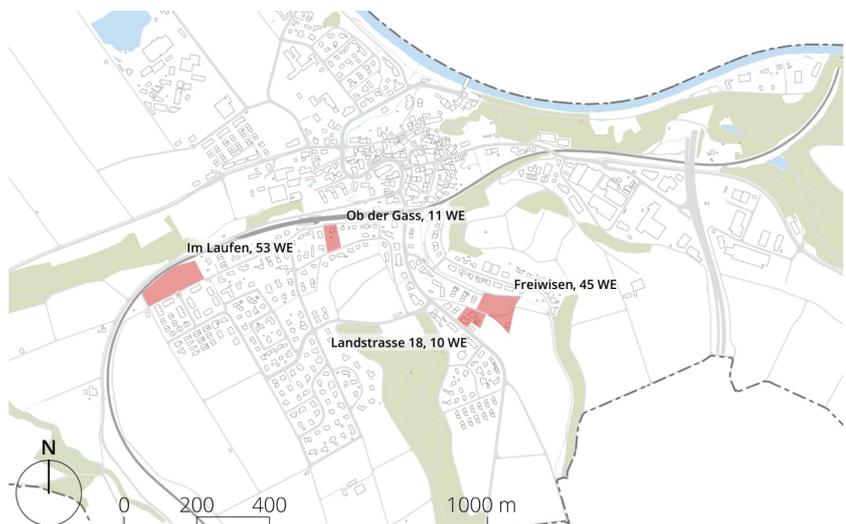
3.8 Aktuelle Bauvorhaben in Andelfingen

In Andelfingen sind derzeit einige grössere Überbauungen in Planung oder werden bereits realisiert. Es handelt sich um folgende Projekte:

- Überbauung Freiweisen mit 45 Wohnungen in drei Mehrfamilienhäusern (W3)
- 10 Einfamilienhäuser an der Landstrasse 18 (Arealüberbauung in W2B)
- Überbauung Im Laufen mit 53 Wohnungen (Arealüberbauung W2B)
- Ersatzneubau Ob der Gass 8 mit 11 Wohnungen (bisher eine Wohnung) (W2A)

Gesamthaft werden somit in Andelfingen rund 120 Wohnungen in den nächsten Jahren entstehen. Auffallend ist dabei der für Andelfingen hohe Anteil von 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen.

Grössere Wohnüberbauungen in Andelfingen, die sich in Planung oder Realisierung befinden, mit Anzahl Wohneinheiten (WE)



Entwicklungsspielraum im Ortsteil Andelfingen klein

Bei einer realistischen durchschnittlichen Belegungsdichte von 2.1 Personen ist somit mit ca. 250 zusätzlichen Einwohnern zu rechnen. Wird dieser Wert mit der Bevölkerungsprognose bis 2040 gemäss langfristiger Raumentwicklungsstrategie verglichen, sieht man, dass bereits in wenigen Jahren rund zwei Drittel des von kantonalen Seite angestrebten Wachstums erreicht sein dürften. Mit der Überbauung dieser Reserven verbleibt nur noch ein kleiner Entwicklungsspielraum für den Ortsteil Andelfingen.

4 QUARTIERANALYSE

Identifizierung von Schlüsselgebieten der Innenentwicklung

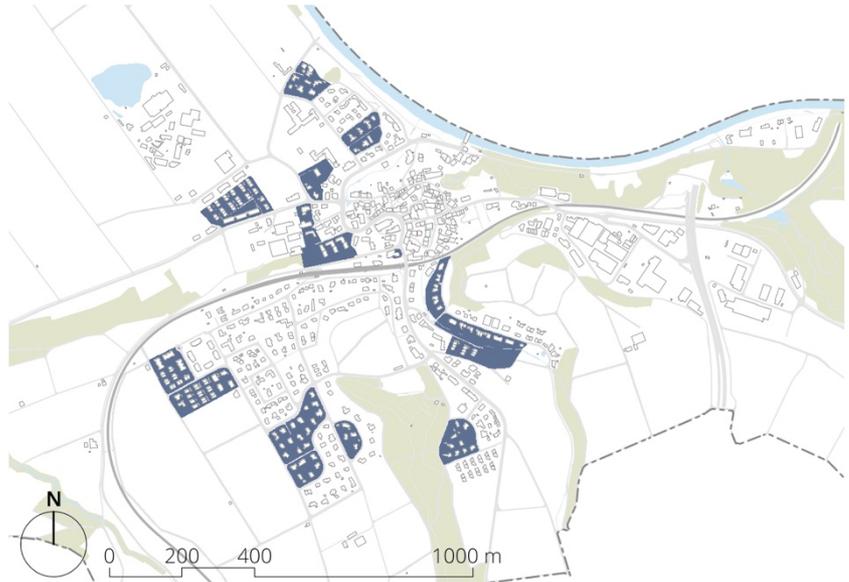
Die seit einigen Jahren zur Verfügung stehenden Daten auf Quartiersebene sind eine wichtige Grundlage der Siedlungsanalyse. Wichtigste Datenquellen sind das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR), das Einwohnerregister (EWR) und die Statistik der Unternehmensstruktur (STATENT). Mit der nachfolgenden Analyse sollen Quartiere identifiziert werden, welche in den nächsten 15 bis 20 Jahren für eine Innenentwicklung geeignet sind. Die Weiler Dätwil und Niederwil fallen dabei aufgrund der peripheren Lage ausser Betracht.

4.1 Altersstruktur

Bedeutung der Altersstruktur auf die Siedlungsentwicklung

Die Altersstruktur liefert Hinweise auf mögliche bevorstehende Veränderungen der Bewohnerschaft eines Quartiers. Quartiere mit einem hohen Familienanteil bzw. einem hohen Anteil schulpflichtiger Kinder dürften in den kommenden Jahren stabil sein, wohingegen in überalterten Quartieren ein Generationenwechsel absehbar sind. Solche Handänderungen gehen oft mit baulichen Veränderungen einher.

Quartiere mit einem Anteil Haushalte mit Schulkindern > 25 % in Andelfingen



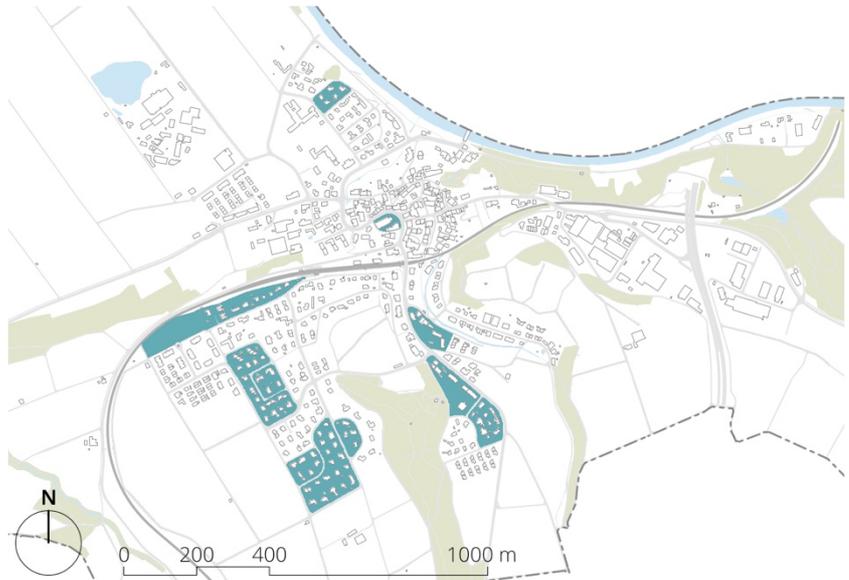
Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2019

