

## Andelfingen ZH

### Einzelgespräche zur Dorfkernentwicklung Erkenntnisse zum weiteren Vorgehen

02. September 2025



Abbildung 1 : Andelfingen ZH, Dorfkern; (September 2016)

**Auftraggeber**

Gemeinde Andelfingen  
Thurtalstrasse 9  
8450 Andelfingen  
Tel +41 52 304 27 00  
[www.andelfingen.ch](http://www.andelfingen.ch)

**Auftragnehmer**

EspaceSuisse  
Sulgenrain 20  
3007 Bern  
031 380 76 76  
[www.espacesuisse.ch](http://www.espacesuisse.ch)  
[info@espacesuisse.ch](mailto:info@espacesuisse.ch)

**Autoren**

Andreas Madianos / externer Experte EspaceSuisse  
Christof Tscharland / externer Experte EspaceSuisse

Winterthur, August 2025

## A Ausgangslage



Abbildung 2 : Übersichtskarte Andelfingen ZH, swisstopo

Die Gemeinde Andelfingen hat verschiedene Schritte zur Aufwertung des Ortskerns rund um den Marktplatz unternommen, ausgehend von einem Studienauftrag 2011, einer Stadtanalyse 2016 und einen Workshop im Mai 2024. Die Stadtanalyse und der Workshop wurden durch das Netzwerk Altstadt (heute EspaceSuisse) durchgeführt.

Im Zuge des Workshops 2024 und der anschliessenden Klärung des weiteren Vorgehens sind insbesondere zwei Dinge augenscheinlich geworden:

1. Der Perimeter zur Dorfkernentwicklung sollte über den Marktplatz hinaus auch die Obermühlestrasse und den Löwenhof umfassen.
2. Die von der Planung Betroffenen sollten unbedingt einbezogen werden. Auch ist eine aktive Kommunikation erwünscht.

Für das Projekt Aufwertung-/Sanierung Marktplatz besteht Abstimmungsbedarf mit folgenden Planungen, die seitens Gemeinde im Gange sind:

- Sanierung Gemeindehaus Andelfingen
- Erweiterung Tiefgarage am Bahnhof (Machbarkeitsstudie mit SBB)
- Attraktivierung Bahnhofplatz / Bushaltestelle (Abhängig von Parking)
- Umnutzung Löwenhof/Obermühlestrasse

Ergänzend hat auch die Entwicklung der Liegenschaften Obermühlestrasse 2; 8 und 8.1, welche jedoch in privatem Besitz sind, potenziell grosse Auswirkungen auf die Dynamik im Ortskern.

Eine weitere relevante Grundlage bildet der Bericht «Evaluation Parkierung Zentrum, Auswertung Bedarfsermittlung», welchen die Gemeinde im Frühjahr 2024 durch das Büro SKW erstellen liess.

## B Ziel

Ziel dieses Prozesses war es, von Personen, welche von einer Zentrumsaufwertung betroffen sein könnten, in Einzelgesprächen zu erfahren, was ihre diesbezüglichen Hoffnungen, Erwartungen und Befürchtungen sind.

Weiter wird angestrebt, dass aufgrund der Erkenntnisse aus diesem Prozess die Strategie zur Dorfkernentwicklung konkretisiert werden kann. Der Prozess ist ergebnisoffen, allfällige Produkte sind noch unbestimmt.

## C Einzelgespräche

Seitens Projektteam wurden GrundeigentümerInnen und Gewerbetreibende aus diesem Perimeter zu Einzelgesprächen eingeladen:

