

## Gemeinderatssitzung 06/25 vom 15. April 2025 Protokollauszug

<b>Bauplanung</b>	<b>04</b>
<b>Nutzungsplanung</b>	<b>04.05</b>
<b>Bauordnung, Zonenordnung, Verordnungen</b>	<b>04.05.10</b>
<b>Nutzungsplanung: Gesamtrevision Nutzungsplanung Andelfingen; Neue Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen, Öffentliche Auflage</b>	<b>41</b>

### Unterlagen zum Geschäft

- a. Gemeinde Andelfingen; Zonenplan 1:5000
- b. Gemeinde Andelfingen; Zonenplan Andelfingen; Zonenplan 1:5000, Änderungen
- c. Gemeinde Andelfingen; Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
- d. Gemeinde Andelfingen; Kernzonenplan Andelfingen 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 1.1
- e. Gemeinde Andelfingen; Kernzonenpläne Adlikon, Dätwil, Niederwil 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 1.2
- f. Gemeinde Andelfingen; Kernzonenplan Humlikon 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 1.3
- g. Gemeinde Andelfingen; Wald- und Gewässerabstandslinien 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 2.1
- h. Gemeinde Andelfingen; Waldabstandslinien 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 2.2
- i. Gemeinde Andelfingen; Wald- und Gewässerabstandslinien 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 2.3
- j. Gemeinde Andelfingen; Reduktionsgebiete Motofahrzeugabstellplätze, Ergänzungsplan Nr. 3.1
- k. Gemeinde Andelfingen; Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV

### Ausgangslage

Mit Beschluss-Nr. 20 vom 16. März 2021 beauftragte der Gemeinderat die Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG (SKW) mit der Durchführung einer umfassenden Revision der Ortsplanung von Andelfingen.

Am 28. November 2021 votierten die Stimmberechtigten der politischen Gemeinden Andelfingen, Adlikon und Humlikon für eine Eingemeindung der Gemeinden Adlikon und Humlikon in die politische Gemeinde Andelfingen und damit für den Vertrag über den Zusammenschluss der politischen Gemeinden Andelfingen, Humlikon und Adlikon. Damit wurden die vormaligen politischen Gemeinden Adlikon und Humlikon per 1. Januar 2023 mit der politischen Gemeinde Andelfingen vereint.

Gestützt auf Art. 15 des Zusammenschlussvertrags behalten die Bau- und Zonenpläne sowie die Richtpläne der Vertragsgemeinden innerhalb der bisherigen territorialen Grenzen ihre Gültigkeit bis zum Inkrafttreten der Bau- und Zonenordnungen sowie der Richtpläne, die für das ganze Gebiet der erweiterten Gemeinde gültig sind.

Nach der Eingemeindung von Adlikon und Humlikon wurde die Revision der Ortsplanung auf die neu zu Andelfingen gehörenden Dörfer Adlikon, Dätwil, Humlikon und Niederwil ausgeweitet.

### Phase A: Räumliches Entwicklungskonzept 2040 (REK)

Als konzeptionelle Grundlage für die Revision der Ortsplanung und die Zusammenführung der Planungsinstrumente wurde zuerst ein «Räumliches Entwicklungskonzept 2040» (REK) für den Zeithorizont 2040 erstellt. Das REK fasst im Sinne eines Zielbilds die räumliche Entwicklungsvorstellung der Gemeinde zusammen und zeigt den spezifischen Handlungsbedarf und Handlungsspielraum in den kommunalen Planungsmitteln auf.

Wesentliche Inhalte und Ziele des in den Monaten zuvor erarbeiteten REK wurden am 9. Juli 2022 im Rahmen eines Workshops mit der Bevölkerung diskutiert. Gestützt auf die Ergebnisse aus dem Anlass wurde das REK anschliessend nochmals überarbeitet.

Mit Beschluss vom 22. November 2022 nahm der Gemeinderat vom REK 2040 zustimmend Kenntnis.

### Phase B: Richtplan Andelfingen 2024

Die Richtpläne der bisherigen drei Gemeinden Adlikon, Humlikon und Andelfingen stammten aus den Jahren 1983 und 1984. Die Richtpläne waren inhaltlich veraltet und wichen in zahlreichen Punkten von den übergeordneten Festlegungen ab.

