

## Medienmitteilungen

des Gemeinderats Andelfingen vom 11. September 2024

### Dachsanierung Trafostation

---

Das Holzwerk des Flachdachs der Trafostation am Haldenweg in Andelfingen ist marode. Um Wassereintritte und Folgeschäden zu verhindern, muss der komplette Flachdachaufbau ersetzt werden. Der Gemeinderat hat für die notwendigen Arbeiten einen Kredit von 42'500 Franken bewilligt. Das Dach wird nach den Herbstferien saniert. Die Trafostation ist im Eigentum des Elektrizitätswerks Andelfingen.

### Behindertengerechte Haltestellen in Adlikon und Niederwil

---

Haltestellen des öffentlichen Verkehrs müssen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz autonom benutzbar sein. Bis Ende 2023 hätte eine «möglichst lückenfreie Transportkette für Menschen mit Behinderung» ausgebaut sein müssen. Von der Regelung betroffen sind auch die Bushaltestellen in Adlikon und Niederwil, welche sich in der Obhut der Gemeinde befinden. Nach Projektaufgabe und Baubewilligung hat der Gemeinderat für die Neuerstellung der Bushaltestelle in Adlikon einen Kredit von 195'000 Franken und für die Erstellung einer behindertengerechten Haltestelle in Niederwil einen Kredit von 155'000 Franken bewilligt. Nachdem die aufsichtsrechtliche Beschwerde einer in Andelfingen wohnhaften Person gegen den Gemeinderat bzw. gegen die Projekte, welche die Umsetzung von Bundesrecht zum Inhalt haben, durch den Bezirksrat Andelfingen abgewiesen wurde, sollte es nun möglich sein, die beiden Haltestellen zwar verspätet, aber doch noch im laufenden Jahr zu realisieren.

### Einführung kommunale Mehrwertabgabe

---

Planungsmassnahmen wie Ein-, Auf- oder Umzonungen haben für Grundstückseigentümer erhebliche Mehrwerte zur Folge. Unter Mehrwert wird die Differenz zwischen dem Wert eines Grundstücks vor und nach der Planungsmassnahme verstanden. Der Grund für die Erhöhung des Grundstückswerts ist, dass mit Ein-, Auf- oder Umzonungen die Nutzungsmöglichkeiten – und damit die erzielbaren Erträge – des Grundstücks verbessert werden.

Die Mehrwerte entstehen einzig aufgrund von staatlichem Handeln. Gleichzeitig ziehen die Planungsmassnahmen in der Regel Kosten für Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen nach sich. Für diese Kosten hat regelmässig die Allgemeinheit bzw. die öffentliche Hand aufzukommen.

Das revidierte Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) verlangt, dass erhebliche planungsbedingte Vor- und Nachteile ausgeglichen werden. Der Kanton Zürich hat diese Vorgabe mit dem Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) umgesetzt. Er erhebt seit dem 1. Januar 2021 auf Mehrwerte, welche durch **Einzonungen** entstehen, eine Abgabe von 20% des Grundstückmehrwerts.

Die Gemeinden haben den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch **Auf- oder Umzonungen** entstehen, bis am 1. März 2025 in ihren Bau- und Zonenordnungen zu regeln. Hierzu können sie eine Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> bis 2'000 m<sup>2</sup> festlegen. Grundstücke, die kleiner sind als die festgelegte Freifläche, sind vom Ausgleich ausgenommen. Die Gemeinden können die Erhebung einer Abgabe von höchstens 40% des um CHF 100'000 gekürzten Mehrwerts vorsehen.

Der Gemeinderat schlägt eine massvolle Umsetzung der Bundes- und Kantonsvorgaben vor. Bei der Festlegung der Freifläche von 1'200 m<sup>2</sup> und einem Abgabesatz von 20 Prozent orientierte er sich an den Nachbargemeinden und anderen ländlichen Gemeinden im Kanton. Ein gänzlicher Verzicht auf die Abgabe erachtet der Gemeinderat als nicht gerechtfertigt. Auf- und Umzonungen haben für die Gemeinde immer Kosten für die Erschliessung und andere öffentliche Infrastrukturen zur Folge. Diese Kosten sind durch die Steuerzahler zu berappen. Mit der moderaten Abschöpfung von 20 Prozent des

durch eine Auf- oder Umzonung entstandenen Mehrwerts beteiligen sich neu auch die Grundeigentümer an den Kosten, die der öffentlichen Hand durch die Planungsmassnahme entstehen. Der Abgabesatz von 20 Prozent ist angemessen. Mit dem gewählten Satz verbleiben bei der jeweiligen Eigentümerschaft immer noch 80 Prozent des allein durch staatliches Handeln entstandenen Mehrwerts.

