



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

# **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

**Stand: Fassung für die Gemeindeversammlung**

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31122 – 26.2.2026

**Inhalt**

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN</b>	<b>4</b>
2.1	Einwendung Frieda Flacher	4
2.2	Einwendung Erich Keller	5
2.3	Einwendung Bruno Winkler	6
2.4	Einwendung Russo AG; RA Irene Widmer	8
2.5	Einwendung Hans Peter Bruni; RA Dr. Fritz Frei	26
2.6	Einwendungen Ulrich Jakob Keller; RA Lukas Rübel	29
2.7	Einwendungen Alberto Job	35
2.8	Einwendung Rosalie Preisig und 22 Mitunterzeichnende	37
2.9	Einwendungen Rolf Häusler, Denise Weyermann, Paul Freimüller und 137 Mitunterzeichnende	39
2.10	Einwendung Stefan Eberle	50
2.11	Einwendung Karin Weber	52
2.12	Einwendungen Werner Büchi	55
2.13	Einwendung Naturschutzverein Andelfingen	56
	<b>ANHANG</b>	<b>58</b>
	Ergebnisse der Anhörung	58

**Auftraggeber**

Gemeinde Andelfingen

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, David Frey

# 1 EINLEITUNG

## **Öffentliche Auflage vom 25.4. bis 24.6.2025**

Die Gesamtrevision der Nutzungsplanung Andelfingen wurde gestützt auf § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG) während 60 Tagen vom 25. April bis 24. Juni 2024 öffentlich aufgelegt.

Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gegen die Gesamtrevision der Nutzungsplanung gingen von 15 Antragsstellenden total 30 Einwendungen ein. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft. Der vorliegende Bericht gibt Auskunft über die Behandlung dieser Einwendungen.

Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung (§ 7 Abs. 3 PBG).

## **Anhörung Nachbargemeinden und ZPW**

Die Nachbargemeinden Kleinandelfingen, Ossingen, Thalheim an der Thur, Dinhard, Dägerlen, Henggart, Dorf, Volken und Flaach sowie die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) wurden zur Anhörung eingeladen.

Die Gemeinde Kleinandelfingen hat mit Schreiben vom 18. Juni 2025 zur Planung Stellung genommen. Zudem liegt eine Stellungnahme der SBB vor. Die entsprechenden Stellungnahmen sind im Anhang dokumentiert. Die übrigen Nachbargemeinden und die ZPW verzichteten auf eine Stellungnahme.

## **Kantonale Vorprüfung**

Parallel zur öffentlichen Auflage wurde der Entwurf der Nutzungsplanung durch das kantonale Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft. Der Vorprüfungsbericht datiert vom 27. Juni 2025.

## **Besprechung mit ARE und weiteren kantonalen Fachstellen**

Am 11. November 2025 fand eine Besprechung mit dem Amt für Raumentwicklung (Abteilung Raumplanung) und dem Amt für Landschaft und Natur (Abteilung Wald) statt. Dabei konnten neben den offenen Punkten aus der Vorprüfung auch die Genehmigungsfähigkeit einzelner Einwendungen respektive der entsprechenden Änderungsanträge geklärt werden.

## 2 EINWENDUNGEN

### 2.1 Einwendung Frieda Flacher

#### Einwendung

Antrag

Frieda Flacher stellt hiermit den Antrag, dass die Parzelle Kataster HU1384, welche in ihrem Alleineigentum ist, in die Kernzone B aufgenommen wird.

#### Begründung

In der aktuellen Zonenplanänderung wurde die erwähnte Parzelle wieder in der Reservezone erfasst. Dies macht aus unserer Sicht keinen Sinn, da diese schon überbaut ist. Mit der Einzonung in die Kernzone B würde diese der Zone angepasst welche im Dorf, resp. auf dieser Dorfseite dominierend ist. Des Weiteren erweist sich eine Bewertung der Liegenschaft, in der Reservezone als Grundlage als schwierig, da keine Grundlagen dafür in der BZO enthalten sind.

#### Erwägungen



Das Grundstück Kat. Nr. 1384 ist durch landwirtschaftliche Bauten und ein Wohnhaus überbaut. Reservezonen haben spätestens seit der Revision des Raumplanungsgesetzes von 2014 de facto keine rechtliche Bedeutung mehr. In der Reservezone gelten gemäss § 65 PBG die Vorschriften der Landwirtschaftszone. Liegenschaften in der Reservezone sind daher gemäss den Bestimmungen und baulichen Möglichkeiten einer Landwirtschaftszone zu bewerten.

Das Grundstück liegt gemäss dem kantonalen Richtplan innerhalb des Siedlungsgebiets, sodass die Grundvoraussetzung für eine Einzonung erfüllt wäre. Die bestehende Überbauung ist mit dem Dorf Humlikon zusammengewachsen und wird als Auftakt des Dorfes wahrgenommen. Fruchtfolgeflächen wären nicht betroffen. Das Grundstück ist verkehrsmässig und hinsichtlich Werkleitungen erschlossen. Die rund 3.5 m breite Strasse Im Gern wäre für die beantragte Einzonung hinreichend.

Die beantragte Einzonung wäre mehrwertabgabepflichtig, da der Mehrwert mehr als Fr. 30'000.- betragen würde. Die Höhe der Abgabe würde 20% des Mehrwerts betragen (§ 4 MAG).

Humlikon ist dem Raumtyp Landschaft unter Druck zugewiesen. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kapitel 1.3) sollen künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums auf die Raumtypen Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften entfallen. Darauf gestützt genehmigt die kantonale Baudirektion Einzonungen im Raumtyp Landschaft unter Druck nur sehr zurückhaltend und nur unter strenger Anwendung von Art. 15 RPG.

Die Gemeinde Andelfingen weist erhebliche Reserven im bereits überbauten Gebiet auf. Gemäss kantonalen Statistik liegt der Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche) in der Gemeinde bei tiefen 54% in den Wohnzonen. Von Seiten Kanton wird ein Ausbaugrad von 80% angestrebt. Abklärungen mit dem zuständigen Amt für Raumentwicklung haben ergeben, dass die beantragte Einzonung vor diesem Hintergrund leider nicht genehmigungsfähig ist.

## Beschluss

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden, weil die beantragte Einzonung vom Kanton nicht genehmigt würde.

## Einwendung

Gemäss Ihrer Planung zur Bauzonenänderung bin ich auf der Kat.-Nr. 2361 (gemeint ist die Vers.-Nr., Anm. d. Verf.) persönlich betroffen. Daher bringe ich folgende Einwendungen an:

- Das Kernzonenland der Landumlegung an der Thurstrasse 9 ist hälftig an die West- und an die Nordseite anzufügen.
- Es besteht kein Antrag der Besitzer, dieses Grundstück abparzellieren zu wollen. Diese Falschaussage ist zu entfernen.
- Es soll auf die Beschreibung als Einzonung verzichtet werden, da es sich gemäss Amt für Raumplanung um eine Landumlegung handelt und daher auch differenziert behandelt wird. Eine Mehrwertabgabe ist dann auch höchstwahrscheinlich hinfällig und sollte dem Fachmann bekannt sein.

Des Weiteren möchte ich den Gemeinderat und seine Berater auffordern, zukünftig den persönlichen Kontakt zu suchen, bevor ein solches Vorgehen ohne Rücksprache mit den Eigentümern eingeleitet wird. Dadurch könnte viel Arbeit und Zeit eingespart werden.

## Erwägungen



Verschiebung der Bauzonenfläche auf dem Grundstück Kat.-Nr. AD2851: Landwirtschaftszone (Lk) zu Kernzone B (KB) und umgekehrt

*Gemeint ist das Grundstück Kat.-Nr. AD2851, nicht Kat.-Nr. 2361. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung (BGE 145 I 156) sind zur Wohnbaute gehörende Vorgärten, aber auch entsprechende Zirkulationsflächen der Bauzone zuzuweisen.*

*Zur Klärung der bevorzugten Baulandarrondierung hat im Herbst 2025 eine Besprechung mit der Grundeigentümerschaft stattgefunden. Dabei hat man sich auf die Änderung gemäss Abbildung geeinigt. Die neu der Bauzone zuzuweisende Fläche verbleibt unverändert bei 101 m<sup>2</sup>.*

*Die Aussagen bezüglich Abparzellierung werden im Bericht nach Art. 47 RPV korrigiert.*

*Auch wenn nur eine kleine Fläche von 101 m<sup>2</sup> betroffen ist, handelt es sich um eine Einzonung im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG). Diese ist voraussichtlich mehrwertabgabepflichtig, da der Mehrwert gemäss kantonaler Mehrwertprognose über Fr. 30'000 liegt (vgl. § 4 Abs. 2 MAG). Die Mehrwertabgabe wird erst mit der Überbauung oder der Veräusserung fällig (§ 10 Abs. 1 MAG). Geringfügige bauliche Massnahmen lösen die Fälligkeit nicht aus. Als solche gelten Erweiterungen der anrechenbaren Geschossfläche gemäss § 255 PBG innerhalb des bestehenden Gebäudes von weniger als 100 m<sup>2</sup> sowie Sanierungen (§ 20 Abs. 1 MAV).*

## Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt.

## 2.3 Einwendung Bruno Winkler

### Einwendung

Antrag

Ich beantrage, dass die als «ehemaliger Reitplatz» (siehe Planbeilage) genutzte Parzelle, welche sich derzeit innerhalb einer Waldparzelle (AN2090) befindet, aus dieser «Nutzung» zu entlassen und einer Freihaltezone zugewiesen wird. Die neue Zonenzuweisung soll die Erstellung von Parkplätzen, Freizeitanlagen oder ähnlichen öffentlichen Einrichtungen ermöglichen.

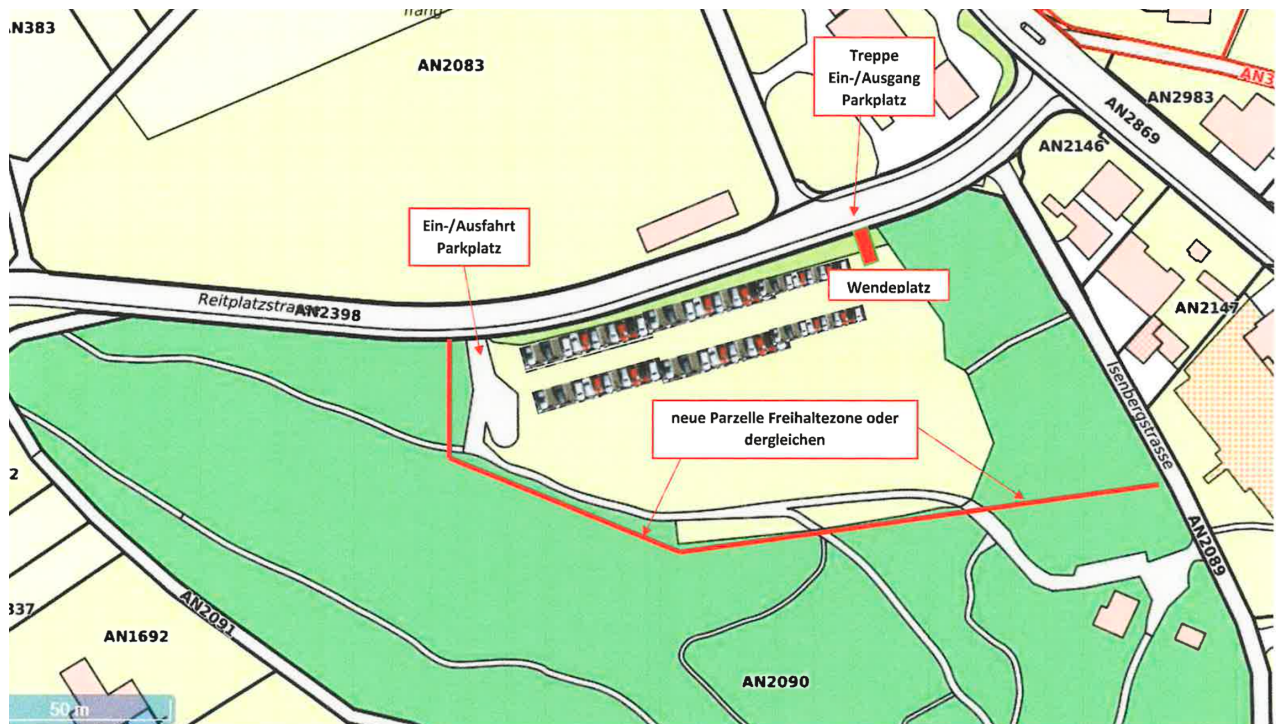
Als Ersatz für die aus der Waldnutzung entlassene Fläche soll die erst vor kurzem als neue Waldparzelle HU437 im Ortsteil Humlikon (Gebiet Schäggi) als gleichwertige Ausgleichsfläche angerechnet werden.

Begründung

In Andelfingen herrscht ein deutliches Defizit an öffentlich zugänglichen Parkplätzen, insbesondere im Zentrumsbereich. Ein entsprechender öffentlicher Parkplatz in Zentrumsnähe fehlt. Das Abstellen von Fahrzeugen ist derzeit fast ausschliesslich nur auf den öffentlichen Strassen möglich, was zu unübersichtlichen Situationen, Belastungen der Anwohnenden sowie eine mühselige, eingeschränkte Nutzbarkeit des Ortszentrums für Besuchende und Gewerbetreibende führt. Insbesondere bei Veranstaltungen, Anlässen und Abendankungen im Ortszentrum fehlen massiv Parkplätze.

Heute parkieren auf der an den «Reitplatz» angrenzenden Reitplatzstrasse täglich 10 bis 20 Fahrzeuge, was das Benützen dieser Erschliessungsstrasse stark erschwert. Mit der Realisierung des vorgeschlagenen Parkplatzes auf einem Teil der Reitplatzwiese wäre dieser Missstand gelöst.

Die vorgeschlagene Umzonung der heutigen Reitplatzparzelle/-wiese in eine Freihaltezone bietet eine realistische und ortsverträgliche Möglichkeit, dringend benötigten Parkraum sowie allfällige Freizeitnutzungen zu schaffen, ohne wertvolles Siedlungsgebiet zu beanspruchen. Zudem kann auch die Grüngutsammelstelle «zonenkonform» weitergeführt werden. Durch die neue Waldparzelle (Ersatzfläche) im Gebiet Schäggi (HU437) wird der ökologische Ausgleich sichergestellt.



## Erwägungen

*Die fragliche Fläche ist bereits heute weitgehend der Freihaltezone zugewiesen. Im Zuge der Neufestsetzung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen soll zudem die rechtlich ausgeschiedene Waldfläche verkleinert und die kommunale Freihaltezone erweitert werden.*

*Die vorgeschlagene Erstellung von Parkplätzen, für eine Freizeitanlage oder ähnlichen öffentlichen Einrichtungen wären innerhalb der Freihaltezone nicht zonenkonform. Dafür müsste das Areal in eine Erholungszone umgezont werden.*

*Aufgrund der Lage des Areals wäre eine Parkieranlage zur Entlastung des Ortskerns nicht geeignet.*

*Auf dem Areal wird ein Naturschutzprojekt (Biodiversitätsförderfläche) umgesetzt. Ein entsprechender Bewirtschaftungsvertrag wurde bereits im Jahr 2022 abgeschlossen.*

*Es besteht im Moment kein konkreter Bedarf, die Fläche als spezifisches Erholungsgebiet zu nutzen. Vor diesem Hintergrund wäre es nicht zweckmässig, die bestehende Freihaltezone in eine Erholungszone umzuzonen. Zudem kann sich der Wald mit der geplanten Ausscheidung der statischen Waldgrenzen in rechtlicher Hinsicht nicht weiter ausdehnen. Damit erübrigt sich auch die Prüfung der Erweiterung in Richtung Isenbergstrasse. Diese würde eine Rodung bedingen, welche an sehr hohe planungsrechtliche Anforderungen geknüpft wäre, welche vorliegend nicht erfüllt wären. Die genannte Ersatzfläche im Gebiet Schäggi (HU437) würde im Übrigen nicht zur Verfügung stehen.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 2.4 Einwendung Russo AG; RA Irene Widmer

### Antrag

Derjenige Teil der Parzelle Kat.-Nr. AN3007, welcher der Landwirtschaftszone zugeteilt ist, sei einzuzonen.

Die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AN3007 sei der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3/2.5 zuzuordnen.

Eventualiter sei derjenige Teil der Parzelle Kat.-Nr. AN3007, der sich laut aufliegender Revision in der Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG2/1.8 befindetet, in die Wohnzone mit Gewerbebeerleichterung WG3/2.5 aufzuzonen.

### Begründung, Sachverhalt

Kauf durch die Klientschaft

Meine Klientschaft ist Eigentümerin der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 in Andelfingen.

Am 22. Dezember 2000 haben Herr Giovanni Russo und Brigitta Russo-Schneider die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 (damals Kat.-Nr. 1808) mit Wohnhaus und Magazin gekauft.

Die Parzelle beherbergte seit dem Kauf der Parzelle und dem Einzug in die Geschäftsräumlichkeiten den Geschäftssitz und die Betriebslokale der Einwenderin.

Die Geschäftsräumlichkeiten wurden dann aber zu klein und die Einwenderin bezog im Juli 2024 einen Neubau an der Sigelwiesstrasse in Kleinandelfingen, wo sie ihren Firmensitz und ihre Betriebslokale hat.

Ursprüngliche Nutzung des Grundstücks

Das Grundstück Kat.-Nr. AN3007 wurde ursprünglich landwirtschaftlich genutzt. Anschliessend stand auf dem Grundstück die Ziegelhütte von Andelfingen. Diese entstand vor 1910.

In der Swissimage-Zeitreise von 1931 lassen sich die beiden Ziegelhütten erkennen. Auf der Swissimage-Zeitreise von 1970 ist zudem ersichtlich, dass der westliche Teil der Parzelle in der heutigen Landwirtschaftszone befestigt war und für die Lagerung von Material genutzt wurde. Im nördlichen Teil der Parzelle, welche heute in der Landwirtschaftszone liegt, bestand zudem bereits im Jahr 1970 ein Schopf.

Als die Ziegelei stillgelegt wurde, hat der Dachdecker Gebbs die Liegenschaft 1968 gekauft und die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 diente dem Dachdeckerbetrieb als Lager- und Produktionsstandort.

Bereits vor dem 1. Juli 1972 wurde somit die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 gewerblich genutzt. Der vorbestehende Schopf auf der Nordseite des Parzellenteils in der Landwirtschaftszone und die Lagerung von Material und die Nutzung der Parzelle als Parkplatz im Westen des Parzellenteils in der Landwirtschaftszone wären somit bereits heute von der Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG geschützt.

Heutige Nutzung der Parzelle

Die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 weist gemäss dem geltenden ÖREB-Kataster eine Gesamtfläche von 4'512 m<sup>2</sup> auf. Nach geltendem Zonenplan befinden sich 49 % bzw. 2'233 m<sup>2</sup> des Grundstückes in der

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 2 Geschosse (WG2) und Empfindlichkeitsstufe III. Die übrigen 51 % bzw. 2'279 m<sup>2</sup> der Parzelle befindet sich in der Landwirtschaftszone. Die Bereiche in der Landwirtschaftszone betreffen den westlichen und den nördlichen Teil der Parzelle.

Grundstücksteil in der Bauzone

In der WG2 gelten gemäss aktuellem Art. 22 BZO folgende Grundmasse:

- Baumasse 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Vollgeschosse: max. 2
- Anrechenbare Dachgeschosse: 2
- Gebäudelänge: max. 35 m
- Grundabstände: klein 5 m, gross 8 m
- Gebäudehöhe: max. 8.1 m
- Firsthöhe: max. 7 m

Auf der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 in der Bauzone liegt ein Wohngebäude mit der Vers.-Nr. 223. Darin sind drei Wohnungen untergebracht.

Auf der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 in der Bauzone liegt ebenfalls das Magazin, Vers.-Nr. 224. Dieses wird zurzeit von Böni Gartenbau – eine Zweigniederlassung der Ernst Spalinger AG – genutzt. Auf Google Maps ist die Firma Böni Gartenbau fälschlicherweise bei der Wohnliegenschaft erwähnt.