In den Jahren 2023 und 2024 wurde eine für das gesamte Gebiet der erweiterten Gemeinde gültige Richtplanung erstellt. Der von der Gemeindeversammlung am 26. November 2024 festgesetzte kommunale Richtplan beinhaltet:

- Gemeinde Andelfingen; Richtplan Öffentliche Bauten und Anlagen 1:5000
- Gemeinde Andelfingen; Richtplan Verkehr 1:5000
- Gemeinde Andelfingen; Bericht zum Kommunalen Richtplan gem. Art. 47 RPV
- Gemeinde Andelfingen; Bericht zu den Einwendungen

Die Genehmigung des neuen Richtplans der Gemeinde Andelfingen durch die Baudirektion steht noch aus.

### Phase C: Revision Nutzungsplanung

#### 1. Vom REK über den Richtplan zur BZO

Mit der Fertigstellung des REK 2040 im November 2022 und der Festsetzung des kommunalen Richtplans 2024 zwei Jahre später kann jetzt mit der neuen, für das erweiterte Gebiet der Gemeinde Andelfingen geltenden Bau- und Zonenordnung (BZO) auf die Zielgerade der Revision der Ortsplanung eingebogen werden.

#### 2. Die Bau- und Zonenordnung

Die Nutzungsplanung bzw. die BZO bestimmt, wie der Boden genutzt werden darf. Sie gilt für alle Flächen und ist für Grundstückseigentümer verbindlich. Mit der kommunalen Nutzungsplanung wird das Gemeindegebiet in Bauzonen, Freihaltezonen, Erholungszonen, Landwirtschaftszonen, Schutzzonen und Reservezonen unterteilt.

Die BZO setzt sich aus den Vorschriften (Bau- und Nutzungsvorschriften) sowie einer dazugehörigen Karte (Zonenplan) zusammen und bildet die sogenannte Grundordnung. Die BZO muss mit den übergeordneten Richtplänen übereinstimmen. Mit Ergänzungsplänen (z.B. Kernzonenplan) kann die Grundordnung überlagert bzw. ergänzt werden. Der Zonenplan bestimmt die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Grundstücke und die zulässige Nutzungsart (z.B. Wohnen, Gewerbe). Die Vorschriften definieren u. a. die Anforderungen an die Bauten und Anlagen und legen das einzuhaltende Baumass fest (z.B. Grenz- und Gebäudeabstände, Fassadenhöhe, Gebäudelängen, Geschosszahl, Baumasse).

### 3. Antrag der Planungskommission

Die mit der Durchführung der Revisionsarbeit betraute Planungskommission hat in den vergangenen Monaten intensiv an der Totalrevision der Nutzungsplanung gearbeitet. Sie beantragt dem Gemeinderat nun, die neue, der Exekutive heute vorliegende BZO in die öffentliche Auflage und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie zur weiteren Vorprüfung durch die Baudirektion zu verabschieden.

Mit der Gesamtrevision werden die bestehenden Bau- und Zonenordnungen der drei vormaligen Gemeinden Adlikon, Andelfingen und Humlikon zu einer neuen Bau- und Zonenordnung zusammengeführt. Wo möglich und zweckmässig wurden bestehende und bewährte Vorschriften übernommen. Die Baubegriffe wurden gemäss den Vorgaben der «Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe» (IVHB) angepasst.

Der Aufbau der neuen BZO richtet sich weitgehend nach der bisherigen BZO der Gemeinde Andelfingen. Die neue BZO ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von allgemeinen Bauvorschriften.

