



Kanton Zürich

Gesamtrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: Fassung für die Gemeindeversammlung



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

31122 – 26.2.2026

Auftraggeber

Gemeinde Andelfingen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel
David Frey

Titelbilder

Ortsteile Andelfingen, Humlikon und Adlikon

Inhalt

1	EINLEITUNG	5
1.1	Ausgangslage	5
1.2	Aufgabe	6
2	PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
2.1	Eidgenössische Grundlagen	8
2.2	Kantonale Grundlagen	10
2.3	Regionale Grundlagen	17
2.4	Kommunale Grundlagen	21
2.5	Weitere Grundlagen	22
3	ANALYSE ORTSENTWICKLUNG	26
3.1	Historische Entwicklung	26
3.2	Bevölkerungsentwicklung	27
3.3	Altersstruktur	28
3.4	Beschäftigtenentwicklung	29
3.5	Bauzonenentwicklung	30
3.6	Ausbaugrad	32
3.7	Kapazitätsabschätzung Zonenpläne	33
3.8	Quartieranalyse	35
4	ZIELE DER BZO-GESAMTREVISON	45
5	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	47
5.1	Allgemeines	47
5.2	IVHB	47
5.3	Zonenordnung	52
5.4	Kernzonen	53
5.5	Wohnzonen	59
5.6	Gewerbe- und Industriezonen	61
5.7	Erholungszonen	64
5.8	Allgemeine Bauvorschriften	65
5.9	Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie	68
6	ANPASSUNG ZONENPLAN	73
6.1	Umzonungen	73
6.2	Einzonungen	80
6.3	Abstimmung mit kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Waldgrenzen	90
6.4	Bahnhofareal	95
6.5	Reservezonen	96
7	ANPASSUNG KERNZONENPLAN	98
7.1	Ausgangslage	98
7.2	Abstimmung auf Ortsbildinventar (KOBI)	100
7.3	Abstimmung auf Denkmalschutz	103
7.4	Abstimmung auf das ISOS	104
8	WEITERE ERGÄNZUNGSPLÄNE	110
8.1	Waldabstandslinien	110
8.2	Gewässerabstandslinien	111

9	AUSWIRKUNGEN	113
9.1	Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität	113
9.2	Orts- und Landschaftsbild	113
9.3	Mehrwertausgleich	114
9.4	Umweltschutz	116
9.5	Fazit	118
10	MITWIRKUNG	120
10.1	Übersicht	120
10.2	Kantonale Vorprüfung	120
10.3	Öffentliche Auflage	122
10.4	Anhörung	122
10.5	Festsetzung und Genehmigung	122
	ANHANG	123

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Per 1. Januar 2023 haben die Gemeinden Adlikon und Humlikon mit der Gemeinde Andelfingen fusioniert. Die Fusion umfasste neben den politischen Gemeinden auch die Schulgemeinden.

Gemäss Raumplanungsgesetz (RPG) müssen Nutzungspläne periodisch, spätestens jedoch nach fünfzehn Jahren überprüft und an geänderte Verhältnisse angepasst werden (Art. 15 und 21 RPG). Die rechtskräftigen Nutzungspläne respektive Bau- und Zonenordnungen der ehemaligen Gemeinden Andelfingen, Humlikon und Adlikon sind teilweise schon älteren Datums (BZO Andelfingen von 2013, BZO Adlikon von 2018, BZO Humlikon von 2009).

Insgesamt haben sich die geltenden Regelungen bis heute recht gut bewährt. Allerdings besteht an verschiedenen Stellen Anpassungsbedarf, auch aufgrund geänderter übergeordneter Rahmenbedingungen. Dies betrifft insbesondere die Bau- und Zonenordnungen von Andelfingen und Humlikon.

Infolge der Gemeindefusion wird die Nutzungsplanung einer Gesamtrevision unterzogen. In diesem Zuge werden die bisherigen drei Bau- und Zonenordnungen aufgehoben und durch eine neue BZO, welche für das gesamte Gemeindegebiet gilt, abgelöst. Parallel zur Nutzungsplanung wird auch die kommunale Richtplanung einer Gesamtrevision unterzogen.

Räumliches Entwicklungskonzept 2040

Siehe separate Dokumentation

Als konzeptionelle Grundlage für die Revision wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) für den Zeithorizont 2040 erstellt. Die wesentlichen Inhalte und Ziele des REK wurden im Juli 2022 im Rahmen eines Workshops mit der Bevölkerung diskutiert. Gestützt auf die Workshopergebnisse wurde das REK anschliessend überarbeitet und im November 2022 vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.

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. In diesem Sinne dient es auch zur Klärung des genauen Revisionsumfangs für die nachfolgende Revision der Richt- und Nutzungsplanung.

Bestandteile der Ortsplanungsrevision

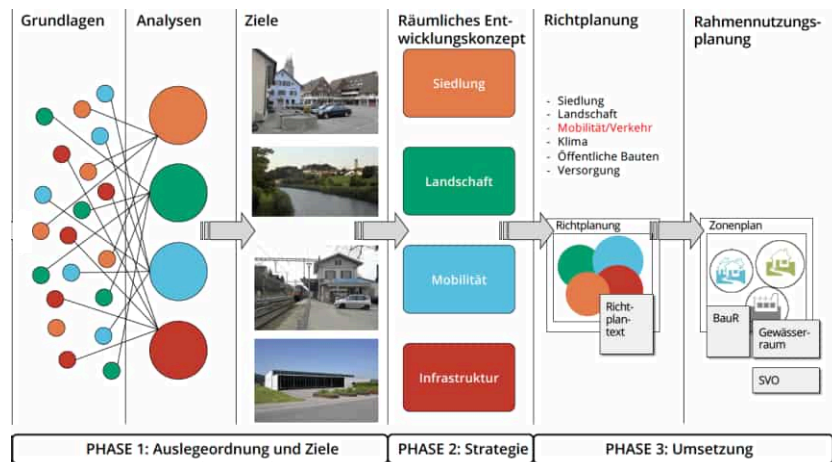
Die Revision der Ortsplanung umfasst somit folgende Bestandteile:

- Räumliches Entwicklungskonzept (REK) 2040
- Revision der Richtplanung
- Revision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Die Revision der Richtplanung sowie die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs sind in zwei separaten vorgelagerten Verfahren erfolgt. Die Gemeindeversammlung hat am 26. November 2024

den kommunalen Richtplan und die BZO-Teilrevision Mehrwertausgleich festgesetzt. Die kantonale Baudirektion hat die beiden Vorlagen am 31. März respektive 14. April 2025 genehmigt. Die Inkraftsetzung erfolgte im Juli 2025.

Planungsprozess



1.2 Aufgabe

Auftrag

Der Gemeinderat Andelfingen hat mit Beschluss vom 16. März 2021 den Auftrag für die Revision der Ortsplanung erteilt. Nachdem die Stimmbevölkerung von Andelfingen, Humlikon und Adlikon im November 2022 Ja zur Gemeindefusion sagte, wurde der Auftrag entsprechend erweitert.