Die zulässige Baumasse der Bauparzelle Kat.-Nr. AN3007 ist ausgeschöpft. Wie aus der Baumassenberechnung der Baueingabe vom 20. November 2006 ersichtlich ist, wurde mit dem Anbau Büroerweiterung mit begehbare Terrasse eine Baumasse von 1.95 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> erreicht, was damals zulässig war. Die zulässige Baumasse von 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ist somit bereits heute überschritten. Dabei ist der vom Kanton angestrebte Ausbaugrad von 80 % bei der Parzelle gar noch nicht erreicht.

Um den vom Kanton angestrebten Ausbaugrad von 80 % zu erreichen, muss die zulässige Baumasse für die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 zwingend erhöht werden. Deshalb ist eine Aufzonung der Parzelle von der WG2/1.8 auf WG3/2.5 erforderlich.

Derjenige Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 in der Bauzone wird über die Stichstrasse Kat.-Nr. N2996 erschlossen. Die Zufahrt wurde mit Baubewilligung Nr. 51 vom 29. Januar 2007 bewilligt. Diese ist gemäss kantonalem GIS-Browser etwa 5 m breit. Die Stichstrasse könnte damit gemäss VErV bis zu 150 Wohneinheiten erschliessen. Die Parzelle Kat.-Nr. AN2996 erschliesst neben der Parzelle Kat.-Nr. 3007 die Überbauung Ahornweg/Lindenweg/Birkenweg/Erlenweg und die Schwellistrasse mit ca. 50 Wohneinheiten. Durch eine Arealüberbauung der Gesamtparzelle Kat.-Nr. AN3007 mit zusätzlichen Wohneinheiten würde die Maximalgrenze von 150 Wohneinheiten bei Weitem nicht überschritten.

Grundstücksteil in der Landwirtschaftszone

Der westliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. AN3007, der momentan zur Landwirtschaftszone gehört, wird als Parkplatz und Abstellfläche für Baumulden benutzt. Er ist zu einem grossen Teil mit Asphalt und Kies versiegelt. Im nördlichen Teil der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 in der Landwirtschaftszone liegt ein Schopf und ein Garten. Der landwirtschaftliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 entspricht somit noch dem Zustand von 1970. Diese Nutzung wäre somit durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG geschützt.

Gemäss der Karte Fruchtfolgefläche (FFF) des kantonalen GIS-Browsers ist die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AN3007 – und zwar sowohl derjenige Teil in der Bauzone als auch derjenige Teil in der Landwirtschaftszone – nicht als Fruchtfolgefläche aufgeführt und deshalb nicht zur landwirtschaftlichen Bewirtschaftung geeignet.

### Vorgaben des Kantonalen und Regionalen Richtplans

Vorgaben des kantonalen Richtplans

Das Grundstück Kat.-Nr. AN3007 liegt gemäss dem kantonalen Richtplan an der Grenze des Siedlungsgebiets von Andelfingen zur angrenzenden Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet.

Als oberste Leitlinie im Kanton Zürich gilt gemäss Richtplan die **Siedlungsentwicklung nach innen**: Die Zukunftstauglichkeit der Siedlungsstrukturen ist sicherzustellen und zu verbessern. Dies soll durch eine Siedlungsentwicklung nach innen, den **Erhalt und die Steigerung der Siedlungsqualität**, die Sicherstellung der Grundversorgung sowie den sparsamen Umgang mit Energie, Wasser und weiteren Ressourcen, insbesondere dem Boden, erfolgen.

Gemäss dem kantonalen Richtplan gehört Andelfingen zum Handlungsraum «Landschaft unter Druck». Gemäss dem kantonalen Richtplan hat sich angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zu einander stehen:

Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt. Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute Bauzonen insbesondere an den Siedlungsrändern und entlang der Verkehrsachsen.

Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet.

Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- 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.

Für die Siedlung wurden im kantonalen Richtplan insbesondere folgende Ziele festgesetzt:

- **Mit dem Boden haushälterisch umgehen:** Aufgrund der vielfältigen Funktionen auf vergleichsweise engem Raum ist ein haushälterischer Umgang mit dem Boden unabdingbar. Damit die bereits getätigten Investitionen in die öffentlichen Infrastrukturen bestmöglich genutzt werden können, ist die Siedlungsentwicklung auf die bestehenden Infrastrukturen auszurichten. Die abschliessende Festlegung des Siedlungsgebiets und dessen **zweckmässige räumliche Organisation** sind auch Voraussetzungen dafür, dass das übrige Kantonsgebiet von störenden Bauten und Anlagen freigehalten und die **offene Landschaft als Produktionsstandort für die Landwirtschaft sowie als Natur- und Erholungsraum erhalten werden** können.
- **Siedlungen nach innen entwickeln:** Der Bedarf an Geschossflächen für Wohnungen und Arbeitsplätze ist vorrangig durch **bauliche Erneuerung und Entwicklung innerhalb des Siedlungsgebiets** an mit dem öffentlichen Verkehr sowie mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erschlossenen Lagen zu decken. Die Siedlungsentwicklung nach innen ist mit Massnahmen zur **Gestaltung und Aufwertung der Freiräume** und gut erreichbaren Angeboten für die Naherholung zu verbinden. Dabei sind die Erfordernisse einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen. Besondere Sorgfalt erfordert dabei der Umgang mit kulturgeschichtlichen Objekten (vgl. Pt. 2.4). Zur Sicherung der Nahversorgung sind die Detailhandelsstrukturen in den Orts- und Quartierzentren zu stärken und die Verdrängung durch günstige Rahmenbedingungen zu stoppen. Einkaufszentren, grössere Freizeiteinrichtungen und Arbeitsplatzgebiete sind auf regionaler Ebene zu koordinieren und an geeigneten Standorten zusammenzufassen. Die bestehende Bausubstanz ist an die heutigen und künftigen Bedürfnisse anzupassen. Das Potenzial der unternutzten Bauten

und Baulücken ist gezielt für die Stärkung der Ortskerne zu nutzen (vgl. Pt. 2.1.2 c).

26

Die Nutzung des bestehenden Grundstücks wird durch die beantragte Ein- bzw. Aufzonung erhöht. Dies führt zur inneren Verdichtung der Parzelle. Die Siedlungsfläche wird dadurch zwar leicht um 2'279 m<sup>2</sup> vergrössert. Durch die Vergrösserung der Siedlungsfläche und die Erhöhung der Baumasse kann jedoch der vom Kanton gewünschte Ausbaugrad von 80 % erreicht werden.

27

Zudem wird die Siedlungsqualität gesteigert, wie das der kantonale Richtplan verlangt. Durch die geplante Einzonung und Neustrukturierung der gesamten Parzelle Kat.- Nr. AN3007, könnte die heute versiegelte Fläche entsiegelt werden, was zu einer guten Einordnung künftiger Bauten in die Umgebung nach den Vorgaben des kantonalen Richtplans führt und dadurch einen guten Übergang zwischen der Landschaft und dem Siedlungsgebiet schafft. Dadurch werden die landschaftlichen Qualitäten wiederhergestellt. Die erforderlichen Grünflächen innerhalb der Parzellen werden durch die in der Bauzone geltenden Grünflächenziffern garantiert. Wird die Parzelle Kat.- Nr. AN3007 anschliessend im Rahmen einer Arealüberbauung überbaut, wird nicht nur eine befriedigende, sondern eine gute Einordnung garantiert. Dies ist aber nur möglich, wenn die Bauzone auf die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AN3007 ausgedehnt wird.

28

Durch die beantragte Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone geht keine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren, weil das Grundstück Kat.-Nr. AN3007 keine Fruchtfolgefläche darstellt. Der kantonale Richtplan geht aufgrund seiner nicht parzellenscharfen Abgrenzung zu Unrecht davon aus, dass die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 zur Fruchtfolgefläche im Landwirtschaftsgebiet gehört. Zudem wird auch die offene Landschaft dadurch nicht beeinträchtigt. Im Gegenteil: die Neugestaltung der gesamten Parzelle Kat.-Nr. AN3007 würde zu einer Entsiegelung der Bodenfläche führen, welche heute als Lager- und Parkplatz genutzt wird. Es müssen keine landwirtschaftlichen Produktionsflächen gesichert werden. Zudem muss die Erschliessungsqualität nicht gesteigert werden, weil die bestehende Stichstrasse Kat.-Nr. AN2996 bereits ausreichend für bis zu 150 Wohneinheiten ist.

29

Allein die Aufzonung desjenigen Grundstücksteils in der Bauzone, führt zwar zu einer inneren Verdichtung und würde den Ausbaugrad des Grundstücksteils erhöhen. Das Grundstück könnte dadurch besser ausgenützt werden. Nicht sichergestellt ist jedoch gute Einordnung der Bauten in die Umgebung und ein guter Übergang von der Landschaft ins Siedlungsgebiet, weil die Nutzung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG geschützt ist und dem Grundstücksteil die erforderliche Fläche für eine Arealüberbauung fehlt. Sichergestellt wäre lediglich eine befriedigende Gesamtwirkung und ausreichende Grün- und Freiflächen auf diesem Grundstücksteil. Die Kombination zwischen der Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone

und die Aufzonung des Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 ist also siedlungs- und einordnungstechnisch die bessere Option als die Aufzonung des Grundstücksteils in der Bauzone allein.

Vorgaben des regionalen Richtplans  
30

Gemäss dem regionalen Richtplan Weinland gehört zur Landschaft unter Druck das Siedlungsgebiet sowie Teile der offenen Landschaft der Gemeinden Adlikon, Andelfingen, Henggart, Humlikon und Kleinandelfingen. Diese Gebiete sollen stabilisiert und aufgewertet werden.

31

Durch eine Ein- und Aufzonung des Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 wird das Gebiet Andelfingen stabilisiert und aufgewertet, da dadurch der durch das REK geforderte gewünschte Ausbaugrad erreicht wird. Zudem würde die Siedlungsqualität gesteigert und damit die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 aufgewertet.

32

In der Gesamtstrategie zur Siedlung wird im regionalen Richtplan festgehalten, dass für die Siedlungsentwicklung folgende Ziele im Vordergrund stehen:

- Ausgeglichene Bevölkerungsstruktur und moderates Bevölkerungswachstum;
- **Innere Siedlungsentwicklung** und Wahrung des Ortsbildes;
- Koordinierte Arbeitsplatzentwicklung;
- Öffentlicher Verkehr.

33

Der regionale Richtplan verlangt – ebenso wie der kantonale Richtplan – eine innere Siedlungsentwicklung. Es kann auf die Ausführungen oben verwiesen werden. Durch die Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung des gesamten Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 kann der gewünschte Ausbaugrad erhöht werden und durch eine Neuüberbauung der Gesamtparzelle mittels Arealüberbauung kann eine gute Einordnung der Bauten und die Entsiegelung der heute befestigten Flächen erreicht werden. Dadurch wird ein guter Übergang zwischen der Freifläche und dem Siedlungsgebiet geschaffen. Allein die Aufzonung des Grundstücksteils in der Bauzone kann den qualitativen Übergang von der Landschaft ins Siedlungsgebiet und eine gute Einordnung der Bauten in die Umgebung nicht gewährleisten, weil die erforderliche Fläche für eine Arealüberbauung fehlt. Es wären lediglich eine befriedigende Gesamtflächen ausreichende Grün- und Freiflächen auf dem Grundstücksteil in der Bauzone sichergestellt.

34

Zur ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur und zum moderaten Bevölkerungswachstum hält der regionale Richtplan folgendes fest: Das Halten einer sozial und demografisch ausgeglichenen Bevölkerungsstruktur ist soweit möglich mit raumplanerischen Mitteln zu unterstützen. Die Bevölkerungsentwicklung erfolgt schwerpunktmässig dort, wo die besten Voraussetzungen vorhanden sind. Über die ganze Region gesehen, soll insgesamt ein moderates Wachstum angestrebt werden. Umso wichtiger ist daher eine gemeindeübergreifende Betrachtung und Planung.

35

Die beantragte Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung der gesamten Parzelle Kat.-Nr. AN3007 trägt zur raumplanerischen Umsetzung des im regionalen Richtplan geforderten moderaten, ausgewogenen Wachstums bei, weil dadurch der Ausbaugrad des Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 auf einer Parzelle erhöht wird, welche bereits teilweise überbaut ist. Damit wird den Anforderungen des regionalen Richtplans entsprochen. Dies gilt gleichermaßen, wenn nur derjenige Grundstücksteil, welcher sich bereits heute in der Bauzone befindet, aufgezont würde.

36

Zur inneren Siedlungsentwicklung unter Wahrung des Ortsbildes hält der regionale Richtplan folgendes fest: Die Ansiedlung/Verdichtung erfolgt schwergewichtig entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs bei den bezeichneten **Siedlungsschwerpunkten Andelfingen/Kleinandelfingen**, Dachsen, Feuerthalen, Henggart, Marthalen und Oberstammheim/Unterstammheim. **Die Potenziale der inneren Verdichtung** sind unter Wahrung des Ortscharakters, der schützenswerten Ortsbilder sowie der ortsbildprägenden Freiräume zu nutzen. **Durch die Vorgaben zu den Siedlungsrandern werden gut gestaltete Übergänge zur offenen Landschaft erreicht.** In zweiter Linie sind die Verfügbarkeit des Baulandes und die Nutzung der unüberbauten Siedlungsflächen sicherzustellen. Es sollen differenzierte Wohnformen ermöglicht werden (z.B. altersgerechtes und familienfreundliches Wohnen, neuartige Wohnformen). Für die dezentrale Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sollen die Einkaufsmöglichkeiten in den bestehenden Dorfzentren erhalten und soweit möglich gefördert werden. Die erweiterten Einkaufs- und Dienstleistungsangebote mit regionalem Einzugsgebiet sind an den geeigneten Standorten zu konzentrieren. Im Allgemeinen gilt, es die Siedlungsqualität zu erhalten und zu steigern.

37

Der regionale Richtplan verfeinert gemäss den obigen Ausführungen die Vorgaben des kantonalen Richtplans zur Siedlungsentwicklung nach innen und die gute Gestaltung der Übergänge zwischen der offenen Landschaft und der Siedlung. Wie aus den Ausführungen im regionalen Richtplan hervorgeht, soll schwergewichtig die Ansiedlung entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs erfolgen. Eine Verdichtung auf der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 ist aber vorliegend dennoch sinnvoll, auch wenn sie nicht zu den Siedlungsschwerpunkten gehört. Wie aus den Ausführungen hervorgeht, kann durch die Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung des gesamten Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 der Ausbaugrad auf den gewünschten Grad erhöht werden. Zudem kann durch eine Neuüberbauung der Gesamtparzelle mittels Arealüberbauung eine gute Einordnung der Bauten und die Entsiegelung der heute befestigten Flächen erreicht werden. Die erforderlichen Grünflächen innerhalb der Parzellen werden durch die in der Bauzone geltenden Grünflächenziffern garantiert. Dadurch wird ein guter Übergang zwischen der Freifläche und dem Siedlungsgebiet geschaffen. Allein durch die Aufzonung des Grundstücksteils in der Bauzone kann den qualitativen

Übergang von der Landschaft ins Siedlungsgebiet und eine gute Einordnung der Bauten in die Umgebung nicht gewährleisten, weil die erforderliche Fläche für eine Arealüberbauung fehlt.

38

Zur koordinierten Arbeitsplatzentwicklung wird auf S. 14 des regionalen Richtplans folgendes ausgeführt: Die kommunalen Arbeitsplatzgebiete dienen primär der Erhaltung und Förderung nachhaltiger lokaler Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Sie sind intensiver zu nutzen. Die regionalen Arbeitsplatzgebiete sollen zur Stärkung der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit beitragen. Sie werden aus regionaler Sicht in dafür besonders geeigneten und gut erschlossenen Gebieten festgelegt. Angestrebt wird die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven und innovativen Betrieben. Die Region soll sich durch attraktive und vielseitige Arbeits- und Berufsausbildungsmöglichkeiten auszeichnen. Der Landwirtschaft als Arbeitgeberin kommt im Weinland eine hohe Bedeutung zu. Die Landwirtschaft soll sich den aktuellen Bedürfnissen entsprechend entfalten können.

39

Zu beachten ist hier, dass die Arbeitsplatzgebiete gemäss der Karte zum regionalen Richtplan Weinland nicht mit den im neuen Zonenplan von Andelfingen festgesetzten Arbeitsplatzgebieten übereinstimmen. Dort wo heute im Norden der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 ein Gewerbegebiet liegt, ist im Richtplan kein Gewerbegebiet ersichtlich. Zudem ist das Gebiet «Bollen» südlich der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 im regionalen Richtplan noch als Siedlungsgebiet aufgeführt, währenddessen es im revidierten Nutzungsplan von Andelfingen als Industriezone aufgeführt ist. Nach dem revidierten Zonenplan liegt eine Gewerbezone nördlich des Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 und eine Industriezone südlich des Grundstücks. Weil die Einwanderin beabsichtigt, Wohnungen zu bauen, ergibt sich eine Nähe zwischen den Wohnungen und den Arbeitsplatzgebieten, was kurze Arbeitswege ermöglicht und Andelfingen attraktiv macht.

40

Auf S. 34 des regionalen Richtplans werden die Entwicklungsvorgaben angesprochen. Zweck ist, die Siedlungsschwerpunkte und besonders **den Bezirkshauptort** zu stärken. Für Entwicklungsgebiete wird folgendes festgehalten: Besonders wichtige **Bereiche der Siedlungsschwerpunkte** bilden die **Bahnhofs-/Zentrumsgebiete**. Die Herausforderung besteht darin, mit geeigneten Mitteln und Massnahmen die erwünschte Entwicklung zu lenken und aktiv zu unterstützen. Die Potenziale sollen gebietsspezifisch und unter Berücksichtigung der schützenswerten Ortsbilder sukzessive genutzt werden. Bei diesen Schlüsselgebieten braucht es deshalb **erhöhte Anforderungen an die Siedlungsqualität** (gute bauliche Einordnung, vielfältiges Wohnangebot, Ausstattung, Freiräume). Dabei handelt es sich um eine Verfeinerung der Vorgaben des kantonalen Richtplans.

41

Der regionale Richtplan setzt damit – gleich wie der kantonale Richtplan – auf eine Erhöhung der Siedlungsqualität.

42

Durch die Einzonung desjenigen Teils der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung der gesamten Parzelle

Kat.-Nr. AN3007 wird der Bezirkshauptort Andelfingen gestärkt. Dann kann das gesamte Grundstück Kat.-Nr. AN3007 mittels Arealüberbauung überbaut werden und eine gute Einordnung der Bauten ist damit garantiert. Durch eine Einzonung desjenigen Teils des Grundstücks in der Landwirtschaftszone, könnte zudem die versiegelte Fläche gemäss entsiegelt werden, was zu einer guten Einordnung künftiger Bauten in die Umgebung und dadurch zu einem guten Übergang zwischen der Landschaft und dem Siedlungsgebiet führt. Dadurch werden die landschaftlichen Qualitäten wiederhergestellt. Dadurch wird die vom regionalen Richtplan geforderte erhöhte Siedlungsqualität sichergestellt.

43

Durch die Aufzonung desjenigen Grundstücksteils in der Bauzone allein, könnte dieser Parzellenteil neu geordnet werden, was zu einer besseren Siedlungsqualität beiträgt. Nicht sichergestellt ist jedoch gute Einordnung der Bauten in die Umgebung und ein guter Übergang von der Landschaft ins Siedlungsgebiet, weil die Nutzung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG geschützt ist und die erforderliche Fläche für eine Arealüberbauung fehlt. Die Kombination zwischen der Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung des Grundstücks Kat.- Nr. AN3007 ist also siedlungs- und einordnungstechnisch die bessere Option als die Aufzonung des Grundstücksteils in der Bauzone allein.

#### **Räumliches Entwicklungskonzept 2040 (REK)**

44

Als konzeptionelle Grundlage für die Revision wurde gemäss S. 5 im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) für den Zeithorizont 2040 erstellt. Das REK fasst im Sinne eines Zielbilds die räumlichen Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde zusammen und zeigt den spezifischen Handlungsbedarf und -spielraum in den kommunalen Planungsmitteln auf.