Die Gesamtrevision der BZO umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplan 1:5000
- Zonenplan 1:5000, Änderungen
- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Kernzonenplan Andelfingen 1:1000
- Kernzonenpläne Adlikon, Dätwil, Niederwil 1:1000
- Kernzonenplan Humlikon 1:1000
- Waldabstandslinien 1:1000
- Wald- und Gewässerabstandslinien 1:1000
- Reduktionsgebiete Motofahrzeugabstellplätze
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen (*wird nach der öffentlichen Auflage erstellt*)

Folgendes stand im Fokus der vorliegenden Revision:

#### Bau- und Zonenordnung

- Die bestehenden drei Bau- und Zonenordnungen zu einer Bau- und Zonenordnung zusammenführen
- Konzeptionelle Inhalte des REK umsetzen
- Harmonisierung der Baubegriffe gemäss Definitionen IVHB-Konkordat umsetzen
- Die Zonentypen der ehemaligen Gemeinden zu einem neuen Zonenkatalog zusammenführen
- Siedlungsökologie fördern
- Kommunalen Mehrwertausgleich abhandeln
- Vorschriften redaktionell anpassen

## Zonenplan

- Zonenplan gemäss Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen neu zeichnen
- Punktuelle Anpassungen infolge Auf- und Umzonungen nachführen
- Kernzonenplan Andelfingen auf ISOS, Ortsbildinventar (KOBI) und Denkmalschutz abstimmen
- Neufestsetzungen der statischen Waldgrenzen nachführen

## 4. Erwägungen Gemeinderat

Der Gemeinderat war mit folgenden Mitgliedern in der Planungskommission vertreten: Hansruedi Jucker, Roberto Violi, Peter Müller (bis Ende 2021) und Markus Tunkel (ab Anfang 2022). Über die Arbeit der Planungskommission wurde der Gemeinderat regelmässig über Protokolle und mündliche Berichterstattungen an Gemeinderatssitzungen informiert; bei Bedarf wurde der Gemeinderat zu gewichtigen Themen konsultiert.

Der Gemeinderat hat das heute vorliegende Revisionspaket geprüft und für gut befunden. Der Antrag der Planungskommission, die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung BZO der Gemeinde Andelfingen in die öffentliche Auflage und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger sowie zur weiteren Vorprüfung durch die Baudirektion zu verabschieden, wird gutgeheissen.

## Beschluss

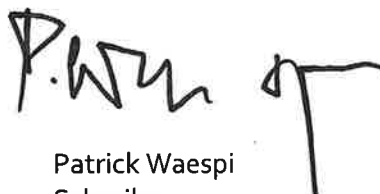
1. Die nachstehenden Unterlagen zur Gesamtrevision der Nutzungsplanung der Gemeinde Andelfingen werden genehmigt und zur öffentlichen Auflage und zur Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger im Sinne von § 7 Abs. 1 und 2 PBG sowie zur weiteren Vorprüfung durch die Baudirektion verabschiedet:
  - Gemeinde Andelfingen; Zonenplan 1:5000
  - Gemeinde Andelfingen; Zonenplan Andelfingen; Zonenplan 1:5000, Änderungen
  - Gemeinde Andelfingen; Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
  - Gemeinde Andelfingen; Kernzonenplan Andelfingen 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 1.1
  - Gemeinde Andelfingen; Kernzonenpläne Adlikon, Dätwil, Niederwil 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 1.2
  - Gemeinde Andelfingen; Kernzonenplan Humlikon 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 1.3
  - Gemeinde Andelfingen; Wald- und Gewässerabstandslinien 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 2.1
  - Gemeinde Andelfingen; Waldabstandslinien 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 2.2
  - Gemeinde Andelfingen; Wald- und Gewässerabstandslinien 1:1000, Ergänzungsplan Nr. 2.3
  - Gemeinde Andelfingen; Reduktionsgebiete Motofahrzeugabstellplätze, Ergänzungsplan Nr. 3.1
  - Gemeinde Andelfingen; Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
2. Die öffentliche Auflage beginnt am Freitag, 25. April 2025 und dauert 60 Tage.
3. Die Abteilung «Hochbau und Liegenschaften» wird mit dem Vollzug des Beschlusses beauftragt.

## 4. Mitteilung an:

- Amt für Raumentwicklung, 8090 Zürich
- Herr David Frey, Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG; david.frey@skw.ch
- Herr Marc Moser, Leiter Hochbau und Liegenschaften;  
marc.moser@andelfingen.ch (zum Vollzug)
- Akten

**Gemeinderat Andelfingen**

Hansruedi Jucker  
Präsident



Patrick Waespi  
Schreiber

Versandt am: 16.04.2025