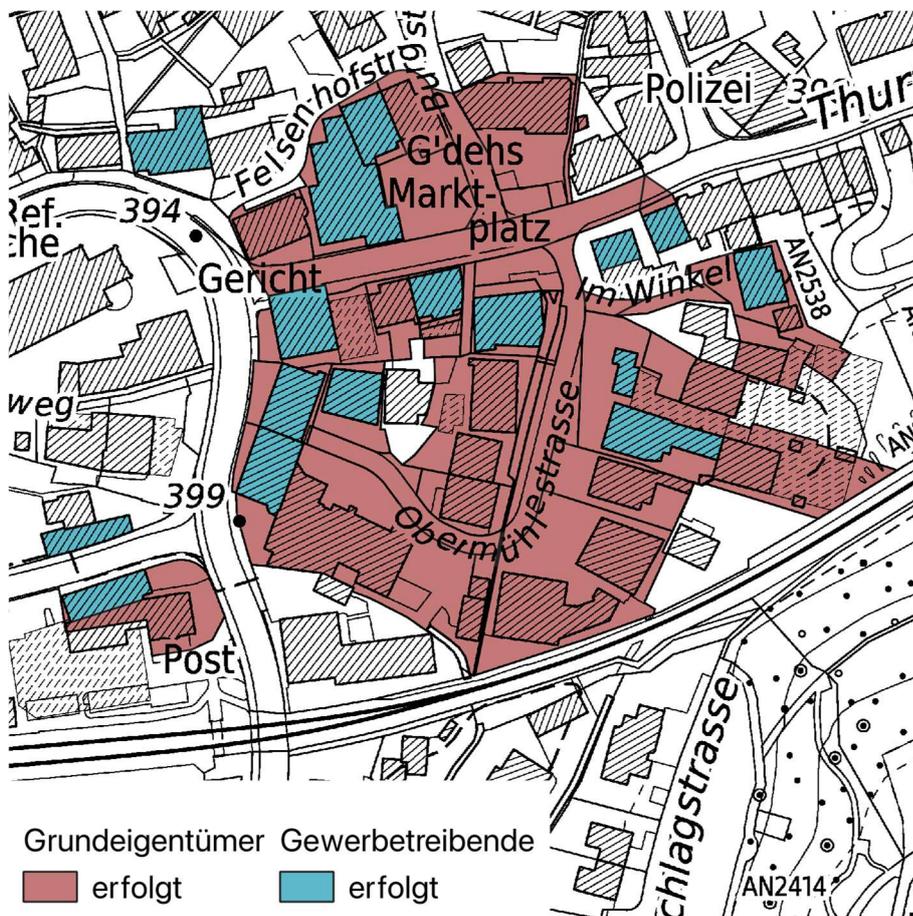


Abbildung 3 : Perimeter der eingeladenen Grundeigentümerschaften

Die Einzelgespräche fanden am 19. und 20. März sowie am 2. und 3. Juni 2025 im Stübli (Trauzimmer) des Schloss Andelfingen statt.

Die Gespräche wurden durch Andreas Madianos und Christof Tucharland, beide von EspaceSuisse, geführt und deren Ergebnisse pro Partei schriftlich festgehalten.

## D Haupterkennnis

Die Detailhandelssituation im Dorfkern von Andelfingen wird als einzigartige Qualität gesehen, die so erhalten werden soll. Dazu sind Parkplätze unabdingbar.

Ausnahmslos alle Gesprächsteilnehmenden anerkennen den Effort, den die Gewerbetreibenden im Ortskern leisten und erachten das bestehende Nutzungsgefüge als Elementar für den Dorfkern Andelfingen und möchten es auch in Zukunft erhalten. Ebenso breit ist der Konsens, dass dies Parkplätze erfordert. Der Erhalt von Parkplätzen wird auch von allen Gesprächsteilnehmenden gewünscht, sogar von denjenigen, die sich eigentlich weniger Parkplätze wünschten.

## E Weitere Erkenntnisse

Die nachfolgenden Aussagen werden mehrmals genannt. Grundsätzlich müssen alle Meldungen ernst genommen werden.

### Gestaltung

- Eine allfällige (gestalterische) Aufwertung des Dorfkerns ist umstritten.
- Mehrfach wird der Marktplatz als «Funktionsplatz» vorrangig zur Parkierung gesehen.
- Auch aus finanzpolitischen Gründen wird eine gestalterische Aufwertung abgelehnt.
- Grünräume mit Aufenthaltsqualität (Schlossgarten und ausserhalb des Siedlungsgebietes) sind in kurzer Distanz zum Dorfkern einfach zu erreichen. Aus diesem Grund wird eine höhere Aufenthaltsqualität als nicht vordringlich angesehen.
- Andererseits wird geäussert, dass der Marktplatz und der Löwenhof stimmungsvoller mit mehr Atmosphäre gestaltet sein könnten, was auch den Gewerbebetrieben zugutekäme.
- Eine gestalterische Aufwertung des Bereichs im Zuge ohnehin fälliger Instandstellungen an Rohrleitungen würde hingegen von allen Gesprächsteilnehmenden begrüsst werden.
- Unterschiedliche Gesprächsteilnehmende sehen im Thema Lichtgestaltung und einem Plan Lumière ein grosses Aufwertungspotential.
- Die Bachöffnung auf dem Marktplatz ist von mehreren Personen thematisiert worden.