Quartiere mit einem Anteil Haushalte mit Schulkindern > 25 % in Humlikon (links) und Adlikon



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2019

**Quartiere mit einem Anteil
Haushalte in später Pensionie-
rungsphase > 25 % in Andelfingen**



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

**Quartiere mit einem Anteil
Haushalte in später Pensionie-
rungsphase > 25 % in Humlikon
(links) und Adlikon**



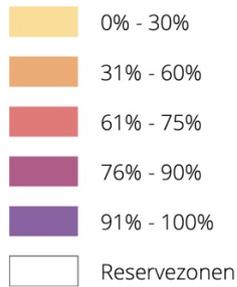
Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

4.2 Ausbaugrad

Verhältnis zwischen bestehender und zulässiger Ausnützung

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Je tiefer der Ausbaugrad ist, desto höher sind die Anreize zur Nachverdichtung. Gemäss der kantonalen Statistik liegt der durchschnittliche Ausbaugrad in den Wohnzonen von Andelfingen bei 75 %, in den Mischgebieten bei 67 % und in den Arbeitsgebieten bei tiefen 31 %.

Ausbaugrad in den Wohn- und Mischzonen in Andelfingen



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2018

Ausbaugrad in den Wohn- und Mischzonen in Humlikon (links) und Adlikon



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2018

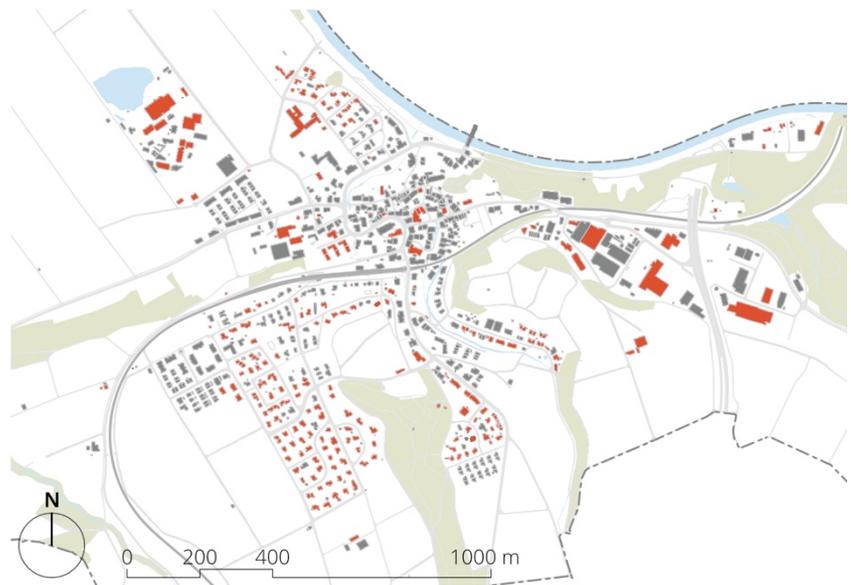
4.3 Gebäudealter

Hoher Anteil älterer Bausubstanz

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

Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden (rot dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt ist, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung ist das Baujahr, welches in den Daten des Kantons angegeben ist.

Gebäude mit Baujahr zwischen 1945 und 1980



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2019

Gebäude mit Baujahr zwischen 1945 und 1980 in Humlikon (links) und Adlikon



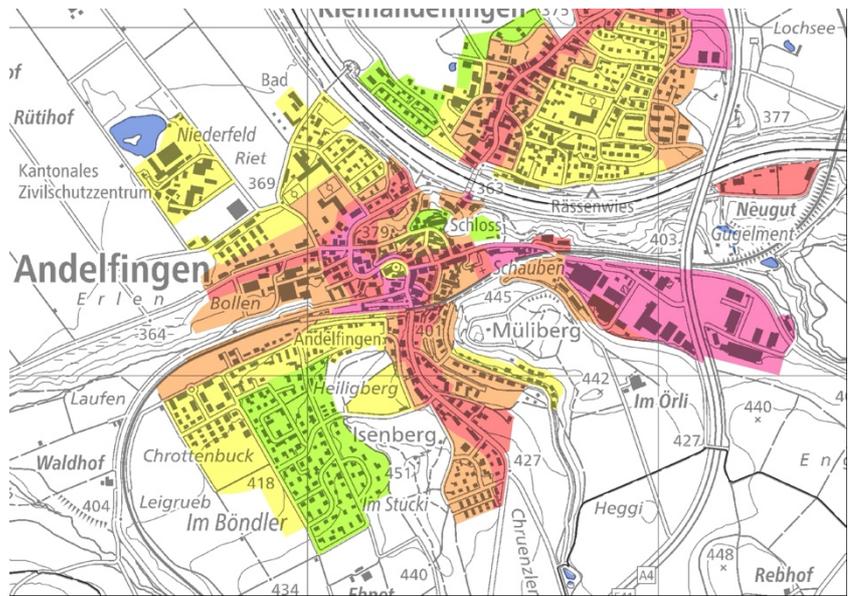
Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2019

4.4 Lageklassen

Bedeutung der Lageklassen

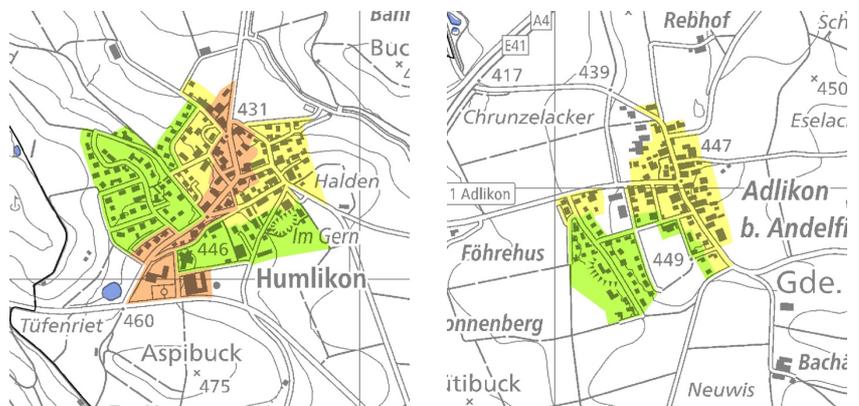
Die Grundstücks-Lageklassen dienen zur Berechnung des Eigenmietwertes für das Steueramt. Sie liefern somit Hinweise auf den Landwert von Quartieren. Je höher der Landwert, desto grösser ist der Anreiz für Investoren zur baulichen Erneuerung und zur Ausschöpfung der inneren Reserven.