45

Gemäss dem REK liegt der Ausbaugrad (Quotient aus gebauten Geschossflächen zu zulässigen Geschossflächen) in Andelfingen gemäss der kantonalen Statistik in den Wohnzonen bei hohen 75 % und in den Mischzonen bei 67 %. Demgegenüber liegt er in den Arbeitszonen bei tiefen 30.6 %. Dies bedeutet, dass insb. die Arbeitszonen (gemeint sind vermutlich die Gewerbebezonen) unternutzt sind und noch relativ viel Spielraum für bauliche Verdichtung innerhalb der geltenden Zonenbestimmungen besteht. Gemäss dem REK liegt der Ausbaugrad der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 bei 61-75 %.

46

Wie aus dem REK hervorgeht, strebt der Kanton Zürich 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.

47

Wie aus den Ausführungen in Rz. 45 liegt der Ausbaugrad der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 bei 61-75 %. Um den gemäss Rz. 46 angestrebten Ausbaugrad von 80 % zu erreichen, muss die Parzelle Kat.- Nr. AN3007 deshalb besser ausgenützt werden. Dies erfolgt durch eine Aufzoning der Parzelle und trägt damit zur inneren Verdichtung gemäss den Vorgaben des kantonalen Richtplans und den Vorgaben des regionalen Richtplans bei.

48

Die Leitlinien für die Räumliche Entwicklung lauten gemäss S. 44 des Berichts zum REK wie folgt:

- Moderat und qualitätsorientiert wachsen
- Innere Reserven aktivieren, Verdichtungspotenzial nutzen
- Wohngebiete differenziert erneuern
- Bahnhofareal entwickeln
- Arbeits- und Mischnutzungen fördern, Arbeitsgebiet Bollenrain entwickeln
- Ortsbild bewahren und pflegen
- Erholungs- und Sportanlagen erhalten und stärken
- Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern  
Landstrasse und zentralen öffentlichen Raum aufwerten
- Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren, ÖV-Angebot verbessern
- Parkierung regeln
- Erneuerbare Energien nutzen, Fernwärmenetz Andelfingen erweitern
- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden stärken

49

Das REK führt auf S. 45 des Berichts zur ersten Leitlinie (moderat und qualitätsorientiert wachsen) aus, dass die Ortsplanung weiterhin verstärkt auf ein qualitatives Wachstum ausgerichtet werden soll. 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.

Auf S. 46 des REK wird zu den inneren Reserven und dem Verdichtungspotenzial ausgeführt, dass Andelfingen sich im Rahmen des im kantonalen Raumentwicklungskonzepts umschriebenen Handlungsraum «Landschaft unter Druck» weiterentwickeln können soll. Einzoningen 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.

Das REK übernimmt somit die im kantonalen Richtplan zur inneren Verdichtung und die Vorgaben des regionalen Richtplans.

52

Es kann auf die Ausführungen in Rz. 26 ff. verwiesen werden. Durch die Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung des gesamten Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 kann der gewünschte Ausbaugrad erhöht werden und durch eine Neuüberbauung der Gesamtparzelle mittels Arealüberbauung gemäss kann eine gute Einordnung der Bauten und die Entsiegelung der heute befestigten Flächen erreicht werden. Dieser befestigte Teil der Parzelle wäre ansonsten durch die Besitzstandsgarantie gemäss Art. 24c RPG geschützt, da die Befestigung der Fläche bereits 1970 – also vor dem Stichdatum 1. Juli 1972 – bestand. Dadurch wird ein guter Übergang zwischen der Freifläche und dem Siedlungsgebiet geschaffen und aufgewertet. Zudem werden die Freiräume und dadurch die Ortseinfahrt aufgewertet.

53

Allein durch die Aufzonung des Grundstücksteils in der Bauzone kann den qualitativen Übergang von der Landschaft ins Siedlungsgebiet und eine gute Einordnung der Bauten in die Umgebung nicht gewährleisten, weil die erforderliche Fläche für eine Arealüberbauung fehlt. Sichergestellt sind lediglich die Freiflächen im besagten Grundstücksteil. Die Kombination zwischen der Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung des gesamten Grundstücks Kat.- Nr. AN3007 ist also siedlungs- und einordnungs-technisch die bessere Option als die Aufzonung des Grundstücksteils in der Bauzone allein.

54

In beiden Fällen würde aber Art. 40 revBZO die Anforderungen an die Aussenräume festlegen. Letztere Bestimmung legt die Grünfläche auf 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche fest. Art. 46–52 revBZO legen Anforderungen an die Siedlungsökologie fest. In der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung ist gemäss Art. 46 revBZO eine Grünflächenziffer von 35 % festgelegt. Dadurch werden die geforderten hochwertigen Aussenräume sichergestellt, im Falle der Ein- und Aufzonung sogar für die gesamte Parzelle Kat.- Nr. AN3007.

55

Gemäss dem REK sollen Arbeits- und Mischnutzungen gefördert werden. 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.

56

Wie das REK verlangt, wurde die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 einer Mischzone zugeteilt, allerdings einer solchen, welche bei gleichbleibender Grösse und der Zonierung keine weitere Ausnützung der Parzelle zulässt, obwohl der kantonal gewünschte Ausbaugrad der Parzelle von 80 % noch gar nicht erreicht ist. Dieser Ausbaugrad kann nur mit einer Aufzonung der Parzelle Kat.-Nr. AN007 in die Zone WG3/2.5 erreicht werden, im Idealfall mit Einzonung desjenigen Parzellenteils in der Landwirtschaftszone, damit eine gute Einordnung garantiert werden kann.

### Regionales Entwicklungskonzept (REGIOROK)

57

Im RegioROK wurde Andelfingen als Siedlungsschwerpunkt aufgeführt: **Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes ist im beschränkten Umfang grundsätzlich möglich.** Dabei soll die Siedlungsentwicklung prioritär entlang der Achsen des öffentlichen Verkehrs erfolgen. Nebst dem Wohnen zeichnen sich die Siedlungsschwerpunkte auch durch zahlreiche Handwerks- und Kleingewerbebetriebe aus, die vorwiegend in den Kern- und Mischzonen angesiedelt sind.

Zur Leitlinie «Eine Erweiterung des Siedlungsgebietes in beschränktem Umfang ermöglichen» wird ausgeführt, dass die Gemeinde die tatsächliche Verfügbarkeit vor der Einzonung vertraglich zu vereinbaren hat (mit Rückfallklausel).

Die einzuzonende Fläche von 2'279 m<sup>2</sup> ist vergleichsweise gering. Meine Klientschaft könnte sich eine Rückfallklausel vorstellen, wonach die einzuzonenden 2'279 m<sup>2</sup> der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 wieder ausgezont werden dürfen, wenn die Parzelle nicht innerhalb von 15 Jahren überbaut wird.

### BZO-Revision gemäss öffentlicher Auflage

Zonierung und Lärmschutz  
60

Gemäss dem Zonenplan vom 4. April 2025, Stand: öffentliche Auflage (nachfolgend: «rev. Zonenplan») fällt ein Teil des Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 in die neue Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG2/1.8 mit Empfindlichkeitsstufe III. Der übrige Teil des Grundstücks verbleibt in der kantonalen Landwirtschaftszone.

Die Grundmasse der neuen Zone WG2/1.8 werden in Art. 20 revBZO aufgeführt:

- Baumasse 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Vollgeschosse: max. 2
- Anrechenbare Dachgeschosse: 2
- Attikageschosse: 1
- Gebäudelänge: max. 35 m
- Grundabstände: klein 5 m, gross 8 m
- Fassadenhöhe: max. 8.1 m

Somit decken sich die Masse der neuen Zone WG2/1.8 mit denjenigen der geltenden Zone WG2.

Die Zone WG3/2.5, in welche das Grundstück Kat.-Nr. AN3007 ein- bzw. aufgezont werden soll, hat gemäss Art. 20 revBZO folgende Grundmasse:

- Baumasse 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>
- Vollgeschosse: max. 3
- Anrechenbare Dachgeschosse: 2
- Attikageschosse: 1
- Gebäudelänge: max. 45 m
- Grundabstände: klein 5 m, gross 10 m
- Fassadenhöhe: max. 11.4 m

Die gewünschte Aufzoning von WG2/1.8 zu WG3/2.5 bedeutet gemäss Art. 20 revBZO:

- Höhere Baumassenziffer (2.5 statt 1.8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>)
- 3 statt 2 Vollgeschosse
- 45 m statt 35 m Gebäudelänge
- Grösserer grosser Grundabstand 10 m statt 8 m
- Grössere Fassadenhöhe (11.4 m statt 8.1 m)

Die Empfindlichkeitsstufe III bleibt jedoch gleich.

Die Fassadenhöhe ist mit 11.4 m aber immer noch geringer als die Gesamthöhe von 13 m bei der gegenüberliegenden Industriezone Bollenrain.

Unmittelbar gegenüber der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 befinden sich die Parzellen Kat.-Nrn. AN3002, AN3011 und AN3003. Diese Parzellen befinden sich in der Industriezone I. Gemäss geltender wie auch revidierter BZO gilt in der Industriezone die ES III.

Wie aus den obigen Ausführungen hervorgeht, hat die Ein- und Aufzoning der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 nur einen geringen Einfluss auf die Grundmasse. An der Empfindlichkeitsstufe ändert sich nichts. Bei einer Arealüberbauung der gesamten ein- und aufgezonten Parzelle Kat.-Nr. AN3007 ist zudem eine gute Einordnung und ein qualitativer Übergang von der Landschaft ins Siedlungsgebiet sichergestellt.

Ziele der BZO-Gesamtrevision

Auf der Basis des REK wurden im Bericht zur BZO-Revision folgende Handlungsfelder formuliert:

- Moderat und qualitätsorientiert wachsen
- Innere Reserven aktivieren, Verdichtungspotenzial nutzen
- Wohngebiete differenziert erneuern
- Bahnhofareal entwickeln
- Arbeits- und Mischnutzungen fördern, Arbeitsgebiet Bollenrain entwickeln
- Ortsbild bewahren und pflegen
- Erholungs- und Sportanlagen erhalten und stärken
- Natur- und Landschaftsraum erhalten, Siedlungsökologie fördern
- Landstrasse und zentralen öffentlichen Raum aufwerten

- Verkehrssicherheit erhöhen und Wegnetze optimieren, OV-Angebot verbessern
- Parkierung regeln
- Erneuerbare Energien nutzen, Fernwärmenetz Andelfingen erweitern
- Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden stärken.

Zu den Leitlinien «Moderat und qualitätsorientiert wachsen» sowie «innere Reserven aktivieren, Verdichtungspotenzial nutzen» führt der Bericht aus: Abgesehen von punktuellen, kleinflächigen Arrondierungen sind keine Einzonungen vorzunehmen. Gleichzeitig soll das Instrument der Arealüberbauung, mit welchem eine qualitätsvolle Innentwicklung ermöglicht wird, durch einen angemessenen Nutzungsbonus auch in der W3/2.5 und der WG3/2.5 gefördert werden.

Mit dem Ziel des «moderaten Wachstums» nimmt der erläuternde Bericht Bezug auf die Vorgaben des regionalen Richtplans und des REK. Mit dem Ziel der «Aktivierung innerer Reserven» nimmt der Bericht Bezug auf die Vorgaben des kantonalen Richtplans und des regionalen Richtplans.

69

Vorliegend macht die Einzonung desjenigen Bereichs der Parzelle Kat.-Nr. AN3007, welche sich noch in der Landwirtschaftszone befindet, Sinn. Es wird auf die Ausführungen in Rz. 26 ff. verwiesen.

70

Durch die Einzonung des Grundstücksteils in der Landwirtschaftszone und die Aufzonung des gesamten Grundstücks Kat.-Nr. AN3007 kann der gewünschte Ausbaugrad erreicht und durch eine Neuüberbauung der Gesamtparzelle mittels Arealüberbauung kann eine gute Einordnung der Bauten und die Entsiegelung der heute befestigten Flächen bewirkt werden. Dadurch wird ein guter Übergang zwischen der Freifläche und dem Siedlungsgebiet geschaffen. Der Landwirtschaft geht dabei keine landwirtschaftlich nutzbare Fläche verloren, weil das Grundstück Kat.-Nr. AN3007 nicht als Fruchtfolgefläche geeignet ist und somit nicht landwirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der einzuzonenden Fläche von 2'279 m<sup>2</sup> handelt es sich um eine vergleichsweise kleine Fläche.

71

Durch die Aufzonung des Grundstücksteils in der Bauzone allein, kann den qualitativen Übergang von der Landschaft ins Siedlungsgebiet und eine gute Einordnung der Bauten in die Umgebung nicht gewährleisten, weil die erforderliche Fläche für eine Arealüberbauung und dadurch die Garantie einer guten Einordnung fehlen. Es wären lediglich ausreichende Grün- und Freiflächen im Grundstücksteil in der Bauzone sichergestellt.

ÖV-Güteklasse  
72

Wie aus den Ausführungen auf S. 25 des erläuternden Berichts hervorgeht, ist Andelfingen in drei verschiedene ÖV-Güteklassen unterteilt: Der Dorfkern ist der Güteklasse C zugeteilt, was einer guten ÖV-Erschliessung entspricht. Der nächste Radius ist der Güteklasse D zugeteilt, was einer mittelmässigen Erschliessung durch den ÖV entspricht. Schliesslich sind die äussersten Gebiete der Güteklasse E zugeteilt.

Der östliche Teil der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 liegt gemäss Plan zum Erläuterungsbericht noch in der ÖV-Güteklasse D. Dies deckt sich mit dem Auszug der ÖV-Güteklasse aus dem kantonalen GIS-Browser, wonach das Gebäude Vers.-Nr. 223 vollumfänglich in der Güteklasse D liegt, und das Gebäude Vers.-Nr. 224 grösstenteils in der Güteklasse D. Der südwestliche Teil der Parzelle befindet sich in der Güteklasse E.

Gemäss obiger Ausführung befindet sich die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 überwiegend in der ÖV-Güteklasse D, also in einem Bereich mit mittelmässiger, aber funktionaler Erschliessung. Diese Einstufung spricht für eine moderate, betriebsbezogene Innenentwicklung, wie sie mit der beantragten Aufzoning angestrebt wird. Die öffentliche Erschliessungsqualität spricht somit ebenfalls für eine teilweise Ein- bzw. Aufzoning des Grundstücks Kat.-Nr. AN3007.

Ausbaugrad  
75

Die Bauzonen in der Gemeinde Andelfingen sind gemäss dem erläuternden Bericht zwar weitgehend überbaut (93 %), aber teilweise nicht besonders haushälterisch genutzt. So ist in den Wohnzonen der sogenannte Ausbaugrad (Quotient aus gebauten Geschossflächen zu zulässigen Geschossflächen) recht tief (47-54 %), während er in den Mischzonen zwischen 73 % (Andelfingen) und 95 % (Adlikon) liegt (Stand 2021). In den Arbeitszonen liegt der Ausbaugrad bei tiefen 35 %. Dies bedeutet, dass die Wohn- und Arbeitszonen unternutzt sind und innerhalb der geltenden Zonenbestimmungen noch relativ viel Spielraum für bauliche Verdichtungen in den bereits überbauten Gebieten besteht.

Bei der zugehörigen Karte zum Ausbaugrad im erläuternden Bericht wird die Parzelle Kat.- Nr. AN337 einem Ausbaugrad von 61-90 % zugeordnet.

Wie – übereinstimmend mit dem REK – auch aus dem Bericht hervorgeht, strebt der Kanton Zürich einen Ausbaugrad von 80 % an. Weiter hält der Bericht fest, dass der angestrebte Ausbaugrad in den Wohn- und Arbeitszonen noch deutlich unterschritten wird. In den entsprechenden Zonen seien Massnahmen zur Steigerung des Ausbaugrades zu prüfen.

Aus dem Bericht geht etwas später hervor, dass der Ausbaugrad der Parzelle Kat.- Nr. AN 3007 bei 61-75 % liegt. Der Ausbaugrad der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 ist somit klar tiefer als der Bericht zuerst glauben liess.

Die Parzelle Kat.-Nr. AN3007, die zu den Mischzonen gehört, hat den kantonal angestrebten Ausbaugrad von 80 % somit noch nicht erreicht. Durch die beantragte Ein- und Aufzoning der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 wird die vom Kanton geforderte Erhöhung des Ausbaugrads bewirkt.

Möglichkeit der Arealüberbauung bei  
Ein- bzw. Aufzoning

Wie aus den Ausführungen hervorgeht liegen 2'233 m<sup>2</sup> des Grundstücks Kat.- Nr. AN3007 in der Bauzone und 2'279 m<sup>2</sup> in der Landwirtschaftszone. Die Grundstücksfläche in der Bauzone reicht nicht aus, um eine Arealüberbauung mit einer Mindestfläche von 2'500 m<sup>2</sup>

zu ermöglichen (siehe Art. 28 Abs. 1 revBZO). Zudem wäre dies auch aufgrund der Zuordnung eines Teils der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 zur Zone WG2/1.8 nicht möglich.

Bei einer Einzonung des Teils der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 in der Landwirtschaftszone und durch die Aufzonung der gesamten Parzelle Kat.-Nr. AN3007 in die Zone WG 3/2.5 wäre gemäss Art. 28 Abs. 1 rev-BZO eine Arealüberbauung zulässig.

Bei einer Arealüberbauung ist gemäss § 71 Abs. 1 PBG verlangt, dass die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sowie zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein müssen.

Durch die verlangte Ein- und Aufzonung der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 wird somit sichergestellt, dass der Übergang von der offenen Landschaft zur Siedlung gut gestaltet werden müssen und sich die Bauten beim Ortseingang gut in die Umgebung einfügen, wie es der kantonale Richtplan verlangt. Zudem wird auch den Vorgaben des regionalen Richtplans entsprochen, wonach gut gestaltete Übergänge zwischen der Siedlung und der offenen Landschaft geschaffen werden sollen.

Erschliessung  
84

Wie aus den Ausführungen hervorgeht, ist die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 über die Parzelle AN2996 erschlossen. Diese ist breit genug, um bei einer Überbauung der Parzelle Kat.-Nr. AN3007 die zusätzlichen Wohneinheiten zu erschliessen.

Einzonung des Parzellenteils in der Landwirtschaftszone  
85

Die Einwenderin hat bereits im Jahr 2009 einen Antrag um Einzonung des Parzellenteils von Kat.-Nr. AN3007 in der Landwirtschaftszone gestellt. Das ARV (heute ARE) lehnte damals den Antrag ab. Es wies auf den unvorteilhaften Eindruck beim Dorfeingang hin. Es sollte eine geordnete Nutzung für die vorhandene Situation gefunden werden. Es schlug dafür vor, das gesamte Grundstück mittels Gestaltungsplan einer Sanierung zu unterziehen. Damit könnten (insb.) die konkreten Nutzungsabsichten, Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Gebäude festgehalten werden.

Wie aus den Ausführungen in Rz. 27 f. hervorgeht, könnte durch eine Einzonung des in der Landwirtschaftszone liegende Teil des Grundstücks zu einer Entsiegelung der Fläche führen. Dadurch wird ein guter Übergang von der Landschaft zum Siedlungsgebiet und eine gute Einordnung in die Umgebung sichergestellt. Die gute Einordnung könnte mittels Arealüberbauung für die gesamte Parzelle Kat.-Nr. AN3007 sichergestellt werden. Da es nur um die Überbauung einer Parzelle geht, ist die Verpflichtung, die Parzelle mittels Arealüberbauung zu überbauen, zielführender als ein Gestaltungsplan, da die genaue Überbauung im Einvernehmen mit Gemeinde erfolgen kann. Die Einwenderin wäre bereit, im Einvernehmen mit der Gemeinde auf einen Ausnützungsbonus zugunsten von Grünfläche zu verzichten.

Aufzoning der Parzelle zu WG3/2.5  
87

Da derjenige Teil der Parzelle Kat.-Nr. AN3007, welcher der Bauzone zugeteilt ist, bereits ausgeschöpft ist, kann nur eine Aufzoning zu einem höheren Ausbaugrad führen. Dies gilt auch dann, wenn der Parzellenteil in der Landwirtschaftszone eingezont wird.

88

Die Einwenderin plant, die Parzelle Kat.-Nr. AN3007 mit Wohnungen zu überbauen. Bereits angedacht war bereits einmal, das Areal mit 5 Wohnungen zu überbauen. Damit sollte ermöglicht werden, genügend Grünfläche freizulassen, um einen qualitativen Übergang von der Landschaft zum Siedlungsgebiet und eine gute Einordnung der Bauten sicherzustellen.