Bestandteile der BZO-Revision

Die Gesamtrevision der BZO umfasst folgende Dokumente:

- Zonenplan
- Kernzonenplan Andelfingen (Ergänzungsplan Nr. 1.1)
- Kernzonenpläne Adlikon, Dätwil, Niederwil (Ergänzungsplan Nr. 1.2)
- Kernzonenplan Humlikon (Ergänzungsplan Nr. 1.3)
- Wald- und Gewässerabstandslinienpläne (Ergänzungspläne Nrn. 2.1 bis 2.3)
- Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze
- Bau- und Zonenordnung (synoptische Darstellung)
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

Der Zonenplan, die Ergänzungspläne sowie die Bau- und Zonenordnung sind durch die Gemeindeversammlung zu beschliessen und durch die Baudirektion zu genehmigen. Der vorliegende Bericht dient der Erläuterung.

Stellenwert des vorliegenden Berichts

Gemäss Art. 47 RPV hat die Gemeindebehörde der kantonalen Genehmigungsbehörde Bericht zu erstatten, wie der Nutzungsplan die Ziele und Grundsätze der Raumplanung, die Anregungen aus der Be-

völkerung, die Sachpläne und Konzepte des Bundes sowie den Richtplan berücksichtigt. Dabei ist den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung zu tragen. Insbesondere ist darzulegen, welche Nutzungsreserven in den bestehenden Bauzonen bestehen und welche Massnahmen ergriffen werden, um diese Reserven zu mobilisieren.

Planungskommission

Die Revision der Ortsplanung wurde durch die Planungskommission, welche nachfolgende Mitglieder umfasst, erarbeitet:

- Hansruedi Jucker, Gemeindepräsident
- Roberto Violi, Hochbauvorstand
- Peter Müller, Tiefbauvorstand (bis Ende 2021)
- Markus Tunkel, Sozialvorstand (ab Anfang 2022)
- Marcel Meisterhans, Alt-Gemeindepräsident Humlikon (ab Anfang 2022)
- Patrick Waespi, Gemeindeschreiber
- Marc Moser, Leiter Hochbau und Liegenschaften (ab Anfang 2022)
- Florian Stegemann, Architekt (ab Anfang 2023)

2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.1 Eidgenössische Grundlagen

Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG)

Das Bundesgesetz über die Raumplanung (RPG) regelt Zweck, Inhalt, Wirkungen sowie Zuständigkeiten und Verfahren der Richt- und Nutzungspläne. Als indirekter Gegenvorschlag zur Landschaftsinitiative wurde das RPG 2014 revidiert. Wichtigste Ziele der Revision sind, eine weitere Zersiedelung in der Schweiz zu verhindern, indem ungünstig gelegene Bauzonen ausgezont und günstig gelegene Bauzonen verfügbar gemacht werden. Einen weiteren Schwerpunkt bildet die Zielsetzung der Siedlungsentwicklung nach innen.

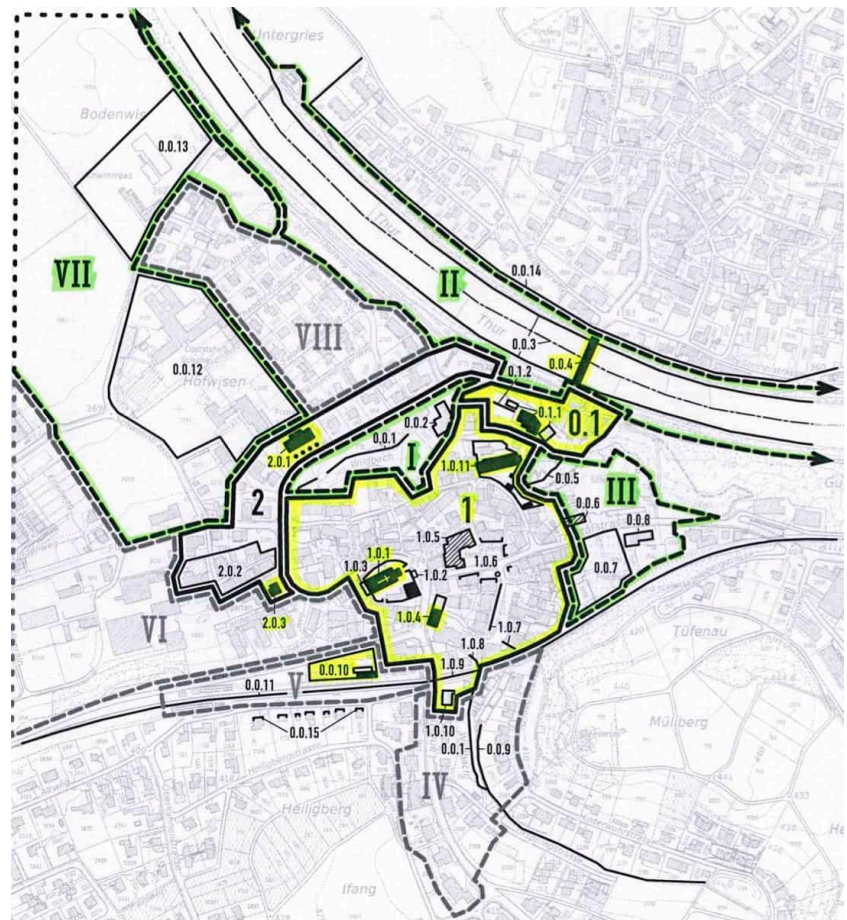
ISOS

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz

Der Bundesrat setzte das aktualisierte Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) im Kanton Zürich von 2012 bis 2016 fest. Das Ortsbild von Andelfingen weist gemäss ISOS nationale Bedeutung auf. Das ISOS hält die Interessen hinsichtlich Ortsbildschutz fest und dient als Grundlage für eine nachfolgende Interessenabwägung.

Plan zum ISOS Andelfingen

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



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

Erhaltungsziele ISOS

Das Inventar gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen, in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit unterschiedlichen Erhal-

tungszielen. Das höchste Erhaltungsziel ist "A" für Gebiete und Baugruppen respektive "a" für Umgebungszone und Umgebungsrichtungen.

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

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

IVS

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) beinhaltet Wege, welche von nationaler Bedeutung sind und noch sichtbare historische Wegsubstanz aufweisen. Zudem umfasst es Wege von nationaler Bedeutung, von welchen nur noch der historische Verlauf sichtbar ist, sowie Wege von regionaler und lokaler Bedeutung. Das IVS wird im Rahmen der kommunalen Richtplanung berücksichtigt (siehe separater Bericht).