Lageklassen in Andelfingen



Quelle: GIS ZH, Stand 2019

Lageklassen in Humlikon und Adlikon



Quelle: GIS ZH, Stand 2019

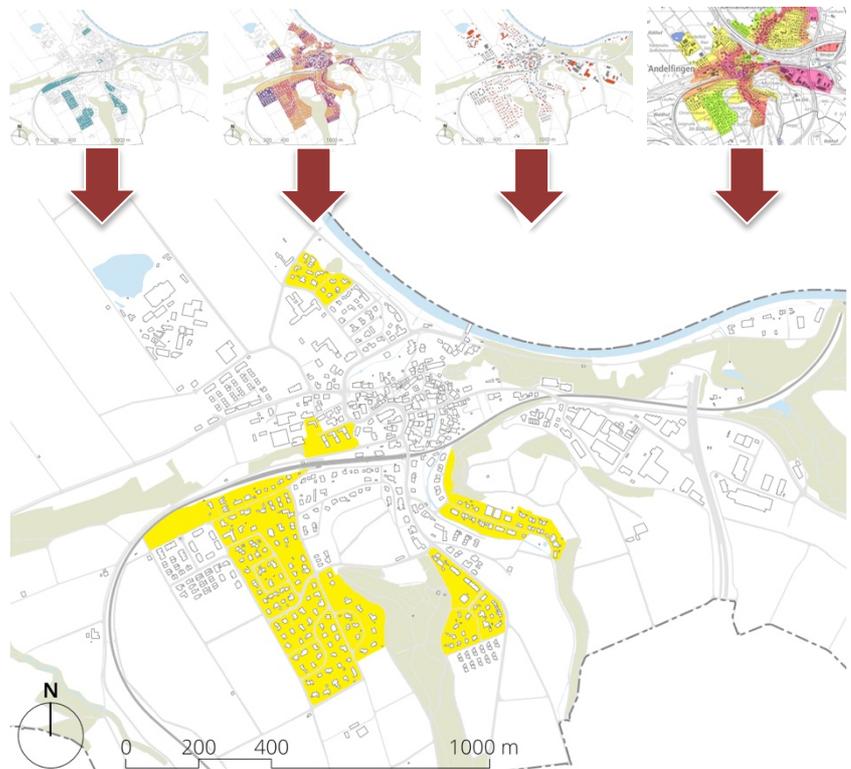
4.5 Indizien für Strukturveränderungen

Mit der Überlagerung der Indikatoren Altersstruktur, Ausbaugrad, Gebäudealter und Lageklassen lassen sich Gebiete identifizieren, in welchen in den kommenden Jahren grössere strukturelle und bauliche Veränderungen wahrscheinlich sind.

Die nachfolgenden Pläne zeigen die Quartiere mit hohem Veränderungsdruck. Die Gebiete erfüllen drei der folgenden vier Merkmale:

- die Bewohnerschaft ist überaltert (Personen in später Pensionierungsphase) oder umfasst wenige schulpflichtige Kinder
- die Grundstücke sind mehrheitlich unternutzt
- die Mehrheit des Gebäudebestandes wurde zwischen 1945 und 1980 erstellt
- Es handelt sich um gute Wohnlagen (Lageklasse 1 bis 3)

Quartiere mit hohem Veränderungsdruck in Andelfingen



Quartiere mit hohem Veränderungsdruck in Humlikon (links) und Adlikon



4.6 Eigentumsstruktur

Einfluss der Eigentumsstruktur auf die Innenentwicklung

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

Quartiere mit Anteil EFH > 66 % in Andelfingen



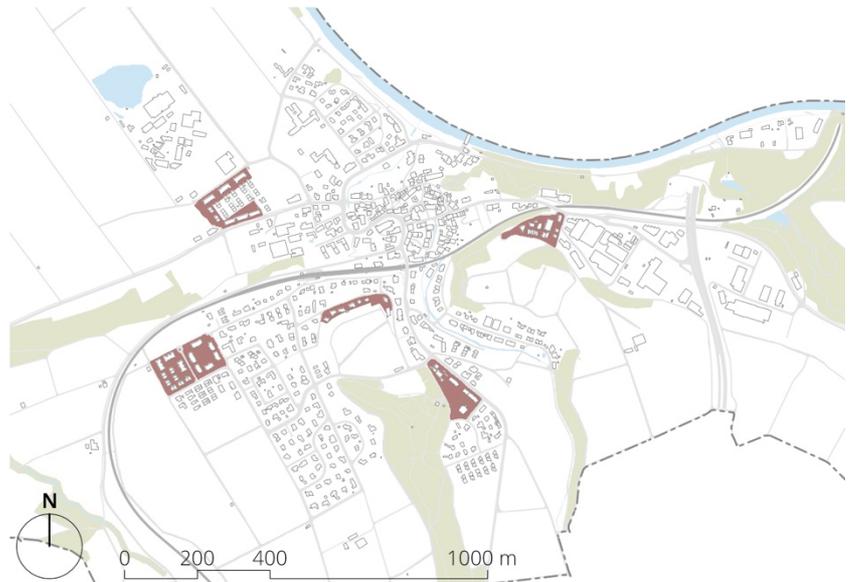
Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

Quartiere mit Anteil EFH > 66 % in Humlikon (links) und Adlikon



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

Quartiere mit Anteil Stockwerk- gentum in MFH > 50 % in Andelfingen



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

Quartiere mit Anteil Stockwerk- gentum in MFH > 50 % in Humli- kon (links) und Adlikon



Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

Potenzielle Veränderungsgebiete v.a. im südwestlichen und südlichen Teil von Andelfingen

4.7 Erkenntnisse aus der Quartieranalyse

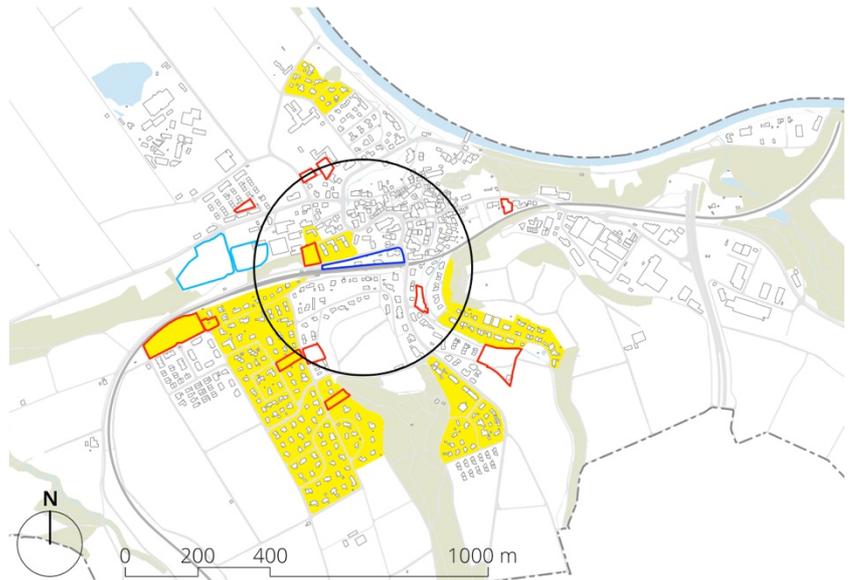
Andelfingen weist einige Quartiere auf, welche aufgrund der Altersstruktur, des Ausbaugrades, des älteren Gebäudebestandes und der Lageklasse einem grösseren Veränderungsdruck hinsichtlich Innenentwicklung unterworfen sind. Dabei handelt es sich primär um Wohngebiete im südwestlichen (Chrottenbuck, Im Bändler) und südlichen (Ursprung) Teil der Gemeinde. Gleichzeitig weisen diese Gebiete mehrheitlich einen grossen Anteil an Einfamilienhäusern auf, was die Innentwicklung etwas bremsen dürfte. Gleichwohl dürfte in diesen Gebieten eine Innenentwicklung respektive Nachverdichtung in den nächsten 15 bis 20 Jahren stattfinden – auch ohne planerische Massnahmen. Darüber hinaus besitzen das Bahnhofareal, das Gebiet Bollenrain und die noch nicht überbauten Wohn- und Mischzonen ein grosses Entwicklungspotenzial.