Der Gemeindeversammlung wird die Einführung einer kommunalen Mehrwertabgabe am 26. November 2024 zur Beschlussfassung vorgelegt.

### **Neuer kommunaler Richtplan**

---

Mit der Eingemeindung von Adlikon und Humlikon in die Gemeinde Andelfingen wurde der Gemeinderat verpflichtet, bis 2030 die kommunale Richtplanung und die Bau- und Zonenordnung, die für das neue, erweiterte Gemeindegebiet gültig sind, den Stimmberechtigten zur Beschlussfassung zu unterbreiten. Der Gemeinderat hat nun in einem ersten Schritt die Totalrevision der kommunalen Richtplanung zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Der Souverän wird am 26. November über das Geschäft zu beschliessen haben. Die kommunale Richtplanung ist ein behördenverbindliches, strategisches Führungsinstrument für die Raumentwicklung der Gemeinde Andelfingen. Der kommunale Richtplan verfeinert die Vorgaben der übergeordneten kantonalen und regionalen Richtpläne, stimmt diese auf die Bedürfnisse und Zielsetzungen der Gemeinde ab und konkretisiert das bereits bestehende und verabschiedete Raumentwicklungskonzept 2040 (REK). Der kommunale Richtplan bildet die Basis für die nachfolgende Revision der grundeigentümergebundenen Bau- und Zonenordnung (BZO). Die neue BZO von Andelfingen kommt nächstes Jahr vor die Gemeindeversammlung.

### **Reparatur an der Humlikonerstrasse**

---

Die Humlikonerstrasse weist in der Senke im Flurbereich «Loch/Widacker» eine Unebenheit auf, die sich jüngst merklich vergrössert hat und die zu einer Verkehrsgefahr geworden ist. Da die Strasse demnächst für Arbeiten am Wasserleitungsnetz gesperrt werden muss, soll gleichzeitig der besagte Strassenschaden behoben werden. Der Gemeinderat hat hierfür einen Kredit von knapp 28'000 Franken freigegeben.

### **Anschluss «Obermühle» an die Fernwärmeversorgung Andelfingen**

---

Der Gemeinderat hat in den Sommerferien für den budgetierten Anschluss der Liegenschaft «Obermühle» im Dorfkern von Andelfingen einen Baukredit von 105'000 Franken genehmigt. Die Realisierung des Neuanschlusses an das Fernwärmenetz wird in diesen Tagen abgeschlossen.

### **Wiederinstandstellung Waldstrassen in Adlikon**

---

Für die Wiederinstandstellung diverser Waldstrassen auf dem vormaligen Gebiet der Gemeinde Adlikon hat der Gemeinderat Ausgaben von knapp 26'000 Franken genehmigt. Die Arbeiten werden noch dieses Jahr ausgeführt.

## **Baubewilligungen**

---

- Zweckverband ARA Andelfingen; Neubau Einstellhalle für Notstromaggregate, Rütene 1, bei Gebäude Vers.-Nr. 567, Kat.-Nr. AN3169
- Remo Hirt, Andelfingen; Wasserspeicher Landwirtschaft, Niederfeld, bei Gebäude Vers.-Nr. 122, Kat.-Nr. AN151
- Urs und Tanja Berger, Andelfingen; Rück- und Neubau Einfamilienhaus, Im Stucki 6, Gebäude Vers.-Nr. 475, Kat.-Nr. AN1724
- Andrea Fässler und Christian Spörri, Humlikon; Umbau Einfamilienhaus, Im Gügi 2, Humlikon, Gebäude Vers.-Nr. 3020, Kat.-Nr. HU176
- Fastned Switzerland AG; Neubau Schnellladestation, Rastplatz «Chrüzstrass», Nationalstrasse A4, Humlikon, Kat.-Nr. HU 1301
- Stefan Baroni, Adlikon; Installation Photovoltaikanlage auf Gebäude Vers.-Nr. 2331, Rebbergstrasse 4, Kat.-Nr. AD934
- Paul Freimüller, Humlikon; Ersatzneubau Agrarhalle mit Einstellhalle und Futterlager, Binzstrasse 15.1, Gebäude Vers.-Nr. 3013, Kat.-Nr. HU457

## **Gemeinderat Andelfingen**

Andelfingen, 11. September 2024/pw