## Erwägungen

*Das Grundstück liegt ausserhalb des Siedlungsgebietes gemäss kantonalem Richtplan. Eine Einzoning ist vor diesem Hintergrund nicht möglich. Es müsste zuerst der kantonale Richtplan revidiert werden, was einen unverhältnismässig grossen Aufwand darstellen würde. Die nicht eingezonte Fläche umfasst primär eine teilweise bestockte Böschung, welche die Bauzone von der Ebene des Niederfelds abgrenzt. Würde diese rund 4 m hohe Böschung eingezont, könnten Bauten deutlich näher an die obere Böschungskante heranrücken, was aus ortsbaulicher Sicht nicht erwünscht wäre. Eine Aufzoning in die WG3/2.5 wäre aus ortsbaulicher Sicht hingegen vertretbar (vgl. Abbildungen unten).*

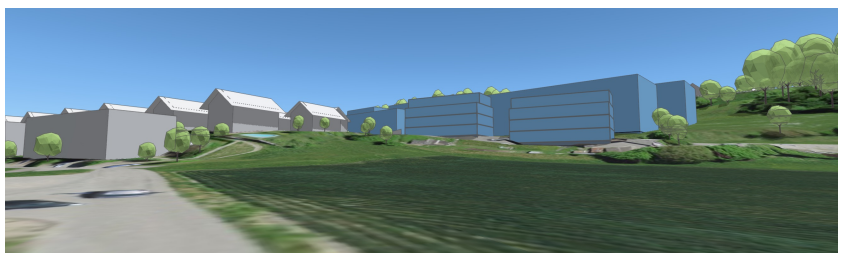
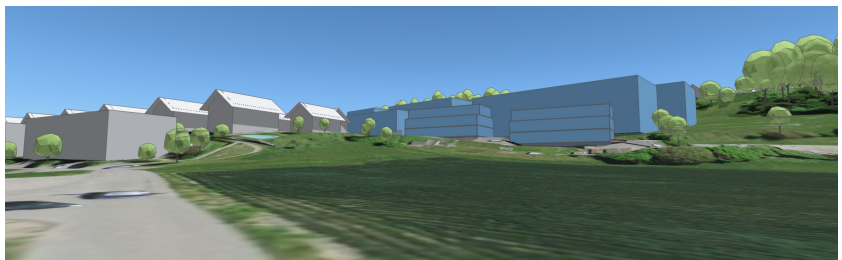
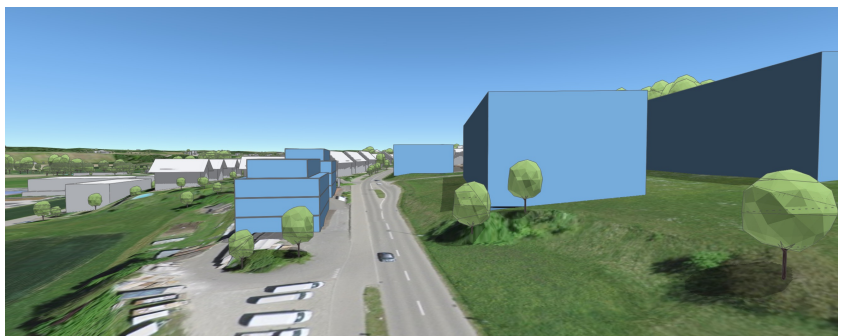
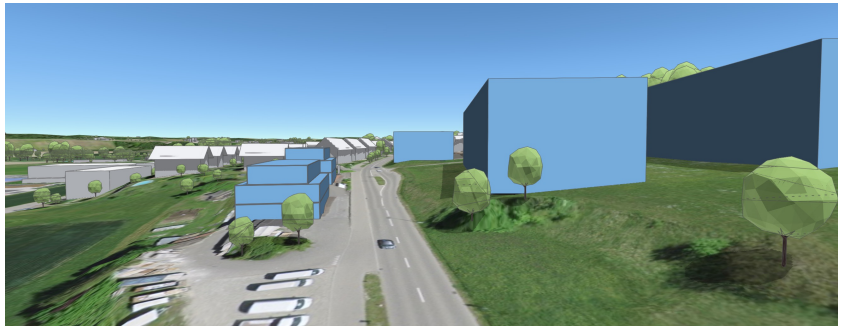
*Die innerhalb der Bauzone liegende Fläche beträgt zusammen mit der Erschliessungsstrasse AN2996 2'410 m<sup>2</sup>. Die Mindestfläche für eine Arealüberbauung von 2'500 m<sup>2</sup> wäre damit knapp nicht erreicht. Gestützt auf § 71 Abs. 3 PBG könnte aber die östlich angrenzende Überbauung, welche auf dem privaten Gestaltungsplan «Auf Bollen» basiert, einbezogen werden, sofern die Überbauung als Ganzes den Anforderungen an eine Arealüberbauung genügt. Diese Anforderung dürfte vorliegend erfüllt sein (vgl. Art. 2.7 Gestaltungsplanbestimmungen).*

*Ob die bestehenden Lager- und Erschliessungsflächen ausserhalb der Bauzone Besitzstandsgarantie geniessen, geht entgegen den Ausführungen nicht aus den vorliegenden Unterlagen hervor und kann daher nicht bejaht werden. Falls keine Besitzstandsgarantie gilt, müssten die Flächen einer zonenkonformen Nutzung zugewiesen werden.*

*Andelfingen ist dem Raumtyp Landschaft unter Druck zugewiesen. Gemäss dem kantonalen Richtplan (Kapitel 1.3) sollen künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums auf die Raumtypen Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften entfallen. Darauf gestützt genehmigt die kantonale Baudirektion im Raumtyp Landschaft unter Druck Änderungen der Bauzonen nur sehr zurückhaltend.*

*Die Gemeinde Andelfingen weist erhebliche Reserven in den bereits überbauten Wohnzonen auf. Gemäss kantonalen Statistik liegt der Ausbaugrad (gebaute Geschossfläche in % der zulässigen Geschossfläche) bei tiefen 54% in den Wohnzonen, in den Mischzonen aber bei hohen 83%. Von Seiten Kanton wird ein Ausbaugrad von 80% angestrebt. Abklärungen mit*

*dem zuständigen Amt für Raumentwicklung haben ergeben, dass die beantragte Aufzonung vor dem Hintergrund der grossen Reserven in den bereits überbauten Wohnzonen leider nicht genehmigungsfähig ist.*



**Beschluss**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden, weil das Grundstück ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegt und die beantragten Änderungen vom Kanton nicht genehmigt würden.

## 2.5 Einwendung Hans Peter Bruni; RA Dr. Fritz Frei

### Einwendung

Antrag

Es sei in der Industriezone Bilg die erlaubte Gesamthöhe auf den Grundstücken Kat.-Nrn. AN3191 (Thurtalstrasse 36) und AN3192 (Schaubenstrasse 1) bei 20 m zu belassen und auf eine Reduktion auf 13 m zu verzichten.

Begründung

Hans Peter Bruni ist Eigentümer der beiden überbauten Grundstücke Kat.-Nrn. AN3191 (Thurtalstrasse 36) und AN3192 (Schaubenstrasse 1), welche sich in der Industriezone Bilg befinden.

Gemäss Revisionsvorlage sollen die Überbaumöglichkeiten bei diesen beiden Grundstücken eingeschränkt werden. Statt eine Gesamthöhe von 20.0 m (wie bisher) soll neu nur noch eine Gesamthöhe von 13.0 m erlaubt sein. Bei allen übrigen Grundstücken in der gleichen Industriezone Bilg soll das bisher geltende Mass von 20.0 m beibehalten werden. Diese Sonderbehandlung ist weder rechtmässig noch sachlich und planerisch zweckmässig. Mit der vorliegenden Einwendung wird daher beantragt, dass auch bei den beiden Grundstücken Kat.-Nrn. AN3191 (Thurtalstrasse 36) und AN3192 (Schaubenstrasse 1) die erlaubte Gesamthöhe bei 20 m belassen und auf eine Reduktion verzichtet wird.

Die vorgeschlagene Höhenreduktion erweist sich aus zwei Gründen als nicht rechtmässig:

- Zum einen verletzt diese Reduktion den Grundsatz der Planbeständigkeit. Nutzungspläne können zwar angepasst werden, dies allerdings nur, wenn sich seit der letzten Planfestsetzung die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 RPG). An dieser Voraussetzung fehlt es vorliegend. Die planerische Situation in diesem Gebiet ist immer noch die gleiche, wie sie bei der letzten Planfestsetzung im Jahre 2013 bestand. Weder hat es bei den Bauzonen (und deren Abgrenzungen) Änderungen gegeben noch bei den Zonenvorschriften. Dies gilt insbesondere auch für das Verhältnis zwischen der Industriezone und der benachbarten Wohnzone. Der «Massstabssprung», welcher plötzlich zu gross sein soll, bestand schon bei der Planfestsetzung, ohne dass dies bei den Planungsorganen oder beim Planungsgesetzgeber auf Kritik stiess. Haben sich die Verhältnisse seit der letzten Planfestsetzung aber nicht geändert, kommt eine Anpassung schon aus rechtlichen Gründen von vornherein nicht in Betracht.
- Zum andern verletzt diese Reduktion auch den Grundsatz der Rechtsgleichheit. Die beiden Grundstücke bilden einen integralen Bestandteil der Industriezone Bilg und haben somit Anspruch darauf, gleich wie die anderen Grundstücke in dieser Industriezone behandelt zu werden. Wenn das Argument des Massstabssprunges richtig wäre, würde dies auch für die anderen Industriegrundstücke gelten. Es gibt keinen Grund, diese beiden Grundstücke anders zu behandeln, nur weil sie am Rande der Industriezone liegen. Andernfalls müssten in jeder Bauzone die direkt an der

Zonengrenze gelegenen Grundstücke anders als der Rest behandelt werden.

Die vorgeschlagene Höhenreduktion erweist sich jedoch auch in sachlicher und planerischer Hinsicht als nicht zweckmässig.

- Mit der Sonderbehandlung der am Rande der Industriezone gelegenen Grundstücke verschiebt sich der «Massstabssprung» einfach in die Industriezone hinein, wo es keine natürlichen Zonengrenzen – wie im Falle einer Strasse – gibt. Dies hätte zur Folge, dass innerhalb der gleichen Zone die einen Gebäude 20.0 m hoch sein, die direkt angrenzenden Gebäude hingegen nur 13.0 m erreichen dürfen, was planerisch völlig unverständlich und willkürlich wäre. Demgegenüber stellt die Schaubenstrasse eine sichtbare Zonengrenze dar, welche eine unterschiedliche planerische Behandlung objektiv zu rechtfertigen vermag.
- Die Reduktion von 20.0 m auf 13.0 m entspricht zwei vollen Geschossen und würde damit eine wesentliche Verschlechterung der zonengemässen Baumöglichkeiten für die betroffenen Grundstücke (und deren Eigentümer) bedeuten. Ob diese Verschlechterung entschädigungspflichtig ist oder nicht, stellt nicht ein Kriterium dar, das bei der Zonenplanung relevant ist, weshalb darauf nicht abgestellt werden kann. Aus planerischer Sicht ist hingegen relevant, dass mit einer entsprechenden Reduktion das gewerbliche Entwicklungspotential dieses Standorts geschwächt würde. Zudem kollidiert eine solche Massnahme auch mit dem raumplanerischen Anliegen der Siedlungsentwicklung nach innen, also dem Verdichtungsgrundsatz.
- Das Argument des «Massstabssprungs» lässt sich zudem bei einem Vergleich mit den Bauhöhen, welche in der Wohnzone zulässig sind, nicht halten. In der direkt gegenüber liegenden Wohnzone W2/1.4 ist künftig eine Fassadenhöhe von 7.50 m zulässig, welche sich bei einem Schrägdach giebelseitig um 5 m auf 12.50 m erhöht. Die Häuser in der Wohnzone und diejenigen auf den hier betroffenen Industriezonengrundstücken könnten somit die gleiche Höhe erreichen, ohne dass den unterschiedlichen Baubedürfnissen in der Industriezone Rechnung getragen würde. Die Wohnhäuser in einer dichteren Wohnzone dürften sogar eine deutlich höhere maximale Fassadenhöhe als 13.0 m erreichen (vgl. Art. 20 rev. BZO).

Zu beachten ist schliesslich auch, dass zwischen den betroffenen Grundstücken in der Industriezone und der auf der anderen Seite der Schaubenstrasse liegenden Wohnzone Baulinien verlaufen, welche einen Abstand von 16.0 m zueinander aufweisen. Dort, wo die Gebäudehöhe aufgrund der Verkehrsbaulinien bestimmt wird, würde ein solcher Baulinienabstand eine Gebäudehöhe von immerhin 17.77 m erlauben (vgl. § 279 Abs. 2 PBG). Hinzu käme die ordentliche Firsthöhe, welche mangels einer abweichenden Regelung immerhin 7 m beträgt. Auch wenn diese baugesetzlichen Vorschriften in Andelfingen nicht zur Anwendung gelangen, zeigen sie immerhin, dass der

kantonale Gesetzgeber davon ausgeht, dass bei einem Baulinienabstand von 16 m Bauten mit einer Höhe von deutlich über dem vorgeschlagenen Mass von 13.0 m noch ohne weiteres verträglich sind. Umso mehr erweist sich eine Höhenreduktion bis auf 13.0 m in sachlicher und planerischer Hinsicht als unverständlich und deutlich zu weit gehend.

Im Lichte der vorstehenden Ausführungen steht fest, dass es dieser strittigen Revisionsmassnahme auch am erforderlichen überwiegen den öffentlichen oder privaten Interesse fehlt, das für eine solche Eigentumsbeschränkung zwingend gegeben sein müsste.

## Erwägungen

*Die Anforderung der Planbeständigkeit wird mit der vorgesehenen Änderung nicht verletzt. Das derzeit geltende Mass gilt wie beschrieben seit 2013. Zwischen der damaligen Festsetzung und heute liegen also 12 Jahre. Die Verhältnisse haben sich allein auf rechtlicher Ebene seither erheblich verändert (mehrere Teilrevisionen von RPG und PBG, mehrere Teil- respektive Gesamtrevisionen des kantonalen und regionalen Richtplans etc.).*

*Raumplanerische Massnahmen sind per se mit dem Grundsatz der Rechtsgleichheit unvereinbar, zumindest wenn dieser so ausgelegt und verstanden wird, wie von RA Dr. Fritz Frei oben beschrieben. Dies zeigt sich wohl am eindrucklichsten bei Einzonungen. Raumplanerische Massnahmen müssen aber im Einklang mit dem öffentlichen Interesse und auch verhältnismässig sein.*



Visualisierung maximal mögliche Bauvolumen gemäss geltender BZO



Visualisierung maximal mögliche Bauvolumen gemäss BZO-Entwurf

*Mit der vorgesehenen Reduktion der Gesamthöhe wird eine befriedigende Gesamtwirkung im Übergang zwischen Wohnzone/1.4 und Industriezone sichergestellt. Die Baumassenziffer von 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> wird nicht reduziert. Trotz Höhenreduktion kann die maximal mögliche Baumasse je nach Projekt auch zukünftig vollumfänglich konsumiert werden. Auf alle Fälle handelt es sich nicht um eine Eigentumsbeschränkung im Sinne einer materiellen Enteignung, welche entschädigt werden müsste (Art. 5 Abs. 2 RPG). Dies zeigt folgende Berechnung: Die Grundstücke Kat.-Nrn. AN3191 und AN3192 weisen zusammen eine Fläche von 1487 m<sup>2</sup> auf. Mit der zulässigen Baumassenziffer von 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> könnte somit eine Baumasse von maximal 11'153 m<sup>3</sup> realisiert werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Strassenabstände von 6 bzw. 5 m (Verkehrsbaulinie) verbleibt auf beiden Grundstücken zusammen eine Fläche von knapp 980 m<sup>2</sup>, welche überbaut werden könnte. Bei der zulässigen Gesamthöhe von 13 m könnte theoretisch somit eine Baumasse von über 12'700 m<sup>3</sup> realisiert werden. Damit würde die zulässige Baumasse respektive Baumassenziffer sogar überschritten. Somit besteht sogar ein entsprechender Bebauungsspielraum, um die maximal mögliche Baumasse auch mit einer Gesamthöhe von 13.0 m ausschöpfen zu können.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 2.6 Einwendungen Ulrich Jakob Keller; RA Lukas Rübel

### Einwendung 1 Antrag

Es sei Art. 6 der «neuen Fassung Andelfingen (nBZO)» durch folgende geänderte und präzierte Fassung (Änderung/Präzisierung durch den Unterzeichnenden unterstrichen) zu ersetzen:

«Rot bezeichnete Bauten und Teile einer solchen Baute

<sup>1</sup> Die in den Kernzonenplänen Andelfingen, Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil rot bezeichneten Bauten oder Teile einer solchen Baute dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Anbau und Erweiterungen in einzelnen Fassadenabschnitten

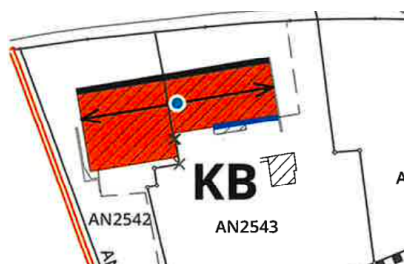
<sup>2</sup> In den hierfür in den Kernzonenplänen bezeichneten Fassadenabschnitten einer rot bezeichneten Baute oder Teilen einer solchen Baute ist ein Anbau oder eine Erweiterung nach Massgabe von Art. 7 f. und ungeachtet des bestehenden Gebäudeprofils und Fassadenelemente zulässig.

Abweichungen

<sup>3</sup> Bei Um- und Ersatzbauten von rot bezeichneten Bauten oder Teilen einer solchen Baute können Abweichungen vom Gebäudeprofil (Lage, Stellung, Dachgestaltung) bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist oder aus Gründen der Wohnhygiene bzw. für eine energieeffiziente Nutzung der Bauten erforderlich ist. Weitergehende Abweichungen [...].

Übrige bestehende Bauten und Teile von Bauten

<sup>4</sup> Die übrigen bestehenden Bauten oder Teile einer Baute können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 7 ff. in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.»



Vorbemerkungen

Zudem sei im «Kernzonenplan Andelfingen, Ergänzungsplan Nr. 1.1 / 1:1000» für die südliche Fassade des rot bezeichneten Gebäudes Vers.-Nr. 63 auf Grundstück Kat.-Nr. 2543 ein Fassadenabschnitt festzulegen, in dem ein Anbau an den bestehenden, rot bezeichneten Teil der Baute im Sinne des geänderten Art. 6 nBZO zulässig ist. Der Fassadenabschnitt für das Gebäude Vers.-Nr. 63 ist im Umfang, wie nebenstehend blau dargestellt, vorzusehen.

Der Einwender ist seit vielen Jahren Eigentümer der beiden Parzellen Kat.-Nrn. AN2543 und AN2544 in Andelfingen. Die Grundstücke liegen gemäss der heute rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung in der Kernzone B (KB). Die beiden auf dem Grundstück Kat.-Nr. AN2543 stehenden Gebäude Vers.-Nrn. 63 und 64 gelten heute als rot bezeichnete Bauten im Sinne von Art. 6 Abs 1 der geltenden BZO. Mit der geplanten Gesamtrevision wird diese Bestimmung in der neuen Fassung der Bau- und Zonenordnung (nBZO) allerdings wie folgt neu gefasst:

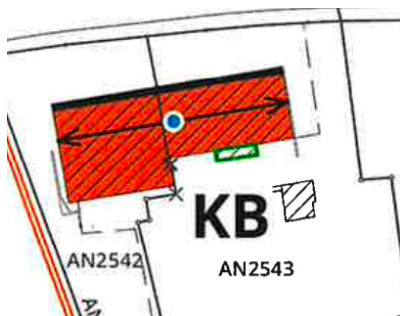
«Die in den Kernzonenplänen Andelfingen, Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil rot bezeichneten Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden».