BLN

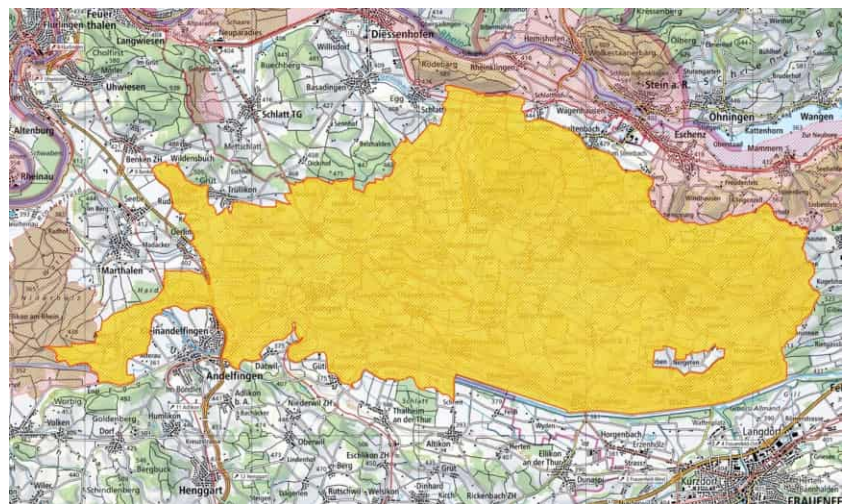
Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) umfasst einzigartige Landschaften, für die Schweiz typische Landschaften, Erholungslandschaften und Naturdenkmäler. Es hat zum Ziel, die landschaftliche Vielfalt der Schweiz zu bewahren.

Glaziallandschaft (Objekt Nr. 1403)

Die Gemeinde Andelfingen liegt teilweise im BLN-Gebiet Nr. 1403 Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein. Im Bereich des BLN-Gebiets sind insbesondere für Bauvorhaben ausserhalb der Bauzone erhöhte Anforderungen und Auflagen gegeben.

BLN 1403 Glaziallandschaft zwischen Thur und Rhein



Quelle: map.geo.admin.ch, 18.1.2024

ROK-ZH – Kantonales Raumordnungskonzept

2.2 Kantonale Grundlagen

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

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

Die Handlungsräume zeigen die angestrebte Raumordnung auf und sollen den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtern. In den Handlungsräumen Stadtlandschaft und urbane Wohnlandschaft sollen 80 % des künftigen Wachstums stattfinden. In den übrigen Handlungsräumen sollen 20 % des Wachstums abgedeckt werden. Der Kanton geht gemäss dem aktualisierten Szenario «Trend ZH 2023» davon aus, dass die Bevölkerung von 2022 bis 2040 um rund 284'000 Personen wachsen wird.



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

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

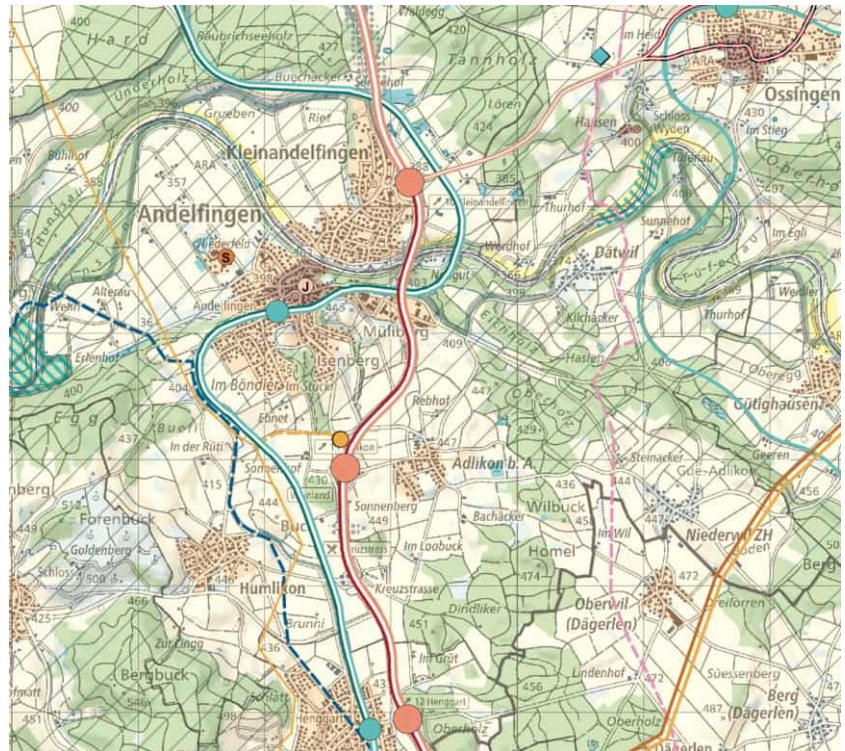
Die Weiler Dätwil und Niederwil sind dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» bzw. «Naturlandschaft» zugewiesen.

Kantonaler Richtplan

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



Quelle: Richtplan Kanton Zürich,
 Stand: 6.2.2023



Relevante Richtplaninhalte

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

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

Überprüfung Kleinsiedlungen im Kanton Zürich

Das ARE überprüft aktuell aufgrund von Urteilen des Verwaltungsgerichts die planerischen und rechtlichen Grundlagen für Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen im Sinne von Art. 33 RPV (Weiler) im Rahmen des Projekts «Überprüfung Kleinsiedlungen». Dabei wird geklärt, ob es sich bei den Kleinsiedlungen um Bauzonen, Weilerzonen nach Art. 18 RPG oder Landwirtschaftszonen handelt. Bis die erforderlichen Anpassungen des kantonalen Richtplans sowie des PBG rechtskräftig werden, wird den Gemeinden empfohlen, keine BZO-Revisionen mehr vorzunehmen, die Kernzonen im Sinne von Art. 33 RPV betreffen. Bei den Kleinsiedlungen Dätwil und Niederwil handelt es sich gemäss kantonalem Richtplan um Kernzonen ausserhalb des Siedlungsgebiets (Weiler), weshalb materielle Änderungen an den

entsprechenden Zonenbestimmungen derzeit nicht genehmigt werden.

Der Regierungsrat hat am 7. März 2023 die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen (RRB Nr. 274/2023). Die ursprünglich vorgesehene Inkraftsetzung auf den 1. Juni 2023 konnte aufgrund verschiedener Beschwerden nicht stattfinden. Der Zeitpunkt der Inkraftsetzung ist nun im Frühjahr 2026 vorgesehen.

Die VKaB setzt für die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen provisorische kantonale Nutzungszonen fest und regelt bis zur Änderung des kantonalen Richtplans, des Planungs- und Baugesetzes (PBG) und der kommunalen Nutzungsplanung die Verfahrensvorschriften für das Baubewilligungsverfahren sowie die Bau- und Nutzungsvorschriften für die Beurteilung von Bauvorhaben in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen.