In Humlikon und Adlikon weisen primär die Einfamilienhausgebiete, welche der Zone W1 zugewiesen sind, einen Veränderungsdruck auf.

Aus raumplanerischer Sicht soll die Siedlungsentwicklung nach innen primär an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen stattfinden. Als gut erschlossen gelten grundsätzlich die Lagen mit

ÖV-Güteklasse C, welche sich in Andelfingen auf einen 300 m-Radius rund um den Bahnhof beschränken. Jedoch liegen die Gebiete südlich und südwestlich des Bahnhofs aufgrund der relativ flachen Topografie ebenfalls noch im Einzugsgebiet des Bahnhofs.

-  Quartiere mit hohem Veränderungsdruck
-  Entwicklungsgebiet Bahnhofareal
-  Entwicklungsgebiet Bollenrain
-  Nicht überbaute Wohn- und Mischzonen
-  ÖV-Güteklasse C (Radius 300 m)



5 LEITLINIEN FÜR DIE RÄUMLICHE ENTWICKLUNG

Bestandteile

Das räumliche Entwicklungskonzept 2040 besteht aus einem Plan im Mst. 1:5000 und 1:10'000 und einem Text im vorliegenden Bericht.

Planform

Die Planform des räumlichen Entwicklungskonzeptes umschreibt die thematischen und örtlichen Ziele in den Bereichen Siedlung, Landschaft und Verkehr. Die Planinhalte sind bei der anschliessenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung zu berücksichtigen. Es handelt sich nicht um eine abschliessende Aufzählung, sondern um eine Auswahl der wichtigsten Themen, die noch präzisiert und ergänzt werden können.

Textform

Auf den folgenden Seiten werden raumwirksame Handlungsfelder mit Leitlinien für die künftige Entwicklung definiert. Die Reihenfolge entspricht keiner Gewichtung. Die jeweiligen Ziele sind mit Blick auf die Wunschbilanz im Jahr 2040 umschrieben. Dies entspricht etwa dem Zielhorizont von 15 Jahren gemäss dem Raumplanungsgesetz (Genehmigung Richt- und Nutzungsplanung ca. 2024).

Handlungsfelder

Die Leitlinien umfassen folgende Handlungsfelder:

1. Moderat und qualitätsorientiert wachsen
2. Innere Reserven aktivieren, Verdichtungspotenzial nutzen
3. Wohngebiete differenziert erneuern
4. Bahnhofareal entwickeln
5. Arbeits- und Mischnutzungen fördern, Arbeitsgebiet Bollenrain entwickeln
6. Ortsbild bewahren und pflegen
7. Erholungs- und Sportanlagen erhalten und stärken
8. Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
9. Landstrasse und zentralen öffentlichen Raum aufwerten
10. Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren, ÖV-Angebot verbessern
11. Parkierung regeln
12. Erneuerbare Energien nutzen, Fernwärmenetz Andelfingen erweitern
13. Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden stärken

5.1 Moderat und qualitätsorientiert wachsen

Leitlinie 1

Die Ortsplanung soll weiterhin verstärkt auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden. Damit gemeint ist Qualität in Form von guter Architektur, gut gestalteten Aussenräumen sowie einer überdurchschnittlichen Ausrüstung (Energie, Behindertengerechtigkeit, Ausstattungen). Aber auch die siedlungsgliedernden Freiräume (Marktplatz, Schlosspark, Rebberge am Heiligberg) sind für das Ortsbild wichtig. Sie sind entsprechend zu pflegen.

Wunschbilanz 2040

- Die Qualität der Entwicklung hat Vorrang vor der Quantität. Die Lebens- und Wohnqualität ist in allen Quartieren hoch.
- Neue gut gestaltete Überbauungen mit aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen sind durch die Beanspruchung von Sonderinstitutionen (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) entstanden.
- Neue Überbauungen weisen architektonisch ansprechende Bauten mit aufenthaltsfreundlichen Aussenräumen auf.
- Die Freiräume haben weiterhin einen hohen Stellenwert im Ortsbild und sind der Bautätigkeit dauernd entzogen.
- Der Druck auf die Landschaft hat sich durch die Begrenzung des Siedlungsgebiets und die dadurch geförderte Innenentwicklung reduziert.
- Die Übergänge zwischen Siedlung und offener Landschaft sind bewusst gestaltet. Dabei wurden die Aspekte Erholung, Landschaftsbild und Ökologie besonders beachtet.



Rebberge westlich des Heiligbergs



Neubau Im Langwingerten 13



Überbauung an der Steinackerstrasse

5.2 Innere Reserven aktivieren, Verdichtungspotenzial nutzen

Leitlinie 2

Andelfingen soll sich im Rahmen des im kantonalen Raumentwicklungskonzepts umschriebenen Handlungsraum "Landschaft unter Druck" weiterentwickeln können. Einzonungen werden nicht angestrebt. Das moderate Wachstum soll primär über die Innenentwicklung mit besserer Nutzung der Bauzonen und im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs ermöglicht und gefördert werden. Höhere bauliche Dichten sollen sich schwerpunktmässig auf das Bahnhofsumfeld unter Berücksichtigung der Ortsbildinteressen konzentrieren. Mit Sonderinstituten (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) und Ergänzungsplänen soll eine qualitätsvolle Umsetzung dieser Verdichtung unter Einschluss hochwertiger Aussenräume ermöglicht werden. Um- bzw. Aufzonungen sollen in erster Linie auf dem Bahnhofareal geprüft werden.