Weiter erlaubt Art. 6 Abs. 2 nBZO bei rot bezeichneten Bauten Abweichungen unter bestimmten darin aufgezählten Bedingungen. Die übrigen bestehenden Bauten können schliesslich gemäss Abs. 1 und 2 nBZO umgebaut, ersetzt oder gemäss Art. 7 ff. nBZO (Neubauten) in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden, wie das in Art. 6 Abs. 3 nBZO festgehalten ist. Vorbehalten bleiben allfällige Unterschutzstellungen (Art. 6 Abs. 4 nBZO).

Mit der Gesamtrevision ist das Gebäude Vers.-Nr. 64 auf dem Grundstück Kat.-Nr. AN2543 im neuen Kernzonenplan Andelfingen, Ergänzungsplan Nr. 1.1 nicht (mehr) als «rot bezeichnete Baute» bezeichnet. Das Gebäude Vers.-Nr. 63 auf dem gleichen Grundstück ist dagegen neu nur noch teilweise von der Festlegung «rot bezeichnete Baute» erfasst.

Zwar begrüsst der Einsprecher die Revision der Bau- und Zonenordnung mit dem zusätzlichen Spielraum im rückwärtigen Freiraum auf dem Grundstück Kat.-Nr. AN2543, da das dort bestehende Gebäude Vers.-Nr. 64 künftig gemäss der Bau- und Zonenordnung nicht mehr zu erhalten ist. In der derzeitigen Fassung der Gesamtrevision ergeben sich für den Einsprecher aufgrund von einzelnen widersprüchlichen und unpräzisen Formulierungen sowie den angedachten Festlegungen im Kernzonenplan zum Gebäude Vers.-Nr. 63 jedoch Rechtsunsicherheiten, die im Rahmen des Einwendungsverfahrens zwingend zu bereinigen sind. Dazu das Folgende:

Begründung



#### Unpräzise Regelung der rot und nicht rot bezeichneten Bauten bzw. Teile derselben

Wie bereits erwähnt, ist das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 63 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2543 im Kernzonenplan Andelfingen, Ergänzungsplan Nr. 1.1 (siehe nebenstehende Abbildung) lediglich teilweise rot bezeichnet. Jedenfalls ist der heute bestehende, rückwärtige Gebäudevorsprung desselben im Kernzonenplan Andelfingen, Ergänzungsplan Nr. 1.1 neu nicht mehr rot hinterlegt (siehe grün umrahmtes Rechteck in nebenstehender Abbildung). Nach Ansicht des Einwenders ist diese Festlegung unter Berücksichtigung der Bestimmungen der nBZO allerdings in sich widersprüchlich.

Betrachtet man den Wortlaut der Bestimmung in Art. 6 Abs. 1 nBZO ist darin jedenfalls einzig von «Bauten» die Rede. Demnach entsteht zumindest nach dem Wortlaut der Eindruck, die Festlegung beziehe sich jeweils auf die gesamte im Kernzonenplan rot bezeichnete Baute und nicht bloss auf einzelne Teile derselben, hier also das gesamte Gebäude Vers.-Nr. 63. Damit würden sich auch die Einschränkungen von Art. 6 nBZO jeweils auf die gesamte Baute erstrecken, auch wenn diese nur teilweise rot bezeichnet sind. Die rot bezeichneten Bauten könnten damit gesamthaft nur noch unter Beibehaltung der Stellung,

der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden.

Liest man die Ausführungen im «Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV zur Gesamtrevision Nutzungsplanung» vom 4. April 2025 (nachfolgend nur «Erläuternder Bericht», dort S. 53 f.) zu Art. 6 nBZO, erhärtet sich diese Befürchtung. Jedenfalls lässt sich daraus folgendes Zitat entnehmen:

*«In Andelfingen entsprechen diese [Anm.: gemeint sind die rot bezeichneten Bauten] bis auf wenige Ausnahmen denjenigen **Gebäuden**, welche im kantonalen Ortsbildinventar als «prägend oder strukturbildend» bezeichnet sind. Die Kernzonenpläne sichern lediglich **die «Hülle» der Gebäude, sprich die Volumetrie**, die Stellung und die wesentlichen Fassadenelemente der Bauten. Inventare respektive Schutzverordnungen können in Ergänzung dazu **einzelne Gebäudeteile** bis hin zum umfassenden Schutz der Bausubstanz sichern»* (Hervorhebung und Anmerkung durch den Unterzeichnenden).

Nach dem Erläuternden Bericht bezieht sich die Festlegung von «rot bezeichneten Bauten» somit auf die markierten Gebäude als Ganzes. Einzelne Gebäudeteile sind dagegen nur im Rahmen von Inventaren oder Schutzverordnungen zu behandeln. Demnach scheinen die Beschränkungen nach Art. 6 Abs. 1 BZO auch nach dem erläuternden Bericht für das gesamte Gebäude zu gelten, unabhängig davon, ob die gesamte Baute oder lediglich ein Teil derselben im Kernzonenplan rot markiert ist. Es ist daher zu befürchten, dass das Gebäude Vers.-Nr. 63 des Einsprechers künftig einzig im heutigen Ausmass und somit mit dem rückwärtigen Gebäudevorsprung im heutigen Umfang umgebaut oder ersetzt werden dürfte. Ein rückwärtiger Anbau oder eine Vergrösserung des rückwärtigen Gebäudevorsprungs wären damit aber wohl ausgeschlossen.

Sieht man sich allerdings die umliegenden Grundstücke etwas genauer an, finden sich auf diesen zum Teil grössere Gebäude, die im Kernzonenplan ebenfalls lediglich teilweise als «rot bezeichnete Baute» markiert sind. Betrachtet man beispielsweise das benachbarte Gebäude Vers.-Nr. 65 an der Thurtalstrasse 32 und 32a (Grundstück Kat.-Nr. 2547), scheint indes klar, dass mit der teilweisen Bezeichnung wohl lediglich der im Kernzonenplan tatsächlich rot markierte, untergeordnete Teil des Gebäudes Vers.-Nr. 65 den Beschränkungen nach Art. 6 Abs. 1 und 2 nBZO unterstellt sein soll, während die übrigen bestehenden Gebäudeteile bzw. allfällige Anbauten wohl in den Anwendungsbereich von Art. 6 Abs. 3 bzw. Art. 7 f. nBZO fallen sollten.

Nach dem Verständnis des Einsprechers ist die Regelung in Art. 6 nBZO daher insofern zu präzisieren, als das dessen Einschränkungen lediglich auf die im Kernzonenplan tatsächlich rot bezeichneten «Teile einer Baute» zur Anwendung gelangen. Jedenfalls muss es dem Einsprecher künftig möglich sein, auch den bestehenden, rückwärtigen Gebäudevorsprung (siehe grün umrahmtes Rechteck in Abbildung

hievor) im Sinne von Art. 6 Abs. 3 umzubauen, zu ersetzen oder nach den Vorschriften von Art. 7 f. nBZO neu zu bauen.

#### Unzulässige Beschränkung

Nach Ansicht des Einwenders schränken die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung im Zusammenhang mit den Festlegungen im Kernzonenplan die Nutzungsmöglichkeiten auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2543 sodann in unzulässiger Weise ein.

Wie bereits vorgängig dargelegt, kann das bestehende Gebäude Vers.-Nr. 63 künftig nach Art. 6 Abs. 1 nBZO jedenfalls nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Mit der Beschränkung zum Erhalt der wesentlichen Fassadenelemente bliebe es dem Einwender bei einem künftigen Umbau bzw. Ersatzneubau daher grösstenteils verwehrt, rückwärtig an die südliche Gebäudefassade anzubauen, obwohl gerade nur damit das ursprüngliche Ausmass des Gebäudes Vers.-Nr. 63 wiederhergestellt werden könnte. Gründe, die diese Einschränkung im rückwärtigen Bereich rechtfertigen könnten, gibt es nicht und sind für den Einwender jedenfalls auch nicht ersichtlich.

Im Gegenteil, der Einwender hat nach der öffentlichen Auflage der Planunterlagen in alten Fotoalben die entsprechenden Belege für das ursprüngliche Ausmass der Baute (vor den 1950er Jahren) gefunden. Die beiliegenden Fotos (Beilage 2) aus früheren Zeiten sowie ein Luftbild aus dem Jahr 1945 (Beilage 3) zeigen, dass die südliche Fassade ursprünglich von der südöstlichen Gebäudeecke bis und mit dem rückwärtig vorspringenden Gebäudeteil von einem angebauten Schopf verdeckt war. Ein rückwärtiger Anbau bzw. eine südliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes würde daher lediglich das originäre Ausmass konsumieren, was im Sinne des Ortsbilds in der fraglichen Kernzone zulässig sein muss.

Betrachtet man jedenfalls die Bilder aus den Fotoalben sowie das Luftbild, entspricht die südliche Fassade, zumindest von der südöstlichen Gebäudeecke bis und mit dem rückwärtig vorspringenden Gebäudeteil, heute nicht mehr dem ursprünglichen Zustand. Weshalb diese Fassade gegen aussen zu erhalten wäre, erschliesst sich nicht. Ein Anbau an die südliche Fassade müsste, unter Vorbehalt einer Unterschutzstellung, daher möglich sein, was durch die Vorgaben von Art. 6 nBZO allerdings verhindert werden könnte. Möchte der Einwender oder ein künftiger Eigentümer des Grundstücks den ursprünglichen Zustand wieder herbeiführen, ist zumindest unklar, ob einem solchen Vorhaben einzelne Vorgaben von Art. 6 nBZO, zum Beispiel angeblich «wesentliche Fassadenelemente» in die Quere kommen, obwohl diese im ursprünglichen Ortsbild so nie vorhanden waren. Die mit Art. 6 BZO einhergehende Einschränkung, wonach die Elemente an der südlichen Fassade zu erhalten sind, erweist sich unter diesen Umständen jedenfalls weder als erforderlich noch als verhältnismässig.

Allfälligen Befürchtungen eines übermässig grossen Anbaus ist im Übrigen bereits mit den Vorgaben in Art. 7 f. nBZO unter anderem zum Grundriss und zur Dachgestaltung Rechnung getragen, weshalb diesbezüglich bereits geeignete Einschränkungen vorhanden sind.

Nach dem Gesagten ist Art. 6 nBZO mit einem zusätzlichen Absatz zu ergänzen, so dass ein Anbau bzw. eine Erweiterung der bestehenden «rot bezeichneten Baute oder Teile einer Baute» in den im Kernzonenplan bezeichneten Fassadenabschnitten derselben zulässig ist. Zudem ist im «Kernzonenplan Andelfingen, Ergänzungsplan Nr. 1.1 / 1:1000» für das rot bezeichnete Gebäude Vers.-Nr. 63 auf Grundstück Kat.-Nr. 2543 an der südlichen Fassade der Abschnitt von der südöstlichen Gebäudeecke bis und mit dem vorspringenden Gebäudeteil festzulegen, in dem ein Anbau an das bestehende Gebäude zulässig ist.

#### Unnötig restriktive Beschränkungen für anderweitige Abweichungen

Mit derselben Argumentation müssten künftig, wie das bis anhin möglich war, im Übrigen auch dann Abweichungen im Sinne von Art. 6 Abs. 2 nBZO zulässig sein, sofern dies aus Gründen der Wohnhygiene sowie im Sinne einer energieeffizienten Nutzung von Um- und Ersatzbauten erforderlich ist. Jedenfalls ist nicht nachvollziehbar, weshalb ein Um- und Ersatzneubau in exakt demselben Ausmass zu erstellen ist, wenn der damit erstellte Wohnraum anschliessend aus Gründen der Wohnhygiene nicht bewohnt werden könnte oder der Wohnraum nicht wirtschaftlich genutzt werden kann. Im Sinne der Innenentwicklung hier an der zentralen Lage ist eine sinnvolle Regelung für mögliche Abweichungen jedenfalls zwingend notwendig, zumal andernfalls das Privateigentum mit der revidierten Bau- und Zonenordnung unnötig und unverhältnismässig weitgehend eingeschränkt wird.

#### **Erwägungen**

*Die geforderte Ergänzung «oder Teile einer solchen Baute» ist etwas spitzfindig. Es ist unseres Erachtens klar, dass im Falle von Gebäuden, welche in den Kernzonenplänen nicht vollständig rot bezeichnet sind, sich die Vorgaben gemäss Art. 6 BZO nur auf die rot bezeichneten Teile eines Gebäudes beziehen. Ansonsten ergäbe die teilweise Einfärbung von Gebäuden in den Kernzonenplänen keinen Sinn. Folglich ist die Ergänzung «oder Teile einer solchen Baute» nicht erforderlich. Zu beachten ist auch, dass der Begriff «Baute» im Gegensatz zum Begriff «Gebäude» baurechtlich nicht definiert ist. Deshalb können damit auch Gebäudeteile gemeint sein. Auch die beantragte Ergänzung im Absatz 3 («Die übrigen bestehenden Bauten oder Teile solcher Bauten können gemäss Abs. 1 und 2 umgebaut ...») ist nicht erforderlich.*

*Ein rückwärtiger Anbau an das rot bezeichnete Gebäude Vers.-Nr. 63 auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2543 (Thurtalstrasse 28) wäre möglich, sofern die Grundvoraussetzung der guten Einordnung nach Art. 5 BZO erfüllt ist. Es braucht dafür keine explizite Regelung. Der vorgeschlagene zusätzliche*

*Absatz 2 ist daher nicht erforderlich. Der nicht rot bezeichnete bestehende, rückwärtige Gebäudevorsprung muss nicht erhalten werden.*

*Zudem hat das ARE, welches den BZO-Entwurf auf deren Angemessenheit, Zweck- und Rechtmässigkeit vorgeprüft hat, keine Vorbehalte bezüglich dieser BZO-Formulierung angebracht.*

Art. 6 Abs. 2 (Ergänzung bezüglich Wohnhygiene und energieeffiziente Nutzung)

*Die beantragte Ergänzung «aus Gründen der Wohnhygiene bzw. für eine energieeffiziente Nutzung der Baute» ist bereits über die vorgesehene Bestimmung («... wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.») abgedeckt. So entsprechen die Wohnhygiene, die Nutzung der Gebäude (Innenentwicklung) wie auch die energieeffiziente Nutzung der Gebäude allesamt öffentlichen Interessen (vgl. etwa § 253a und § 270 Abs. 3 PBG, Art. 1 und Art. 3 Abs. 3 RPG, Energiegesetzgebung Kanton Zürich). Erforderlich ist bei Abweichungen in jedem Fall eine Abwägung der verschiedenen Interessen.*

## **Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Mit den Bestimmungen in Art. 6 BZO sind aber die eigentlichen Anliegen bereits erfüllt.

## **Einwendung 2**

Antrag

Eventualtief seien die Bestimmungen zu den rot bezeichneten Bauten, Art. 6 der «neuen Fassung Andelfingen (nBZO)», im Sinne der nachfolgenden Begründung zu ändern bzw. zu präzisieren, so dass ein Anbau an die südliche Fassade des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 63 auf Grundstück Kat.-Nr. 2543 in einem sinnvollen Umfang zulässig ist.

Begründung

Selbstverständlich wäre auch eine andere Anpassung der Bestimmungen der «neuen Fassung Andelfingen (nBZO)» zu den rot bezeichneten Bauten im Sinne der vorstehenden Begründung möglich, sofern damit ein Anbau an die südliche Fassade des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 63 auf Grundstück Kat.-Nr. 2543 im Bereich des in der Abbildung zum Antrag 1 hiervoor eingezeichneten Fassadenabschnitts künftig möglich und zulässig ist und Abweichungen vom Gebäudeprofil auch aus Gründen der Wohnhygiene sowie im Sinne einer energieeffizienten Nutzung möglich sind.

## **Erwägungen**

*Ein Anbau an die südliche Fassade des bestehenden Gebäudes Vers.-Nr. 63 ist auch ohne Anpassung möglich. Bezüglich Abweichungen vom Gebäudeprofil aus Gründen der Wohnhygiene und einer energieeffizienten Nutzung verweisen wir auf die Erwägungen zur Einwendung 1 oben. Es gelten die allgemeinen Einordnungsanforderungen nach Art. 5 BZO.*

## **Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Ein Anbau an die südliche Fassade wäre im Sinne der Erwägungen aber zulässig.

## 2.7 Einwendungen Alberto Job

### Antrag 1

Für die Kernzone KB sind bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen weiterhin Fensterläden vorzuschreiben.

Eventualiter ist dies für die Dorfteile Adlikon, Dätwil, Niederwil und Humlikon vorzusehen.

### Antrag 2

Für die Dorfteile Adlikon, Dätwil, Niederwil und Humlikon ist die Nutzung von Fenstergewänden, Fensterläden und Fenstersprossen in der Kernzone KB grundsätzlich vorzuschreiben. Nur in begründeten Fällen kann davon abgesehen werden.

Abs. 5 letzter Satz neu: In begründeten Fällen kann auf Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen verzichtet werden.

### Begründung

Ausgangslage – Text Bauordnung

Bisherige Regelung Adlikon (Art. 10 Fenster):

<sup>1</sup> Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen sind die Fenster in Form eines stehenden Rechtecks auszuführen, zu unterteilen und mit Gewänden und Fensterläden zu versehen. Die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen kann verlangt werden.

<sup>2</sup> Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen zulässig. Auf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen kann verzichtet werden.

Neue Regelung für Zone KB (Art. 10 Fassadengestaltung):

<sup>3</sup> Grösse und Proportionen der Fenster haben in einem guten Verhältnis zur Fassadenfläche zu stehen und müssen in ihrer Gesamtwirkung zur herkömmlichen Erscheinung und zur näheren baulichen Umgebung Bezug nehmen.

<sup>4</sup> Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen haben die Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Sie sind, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht, in Holz oder Holz-Metall auszuführen, mit einer Einfassung zu versehen und mit Sprossen zu unterteilen. Bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten kann die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.

<sup>5</sup> Bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden sind auch andere Fensterformen und Materialien zulässig. Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen können verlangt werden.

Wesentlicher Unterschied von der alten zur neuen Regelung

Die neue Zonenordnung regelt nicht explizit, ob bei Umbauten traditioneller Wohnbereiche Fensterläden vorgeschrieben sind. Diese Regelung sollte ergänzt werden.

Zudem werden für Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Ökonomiegebäuden keine Fenstergewände, Fensterlä-

Begründung

den und Fenstersprossen mehr gefordert. Wann diese verlangt werden, ist nicht spezifiziert. Letzteres wird dazu führen, dass die Gemeinde nur in absoluten Ausnahmefällen solche verlangen kann.

In den Dorfteilen Adlikon, Dätwil, Niederwil und Humlikon bestehen die traditionellen Wohngebäude überwiegend aus Häusern mit Fenstergewände, Fensterläden und Fenstersprossen, in diesem Stil errichtete Bauernhöfe und entsprechende Riegelbauten. Diese Fensterläden, die Fenster mit Fenstersprossen aber auch die oft anzutreffenden Fenstergewände sind typische Merkmale der Fassadengestaltung in diesen Dorfteilen. Wenn bei Umbaumaassnahmen an traditionellen Wohngebäuden diese Fensterläden nicht mehr vorgeschrieben wären, und bei Neubauten, Ersatzbauten und Umnutzungen von ehemaligen Wohngebäuden systematisch auf diese Elemente verzichtet wird, wird sich der Charakter der Dörfer rasch verändern, was nicht im Einklang mit dem Ziel der Zonenordnung und der darüberstehenden Raumplanung wäre. Daher sollten den Einwendungen bezüglich den Dorfteilen Adlikon, Dätwil, Niederwil und Humlikon Folge geleistet werden.