Gemäss Anhang 3 der Verordnung werden die Kleinsiedlungen Dätwil und Niederwil der Bauzone zugewiesen. Gleichzeitig sollen im Rahmen der Teilrevision 2022 des kantonalen Richtplans (Stand öffentliche Auflage) die beiden Kleinsiedlungen dem Siedlungsgebiet zugewiesen werden. Anpassungen am Planungsrecht (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) sind somit erst wieder möglich, wenn die Verordnung oder die Richtplanteilrevision 2022 in Kraft tritt.

KOBI

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung des Kantons Zürich

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

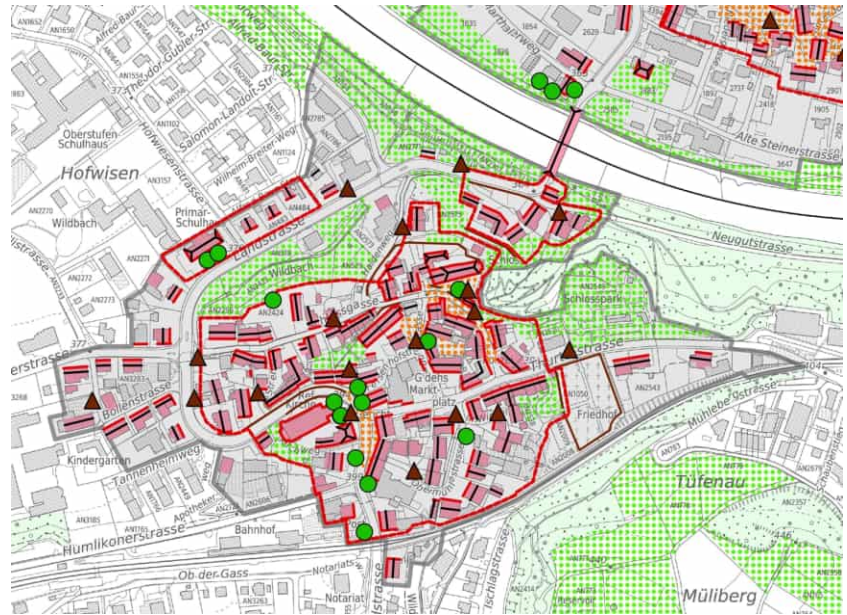
Gemäss Ziff. 2.4.3 des kantonalen Richtplans erfolgt der Schutz von Ortsbildern auf kommunaler Stufe in erster Linie durch Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne. Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen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

Überprüfung und Aktualisierung KOBI

Andelfingen ist im KOBI als Ortsbild von kantonalen Bedeutung erfasst. Das Inventar wurde durch den Kanton überprüft und 2022 aktualisiert. Im Rahmen dieser Aktualisierung wurde der Ortsbildperimeter dem Perimeter des ISOS angeglichen. Dieser Erweiterungsperimeter umfasst das alte Bankgebäude südlich der Bahngleise, welches ein Denkmalschutzobjekt von regionaler Bedeutung darstellt.

KOBI Andelfingen

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



Quelle: GIS ZH, 17.1.2024

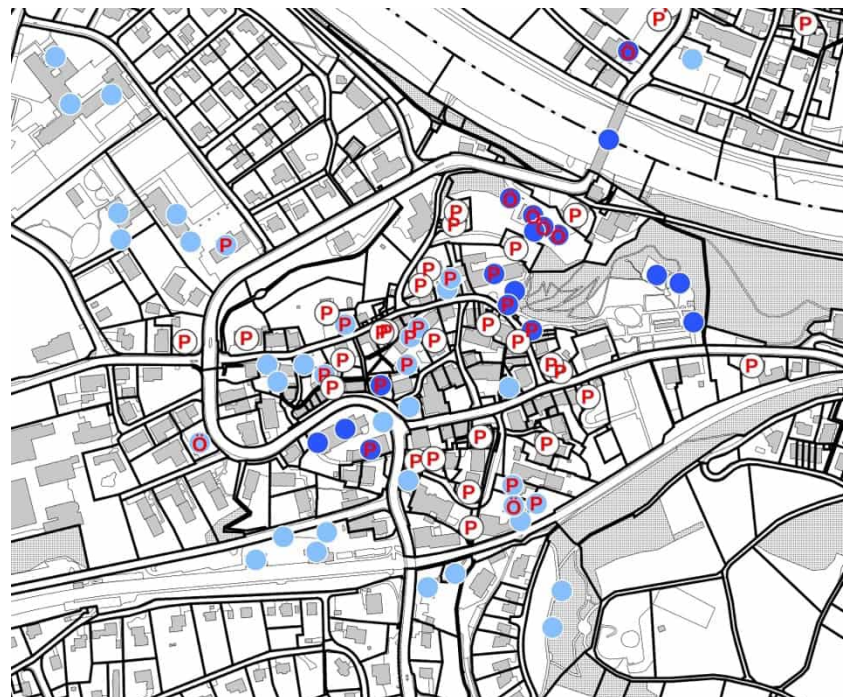
Denkmalschutzobjekte

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

Objekte in Andelfingen

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

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



Quelle: GIS ZH, 14.4.2021

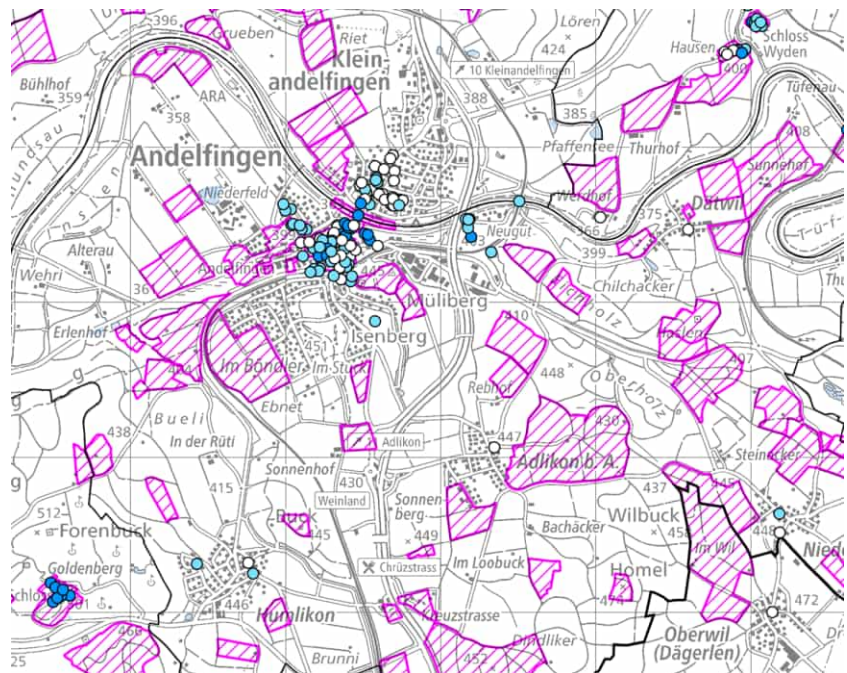
Objekte in Humlikon und Niederwil

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

Archäologische Zonen

Auf dem Gemeindegebiet sind diverse archäologische Zonen vorhanden.