## Nutzungen

- Die bestehende Nutzungsverteilung (Wohnen/Gewerbe) um den Marktplatz wird von allen Gesprächsteilnehmenden positiv beurteilt. Von unterschiedlichen Seiten wurde geäussert, diese so weiter pflegen zu wollen und mit der eigenen Liegenschaft einen Beitrag zur Dorfkernattraktivierung zu leisten.
- Konflikte zwischen den einzelnen Nutzungen scheinen nur unterschwellig zu bestehen und in direkter Ansprache beigelegt zu werden.
- Die Wohnnutzung funktioniert im ganzen Perimeter gut. Angesprochene Konflikte sind meist verkehrlicher Natur (Sicherheit, Fremdparkierer, Erschütterungen).
- Veranstaltungen auf dem Marktplatz werden als Einschränkung wahrgenommen, geniessen aber dennoch eine hohe Akzeptanz und werden nicht in Frage gestellt.
- Die Einschränkungen durch zunehmende Veranstaltungen auf dem Löwenhof werden kritisch betrachtet.

## Verkehr

- Alle Gesprächsteilnehmenden gehen davon aus, dass die gegenwärtige Anzahl an Parkplätzen am Dorfkern nicht reduziert werden kann.
- Zu einer (öffentlichen) Tiefgarage unter oder beim Marktplatz äussern sich die Befragten kritisch.
- Keine an den Gesprächen vertretene Partei wäre bereit, eigene Gelbe Parkplätze in Blaue umzuwandeln, man hat sich mit den Parkplätzen arrangiert und benötigt diese privat oder für Kunden des Geschäfts. Hingegen werden Fremdparkierer als Problem wahrgenommen.
- Die verkehrliche Situation auf dem Marktplatz wird unterschiedlich beurteilt, von diszipliniert bis hin zu bedrohlich.
- Die verkehrliche Situation an der Obermühlestrasse wird unisono als kritisch beurteilt: Die (zu) wenigen Parkplätze sind stark frequentiert, was viel Verkehr erzeugt.
- Sowohl in der Thurtalstrasse als auch in der Obermühlestrasse führt der rege Verkehr, die zahlreichen Manöver sowie wartende Autos zu unangenehmen bis gefährlichen Situationen.
- Die Durchfahrt durch den Löwen («Löwenbogen») wird als schwierig erachtet und sollte geschlossen werden.

## Obermühlestrasse

- Zahlreiche Gesprächsteilnehmende sehen im Obermühlebach ein hohes Aufwertungspotential, insbesondere wenn das Bachufer zugänglicher gestaltet wird.
- Entlang des Baches an der Obermühlestrasse könnten zusätzliche Parkplätze angeboten werden.
- Die Liegenschaft Obermühlestrasse 2/8/8.1 wird vielfach angesprochen. Auch wenn Konsens darüber herrscht, dass die aktuelle Situation unansehnlich ist, gehen die Wünsche und Erwartungen weit auseinander, etwa folgende wurden geäussert:
  - Abbrechen und Gestaltung eines Parks
  - Abbrechen und als Parkplatz nutzen
  - Kein neuer Betonklotz
  - Parkgarage im Untergeschoss
  - Keine weiteren Parkplätze
  - Unbedingt erhalten und in Wert setzen

## Allgemeine Erkenntnisse

- Eine gestalterische Aufwertung des Marktplatzes erfolgt sinnvollerweise koordiniert mit einer Leitungssanierung. Bauliche Interventionen sollten möglichst klein und kurz sein.
- Verkehrsmassnahmen haben die Verkehrssicherheit zu erhöhen.
- Die Anzahl der Parkplätze ist (sicher mittelfristig) auf heutigem Niveau sicherzustellen.
- Der Marktplatz dient primär der Parkierung und sekundär dem Aufenthalt.
- Die Obermühlestrasse und der Löwenhof dient vorab dem Aufenthalt und in zweiter Linie der Parkierung.
- Die Thurthalstrasse hat sich der Gestaltung und Funktion des Marktplatzes unterzuordnen, sie ist keine Hauptstrasse mehr.
- An der Obermühlestrasse ist der Bach aufzuwerten, indem er zugänglich gemacht wird.
- Die attraktive nächtliche Beleuchtung muss Teil der Aufwertung des Dorfkerns sein.