Erwägungen

*Die im Entwurf der öffentlichen Auflage vorgesehenen Kernzonenbestimmungen sind bezüglich Fassadengestaltung für die Ortsteile Adlikon, Dätwil, Niederwil und Humlikon effektiv weniger streng. Fensterläden sind in den genannten Ortsteilen bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen tatsächlich die Regel. Folglich sollen Fensterläden bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen in allen Kernzonen verlangt werden können. Die Bestimmung in Art. 10 Abs. 4 wird gegenüber dem Entwurf der öffentlichen Auflage wie folgt angepasst: «(...) Fensterläden und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen können bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen und den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten verlangt werden.» Eine generelle Pflicht für Fensterläden bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen in der Kernzone B wird aber abgelehnt.*

*Die beantragte Anpassung von Art. 10 Abs. 5 («In begründeten Fällen ...») wäre eine Verschärfung gegenüber den heutigen Bestimmungen. Ehemaligen Ökonomiegebäude sind weniger belichtet als traditionelle Wohnteile. Die wenigen Fenster weisen oft weder Fenstergewände, Fensterläden noch Fenstersprossen auf. Um die ursprüngliche Fassaden- und Nutzungsstruktur auch bei Einbauten von Wohnungen wahren zu können, bieten sich zur besseren Belichtung verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten an, weshalb auch andere Fensterformen und Materialien zulässig sind. Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen sollen nur bei Bedarf verlangt werden können. Die beantragte Anpassung ist daher abzulehnen.*

Beschluss

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt. Art. 10 Abs. 4 wird gemäss den Erwägungen ergänzt.

## 2.8 Einwendung Rosalie Preisig und 22 Mitunterzeichnende

### Einwendung (Zulassung von Flachdächern neben Satteldächern)

Antrag

Im Rahmen der öffentlichen Mitwirkung zur Bau- und Zonenordnung (BZO) Andelfingen möchten wir folgende Einwendung einbringen: Die aktuelle Regelung sieht vor, dass in den Wohnzonen W1/1.2 Humlikon ausschliesslich Satteldächer zulässig sind. Wir beantragen, dass künftig – neben Satteldächern – auch Flachdächer zugelassen werden.

Begründung

Gestalterische Vielfalt: Die Zulassung von Flachdächern ermöglicht eine zeitgemässe, architektonische Vielfalt und trägt zu einem attraktiven, modernen Ortsbild bei.

Nachhaltigkeit: Flachdächer bieten ideale Voraussetzungen für die Installation von Photovoltaikanlagen und die Begrünung, was einen wichtigen Beitrag zu Klimaschutz und Biodiversität leisten kann.

Wohnbedürfnisse: Die Wohnbedürfnisse und Lebensstile der Bevölkerung entwickeln sich weiter. Moderne Bauformen sollen daher nicht ausgeschlossen werden.

Wohnhygiene: Die Nutzbarkeit des Dachgeschosses bei einem Flachdach ist weitaus grösser als bei einem Satteldach.

Erläuterungen zur Einwendung

Anlässlich der Informationsveranstaltung zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung haben wir bemerkt, dass Sie in Humlikon ausschliesslich Satteldächer zulassen wollen.

Sie sind von Bund und Kanton angehalten, verdichtete Bauweisen zu ermöglichen bzw. zu fördern. Mit der Auflage nur Satteldächer in Humlikon zu erlauben, ist eine zeitgemässe, architektonische und attraktive Vielfalt und nur bedingt möglich. Die Humliker haben einen grossen Zusammenhalt und ein aktives Quartier- und Vereinsleben. Dies ist für uns von grosser Bedeutung und sicher dem Ereignis von 1963 zuzuschreiben. Wir denken an eine Zukunft nicht nur in 20, 30 Jahren, sondern sehen uns in 50 Jahren als einen fortschrittlichen Teil der Gemeinde Andelfingen.

Flachdächer oder Terrassenhäuser wären also zu erlauben. Wir haben bereits heute sehr alte Häuser in Humlikon, die dem heutigen Empfinden nach absolut modern aussehen. Eines davon haben Sie unter Schutz gestellt. Erstaunlicherweise erzwingen sie diesem Haus gegenüber Satteldächer. In der nächsten Nachbarschaft davon steht ein 2-Familien Terrassen-Flachdachhaus. Weitere Flachdächer sind im Dorf zu finden.

Auf der Liegenschaft Oberes Büel, die Sie in der BZO, Seite 34 erwähnen, wären Terrassen- oder Flachdachhäuser, ähnlich den Bauten oberhalb des Bahnhofs, ob der Gass 8, Andelfingen, im Rahmen der W1 Zone perfekt für den Hang geeignet gewesen. Im Teil Weiherweg, Unteres Gütli, Oberes Gütli, bis zum Oberes Büel hat es sehr grosse Grundstücke, alle in Hanglage. Ebenso im Teil Oberes Büel, Andelfingerstrasse, Hertenstrasse, alles Hanglagen. Hier überall wäre eine

dichtere Bauweise mit einer architektonischen aufgelockerten Vielfalt möglich. Hier ist die Altersstruktur der Bewohner und der Gebäude hoch. Einige Grundstücke sind unbewohnt.

Um eine gewisse Gleichstellung zur Gemeinde Andelfingen zu erreichen und damit sich auch Humlikon vielfältig und in einem vernünftigen Rahmen weiter entwickeln kann ist die Bau- und Zonenordnung diesbezüglich zu überdenken.

## Erwägungen

*Mit der Zulassung von Flachdächern könnten neu Attikageschosse erstellt werden, welche gemäss Definition auf den fiktiven Traufseiten gegenüber dem darunter liegenden Geschoss nur um das halbe Mass der Höhe zurückversetzt werden müsste (§ 275 Abs. 4 PBG). Dies würde die bestehende Quartierstruktur erheblich verändern.*

*Die Dachlandschaft in Humlikon ist – wie in Adlikon – ein strukturbildendes Element. Dies zeigt sich etwa bei der Ansicht von Norden auf die homogene Dachlandschaft mit Silhouettenbildung. Die bestehende, durch die Schrägdachpflicht geprägte Qualität des Ortsbildes würde durch eine Öffnung für Flachdächer erheblich geschwächt, weil Flachdächer und Attikageschosse nicht in den dörflichen Kontext und Charakter passen würden. Die bisherige Schrägdachpflicht hat sich bewährt und soll deshalb beibehalten werden.*

## Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## 2.9 Einwendungen Rolf Häusler, Denise Weyermann, Paul Freimüller und 137 Mitunterzeichnende

### Einleitung

Wir begrüssen und anerkennen die umfangreichen Arbeiten, die in Zusammenhang mit der Revision der BZO geleistet wurden.

Gemäss dem ausführlichen Bericht zur Revision der BZO sind die Wohnzonen (Ausbaugrad 47-54%) und Arbeitszonen (Ausbaugrad 35%) der Gemeinde Andelfingen unternutzt und es besteht Spielraum für bauliche Verdichtung. Es ist uns Stimmbürgern von Andelfingen wichtig, trotz unserer Einstufung gemäss Baudirektion als «Landschaft unter Druck», in unserer Gemeinde ein moderates – inneres – Wachstum zuzulassen und Spielraum für die Weiterentwicklung unseres Gebäudeparks im Bereich Wohnen, Gewerbe und Industrie an heutige und zukünftige Bedürfnisse zuzulassen. Daher beantragen wir grundsätzlich über zwingende kantonale Vorgaben hinausgehende Regelungen in der BZO zu vermeiden.

### Einwendung 1 (Art. 6 Abs. 2, Um- und Ersatzbauten, Abweichungen)

Antrag

Die Kriterien für Abweichungen sind wie folgt zu ergänzen: «Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild können auch bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.»

Begründung

Bei Um- und Ersatzbauten, welche die heutigen Anforderungen an die Wohnhygiene z.B. in Bezug auf Raumhöhen, Schallschutz oder Dämmung nicht erfüllen, soll wie in der bisherigen BZO ein gewisser Spielraum in den Gebäudemassen offengehaltenen gehalten werden. Das Kriterium der Wohnhygiene ist deshalb beizubehalten.

### Erwägungen

*Die beantragte Ergänzung «... wenn dies im Interesse der Wohnhygiene oder einer sparsamen und rationellen Energienutzung liegt.» ist bereits über die vorgesehene Bestimmung («... wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist.») abgedeckt. So entsprechen die Wohnhygiene, die Nutzung der Gebäude (Innenentwicklung) wie auch die sparsame und rationelle Energienutzung allesamt öffentlichen Interessen (vgl. etwa § 253a und § 270 Abs. 3 PBG, Art. 1 und Art. 3 Abs. 3 RPG, Energiegesetzgebung Kanton Zürich). Erforderlich ist bei Abweichungen in jedem Fall eine Abwägung der verschiedenen Interessen.*

### Beschluss

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, weil bei Abweichungen eine Interessenabwägung erforderlich ist. Mit der vorgesehenen Bestimmung ist das eigentliche Anliegen sinngemäss bereits abgedeckt.

**Einwendung 2**  
**(Art. 9 Abs. 7, Dachgestaltung,**  
**Dachflächenfenster)**

Antrag  
Begründung

Die Glaslichtfläche ist in Kernzone A und B auf 0.6 m<sup>2</sup> festzulegen. Der Satz «In der Kernzone A ist ein aussenliegender Sonnenschutz nicht zulässig.» ist ersatzlos zu streichen.

Für eine innere Verdichtung durch Ausbau der bestehenden leerstehenden grossen Gebäudevolumen in unseren Kernzonen ist die Belichtung zentral. Die entsprechenden Räume sollen so belichtet und belüftet werden können, dass die Wohnhygiene gewährleistet werden kann. Eine Glaslichtfläche von 0.29 m<sup>2</sup> entspricht einem winzig kleinen Dachfenster und erfüllt diesen Anspruch nicht. In allen bisherigen Bauordnungen waren bisher keine konkreten Regelungen enthalten (Andelfingen) bzw. grössere Dachfenster von 0.5 m<sup>2</sup> zugelassen (Adlikon und Humlikon).

Ein innenliegender Sonnenschutz taugt nicht als Hitzeschutz. Bei zunehmend heissen Sommern ist die Nutzung von Dachgeschossen nur mit gutem Hitzeschutz möglich. Für eine Zertifizierung nach Minergie ist ein äusserer Sonnenschutz Pflicht. Die neue Vorschrift (in keiner bisherigen Bauordnung in der Gemeinde vorhanden) ist unnötig und nicht zweckdienlich und soll daher nicht eingeführt werden.

**Erwägungen**

*Die Belichtung von Dachgeschossen kann neben Dachflächenfenstern sehr gut über Dachaufbauten und die giebelseitige Fassade gelöst werden. Dachaufbauten sind gemäss Entwurf auf maximal einem Drittel der Fassadenlänge zulässig (bisher nur ein Viertel). Dadurch wird der Spielraum für die Belichtung bereits bedeutend erhöht.*

*Bereits heute sind in den Kernzonen nur einzelne Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von höchstens 0.35 m<sup>2</sup> in der Kernzone A und 0.6 m<sup>2</sup> in der Kernzone B zulässig (Art. 19 Abs. 5 und Art. 21 Abs. 4 BZO Andelfingen bisher). Für eine bessere Belichtung der Dachgeschosse kann aber im Sinne einer Liberalisierung die maximal zulässige Glaslichtfläche von Dachflächenfenstern in der Kernzone A und in der Kernzone B auf 0.6 m<sup>2</sup> erhöht werden (BZO Adlikon und Humlikon bisher 0.5 m<sup>2</sup>). Damit kann aus mehr Velux-Standardgrössen ausgewählt werden.*

*Für den historischen Ortskern von Andelfingen, notabene ein Ortsbild von nationaler Bedeutung, ist die ruhige und weitgehend geschlossene Dachlandschaft sehr prägend. Das Verbot eines aussenliegenden Sonnenschutzes würde der kantonalen Bewilligungspraxis in der Kernzone A entsprechen. Auf die Verankerung in der BZO kann aber verzichtet werden, weshalb der entsprechende Passus in Art. 9 Abs. 7 gestrichen wird.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt. Die maximal zulässige Glaslichtfläche von Dachflächenfenstern wird in den Kernzonen A und B auf 0.6 m<sup>2</sup> festgelegt. Auf das Verbot eines aussenliegenden Sonnenschutzes bei Dachflächenfenstern in der Kernzone A wird verzichtet.

**Einwendung 3**  
**(Art. 12 Abs. 1, Umgebungsgestaltung, Vorgartenstruktur)**

Antrag  
Begründung

In Absatz 1 ist das Wort «eventuell» zu streichen.

Die detaillierten Vorgaben zur Vorplatzgestaltung greifen zu stark in die Verfügungsfreiheit der Grundeigentümer ein. Eine Pflasterung ist unverhältnismässig teuer und eine Chaussierung nicht in jedem Fall sinnvoll (bei starken Renkbewegungen ungeeignet, Eintrag von Kies in die angrenzenden Strassen). Daher soll die Asphaltierung als wirtschaftliche, flächige Alternative grundsätzlich zulässig sein.

**Erwägungen**

*Vorplätze müssen nicht, können aber asphaltiert sein. Gemäss Art. 12 Abs. 1 sind asphaltierte Vorplätze zulässig. Das eigentliche Anliegen der Einwendung ist daher bereits berücksichtigt. Gleichwohl kann das Wort «eventuell» weggelassen werden.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt. Art. 12 Abs. 1 wird angepasst.

**Einwendung 4**  
**(Art. 12 Abs. 4, Umgebungsgestaltung, Parkierung)**

Antrag  
Begründung

«Es sind nur einzelne oberirdische Abstellplätze zulässig.» soll durch «Oberirdische Abstellplätze sind zulässig, solange sie keine bestehenden Vorgartenflächen beanspruchen.» ersetzt werden.

Die für die Grundeigentümer einfachste und wirtschaftlichste Parkierungsvariante oberirdische Abstellplätze soll nicht weiter als nötig eingeschränkt werden, wenn dies die Platzverhältnisse auf dem betreffenden Grundstück zulassen. Auf Privatgrundstücken parkierte Autos belasten nicht die öffentlichen Strassen, daher soll diese Parkierungsmöglichkeit nicht zusätzlich eingeschränkt werden.

**Erwägungen**

*Der Antrag ist nachvollziehbar, zumal er mit dem Hauptziel, die verbliebenen Vorgärten zu erhalten, vereinbar ist. Er ist aber weniger streng formuliert, was angemessen erscheint.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt. Art. 12 Abs. 4 wird angepasst.

**Einwendung 5**  
**(Art. 13 Abs. 3, Detailbestimmungen Kernzonenpläne, Ausgeprägte Strassen- und Platzräume)**

Antrag  
Begründung

Der Text «und aufzuwerten (Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen)» ist ersatzlos zu streichen.

Wir haben bereits zu wenig Parkplätze in der Kernzone. Die Aussenparkierung soll nicht durch neue Bestimmungen zusätzlich eingeschränkt werden. Eine wie auch immer gestaltete Aufwertung dieser Platzräume ist zudem nicht detailliert in der Bauordnung festzulegen.

**Erwägungen**

*Das überkommunale Ortsbildinventar (KOBI) thematisiert die Strassen- und Platzräume und weist diesbezüglich folgendes Schutzziel auf: «Veränderungen von Strassen- und Platzräumen mit Einschluss der angrenzenden Vorplätze und Vorgärten sollen Massstäblichkeit, Materialien und*

*Charakter der herkömmlichen Gestaltung berücksichtigen. Der Marktplatz als einziger grösserer Platz an zentraler Lage besitzt noch Gestaltungspotential.» Diese Zielsetzung muss in den Kernzonenvorschriften und dem Kernzonenplan umgesetzt werden. Auf den Passus, dass die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten Strassen- und Platzräume aufzuwerten sind, kann aber verzichtet werden, zumal eine Weiterentwicklung aus Sicht des Gemeinderats ebenfalls eine Aufwertung beinhalten kann. Diese Anpassung ändert nichts daran, dass insbesondere der Marktplatz ein grosses Aufwertungspotenzial aufweist.*

*Es ist vorgesehen, das Parkplatzangebot in Sammelgaragen zu erweitern und dadurch die heutige Parkierungsproblematik in der Kernzone zu entschärfen.*

#### **Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt. In Art. 13 Abs. 3 wird der Passus «... und aufzuwerten ...» gestrichen.

#### **Einwendung 6 (Art. 13 Abs. 4, Detailbestimmungen Kernzonenpläne, Wichtige Freiräume)**

Antrag  
Begründung

Der Text «oder von Abstellplätzen beansprucht werden» ist ersatzlos zu streichen.

Wir haben bereits zu wenig Parkplätze in der Kernzone. Die Aussenparkierung soll nicht durch neue Bestimmungen zusätzlich eingeschränkt werden.

#### **Erwägungen**

*Das überkommunale Ortsbildinventar (KOBI) thematisiert die Freiräume und weist diesbezüglich folgendes Schutzziel auf: «Die Siedlungsanlage, das Bebauungsmuster und die strukturierenden Freiräume des Ortsbildes sind in ihrer vielfältigen Eigenart zu erhalten.» Diese Zielsetzung muss in den Kernzonenvorschriften und dem Kernzonenplan umgesetzt werden. Die wichtigen Freiräume werden durch Autoabstellplätze in ihrer Wirkung beeinträchtigt. An der Einschränkung wird deshalb festgehalten, auch weil ohne diese Regelung die Bestimmung nicht genehmigungsfähig wäre. Die Abgrenzung der wichtigen Freiräume wird aber teilweise reduziert.*

*Von den bezeichneten wichtigen Freiräumen sind der Freiraum westlich der Kirche und der Freiraum westlich des Friedhofs heute teilweise durch Autoabstellplätze belegt. Diese haben Bestandesgarantie.*

*Im Gegensatz zu Autoabstellplätzen wären aber ungedeckte Veloabstellplätze innerhalb der Freiräume in der Regel verträglich.*

#### **Beschluss**

Die Einwendung kann nicht berücksichtigt werden, da sie nicht genehmigungsfähig wäre.

#### **Einwendung 7 (Art. 28 Abs. 2, Arealüberbauung, Baumassenziffer)**

Antrag

Der Arealüberbauungsbonus ist in allen Wohnzonen auf 20 % festzulegen und entsprechend in der W2 Andelfingen gegenüber heute nicht zu reduzieren.

Begründung

Für Arealüberbauungen gelten erhöhte Qualitätsanforderungen. Die Erfüllung dieser Anforderungen soll auch im Sinne der baulichen Verdichtung wie bereits bisher in der Andelfinger Wohnzone W2 mit einem Ausnützungsbonus von 20 % gefördert werden. Die Arealüberbauung fördert bei grösseren Grundstücken ein moderates Wachstum im Innern und damit die Schaffung von mehr Wohnraum. Da mit dieser BZO-Revision keine Neueinzonungen, keine Einzonung von Reservezonen, keine Erhöhung der Baumassenziffer, keine Reduktion von Grenzabständen, keine Änderung bei der Gebäudemassen vorgesehen sind, sollen die bereits bestehenden Möglichkeiten zur besseren Ausnützung des bestehenden Baulandes nicht weiter eingeschränkt werden.

Erwägungen

*Durch die im bisherigen Entwurf vorgesehene Reduktion würde der Anreiz für Arealüberbauungen geschmälert. Die kürzlich in der Wohnzone 2 realisierten Arealüberbauungen «Ob der Gass» und «Im Laufen» ordnen sich gut ein, sodass die vorgesehene Reduktion fraglich erscheint. Es soll stattdessen einheitlich ein Bonus von 20% bei Arealüberbauungen gelten.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt.

**Einwendung 8  
(Art. 38 Abs. 1, Terrainveränderungen Abgrabungen und Aufschüttungen)**

Antrag  
Begründung

Der Text «oder aufgeschüttet» ist ersatzlos zu streichen.

Es gibt etliche Situationen, wo eine höhere Aufschüttung baulich nötig ist und Sinn macht. Eine fixe Beschränkung auf einen Meter Geländeaufschüttung ist eine zu rigide Regelung und schränkt die Verfügungsfreiheit der Grundeigentümer unnötig stark ein. Die bestehenden gesetzlichen Vorgaben bezüglich Grenzbau regeln das Bauen an Grenzen zudem genügend.

Erwägungen

*Auch bedeutende Aufschüttungen treten i.d.R. störend in Erscheinung, weshalb an der Ergänzung festgehalten wird.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

**Einwendung 9  
(Art. 40, Spiel-, Garten- und Ruhefläche bei MFH)**

Antrag  
Begründung

Der Prozentsatz ist – wie bisher in der Andelfinger BZO – auf 10 % zu belassen.

Die bestehenden Spielplätze und das unsere Dörfer umgebende Naherholungsgebiet bieten sehr viele Spiel- und Ruhemöglichkeiten. Für Kleinkinder bietet der bisherige Prozentsatz von 10 % sinnvollerweise eine nahegelegene Spielfläche. Die Erhöhung der Fläche auf 20 %, welche zudem noch zusammenhängend sein muss, behindert die bauliche Verdichtung und ist schlicht nicht nötig.