-  Archäologische Zonen
-  Kantonale Bedeutung
-  Regionale Bedeutung
-  Übrige



Quelle: GIS ZH, 26.3.2025

Natur- und Landschaftsschutzgebiete von überkommunaler Bedeutung

Auf dem Gemeindegebiet sind mehrere Objekte im Natur- und Landschaftsschutzinventar von 1980 («Inventar 80») verzeichnet. Es handelt sich um Feucht-, Trocken- und Kiesbiotope sowie geologische/geomorphologische Landschaftsobjekte. Gemäss der Schutzverordnung (SVO) Andelfingen von 1991 stehen folgende Objekte von überkommunaler Bedeutung unter Naturschutz:

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

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

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

Natur- und Landschaftsschutzinventar
 1980

Naturschutzobjekte

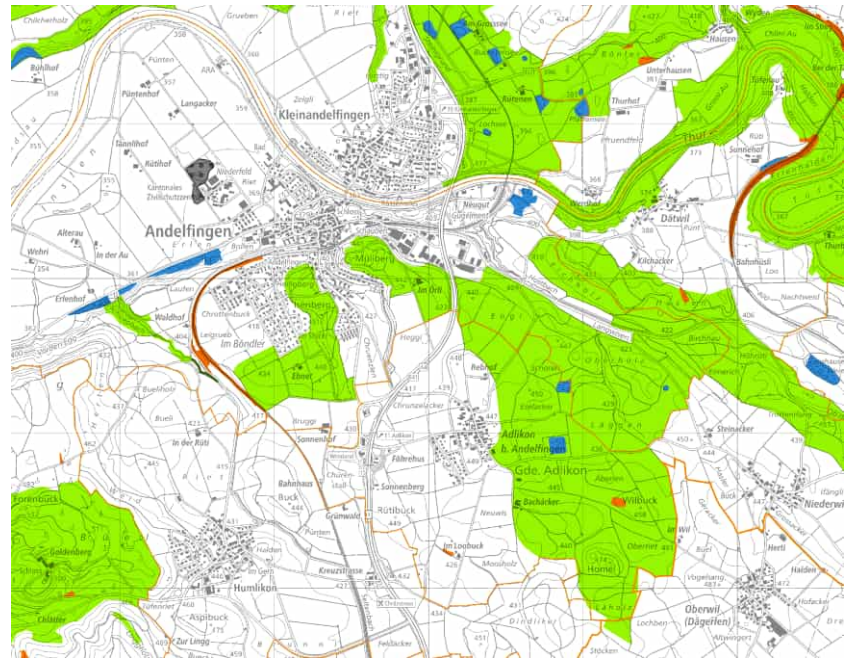
■ Feuchtbiotop

■ Kiesbiotop

■ Trockenbiotop

Geologische, geomorphologische Objekte

■ Landschaftsschutzobjekt:
 Geolog./Geomorphologisches Objekt



Quelle: GIS ZH, 3.1.2022

Kantonales Inventar der Landschafts-
 schutzobjekte (KILO)

Das Sachgebiet Landschaftsschutz mit den Landschaftsschutzobjekten von überkommunaler Bedeutung wurde anfangs 2022 aus dem «Inventar 80» herausgelöst und in ein separates neues «kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte» (kurz «Landschaftsschutzinventar» bzw. «KILO») überführt. Darin sind der Moränenwall zwischen Welsikon und Andelfingen, die Wallmoränen Müliberg – Buch – Oberholz und Eichholz – Birchau, die Heckenlandschaft am Buck bei Humlikon, die Thurauen, die Waldlandschaft Thurauen – Niderholz und die Flusslandschaft der Thur bei Gütighausen enthalten.

Die Objekte liegen bis auf die Flusslandschaft der Thur bei Gütighausen vollständig ausserhalb des Baugebiets. Die Wallmoräne Müliberg – Buch – Oberholz ist im Gebiet Müliberg unter anderem kommunalen Freihaltezonen zugewiesen. Die übrigen Gebiete liegen im Bereich von kantonalen und regionalen Nutzungszonen und damit ausserhalb der Kompetenz der Gemeinde.

KILO, Ausschnitt Andelfingen

Naturlandschaften

□ Geologische Zeitzegen

□ Geomorphologisch geprägte Landschaften

□ Gewässerlandschaften

□ Waldlandschaften

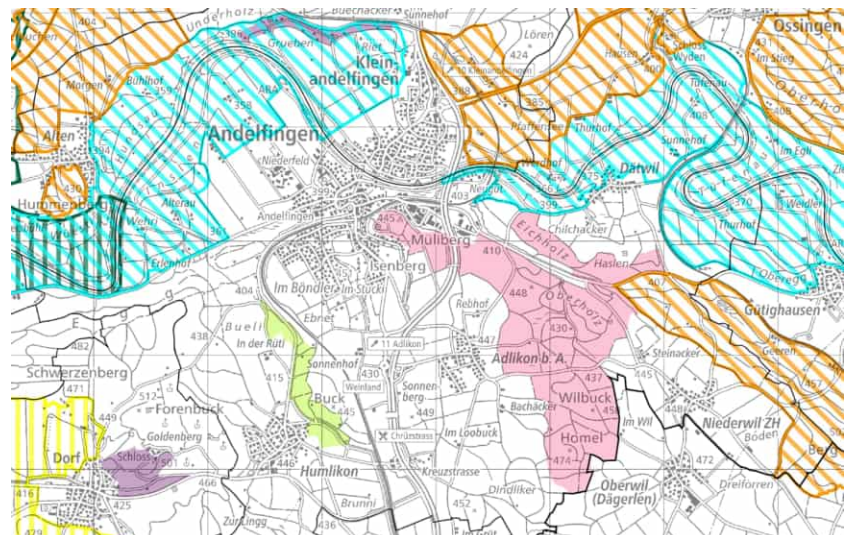
Kulturlandschaften

□ Agrarlandschaften

□ Kulturerbelandschaften

□ Reblandschaften

□ Heckenlandschaften



Quelle: GIS ZH, 1.2.2024

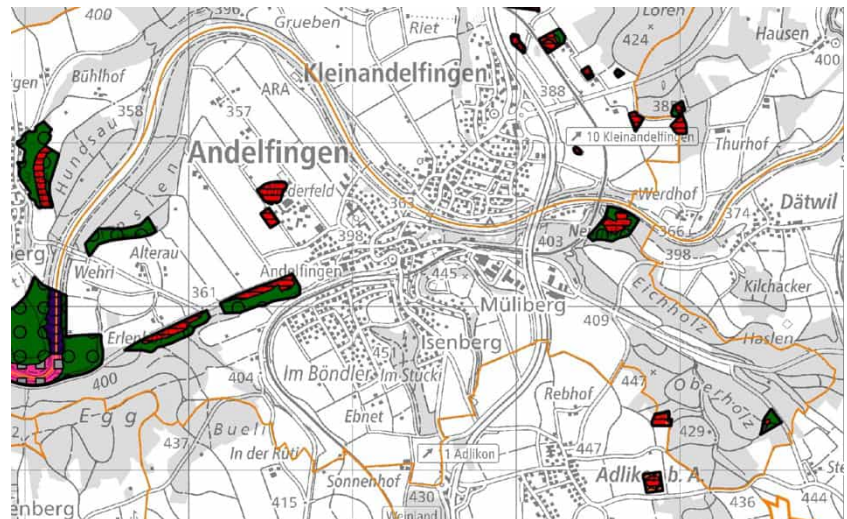
Überkommunale Natur- und Landschaftsschutzverordnungen