Wunschbilanz 2040

- Es hat eine qualitativ hochwertige Verdichtung an gut mit öffentlichem Verkehr erschlossenen Lagen stattgefunden.
- Optionen für spätere Verdichtungen sind offengeblieben. Die Reservegebiete sind weiterhin nicht eingezont und unüberbaut.
- Die Einführung von Mindestdichten wurde geprüft.
- Die Verdichtung hat zu mehr Wohneinheiten und nicht nur zu grösseren Wohnungen geführt.
- Trotz der verstärkten Innenentwicklung wird das Siedlungsgebiet mit hochwertigen Grünflächen, Aussenräumen und Bachrevitalisierungen aufgelockert.
- Das Siedlungsgebiet ist vernetzt durchgrünt. Es bestehen vielfältige kleinere Grünflächen, die auch einen ökologischen Wert aufweisen.
- Die verstärkte Innenentwicklung hat zu neuen architektonischen und aussenräumlichen Qualitäten geführt.



Neubauprojekt Ob der Gass
(Quelle Visualisierung: sketchwork.de)



Verdichtungspotenzial am Altweg



Bauprofile im Gestaltungsplangebiet Steinacker

5.3 Wohngebiete differenziert erneuern

Leitlinie 3

In allen Wohngebieten, insbesondere in den Quartieren mit hohem Veränderungsdruck, soll eine differenziert auf die jeweiligen örtlichen Verhältnisse abgestimmte Entwicklung und Erneuerung ermöglicht werden. Die heute geltende Baumassenziffer soll dabei wegleitend bleiben. Nachverdichtungen sind erwünscht, sollen aber abgesehen von Sonderinstituten (Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne) nicht über das zonengemäss zulässige Mass hinaus möglich sein.

Bei Gestaltungsplanverfahren ist bei planerischen Mehrwerten zu prüfen, ob die beanspruchten Erleichterungen (Mehrnutzungen, Mehrhöhe etc.) mit Massnahmen zugunsten der Öffentlichkeit auszugleichen sind (städtebauliche Verträge).

Wunschbilanz 2040

- Der Ausbaugrad in den Wohngebieten hat sich durch die stetige bauliche Erneuerung laufend erhöht.
- Die Quartiere verfügen über hochwertige Aussenräume.
- Die gute Durchgrünung im Quartier "Im Böndler" bleibt erhalten.
- Eine sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sorgt für eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft.
- Für einzelne Gebiete sind städtebauliche Verträge abgeschlossen worden, welche die beanspruchte Mehrnutzung mit verschiedenen Massnahmen zugunsten der Öffentlichkeit ausgleichen.



Erneuerungsbedarf im Gebiet Im Stucki



Neubauprojekt Rebweg in Humlikon



Neubau mit grosszügigem Aussenraum Im Langwingerten

5.4 Bahnhofareal entwickeln

Leitlinie 4

Das Bahnhofareal soll auf Basis der bisherigen Untersuchungen qualitativ hochwertig und unter Beachtung der Anliegen des Ortsbild- und Denkmalschutzes zu einem neuen Teilzentrum von Andelfingen entwickelt werden. Der Busbetrieb und die Verkehrssituation sind für alle Verkehrsteilnehmenden zu verbessern. Es ist ein attraktiver Bushof mit drei hindernisfreien Bushaltekanten zu realisieren. Das Areal soll durch zusätzliche Neubauten im Bereich der heutigen P+R-Parkplätze besser genutzt werden. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist das Areal von der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen in eine geeignete Mischzone umzuzonen. Zur Qualitätssicherung ist eine Gestaltungsplanpflicht respektive ein Konkurrenzverfahren zu prüfen. Öffentliche Nutzungen und Dienstleistungen sollen mit Kleinandelfingen abgestimmt sein und das bestehende Angebot rund um den Marktplatz nicht konkurrenzieren, sondern sinnvoll ergänzen.

Wunschbilanz 2040

- Das Bahnhofareal ist aufgewertet und baulich entwickelt. Es bestehen kurze und sichere Wege für alle Verkehrsteilnehmenden.
- Es sind genügend Auto- und Velo-Abstellplätze vorhanden, die bei Bedarf auch das Parkplatzangebot im Ortskern ergänzen.
- Es ist ein attraktiver Bushof mit drei hindernisfreien Bushaltekanten realisiert. Die Zu- und Wegfahrt für die Busse ist optimiert. Der inventarisierte Güterschuppen konnte aus dem Inventar entlassen und abgebrochen oder an anderer Stelle neu aufgebaut werden, falls dies für die Realisierung eines attraktiven Bushofes unumgänglich ist.
- Die Verbindung vom Bahnhof zum Ortskern ist für die Fussgänger attraktiv und sicher gestaltet.
- Die Nutzungen im Bahnhofareal sind Teil des funktionalen Zentrums und ergänzen den Nutzungsmix im Ortskern rund um den Marktplatz.



Orthofoto mit Bahnhofareal



Mangelhafte Bussituation



Bahnhofareal mit Nutzungsreserven

5.5 Arbeits- und Mischnutzungen fördern, Arbeitsgebiet Bollenrain entwickeln

Leitlinie 5

Im Sinne der Stärkung als Bezirkshauptort soll neben dem Wohnen, auch das Arbeiten in der Gemeinde Andelfingen gefördert werden. Die Flächen im regionalen Arbeitsplatzgebiet Bilg sind effizient zu nutzen. Der Ortskern mit dem Marktplatz soll als Zentrum der Einkaufs- und Dienstleistungsnutzungen erhalten bleiben. Gleichzeitig soll das Potenzial des Bahnhofareals für Dienstleistungsnutzungen genutzt werden, ohne die bestehenden Nutzungen rund um den Marktplatz zu konkurrenzieren (siehe Leitlinie 4). Für die am Ortsrand gelegene Industrielandreserve Bollenrain ist eine sorgfältige Einpassung am Siedlungsrand sicherzustellen. Die Zonenvorschriften sind entsprechend anzupassen. Für das Gebiet entlang der Flaacherstrasse ist eine Umzonung in eine Mischzone im Sinne der ortsbaulichen Aufwertung zu prüfen. Die Industrie- und Gewerbegebiete sind überkommunal abzustimmen.

Wunschbilanz 2040

- Andelfingen ist als Bezirkshauptort mit zentralörtlichen Funktionen gestärkt. Synergien mit Kleinandelfingen sind dank der überkommunalen Abstimmung genutzt. Andelfingen und Kleinandelfingen verfügen zusammen über ein vielfältiges und umfangreiches Angebot an öffentlichen Nutzungen und Dienstleistungen.
- Im regionalen Arbeitsplatzgebiet Bilg sind durch die Nutzung von Reserven zusätzliche Arbeitsplätze für Produktion, Gewerbe und Dienstleistung entstanden.
- Der Detailhandel beschränkt sich auf den historischen Ortskern und das Bahnhofsgebiet von Andelfingen. In den Arbeitsplatzgebieten haben sich keine Einkaufsnutzungen angesiedelt.
- Die heutigen Reserven im Gebiet Bollenrain sind effizient genutzt. Die Bauten fügen sich gut in die ortsbauliche Situation am Ortszugang ein.