## F Empfehlungen EspaceSuisse: DIALOG FORTFÜHREN

Die Gespräche wurden von allen Teilnehmenden sehr geschätzt. Dieser Dialog sollte fortgeführt werden. Es wird empfohlen, nach Bedarf Workshops durchzuführen und jeweils alle Teilnehmenden einzuladen. Sie können so aufgrund der Traktanden je nach Betroffenheit über eine Teilnahme entscheiden. Wichtig erscheint, dass auch Personen, die auf eine Teilnahme verzichteten, mit dem Protokoll bedient werden. Vermutlich hat dieses Gremium eine höhere Attraktivität, wenn es einen guten Namen hat. Daher wird im Weiteren im Sinne eines Arbeitstitels vom Märtpplatzhöck gesprochen.

## G Empfehlungen EspaceSuisse: MASTERPLAN ALS INSTRUMENT

Die Einzelgespräche waren sehr aufschlussreich. Sie wurden durchwegs als positiv wahrgenommen. Die Grundtendenzen aus dem Workshop 2024 haben sich bestätigt. Die Fragen konnten vertieft besprochen und protokolliert werden, so dass eine solide Ausgangslage für weitere Schritte durch die Gemeinde als Planungsbehörde vorliegt. Aufgrund von Erfahrungen sieht EspaceSuisse als erfolgsversprechend an, wenn als koordinierendes Instrument ein Masterplan erarbeitet wird. Der Masterplan sollte in unterschiedliche Teilräume sowie übergreifende Themen gegliedert werden. So können diese miteinander koordiniert geplant werden, ohne dass alle Bereiche und Themen gleich intensiv bearbeitet oder gleichzeitig ausgeführt werden müssen.

Aufgrund der Ausgangslage und der Einzelgespräche ergeben sich für den Masterplan folgende übergreifende Themen:

- EG-Nutzungen
- Parkierung
- Events

Konkrete bauliche Massnahmen sollten in folgenden drei Teilräumen geplant und miteinander koordiniert werden:

- Thurthalstrasse/Marktplatz
- Obermühlestrasse
- Löwenhof

Unabhängig davon, ob es sich um übergreifende oder geografische Themen handelt ist es entscheidend, dass alles, was zu diesen Räumen oder zu diesen Themen geschieht, in den Märtplatzhöcks besprochen wird.

## H Masterplan Inhalt EG-Nutzungen

Die gewerblichen Nutzungen mit hoher Personenfrequenz in den Erdgeschossen sind für einen belebten Dorfkern zentral. Die IPOZA (Ich poste z`Andelfinge) setzt sich aktiv dafür ein, ebenso weitere Einzelpersonen, die nicht Mitglieder dieser Organisation sind. Diese privaten Bemühungen zur Nutzung dieser Flächen im Sinne eines lebendigen Dorfkerns mit allen Angeboten für den täglichen Bedarf werden von der Gemeinde gewürdigt und unterstützt.

## I Masterplan Inhalt Parkierung

Die Anzahl der Parkplätze erscheint bei allen Gesprächsteilnehmenden unantastbar zu sein. Demgegenüber steht die Erkenntnis aus der Auswertung der Bedarfsermittlung in der Studie des Büro SKW vom Frühjahr 2024, dass unter gewissen Umständen Parkplätze in gewissem Umfang reduziert werden könnten. Für das Gewerbe sind die Anzahl Kunden relevant und nicht die Anzahl Parkplätze. Wenn es in einer Gesamtbetrachtung (über den Dorfkern hinaus, u.a. mit zusätzlichen Parkierungsmöglichkeiten am Bahnhof) gelingt, durch eine intelligente Parkplatzbewirtschaftung, die durch Parkplätze generierte Kundenfrequenz mindestens zu halten, könnte eine minimale Reduktion der Parkplätze auf dem Marktplatz diskutiert werden. Sicher würde ein solches Unterfangen von Fachleuten unter Einbezug der Betroffenen begleitet. Eine Testphase müsste zeigen, dass diese Massnahme den erwarteten Gewinn bringt und den Marktplatz ein klein wenig von Parkplätzen entlastet, ohne die Kundenfrequenzen der Gewerbetreibenden zu senken.