Waldschutzzonen

■ IV, IVA

Naturschutzzonen

■ IW, IS, I, IG



Quelle: GIS ZH, 14.4.2021

Regionales Gesamtverkehrskonzept Weinland

Der Kanton hat unter Einbezug der Planungsregion und der Gemeinden 2023 ein regionales Gesamtverkehrskonzept (rGVK) erarbeitet. Mit dem rGVK wird das kantonale Gesamtverkehrskonzept auf Stufe Region konkretisiert. Es definiert einen verbindlichen Orientierungsrahmen für die künftige Gestaltung des Verkehrssystems unter Berücksichtigung siedlungsplanerischer Entwicklungen. Das rGVK hat den Planungshorizont 2040.

Lagebeurteilung

Gemäss Lagebeurteilung zeigt sich für die Region Weinland unter anderem folgender prioritärer Handlungsbedarf:

- Im Alltagsverkehr besteht über längere Distanzen Potenzial zur Verlagerung auf den öffentlichen Verkehr (ÖV) und die kombinierte Mobilität, insbesondere Richtung Schaffhausen. Über kurze Distanzen zwischen den Ortschaften soll das Potenzial des Veloverkehrs besser genutzt werden.
- Der Anteil des öffentlichen Verkehrs im Weinland ist im kantonalen Vergleich unterdurchschnittlich. Zur Erhöhung der ÖV-Nutzung müssen punktuell die Zugangsdistancen zu den Haltestellen reduziert und Freizeitgebiete nachfragegerecht ins Gesamtverkehrssystem eingebunden werden. Insbesondere zwischen den regionalen Zentrumsgebieten und Nachbarzentren besteht Verlagerungspotenzial vom MIV. Dieses ist aufgrund der mehrfachen Ausrichtung der Nachfrageströme jedoch schwer abzuschöpfen.

Ziele

Basierend auf der Lagebeurteilung sind folgende Ziele mit Bezug zur Nutzungsplanung definiert:

Ziel 5: Die kombinierte Mobilität wird in der Region Weinland gefördert und ausgebaut, um für den Freizeit- und den Alltagsverkehr attraktive Alternativen zum motorisierten Individualverkehr zu schaffen.

Ziel 6: Das Mobilitätsverhalten basiert auf einer wesensgerechten Verkehrsmittelwahl für die verschiedenen Verkehrszwecke. Auf kurzen Distanzen wird das Potenzial des Velos besser genutzt und auf

Massnahmen

längeren, nachfragestarken Relationen der ÖV-Anteil erhöht. Die Förderung nachhaltiger Verkehrsmittel in Bezug auf deren Flächen- und Energieverbrauch hat gegenüber dem MIV Priorität.

Ausgehend von den Zielen werden im rGVK insgesamt 25 Massnahmen von regionaler Bedeutung definiert. Nachfolgende Massnahmen betreffen direkt auch die Gemeinde Andelfingen und haben einen Bezug zur Nutzungsplanung:

- Massnahme 13: Intermodale Drehscheiben weiterentwickeln
- Massnahme 16: Verkehrliche Vorgaben in kommunalen Bauvorschriften
- Massnahme 17: Raumplanerische Massnahmen zur Abstimmung von Siedlung und Verkehr
- Massnahme 19: Förderung E-Mobilität

Die aufgeführten Massnahmen liegen teilweise in der Zuständigkeit der Gemeinde (Massnahmenträgerin und/oder Kostenträgerin). Rechtsverbindlichkeit erhalten die Massnahmen aber erst im Rahmen der ordentlichen Planungs- und Realisierungsprozesse.

Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung hat sich an den Zielen und Massnahmen des rGVK zu orientieren.

2.3 Regionale Grundlagen

RegioROK Weinland

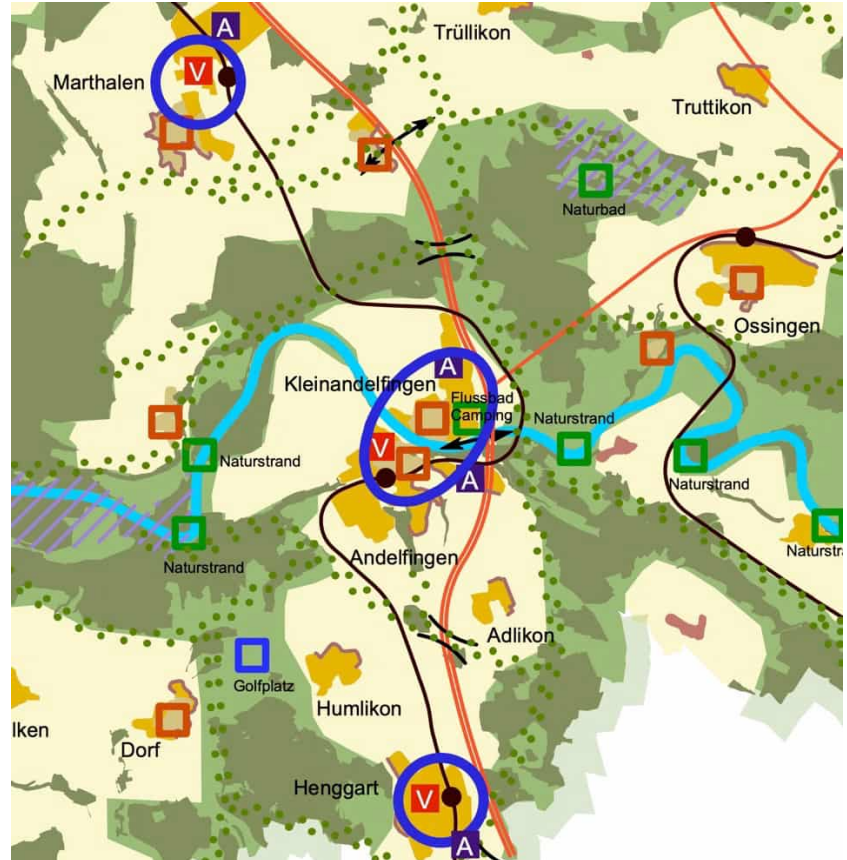
Gesamtplan

Quelle: zpw-zh.ch, 14.4.2021

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

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

Ausschnitt Andelfingen



Regionaler Richtplan

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

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

Als ein Hauptziel der Siedlungsentwicklung wird die innere Siedlungsentwicklung unter Wahrung der Ortsbilder definiert. Gemäss der Gesamtstrategie erfolgt die Ansiedlung / Verdichtung schwergewichtig bei den bezeichneten Siedlungsschwerpunkten. Die Potenziale der inneren Verdichtung sind unter Wahrung des Ortscharakters, der schützenswerten Ortsbilder sowie der ortsbildprägenden Freiräume zu nutzen. Als Gebiete mit niedriger baulicher Dichte sind die Hanglagen südwestlich des Dorfkerns Adlikon, der westliche Dorfteil von Humlikon und das Gebiet nordwestlich des Heiligbergs bezeichnet (Richtwert bauliche Dichte bei 1 Vollgeschoss: 0.8–1.2 m³/m² Baumas-