Der Bau von Mehrfamilienhäusern trägt zu einem moderaten Wachstum im Innern und damit der Schaffung von mehr Wohnraum bei. Da mit dieser BZO-Revision keinerlei Neueinzonungen, keine Einzonung von Reservezonen, keine Erhöhung der Baumassenziffer, keine Reduktion von Grenzabständen und keine Änderung bei der Gebäudemassen vorgesehen sind, sollen die bereits bestehenden Möglichkeiten zur besseren Ausnützung des bestehenden Baulandes nicht weiter eingeschränkt werden.

Die Erdgeschosswohnungseigentümer erwarten auf dem Land einen eigenen privaten Garten. An Beispielen von bestehenden Mehrfamilienhaussiedlungen zeigt sich, dass die Erfüllung der erhöhten Quote insbesondere bei Wohneigentum nicht bzw. nur auf Kosten von privaten Gärten möglich ist.



Beispiel:

Selbst die Überbauung Steinackerstrasse mit einer der grössten Spiel-/Garten-/Ruhefläche in Andelfingen erfüllt die neu vorgesehene Anforderung von 20 % nicht.

Fläche aller Überbauungsgrundstücke Total: ca. 8'903 m<sup>2</sup>

Zusammenhängende Spiel-/Garten-/Ruhefläche: ca. 1'360 m<sup>2</sup>  
(ca. 15 %)

## Erwägungen

*Die Erhöhung der Spiel-, Garten- und Ruheflächen bei Mehrfamilienhäusern von 10 auf 20 % der anrechenbaren Grundstücksfläche im Ortsteil Andelfingen ist bedeutend. 20 % erscheinen unter der Voraussetzung einer zusammenhängenden Fläche tatsächlich ambitioniert zu sein. Gleichzeitig ist darauf hinzuweisen, dass bisher die Rede von «Spiel- und Ruheflächen» war, zukünftig aber von «Spiel-, Garten- und Ruheflächen». In der bisherigen BZO Adlikon wird ein Flächenanteil von 20 % verlangt.*

*Der Anteil von 10 %, welcher gemäss bisheriger BZO Andelfingen gilt, kann beibehalten werden. Zudem soll im Sinne einer Liberalisierung neu nur noch die Hälfte der notwendigen Spiel-, Garten- und Ruheflächen zusammenhängend angeordnet werden.*

## Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt. Art. 40 wird entsprechend den Erwägungen angepasst.

## Einwendung 10 (Art. 46, Grünflächenziffer)

Antrag

Die Grünflächenziffer wird in den Wohnzonen auf 10 % festgesetzt, in den Gewerbe- und Industriezonen wird keine Grünflächenziffer festgesetzt.

Begründung

Mit dem neuen kantonalen Artikel § 238a PBG zur Begrünung sind direkt vollziehbare Vorgaben zur Begrünung und Umgebungsgestaltung vorhanden. Auf ergänzende Bestimmungen in der BZO kann - wie das Beispiel Gemeinde Ossingen zeigt, wo ebenfalls ein neuer BZO-Entwurf aufliegt - problemlos verzichtet werden.

Die bestehende Baumassenziffer, Grenzabstände und Massvorschriften regeln und limitieren zudem die bauliche Verdichtung bereits genügend. Weitere Einschränkungen der Ausnutzung und Beschränkung der Verfügungsfreiheit des Grundeigentümers (z.B. der Bau einer Boggiabahn, eines Pools oder eines grossen Sitzplatzes wird damit je nach Grundstücksgrösse verunmöglicht) mittels einer Grünflächenziffer sind – wenn überhaupt – massvoll einzuführen. Der bezüglich Landverbrauch sinnvolle Bau von Reihenhäusern oder die Nachverdichtung bestehender Grundstücke darf nicht zusätzlich von einer Grünflächenziffer behindert werden.

Da mit dieser BZO-Revision keinerlei Neueinzonungen, keine Einzonung von Reservezonen, keine Erhöhung der Baumassenziffer, keine Reduktion von Grenzabständen und keine Änderung bei der Gebäudemassen vorgesehen sind, sollen die bereits bestehenden Möglichkeiten zur besseren Ausnutzung des bestehenden Baulandes nicht durch eine zusätzliche Regelung weiter eingeschränkt werden.

Zudem wären mit der Einführung einer hohen Grünflächenziffer Rechtsstreitigkeiten bei Ausbau und Umbau bestehender Liegenschaften vorprogrammiert. Etliche Gebäude in der Wohnzone und die Mehrheit der Liegenschaften in den Industriezonen erfüllen gemäss heutigem Überbauungsstand die geplanten neuen Vorgaben nicht oder nur knapp.

#### Beispiele



Ursprungstrasse 22 (AN2551)  
GS: 195 m<sup>2</sup>, GF: ca. 74 m<sup>2</sup>  
(GFZ: ca. 38 %)



Landstrasse 18f (AN3296)  
GS: 175 m<sup>2</sup>, GF: ca. 56 m<sup>2</sup>  
(GFZ: ca. 32 %)



Eichwaldstrasse 9 (AN2741)  
GS: 336 m<sup>2</sup>, GF: ca. 71 m<sup>2</sup>  
(GFZ: ca. 22 %)



Hostbachstrasse 7 (AN2437)



Hostbachstrasse 5 (AN2768)



Im Bilg 38 (AN2811)

GS: 4'168 m<sup>2</sup>, GF: ca. 141 m<sup>2</sup>  
(GFZ: ca. 4 %)

GS: 1'756 m<sup>2</sup>, GF: ca. 97 m<sup>2</sup>  
(GFZ: ca. 6 %)

GS: 2'161 m<sup>2</sup>, GF: 0.0 m<sup>2</sup>  
(GFZ: 0.0 %)

## Erwägungen

*§ 238a PBG nimmt Bezug auf die «nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen» bzw. auf «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs». Entsprechend hängt diese Bezugsfläche direkt vom Fussabdruck der Bauten und allfälliger weiterer Anlagen ab. Die Grünflächenziffer definiert im Gegensatz dazu einen festen Anteil, welcher als Grünfläche realisiert werden muss. Es handelt sich deshalb nicht um das Gleiche, weshalb die Einführung der Grünflächenziffer auch mit § 238a PBG sinnvoll bleibt. Die Umsetzung der Grünflächenziffer ist im Gegensatz zur offen formulierten Bestimmung in § 238a PBG klar geregelt (vgl. § 257 PBG und § 12 ABV), was im Vollzug mehr Transparenz und mehr Planungssicherheit für die Bauherrschaft bringt.*

*Zum angeführten Beispiel der Ursprungsstrasse 22 ist zu bemerken, dass bei Reihenhaussiedlungen für die Berechnung der Grünflächenziffer die anrechenbare Grünfläche der Gesamtüberbauung jeweils massgebend ist. Die Grünflächenziffer von 40 % wäre damit erreicht. Auch beim Beispiel Landstrasse 18f wäre die Grünflächenziffer der Gesamtüberbauung massgebend. Es wird aber erkannt, dass bei sehr kleinen Grundstücken, wie sie namentlich bei Reiheneinfamilienhäusern auftreten können, die Einhaltung der Werte schwieriger ist. Die Grünflächenziffer soll daher nur für Grundstücke mit mindestens 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche gelten.*

*Die angeführten Beispiele in der Industriezone Bilg verdeutlichen, dass in der Industriezone eine Grünflächenziffer erforderlich ist. Auch in Arbeitsplatzgebieten ist ein Mindestmass an Begrünung und damit verbundener Aufenthaltsqualität anzustreben, da sich solche Flächen aufgrund des ohnehin hohen Versiegelungsgrads besonders stark erhitzen.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat die Grünflächenziffer in den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung auf 10 % reduzieren. In den Gewerbe- und Industriezonen soll die Grünflächenziffer ebenfalls bei 10 % liegen.*

## Beschluss

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Grünflächenziffer wird in den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung sowie den Gewerbe- und Industriezonen auf 10 % festgelegt. Sie gilt neu nur noch für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup>. Art. 46 Grünflächenziffer wird entsprechend angepasst.

## Einwendung 11 (Art. 49 Abs. 2, Naturnahe Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgleichsflächen)

Antrag  
Begründung

Artikel 49, Absatz 2 ist ersatzlos zu streichen.

Bei uns auf dem Land ist diese neue Vorschrift ein unnötiger Eingriff in die Verfügungsfreiheit der Grundeigentümer. Diese sollen selbst

entscheiden können, wie sie ihre Grünfläche gestalten und bepflanzen möchten.

## Erwägungen

*Gemäss § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Es muss daher sowieso ein gewisser Anteil ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Mit der vorliegenden Bestimmung würde diese übergeordnete, offen formulierte Norm präzisiert, was im Vollzug mehr Transparenz und mehr Planungssicherheit für die Bauherrschaft bringen würde.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat auf diese Regelung verzichten.*

## Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt. Auf die Einführung einer Regelung bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen (Art. 49 Abs. 2) wird verzichtet.

## Einwendung 12 (Art. 50, Vorgärten)

Antrag

Begründung

Der Artikel 50 ist ersatzlos zu streichen.

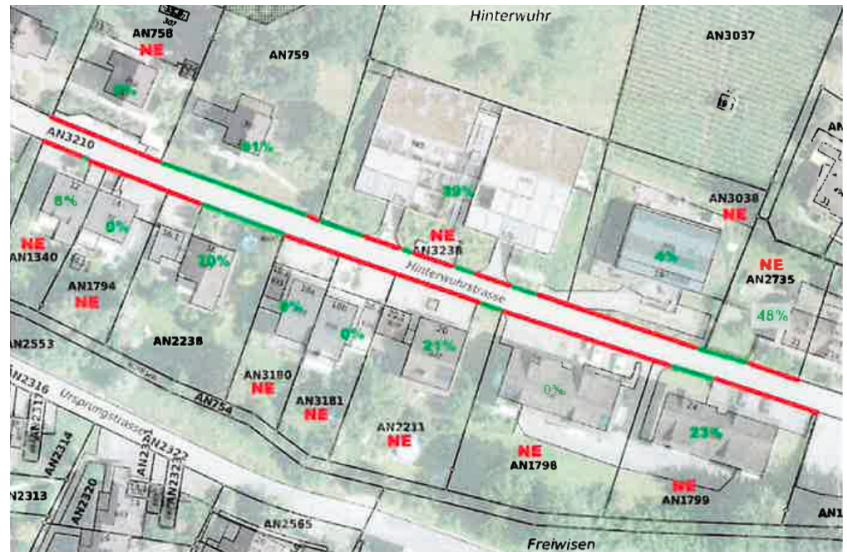
Etliche bestehende Liegenschaften erfüllen diese neue Anforderung nicht und würden im Falle eines Um-, Ersatz- oder Neubaus dazu gezwungen diese einzuhalten. Das würde bedeuten bestehende Ausenabstellplätze zurückzubauen und andere unbegrünte Flächen abzubauen.

Die Umsetzung dieser neuen Vorschrift schränkt die Verfügungsfreiheit der Grundeigentümer stark ein, verunmöglicht bzw. vernichtet bestehende Parkplätze und andere unbegrünte Nutzungsformen. In Strassenkreuzungen liegende und besonders grosse Liegenschaften wären zudem gegenüber einseitig an kommunale Strassen angrenzende Liegenschaften klar bevorteilt, da sie die Vorgaben einfacher einhalten können.

Beispiel: 11 von 13 der auf diesem Kartenausschnitt ersichtlichen Liegenschaften an der Hinterwahrstrasse erfüllen die geplante Vorgabe nicht.



Hinterwahrstrasse (Quelle: Google Street View)



## Erwägungen

Die bereits überbauten Grundstücke haben Bestandesgarantie. Der dargestellte Abschnitt der Hinterwahrstrasse ist ein gutes Beispiel für eine wenig attraktive Strassenraumgestaltung (siehe Abbildung oben linke Spalte). Falls diese Strassenräume langfristig aufgewertet werden sollen, wäre an der Vorgartenbestimmung festzuhalten.

Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat auf die neue Regelung gemäss Art. 50 Vorgärten verzichten.

## Beschluss

Die Einwendung wird berücksichtigt. Auf die Einführung von Art. 50 Vorgärten wird verzichtet.

## Einwendung 13 (Art. 51, Baumpflanzungen)

Antrag  
Begründung

Der Artikel ist ersatzlos zu streichen.

Dieser Artikel stellt eine bei uns auf dem Land unnötige Einschränkung der Verfügungsfreiheit der Grundeigentümerschaft dar. Diese soll weiterhin selber entscheiden können, ob sie auf ihrem Grundstück mittel- oder grosskronige Bäume pflanzen will und wie viele.

Nachbarstreitigkeiten würden mit dieser neuen Vorschrift gefördert und wegen der Verschmutzung von Dächern durch Laub ist eine Baumpflanzung auch nicht jedermanns Sache.

## Erwägungen

Bäume haben eine grosse Klimawirkung und fördern die Biodiversität. § 238a Abs. 3 PBG besagt nur, dass bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Soll die Neupflanzung zusätzlicher Bäume planerisch sichergestellt werden, wäre eine entsprechende Vorschrift in der BZO erforderlich. Gemäss Bestimmung ist die Rede von mittel- bis grosskronigen Bäumen. Bei fehlender Machbarkeit können hochwachsende Sträucher verwendet werden (Abs. 1). Um diesbezüglich den Planungsspielraum zu erhöhen und gleichzeitig den Vollzug zu vereinfachen, könnte die Bestimmung dahingehend angepasst werden, dass hochwachsende Sträucher

*auch ohne Nachweis der fehlenden Machbarkeit anstelle von Bäumen gepflanzt werden können.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat ganz auf die neue Regelung gemäss Art. 51 Baumpflanzungen verzichten.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird berücksichtigt. Auf die Einführung von Art. 51 Baumpflanzungen wird verzichtet.

**Schlusswort**

Wir ersuchen den Gemeinderat Andelfingen entsprechend den Einwendungen Folge zu leisten und diese antragsgemäss zu berücksichtigen. Falls dies nicht erfolgt, sind wir bereit uns an der beschliessenden Gemeindeversammlung aktiv für diese Anträge einzusetzen.

Wir sind überzeugt, mit unserem Engagement einen Beitrag zu unserem gemeinsamen Ziel, einem attraktiven und entwicklungsfähigen Andelfingen, zu leisten.

## 2.10 Einwendung Stefan Eberle

### Einwendung

Antrag

Im Rahmen des Mitwirkungsverfahrens beantrage ich, auf die Aufnahme zusätzlicher Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie in die neue BZO zu verzichten.

Begründung

Ich anerkenne das Anliegen, die Biodiversität zu stärken. Die geplanten Vorschriften empfinde ich jedoch als übermässig und teilweise unverhältnismässig. Aus meiner Sicht besteht kein akuter Handlungsbedarf, der solche Eingriffe in die private Umgebungsgestaltung rechtfertigt. Bereits heute leisten viele Eigentümer freiwillig einen Beitrag zur naturnahen Gestaltung – wie auch an der Informationsveranstaltung vom 12. Mai 2025 dargelegt wurde.

Ich lehne insbesondere die Einführung einer Grünflächenziffer ab – unter anderem aus folgenden Gründen:

- § 238 Abs. 3 PBG bietet bereits ausreichend Spielraum für Gemeinden.
- Der neue § 238a PBG (seit 1. Dezember 2024 in Kraft) regelt die Umgebungsgestaltung umfassend.
- Die Gemeindeversammlung in Pfäffikon sowie der Stadtrat Winterthur haben sich gegen eine Grünflächenziffer ausgesprochen.
- Eine solche Regelung führt zu Überregulierung, schränkt das Privateigentum ein und kann eine Verdichtung nach innen verhindern.

Besonders kritisch sehe ich folgende geplante Vorgaben:

- Die Pflicht, ein Drittel der Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten, greift stark in das Eigentumsrecht ein.
- Die Begrünung mit einheimischen Wildformen lässt wenig gestalterischen Spielraum.
- Die vorgeschriebene Baumpflanzung pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ist pauschal und nicht überall umsetzbar.

### Erwägungen

*§ 238a PBG nimmt Bezug auf die «nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen» bzw. auf «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs». Entsprechend hängt diese Bezugsfläche direkt vom Fussabdruck der Bauten und allfälliger weiterer Anlagen ab. Die Grünflächenziffer definiert im Gegensatz dazu einen festen Anteil, welcher als Grünfläche realisiert werden muss. Es handelt sich deshalb nicht um das Gleiche, weshalb die Einführung der Grünflächenziffer auch mit § 238a PBG sinnvoll bleibt. Zudem ist die Umsetzung der Grünflächenziffer im Gegensatz zur offen formulierten Bestimmung in § 238a PBG klar geregelt (vgl. § 257 PBG und § 12 ABV), was im Vollzug mehr Transparenz und mehr Planungssicherheit für die Bauherrschaft bringt. Es wird aber erkannt, dass bei sehr kleinen Grundstücken, wie sie namentlich bei Reiheneinfamilienhäusern auftreten können, die Einhaltung der Werte schwieriger ist. Die Grünflächenziffer soll daher nur für Grundstücke mit mindestens 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche gelten.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümerfreundlichen Haltung will der Gemeinderat zudem die Grünflächenziffer in den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbe- und Industriezonen auf 10 % reduzieren. In den Gewerbe- und Industriezonen soll die Grünflächenziffer ebenfalls bei 10 % liegen.*

*Gemäss § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Es muss daher sowieso ein gewisser Anteil ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Mit der im Entwurf zur öffentlichen Auflage vorgesehenen Bestimmung würde diese übergeordnete, offen formulierte Norm präzisiert werden.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümerfreundlichen Haltung will der Gemeinderat auf die neue Regelung gemäss Art. 50 Vorgärten verzichten.*

*Bäume haben eine grosse Klimawirkung und fördern die Biodiversität. § 238a Abs. 3 PBG besagt nur, dass bestehende Bäume nach Möglichkeit zu erhalten sind. Soll die Neupflanzung zusätzlicher Bäume planerisch sichergestellt werden, ist eine entsprechende Vorschrift in der BZO erforderlich. Gemäss Bestimmung ist die Rede von mittel- bis grosskronigen Bäumen. Bei fehlender Machbarkeit können hochwachsende Sträucher verwendet werden (Abs. 1). Um diesbezüglich den Planungsspielraum zu erhöhen und gleichzeitig den Vollzug zu vereinfachen, könnte die Bestimmung dahingehend angepasst werden, dass hochwachsende Sträucher auch ohne Nachweis der fehlenden Machbarkeit anstelle von Bäumen gepflanzt werden können.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümerfreundlichen Haltung will der Gemeinderat ganz auf die neue Regelung gemäss Art. 51 Baumpflanzungen verzichten.*

## **Beschluss**

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Grünflächenziffer wird in den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbe- und Industriezonen auf 10 % festgelegt. Sie gilt neu nur noch für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup>. Art. 46 Grünflächenziffer wird entsprechend angepasst. Auf die Einführung einer Regelung bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen (Art. 49 Abs. 2) wird verzichtet. Auf die Einführung von Art. 50 Vorgärten und Art. 51 Baumpflanzungen wird verzichtet.

## 2.11 Einwendung Karin Weber

### Einwendung

Antrag

Als Stimmbürgerin von Andelfingen stelle ich einen Antrag auf Verzicht der Aufnahme von Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie in die neue BZO.

Begründung

Ich anerkenne das Anliegen, die Biodiversität zu fördern und ökologische Prinzipien auch im Siedlungsraum zu berücksichtigen. Dennoch erachte ich die vorgesehenen Vorschriften in ihrer aktuellen Form als zu weitgehend und teilweise unverhältnismässig.

Aus meiner Sicht besteht aktuell kein gravierendes Problem im Bereich der privaten Umgebungsgestaltung oder der Begrünung von Vorgärten, das einen derart weitreichenden regulatorischen Eingriff rechtfertigen würde. Viele Grundstückseigentümer tragen bereits heute auf freiwilliger Basis zur Begrünung und naturnahen Gestaltung bei. Dies wurde an der Informationsveranstaltung vom 12.5.2025 so bestätigt.