Eine allfällige Neugestaltung der Oberfläche des Marktplatzes soll erst erfolgen, wenn sich die Parkierungsfrage, siehe oben, geklärt ist.

## J Masterplan Inhalt Events

In den Gesprächen wurde vielfach die Anzahl der Veranstaltungen angesprochen. Es erscheint bedeutend, zu diesem Thema mindestens einen Märtplatzhöck pro Jahr durchzuführen, um die Anlässe für das Folgejahr zu bestimmen und terminieren. Auch die Information der Betroffenen kann dabei thematisiert werden.

## K Masterplan Inhalt Thurtalstrasse/Marktplatz

Der Marktplatz und die Thurtalstrasse verfügen neben einem offensichtlichen gestalterischen Aufwertungspotential auch über ein Defizit in der Verkehrssicherheit. Beides zusammen kann mit einer gestalterischen Aufwertung verbessert werden. Inwieweit diese mit einem reduzierten Parkplatzangebot umgesetzt werden kann, ist nach einem allfälligen Versuchsbetrieb zu klären. Zudem sind allfällige Massnahmen mit der Ertüchtigung der Leitungen zu koordinieren.

## L Masterplan Inhalt Obermühlestrasse

In der Obermühlestrasse überlagern sich erheblicher (Parkierungs-) Verkehr mit einem grossen Aufwertungsbedürfnis. Insbesondere die Zugänglichkeit zum Wasser ist ein in diesem Raum häufig geäussertes Bedürfnis.

## M Masterplan Inhalt Löwenhof

Im Löwenhof wird erhebliches Aufwertungspotential gesehen. In den Gesprächen wird dieser Bereich insbesondere als Raum gesehen, der ein hohes gestalterisches Aufwertungspotential hat und, lauschig gestaltet, hohe Aufenthaltsqualität bieten könnte. Darüber hinaus wurden in den Gesprächen funktionale Aspekte wie etwa die Parkierung und die Durchfahrt zur Landstrasse («Löwenbogen») angesprochen.

## N Erarbeitung Masterplan

Von den Teilnehmenden an den Einzelgesprächen wurde der Einbezug sehr geschätzt und sie würden es begrüßen, auch weiterhin in den Prozess miteinbezogen zu werden. Dies wird auch unsererseits als bedeutender Erfolgsfaktor für die politische Umsetzbarkeit der Planung gewertet. Es wird daher empfohlen, die weiteren Planungsschritte in Absprache mit den interessierten Betroffenen zu konkretisieren. Daher wird vorgeschlagen, den Masterplan im Rahmen einer partizipativen Planung zu erarbeiten. Dazu sollte eine Fachperson aus dem Fachbereich Landschaftsarchitektur gefunden werden. Diese Person würde die fachliche Verantwortung für die Inhalte des Plans übernehmen, welche an Märtplatzhöcks entwickelt werden sollen. Eine weitere Person sollte die Verantwortung für den partizipativen Prozess übernehmen.

## O Rolle EspaceSuisse

Die Expertinnen und Experten von EspaceSuisse können im weiteren Verlauf beratend zur Seite stehen, etwa bei der Planerwahl oder beim Aufgleisen der Märtplatzhöcks unterstützen und diese moderieren. Die inhaltliche Erarbeitung des Masterplans muss jedoch durch qualifizierte Fachleute aus dem Fachbereich Landschaftsarchitektur erfolgen, welche in partizipativen Prozessen Erfahrung haben (siehe oben).

## P Nächste Schritte

Bis Ende 2026 werden die Vorarbeiten für die Erarbeitung des Masterplans und des damit verbundenen Partizipationsprozesses (Märtplatzhöcks) erfolgen. Die Moderationsperson und das Landschaftsarchitekturbüro werden evaluiert. Die Ziele des Projekts werden präzisiert und darauf aufbauend Aufbau- und Ablauforganisation festgelegt. Es ist beabsichtigt die Arbeiten für den Masterplan in der ersten Jahreshälfte 2026 zu starten.

Parallel dazu wird in Abhängigkeit der Erweiterung des Bahnhofparkings die Parkplatzbewirtschaftung über die gesamte Gemeinde und im Speziellen für den Dorfkern in Auftrag gegeben.

Die Koordination dieser zwei für Andelfingen wichtigen Projekte wird durch die Gemeinde (Bauamt) sichergestellt.