senziffer). Und das Gebiet Wisental - Ursprung wird als Gebiet mit hoher baulicher Dichte definiert (Richtwert bauliche Dichte bei 3 Vollgeschossen: 2.5–3.0 m³/m² Baumassenziffer).

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

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

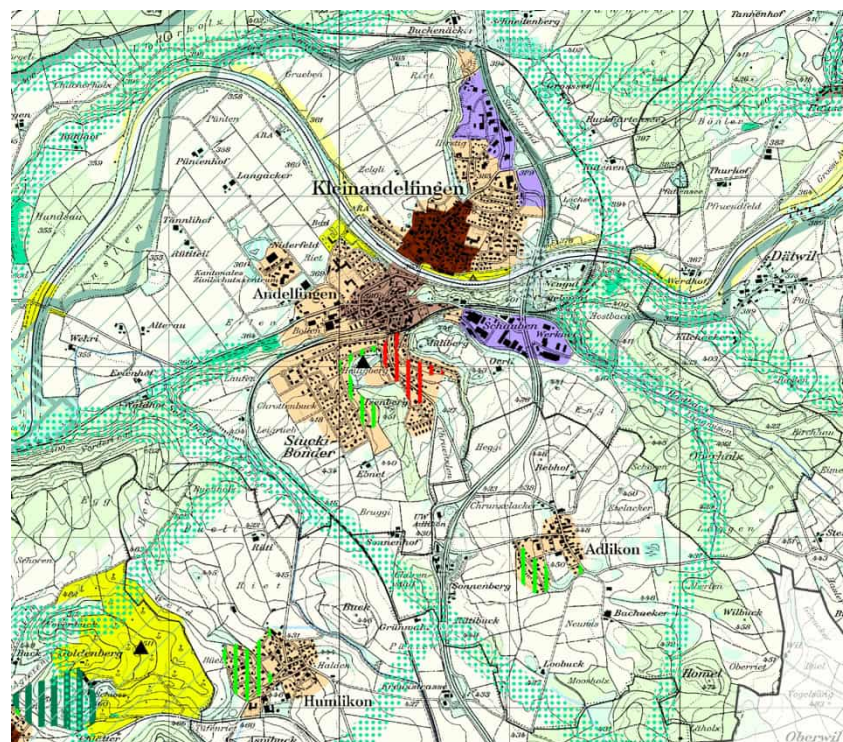
Das Gewerbegebiet Bilg ist als regionales Arbeitsplatzgebiet bezeichnet. In diesen Gebieten wird die Ansiedlung von arbeitsplatzintensiven, innovativen und höchstens mässig störenden Betrieben angestrebt.

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

Festlegungen Siedlung und Landschaft

Auszug regionaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Festsetzung vom 17.3.2021

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



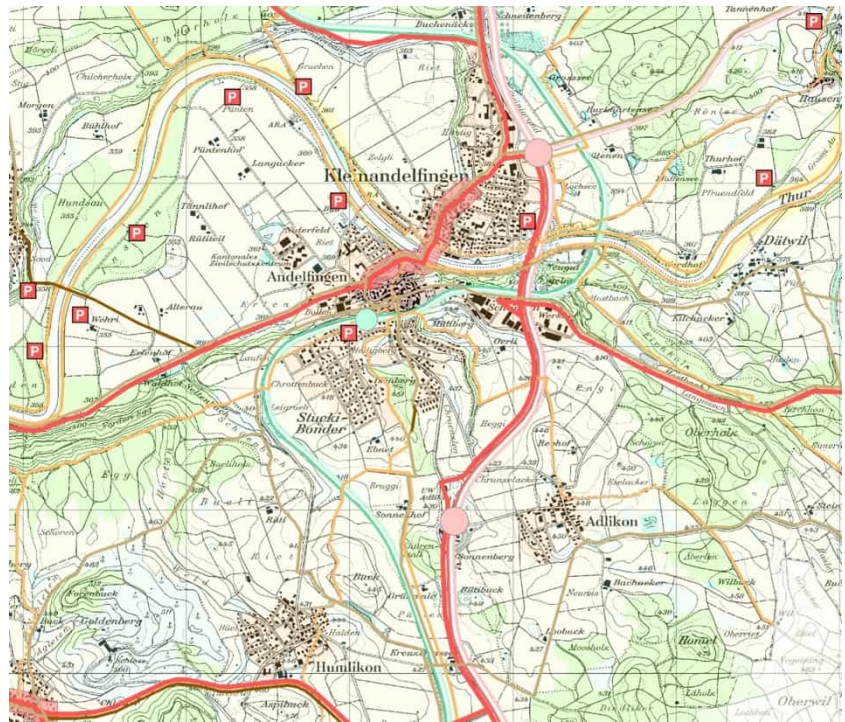
Quelle: zh.ch, 15.6.2021

Festlegungen Verkehr

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

Auszug regionaler Richtplan Verkehr,
Festsetzung vom 17.3.2021

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



Quelle: zh.ch, 15.6.2021

Festlegungen Ver- und Entsorgung

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

Folgerungen

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

2.4 Kommunale Grundlagen

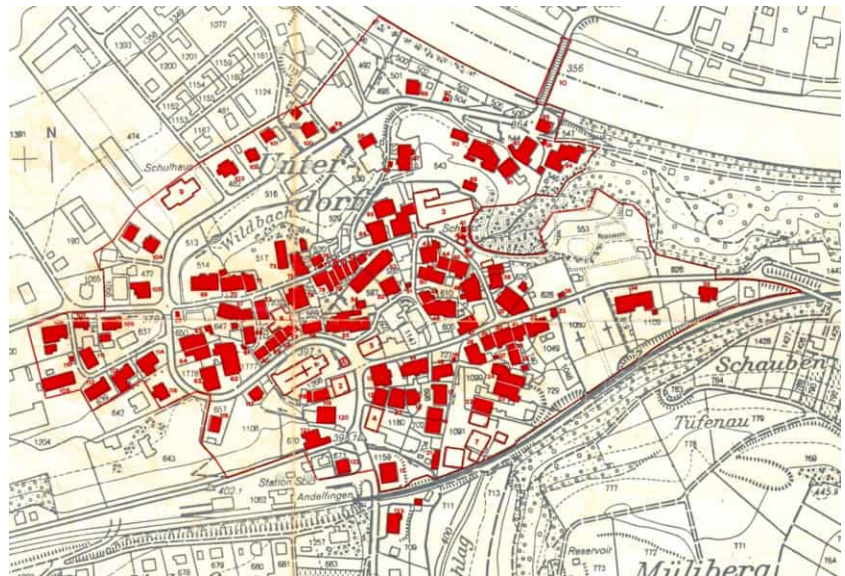
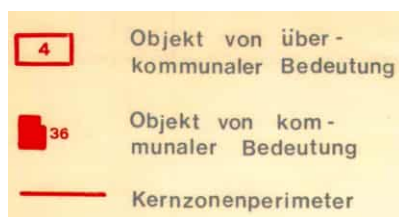
Kommunale Inventare