Regionales Arbeitsplatzgebiet Bilg



Zentralörtliche Nutzungen im Ortskern



Zentral gelegene Industrielandreserve Bollenrain

5.6 Ortsbild bewahren und pflegen

Leitlinie 6

Das schutzwürdige Ortsbild von nationaler Bedeutung soll weiterhin gepflegt und erhalten werden. Bei inventarisierten Bauten soll angestrebt werden, die Authentizität durch angemessene Sanierungen zu wahren. Allfällige Ersatzneubauten sind zeitgemäss zu gestalten und haben das Ortsbild zu stärken. Zentrale öffentliche Aussenräume sollen aufgewertet werden. Der Schlosspark ist zu erhalten und in seiner kulturellen Bedeutung zu stärken. Die hohen Anforderungen an die Gestaltung und Einordnung von Bauvorhaben sollen mit einer konstruktiven fachlichen Begleitung gesichert werden.

In Adlikon und Humlikon sollen die Ortskerne sorgfältig weiterentwickelt werden. Die inneren Nutzungsreserven werden durch qualitätsvolle Umnutzungen ehemaliger landwirtschaftlicher Ökonomiebauten genutzt. Um- und Neubauten haben sich in die gewachsene Struktur einzufügen und das Ortsbild zu stärken. Der ländliche Charakter und die ortsbildprägenden Strassenzüge mit ihren traditionellen Mauern und Einfriedungen sind zu erhalten. Für die alten Gemeindehäuser ist die zukünftige Nutzung zu klären.

Wunschbilanz 2040

- Die Ortskerne sind dank der gut unterhaltenen historischen Bauten und der sorgfältigen Einbindung der neuen Bauten in ihrer Ausstrahlung authentisch geblieben.
- In den Kernzonen sind ortsbaulich ansprechende und gut gestaltete Umbauten und Ersatzbauten entstanden, welche das Ortsbild stärken.
- Der aussenräumliche Charakter der Gärten, Vorbereiche und Plätze ist gepflegt und prägt das Orts- und Strassenbild.
- Der Marktplatz in Andelfingen ist als zentraler Begegnungsort gestalterisch aufgewertet.
- Die kulturelle Bedeutung der Schlossanlage ist gestärkt. Der Schlosspark ist als Gartendenkmal erhalten und gepflegt.
- Die angebotene gestalterische Begleitung von Bauvorhaben wird in Anspruch genommen.
- Die alten Gemeindehäuser von Adlikon und Humlikon sind basierend auf der noch zu erarbeitenden Strategie einer sinnvollen Nutzung zugeführt.



Schlosspark Andelfingen



Überzeugende Sanierung im Ortskern



Marktplatz mit Gemeindehaus



Strassenraum mit ortsbildprägendem Riegelbau und Bauerngarten in Dätwil



Moderner, gut eingordneter Neubau im Ortskern Adlikon



Altes Gemeindehaus im Ortskern Humlikon

5.7 Erholungs- und Sportanlagen erhalten und stärken

Leitlinie 7

Andelfingen verfügt mit der Dreifach-Turnhalle, dem Schwimmbad, zwei öffentlichen Spielplätzen und dem Vitaparcours auf dem Isenberg über eine gute Infrastruktur im Bereich Erholung und Sport. Zudem bilden die Aussichtspunkte auf dem Heiligberg und Müliberg sowie oberhalb von Humlikon, Adlikon und Niederwil, wie auch die Thur und die Thurauen attraktive Naherholungsgebiete. Diese Infrastrukturen und Erholungsanlagen gilt es zu pflegen und zu stärken.

Wunschbilanz 2040

- Die Aussichtspunkte sind weiterhin gut zugänglich und mit Ausstattungen wie beispielsweise Sitzbänken und Feuerstellen versehen.
- Die Infrastrukturen im Bereich Sport und Erholung sind weiterhin gepflegt, gut unterhalten und werden rege genutzt.
- Die Parkierungsanlage Weri (Altemer Brücke) ist für Erholungssuchende der Thurauen bedarfsgerecht erweitert.
- Der gemäss regionalem Richtplan geplante hindernisfreie Wanderweg Andelfingen – Altemer Brücke entlang der Thur ist durch den Kanton realisiert.



Aussichtspunkt Heiligberg



Infotafel Thurauen



Schwimmbad Andelfingen

5.8 Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern

Leitlinie 8

Die Naturschutzobjekte, die Vernetzungskorridore, das Niederfeld und die glazial geprägte Landschaft sind zu pflegen und zu erhalten. Die grösseren Freiräume im Siedlungsgebiet, insbesondere die Rebberge am Heiligberg und Müliberg, sollen langfristig gesichert bleiben und aufgewertet werden. Die Biodiversität wird innerhalb der Siedlung mit gezielten Massnahmen gefördert. Die Siedlungsränder sind situativ und sorgfältig mit hoher Qualität zu gestalten. Die Bauvorschriften sind entsprechend zu ergänzen.

Wunschbilanz 2040

- Die Vernetzungskorridore, das Niederfeld und die Rebberge am Heiligberg und Müliberg prägen das Landschaftsbild weiterhin.
- Im Niederfeld sind die Interessen des Landschaftsschutzes gewahrt. Nutzungsintensivierungen durch Freizeitanlässe, Folientunnels und Gewächshäuser bleiben im verträglichen Rahmen und sind hinsichtlich Landschaftsschutz optimiert.
- Bei grösseren Bauvorhaben wird eine ökologisch verträgliche Umgebungsgestaltung mit einheimischen, möglichst trockenheitstoleranten und hitzebeständigen Pflanzen vorausgesetzt.
- Die Feucht- und Kiesbiotop werden als Lebensräume für Reptilien und Amphibien sowie Pionierarten erhalten und gepflegt.
- Die öffentlichen Anlagen sind naturnah gestaltet und werden ökologisch bewirtschaftet. Die einheimischen Pflanzen tragen zu einer hohen Biodiversität im Siedlungsgebiet bei.
- Eine sorgfältige Gestaltung der Siedlungsränder sorgt für eine gute Einbettung der Siedlung in die Landschaft. An exponierten Stellen (z.B. Ortseingang) sind gezielte Massnahmen für eine gute Lesbarkeit getroffen worden, wodurch sie die Funktion einer Visitenkarte für die Gemeinde übernehmen.



Sorgfältig gestalteter Siedlungsrand



Potenzial für Ökowiese am Heiligberg



Blick über das Niederfeld

5.9 Landstrasse und zentralen öffentlichen Raum aufwerten

Leitlinie 9

Der Strassenraum der Landstrasse, der öffentliche Raum im Ortskern und insbesondere der Marktplatz und die Verbindung zum Bahnhof sollen im Sinne des Prinzips "Koexistenz im Strassenverkehr" und unter Berücksichtigung akustischer Prinzipien umgestaltet und gestalterisch aufgewertet werden. Als Basis dient ein Gesamtkonzept unter Berücksichtigung der Vorzonen und der ersten Bautiefe. Hauptziele sind ein verkehrssicherer und attraktiver Raum für alle Verkehrsteilnehmenden.

Auf der Landstrasse ist dazu im Abschnitt Bahnübergang bis Knoten Flaacherstrasse die Geschwindigkeit zu reduzieren.