Aus nachfolgend aufgeführten Gründen lehne ich eine Grünflächenziffer ab.

- Bereits heute gibt der § 238 Abs. 3 PBG den Städten und Gemeinden genügend Handlungsspielraum und ist, wie die Praxis in vielen Gemeinden zeigt, vollkommen ausreichend. Viele Gemeinden verzichten deswegen auf eine zusätzliche Grünflächenziffer in den Bau- und Zonenordnungen.
- An der Gemeindeversammlung vom 16. September 2024 in Pfäffikon wurde die Einführung einer Grünflächenziffer in allen Zonen klar abgelehnt.
- Am 8. April 2024 hat der Kantonsrat zudem den neuen § 238a PBG verabschiedet. Der neue Paragraph ist sehr umfassend und schränkt im Bereich der Umgebung und deren Gestaltung weiter ein. Dieser Paragraph trat am 1. Dezember 2024 in Kraft.
- Am 31. Januar 2025 hat die Gemeinde Winterthur beschlossen die Grünflächenziffer aus der laufenden BZO-Teilrevision auszuklammern, da die vorgeschlagenen prozentualen Anteile pro Zone als zu hoch eingeschätzt werden.
- Die Gemeinde Andelfingen kennt in der aktuellen Bau- und Zonenordnung keine Regelung für eine Grünflächenziffer in den Wohnzonen.
- Die Grünflächenziffer ist die Grundlage für eine massive Überregulierung.
- Sie schränkt Grundeigentümerinnen und -eigentümer stark und unnötig in ihrem Privateigentum und Handlungsspielraum ein.
- Die Baumasse kann durch die Einschränkungen teilweise nicht mehr realisiert werden.
- Die geplante Regelung ist sehr einschränkend und verhindert zum Teil eine Verdichtung nach innen.
- Gemeinden und Städte sind nicht gezwungen eine Grünflächenziffer einzuführen.

Was die Umgebungsgestaltung anbelangt, erachte ich insbesondere folgende Punkte als unverhältnismässig:

- Die Pflicht, mindestens ein Drittel der anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche zu gestalten, greift stark in die Eigentumsgestaltung ein und setzt detaillierte Vorgaben zur Bepflanzung, die in der Praxis schwer kontrollier- und durchsetzbar sein dürften.
- Die Vorschrift zur Begrünung von Vorgärten mit einheimischen Wildformen ist zwar ökologisch motiviert, lässt jedoch zu wenig Spielraum für gestalterische Freiheit und berücksichtigt individuelle Bedürfnisse und Nutzungen nur ungenügend.
- Die Regelung zur verpflichtenden Baumpflanzung pro 300 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (Art. 51) ist pauschal und geht von einer Idealnutzung aus, die nicht überall praktikabel ist – sei es aufgrund der Überbauung, der Lage oder anderer Einschränkungen.
- Insgesamt stellen diese Artikel einen erheblichen Eingriff in die Gestaltungsfreiheit und das Eigentumsrecht dar, ohne dass ein akuter Handlungsbedarf ersichtlich ist.

## Erwägungen

*§ 238a PBG nimmt Bezug auf die «nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen» bzw. auf «Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs». Entsprechend hängt diese Bezugsfläche direkt vom Fussabdruck der Bauten und allfälliger weiterer Anlagen ab. Die Grünflächenziffer definiert im Gegensatz dazu einen festen Anteil, welcher als Grünfläche realisiert werden muss. Es handelt sich deshalb nicht um das Gleiche, weshalb die Einführung der Grünflächenziffer auch mit § 238a PBG sinnvoll bleibt. Zudem ist die Umsetzung der Grünflächenziffer im Gegensatz zur offen formulierten Bestimmung in § 238a PBG klar geregelt (vgl. § 257 PBG und § 12 ABV), was im Vollzug mehr Transparenz und mehr Planungssicherheit für die Bauherrschaft bringt. Es wird aber erkannt, dass bei sehr kleinen Grundstücken, wie sie namentlich bei Reiheneinfamilienhäusern auftreten können, die Einhaltung der Werte schwieriger ist. Die Grünflächenziffer soll daher nur für Grundstücke mit mindestens 400 m<sup>2</sup> anrechenbare Grundstücksfläche gelten.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat zudem die Grünflächenziffer in den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbebeileichterung auf 10 % reduzieren. In den Gewerbe- und Industriezonen soll die Grünflächenziffer ebenfalls bei 10 % liegen.*

*Gemäss § 238a Abs. 1 PBG sind Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten. Es muss daher sowieso ein gewisser Anteil ökologisch wertvoll ausgestaltet werden. Mit der im Entwurf zur öffentlichen Auflage vorgesehenen Bestimmung (Art. 50 Vorgärten) würde diese übergeordnete, offen formulierte Norm präzisiert.*

*Bäume haben eine grosse Klimawirkung und fördern die Biodiversität. § 238a Abs. 3 PBG besagt nur, dass bestehende Bäume nach Möglichkeit*

*zu erhalten sind. Soll die Neupflanzung zusätzlicher Bäume planerisch sichergestellt werden, ist eine entsprechende Vorschrift in der BZO erforderlich. Gemäss Bestimmung (Art. 51 Baumpflanzungen) ist die Rede von mittel- bis grosskronigen Bäumen. Bei fehlender Machbarkeit können hochwachsende Sträucher verwendet werden (Abs. 1). Um diesbezüglich den Planungsspielraum zu erhöhen und gleichzeitig den Vollzug zu vereinfachen, könnte die Bestimmung dahingehend angepasst werden, dass hochwachsende Sträucher auch ohne Nachweis der fehlenden Machbarkeit anstelle von Bäumen gepflanzt werden können.*

*Der Begriff «in Wildformen» bezieht sich auf das natürliche Vorkommen einer Art und hat nichts mit der Erscheinungsform zu tun. Der gestalterische Spielraum wird damit nicht eingeschränkt. Bei einer strengen Auslegung der Vorschrift bezüglich Wildformen wären allerdings Obstbäume nicht oder nur sehr begrenzt (vgl. alte Obstsorten gemäss ProSpecieRara) zulässig. Die Vorschrift in Art. 50 Abs. 3 könnte deshalb wie folgt ergänzt werden: «... sind einheimische und standortgerechte Baum- und Straucharten, vorzugsweise in Wildformen, zu verwenden.»*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat ganz auf Art. 50 Vorgärten und Art. 51 Baumpflanzungen verzichten.*

#### **Beschluss**

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt. Die Grünflächenziffer wird in den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbeberleichterung sowie den Gewerbe- und Industriezonen auf 10 % festgelegt. Sie gilt neu nur noch für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup>. Art. 46 Grünflächenziffer wird entsprechend angepasst. Auf die Einführung einer Regelung bezüglich ökologischer Ausgleichsflächen (Art. 49 Abs. 2) wird verzichtet. Auf die Einführung von Art. 50 Vorgärten und Art. 51 Baumpflanzungen wird verzichtet.

## 2.12 Einwendungen Werner Büchi

**Einwendung 1**  
**(Art. 48, Siedlungsrand)**  
Antrag

Folgende Ausführung ist ersatzlos zu streichen: «Demnach sind die Siedlungsränder mit einheimischen standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen.»

**Einwendung 2**  
**(Art. 50, Vorgärten)**  
Antrag

Folgende Ausführung ist ersatzlos zu streichen: «und mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten in Wildformen zu bepflanzen ist. Der Begriff «Wildformen» bezieht sich darauf, dass die Pflanzen nicht gezüchtet oder züchterisch verändert wurden und natürlich in Wildformen vorkommen»

**Einwendung 3**  
**(Art. 50, Baumpflanzungen)**  
Antrag

Folgendes Wort ist ersatzlos zu streichen: «Einheimische»

**Einwendungen 1-3**  
Begründung generell

Welche Baum- und Straucharten gelten als einheimisch? Gilt zum Beispiel eine Edelkastanie (Maroni) als einheimisch, obwohl sie nördlich der Alpen kaum natürlich vorkommt. Es gibt noch zahllose andere Beispiele.

Eine Positiv- / Negativliste ist kaum zu erstellen. Wer beurteilt dann was einheimisch ist, da ist wohl externer Rat gefragt, was wiederum mit Kosten und Streitigkeiten verbunden ist.

**Einwendung 1**  
Begründung

Der Siedlungsrand ist nicht eindeutig definierbar.

Grundstückbesitzer am «Siedlungsrand» sind in der Gartengestaltung gegenüber anderen benachteiligt.

**Einwendungen 2 + 3**  
Begründung

Gemäss dieser Definition dürfte kein Obstbaum gepflanzt werden, denn diese sind alle gezüchtet und züchterisch verändert.

Alle Bäume wirken sich positiv auf das Lokalklima aus.

Für bestimmte Standorte eignet sich unter Umständen ein züchterisch veränderter oder nicht einheimischer Baum / Strauch besser (Trocken- Nassstandort, Schatten usw.) als die Wildformen.

Bei beengten Platzverhältnissen werden oft säulen- oder kugelförmige einheimische Bäume gepflanzt, das wäre bei dieser Definition nicht mehr möglich, denn diese sind züchterisch verändert.

**Erwägungen**

*Zu Einwendung 1: Der Siedlungsrand ist eindeutig definierbar. Auch sind die Siedlungsränder in der Regel statisch. Die Zeiten, in denen die Bauzonen laufend vergrössert wurden, sind vorbei. Grundstückbesitzer am Siedlungsrand sind im Allgemeinen gegenüber anderen bevorteilt, weil sie eine unverbaubare Aussicht in Anspruch nehmen können.*

*Zu Einwendung 2: Welche Pflanzen im Kanton Zürich einheimisch sind, kann z.B. im Überblickswerk «Flora des Kantons Zürich» der Zürcheri-*

*schen Botanischen Gesellschaft aus dem Jahre 2020 nachgeschlagen werden. Einheimische standortgerechte Pflanzen sind in der Regel ökologisch wertvoller als fremdländische. Die Flora hat sich im Laufe der Jahrhunderte an unsere einheimische Pflanzenwelt angepasst und gelernt, sie zu nutzen. Mit exotischen und züchterisch veränderten Pflanzen wird das Nahrungsangebot der Tiere und Insekten reduziert. Bei einer strengen Auslegung der Vorschrift bezüglich Wildformen wären in der Tat Obstbäume nicht oder nur sehr begrenzt (vgl. alte Obstsorten gemäss ProSpecieRara) zulässig. Die Vorschrift könnte deshalb wie folgt ergänzt werden: «...sind einheimische, standortgerechte Baum- und Straucharten, vorzugsweise in Wildformen, zu verwenden. ...»*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat ganz auf Art. 50 Vorgärten und Art. 51 Baumpflanzungen verzichten.*

#### **Beschluss**

Die Einwendungen werden teilweise berücksichtigt. Auf die Einführung von Art. 50 Vorgärten und Art. 51 Baumpflanzungen wird verzichtet.

## **2.13 Einwendung Naturschutzverein Andelfingen**

#### **Stellungnahme**

Mit der Revision der Bau- und Zonenordnung werden verschiedene neue Bestimmungen zur Siedlungsökologie eingeführt, die sich positiv auf die Biodiversität und das Lokalklima auswirken dürften. Diese Stossrichtung begrüsst der Andelfinger Naturschutzverein sehr. Die Bestimmungen tragen der Biodiversitäts- und Klimakrise angemessenen Rechnung.

Wir unterstützen insbesondere die Pflicht zur Flachdachbegrünung (Art. 47), die Einführung von ökologischen Ausgleichsflächen (Art. 49), die Bepflanzung von Vorgärten mit einheimischen Baum- und Straucharten (Art. 50) sowie die Zusatzanforderungen an Baumpflanzungen (Art. 51). Mit letzterer sind wir überzeugt, nicht nur den Auswirkungen des Klimawandels entgegenzuwirken, sondern auch einen überdurchschnittlichen Beitrag zur Förderung der Vogelwelt zu leisten.

Auch die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen (Art. 52) ist für nachtaktive Tierarten, wie beispielsweise Fledermäuse, von zentraler Bedeutung. Wir unterstützen den Gemeinderat in seiner Absicht, diesen Artikel einzuführen, sobald die entsprechende PBG-Revision in Kraft ist.

#### **Einwendung 1 (Art. 46, Grünflächenziffer) Antrag**

In den Zonen W1/1.2 und W2/1.4 soll die minimale Grünflächenziffer mindestens 50 % betragen.

Begründung

Der Andelfinger Naturschutzverein begrüsst die Absicht, eine minimale Grünflächenziffer in der Bau- und Zonenordnung festzuschreiben, um den grünen Charakter der Wohnquartiere zu erhalten. In den locker bebauten Einfamilienhausquartieren der Zonen W1/1.2 und W2/1.4 erscheinen uns die vorgeschlagenen 40 % jedoch wenig ambitioniert. Um den aktuell hohen Grünflächenanteil von 64 % bzw. 53 % zu erhalten, soll die minimale Grünflächenziffer deshalb höher angesetzt werden.

Erwägungen

*Es gibt einige Einwendungen, die eine Reduktion der Grünflächenziffer (GFZ) oder sogar einen Verzicht darauf fordern.*

*Im Sinne einer liberalen und eigentümergefreundlichen Haltung will der Gemeinderat die Grünflächenziffer in den Wohnzonen sowie den Wohnzonen mit Gewerbe- und Industriezonen auf 10 % reduzieren. In den Gewerbe- und Industriezonen soll die Grünflächenziffer ebenfalls bei 10 % liegen.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Grünflächenziffer wird in den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbe- und Industriezonen auf 10 % festgelegt. Sie gilt neu nur noch für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m<sup>2</sup>.

**Einwendung 2  
(Art. 48, Siedlungsrand)**

Antrag  
Begründung

Neupflanzungen sollen im gesamten Siedlungsgebiet mit einheimischen Baum- und Straucharten erfolgen.

Der Andelfinger Naturschutzverein begrüsst, dass einheimische Baum- und Straucharten wenigstens an den Siedlungsändern gefördert werden sollen. Wir erachten es jedoch als zeitgemäss und zumutbar, Neupflanzungen grundsätzlich durch einheimische Gehölze einzufordern.

Der Wert einheimischer Gehölze für die Biodiversität ist ungleich höher als der von gebietsfremden Arten. Die Verbreitung invasiver Exoten (z.B. Sommerflieder/Buddleja, Kirschlorbeer etc.) kann nur wirksam bekämpft werden, wenn die Bestimmung auf die gesamte Siedlungsfläche ausgedehnt wird (Verfrachtung der Samen durch Wind, Vögel etc.). Zudem ist für uns unklar, wie der Siedlungsrand genau definiert und abgegrenzt werden soll.

Erwägungen

*Ein generelles Verbot nicht einheimischer Pflanzen wäre sehr einschränkend. Zudem stellt sich die Frage des Vollzugs. Erfahrungsgemäss wird die Umgebungsgestaltung respektive die Bepflanzung über die Jahre verändert, ohne dass dafür ein Baugesuch eingereicht werden müsste. Nicht zuletzt darf darauf hingewiesen werden, dass seit dem 1. September 2024 schweizweit gewisse invasive gebietsfremde Pflanzen nicht mehr auf den Markt gebracht werden dürfen (Änderung Freisetzungsverordnung). Damit besteht bereits eine gewisse Einschränkung auf übergeordneter Ebene.*

**Beschluss**

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

## ANHANG

### Ergebnisse der Anhörung

#### Gemeinde Kleinandelfingen

Die Bevölkerung von Kleinandelfingen ist durch die kommunale Nutzungsplanung der Nachbargemeinde Andelfingen trotz intensiver Vernetzung in sehr vielen Bereichen nicht oder nur untergeordnet mitbetroffen.

Stärker betroffen von den Änderungen könnte das in Kleinandelfingen ansässige Gewerbe sein. Insbesondere wenn sie sich weiterentwickeln und vergrössern möchten, dies innerhalb der eingeschränkten und bereits stark ausgenutzten Gewerbegebiete in Kleinandelfingen aber nicht mehr möglich ist.

In diesem Fall wären die Gewerbegebiete in Andelfingen eine gute Alternative. Aus diesen Gründen bittet der Gemeinderat Kleinandelfingen die vorgeschlagenen Höhenreduktionen im Bilg und Bollenrain nochmals zu überdenken und das Entwicklungspotenzial nicht noch weiter zu beschränken. Es braucht mehr Weiterentwicklungsmöglichkeiten in der Region für das Gewerbe, denn die Arbeitsplatzgebiete im Weinland sind stark beschränkt.

Der Gemeinderat Kleinandelfingen hat keine weiteren Anmerkungen zu den unterbreiteten Dokumenten und bedankt sich für die Gelegenheit zur Stellungnahme.

#### Erwägungen

*Kenntnisnahme. Mit der vorgesehenen Reduktion der Gesamthöhe in den Randgebieten der Industriezonen Bilg und Bollenrain wird eine befriedigende Gesamtwirkung im Übergang zwischen Wohnzone/1.4 und Industriezone sichergestellt. Die Baumassenziffer von 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> wird nicht reduziert. Das Entwicklungspotenzial wird nicht eingeschränkt, da trotz Höhenreduktion die maximal mögliche Baumasse je nach Projekt auch zukünftig vollumfänglich konsumiert werden kann. Dies zeigt folgende Berechnung für das Gebiet Bilg: Die fraglichen Grundstücke Kat.-Nrn. AN3191 und AN3192 weisen zusammen eine Fläche von 1487 m<sup>2</sup> auf. Mit der zulässigen Baumassenziffer von 7.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> könnte somit eine Baumasse von maximal 11'153 m<sup>3</sup> realisiert werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Strassenabstände von 6 bzw. 5 m (Verkehrsbaulinie) verbleibt auf beiden Grundstücken zusammen eine Fläche von knapp 980 m<sup>2</sup>, welche überbaut werden könnte. Bei der zulässigen Gesamthöhe von 13 m könnte theoretisch somit eine Baumasse von über 12'700 m<sup>3</sup> realisiert werden. Damit würde die zulässige Baumasse respektive Baumassenziffer sogar überschritten. Somit besteht sogar ein entsprechender Bauungsspielraum, um die maximal mögliche Baumasse auch mit einer Gesamthöhe von 13.0 m ausschöpfen zu können.*

## SBB

Nach abgeschlossener interner Prüfung der uns vorliegenden Unterlagen, bittet die SBB um Berücksichtigung **der nachfolgenden Hinweise in der weiteren Planung:**

### I. Hinweis bezüglich Doppelspurausbau

Für die eingleisige Bahnstrecke ist im kantonalen Richtplan der Doppelspurausbau vorgesehen.

### II. Hinweis bezüglich Begrünung von Stützbauwerken

Anpassung des Punktes 7.4: (Dokument «Andelfingen\_Gesamtrev\_NP\_BZO\_A3\_Synopse\_2\_VP.pdf») betreffend Stützbauwerke, welche für die Bahnsicherheit relevant sind.

Die Begrünung von Stützbauwerken ist gemäss Vorgaben der SBB nicht zulässig, da dadurch die Möglichkeit zur Inspektion des Bauwerks beeinträchtigt wird.

### III. Allgemein

Das finale Gesuch muss uns in elektronischer Form (als PDF an [grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch](mailto:grundstuecksmanagement.gbp@sbb.ch)) zur Genehmigung vorgelegt werden. Die endgültige Stellungnahme der SBB wird nach deren Prüfung bekannt gegeben.

Alle späteren Bau- und Erschliessungsvorhaben im Perimeter, die sich in der Nähe von SBB-Anlagen (Bahntrasse und Hochspannungsleitungen) befinden, müssen uns zu gegebener Zeit zur Prüfung und Genehmigung gem. Art. 18m des Bundesgesetzes über die Eisenbahnen (EBG) vorgelegt werden. Weitere Informationen zu diesem Thema finden Sie auf unserer Website [www.sbb.ch/18m](http://www.sbb.ch/18m).

## Erwägungen

*Kenntnisnahme. Die Vorschrift zur Begrünung von Stützmauern wird in angepasster Form ins BZO-Kapitel 8 verschoben. Eine entsprechende Ergänzung der Bestimmung erscheint nicht notwendig, da Baugesuche im Einflussbereich von Bahnlinien der SBB zur Prüfung und Genehmigung vorgelegt werden müssen (Art. 18m EBG).*