Für den zentralen öffentlichen Raum im Ortskern (Marktplatz, Löwenhof etc.) ist zur Steigerung der Aufenthaltsqualität eine Begegnungszone (Tempo 20) zu prüfen. Bei einer allfälligen Reduktion von oberirdischen Parkplätzen zugunsten von unterirdischen Parkplätzen sollen die Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften und Geschäfte frühzeitig informiert und allenfalls involviert werden (siehe Leitlinie 11).

Wunschbilanz 2040

- Die Landstrasse ist insbesondere zwischen Bahnübergang und Flaacherstrasse (Gemeindestrasse) zweckmässig und ansprechend im Sinne der Koexistenz im Strassenverkehr umgestaltet. Der Strassenraum ist von Fassade zu Fassade gestalterisch aufgewertet.
- Die Verkehrssicherheit auf der Landstrasse und im zentralen öffentlichen Raum ist dank angepassten Geschwindigkeiten für alle Verkehrsteilnehmenden gut.
- Das Ortsbild von nationaler Bedeutung ist durch die gestalterische Aufwertung des Markplatzes und des öffentlichen Aussenraums im Bereich Obermühlestrasse und Löwenhof gestärkt. Der Marktplatz lädt als Begegnungsort zum Treffen und Verweilen ein, begünstigt ein aktives Dorfleben und wird rege genutzt.
- Die Verbindung zwischen Marktplatz und Bahnhof ist für Fussgänger dank gut gestalteten Vorzonen und sicheren Querungsmöglichkeiten attraktiv.



Landstrasse mit Parkplätzen und ...



... überbreitem Strassenquerschnitt



Ortskern mit zentralem öffentlichem Raum zwischen Marktplatz und Bahnhof

5.10 Verkehrssicherheit erhöhen, Wegnetze optimieren, ÖV-Angebot verbessern

Leitlinie 10

Der innerörtliche Verkehr soll mit hoher Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden siedlungsverträglich abgewickelt werden. Bei einzelnen Strassenzügen soll im Rahmen der Schulwegsicherung und für andere schwächere Verkehrsteilnehmende die Sicherheit, die räumliche Erscheinung und die Aufenthaltsqualität durch geeignete Massnahmen verbessert werden. Zudem sind in den zentralen Ortsbereichen von Adlikon und Humlikon gestalterische Strassenraumaufwertungen zu prüfen. Tempo-30-Zonen in den Quartieren von Andelfingen, Humlikon und Adlikon sollen je nach Bedarf geprüft und eingerichtet werden. Die Langsamverkehrsnetze für Fussgänger und Radfahrer sollen laufend überprüft und Netzlücken geschlossen werden. Zur Verbesserung des ÖV-Angebots ist ein Ortsbus, allenfalls in Kombination mit dem Schulbus, zu prüfen.

Wunschbilanz 2040

- Innerorts ist der Verkehrsablauf auf allen Strassen im Gemeindegebiet siedlungsverträglich.
- Die Schulwege sind sicher und punktuelle Schwachstellen werden laufend behoben.
- Mit baulichen und gestalterischen Massnahmen wird die Koexistenz im Strassenverkehr gefördert.
- Einzelne Lücken im Fuss- und Radwegnetz sind geschlossen, weitere Verbindungen werden im Rahmen von Neuüberbauungen geprüft und nötigenfalls gesichert. Die Wege werden nach Möglichkeit hindernisfrei gestaltet.
- Das geplante Mischgebiet Bollenrain ist möglichst direkt an den Bahnhof angebunden.



Direkte Fusswegverbindung zum Bahnhof



Andelfingerstrasse in Humlikon mit Aufwertungspotenzial



Ungenügende Verkehrssicherheit für Radfahrer im Bereich der Kirche

5.11 Parkierung regeln

Leitlinie 11

Das Angebot an öffentlichen Parkplätzen wird bedarfsgerecht bereitgestellt und in Abstimmung mit den umliegenden Nutzungen bewirtschaftet. Im Bereich der Kernzone sind die Abstellplätze ortsbildgerecht zu platzieren und auszugestalten. Im Zentrumsgebiet sind bei privaten Neubauten vertragliche Regelungen für die Integration von öffentlichen Parkplätzen oder der Bereitstellung von zusätzlichen Abstellplätzen zur Einmietung von angrenzenden Liegenschaften zu prüfen. Bei publikumsorientierten Nutzungen sowie Haltestellen des öffentlichen Verkehrs sind nach Möglichkeit genügend gross dimensionierte, witterungsgeschützte Veloparkierungsanlagen vorzusehen. Weitergehende Massnahmen sind in einem Parkierungskonzept zu prüfen und darauf basierend umzusetzen. Bei einer allfälligen Reduktion von oberirdischen Parkplätzen zugunsten von unterirdischen Parkplätzen sollen die Eigentümer der angrenzenden Liegenschaften und Geschäfte frühzeitig informiert und allenfalls involviert werden.

Wunschbilanz 2040

- Die öffentliche Parkierung erfolgt bedarfsorientiert. Zur Aufwertung des öffentlichen Raums wurden oberirdische Parkplätze zugunsten von unterirdischen Parkplätzen aufgehoben.
- In den Kernzonen von Andelfingen, Humlikon und Adlikon sind qualitätsvolle öffentliche Plätze, Vorbereiche und Gärten dank der ortsbildgerechten Platzierung der Parkierungsanlagen entstanden respektive erhalten.
- In den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Gebieten (Güteklasse C oder höher) konnte der Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs gegenüber dem motorisierten Individualverkehr massgeblich erhöht werden.
- Das Angebot an Veloparkierungsanlagen ist auf die Zielorte abgestimmt, attraktiv und wird rege benutzt.



Anzahl Parkfelder in blauer Zone



Parkierung im öffentlichen Strassenraum (Tannenheimweg)



Parkierung auf dem Markplatz (blaue Zone)

5.12 Erneuerbare Energien nutzen, Fernwärmenetz Andelfingen erweitern

Leitlinie 12

Die Gemeinde soll mit erneuerbaren Energien, umweltverträglicher Mobilität und effizienter Nutzung der Ressourcen eine nachhaltige kommunale Energiepolitik umsetzen. Neubauten und Sanierungen von öffentlichen Gebäuden sollen energetischen Vorbildcharakter haben. Das Fernwärmenetz Andelfingen soll erweitert werden.

Wunschbilanz 2040

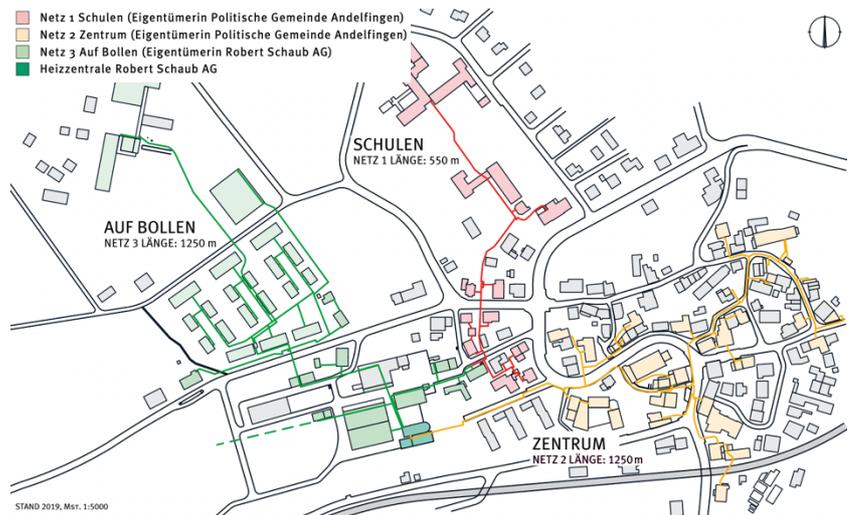
- Der Stromverbrauch wird durch die Verbesserung der Energieeffizienz reduziert.
- Der Bau, die Sanierung und die Bewirtschaftung der öffentlichen Gebäude erfolgen nach hohen energetischen und ökologischen Standards.
- Das Fernwärmenetz Andelfingen wurde erweitert und zusätzliche Gebäude konnten daran angeschlossen werden.



Indach-Solaranlage westlich der Kirche



Holz als erneuerbare Energiequelle



Fernwärmenetz Andelfingen (Stand 2019, Quelle: Robert Schaub AG)

5.13 Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden stärken

Leitlinie 13

Die bereits etablierte Zusammenarbeit mit Kleinandelfingen soll weiterverfolgt und vertieft werden mit dem Ziel, gemeinsame Synergien nutzen zu können. Themen sind etwa ein gemeinsamer Werkhof und eine Wertstoffsammelstelle sowie die gegenseitige Abstimmung raumrelevanter Themen (z.B. nutzungsmässige Entwicklung Bahnhofareal, Arbeitsplatzgebiete, Umgestaltung Hauptstrassen, Parkierungsregime). Auch mit den übrigen Nachbargemeinden soll die Zusammenarbeit gestärkt werden.

Wunschbilanz 2040

- Dank der verstärkten Zusammenarbeit und Arbeitsteilung mit den Nachbargemeinden konnten Synergien im Bereich der öffentlichen Aufgaben (z.B. Schule, Entsorgung) genutzt werden, so dass diese effizient und in guter Qualität erbracht werden.
- Das Dienstleistungsangebot (Einkauf, Kultur, Freizeit, Entsorgung, medizinische Versorgung) konnte im Verbund mit den Nachbargemeinden erweitert und verbessert werden, wodurch der Nutzen und die Lebensqualität für die Bevölkerung zugenommen haben.
- Aufgaben von überkommunaler Bedeutung und mit Synergiepotenzial sind mit den Nachbargemeinden räumlich aufeinander abgestimmt, was zu einem Mehrwert für die Bevölkerung und zu mehr Lebensqualität geführt hat.



Verbindung über die Thur



Überkommunale Schulanlage Hofwiesen



Thur mit Kleinandelfingen links und Andelfingen rechts

ANHANG

Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan Andelfingen

Zone		K A	K B	W2A	W2B	W3	WG2	WG3
Baumassenziffer (BMZ, in Kernzonen K A und K B umgerechnet)	m3/m2	1.8	1.8	1.4	1.8	2.5	1.8	2.5

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2013	ha	7.5	4.60	27.70	6.10	1.40	0.40	2.80
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	6.75	4.14	24.93	5.49	1.26	0.36	2.52
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.26	1.35	1.40	1.71	2.38	0.90	1.88
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	85.05	55.89	349.02	93.88	29.93	3.24	47.25
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	80	75	55	60	55
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3)	m3	165	165	264	248	182	198	182
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	67%	67%	75%	75%	75%	67%	67%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	345	227	992	284	124	11	174
Total	E	2'157						

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	165	165	264	248	182	198	182
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	80	75	55	60	55
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	6.6%	6.6%	5.0%	5.0%	5.0%	6.6%	6.6%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	34	22	66	19	8	1	17
Zusätzliche Einwohner Total	E	168						

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	0.00	0.10	1.30	0.10	0.90	0.00	0.10
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.00	0.09	1.17	0.09	0.81	0.00	0.09
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.26	1.35	1.40	1.71	2.38	0.90	1.88
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	0.00	1.22	16.38	1.54	19.24	0.00	1.69
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	50	50	80	75	55	60	55
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3m)	m2	165	165	264	248	182	198	182
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	0	7	62	6	106	0	9
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	191						
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	0	6	50	5	85	0	7
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	153						

Total Einwohner

Einwohner Ende 2019 (Quelle Statistisches Amt)	E	2238
ca. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ, Schätzung)	E	81
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ)	E	2'157
Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	168
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	153
Total Potenziale Zonenplan	E	321
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013	E	2'478
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013 inkl. E ausserhalb WMZ	E	2'559

Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan Humlikon

Zone		K	W1/20
Ausnützungsziffer (AZ, in Kernzone K umgerechnet)	%	60%	20%

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2009	ha	9.9	6.0
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	8.91	5.40
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.35	0.20
Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.20	1.50
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	33'487	14'580
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	75	70
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	85%	41%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	380	85
Total	E	465	

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	33'487	14'580
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	75	70
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	3.0%	11.8%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	13	25
Zusätzliche Einwohner Total	E	38	

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	0.30	0.40
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.27	0.36
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.35	0.20
Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.20	1.50
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	1128	1080
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	75	70
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	15	15
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	30	
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	12	12
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	24	

Total Einwohner

Einwohner Ende 2019 (Quelle Statistisches Amt)	E	485
ca. Einwohner ausserhalb Bauzonen (Schätzung)	E	20
Einwohner innerhalb Bauzonen	E	465

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	38
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	24
Total Potenziale Zonenplan	E	62

Fassungsvermögen Total Zonenplan 2009	E	527
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2009 inkl. E ausserhalb BZ	E	547

Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan Adlikon

Zone		K	W1	W2
Baumassenziffer (BMZ, in Kernzone K umgerechnet)	m3/m2	2.2	1.2	1.8

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2018	ha	16.9	4.50	0.60
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	15.21	4.05	0.54
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.58	1.20	1.80
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	239.92	48.60	9.72
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	65	75	75
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3)	m3	215	248	248
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	41%	72%	72%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	459	141	28
Total	E	628		

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	65	75	75
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	11.8%	5.6%	5.6%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	132	11	2
Zusätzliche Einwohner Total	E	145		

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2019)	ha	0.90	1.00	0.00
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.81	0.90	0.00
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.58	1.20	1.80
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	12.78	10.80	0.00
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	65	75	75
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3m)	m2	215	248	248
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	60	44	0
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	103		
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	48	35	0
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	83		

Total Einwohner

Einwohner Ende 2019 (Quelle Statistisches Amt)	E	694
ca. Einwohner ausserhalb Bauzonen (Schätzung)	E	66
Einwohner innerhalb Bauzonen	E	628

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	145
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	83
Total Potenziale Zonenplan	E	228

Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013	E	856
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013 inkl. E ausserhalb BZ	E	922