Es liegen folgende kommunalen Inventare vor:

- Andelfingen: Inventar der Objekte des Denkmal- und Heimatschutzes von 1981
- Adlikon: Kommunales Inventar der Denkmalschutzobjekte von 2019 mit Ergänzungen von 2022
- Andelfingen: Kommunales Inventar der Natur- und Landschaftsschutzgebiete von 1998

Für die ehemalige Gemeinde Humlikon besteht kein Inventar der Denkmalschutzobjekte. Für den Ortsteil Humlikon wird derzeit ein entsprechendes Inventar neu erarbeitet. Das Inventar Andelfingen von 1981 wird zudem aktualisiert. Gleichzeitig sollen die Inventare der drei Ortsteile zusammengeführt werden.

Plan Dorfkern des Inventars der Objekte des Denkmal- und Heimatschutzes von 1981

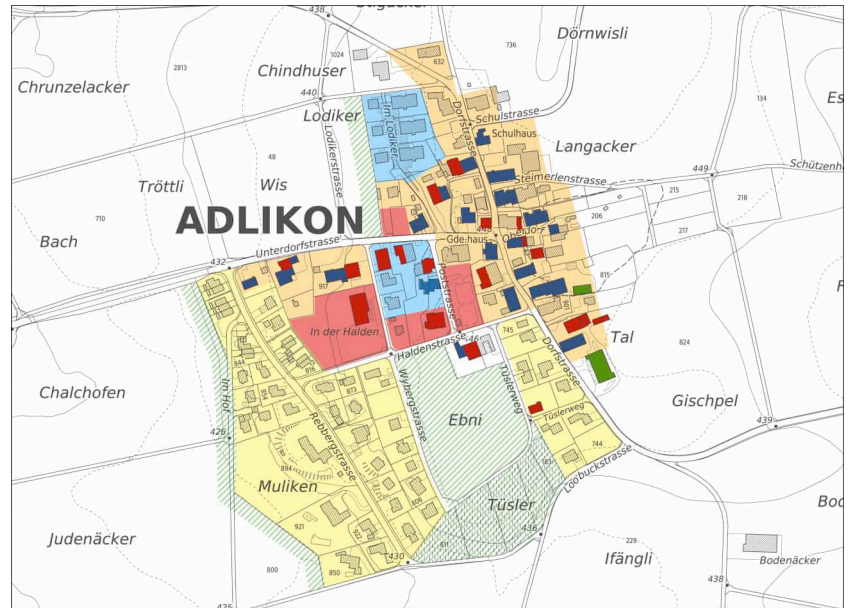


Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte von 1998 weist insgesamt 47 Objekte in den Biotoptypen Gewässer, Riedgebiete, Magerwiesen, Obstgärten, Einzelbäume, Hecken, Waldobjekte und geologische Objekte auf.

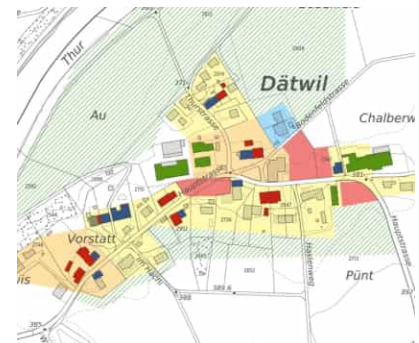
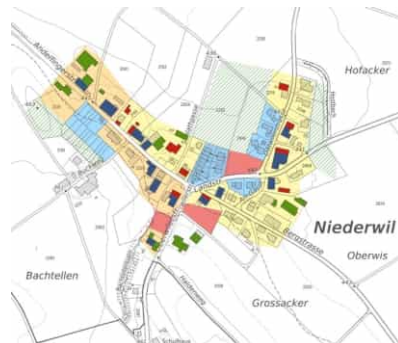
BZO-Teilrevision 2018 in Adlikon Räumliches Entwicklungsleitbild

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

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



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



Nutzungsplanung noch aktuell

Die Ziele und das räumliche Entwicklungsleitbild haben grundsätzlich nach wie vor Gültigkeit (siehe Kapitel 4). Auch die BZO ist noch aktuell, sodass keine materiellen Änderungen erforderlich sind. Der Verkehrsplan, die BZO und der Zonenplan müssen aber mit Andelfingen zusammengeführt werden.

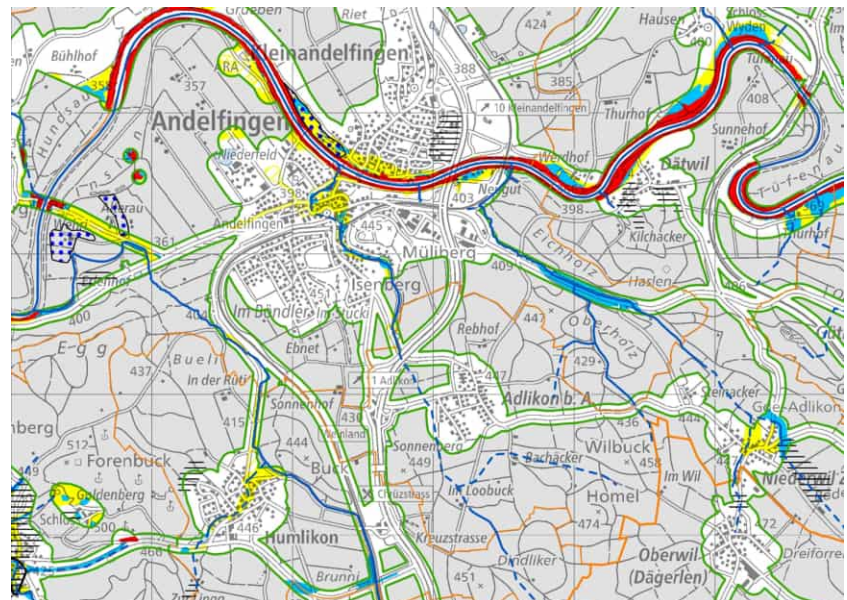
2.5 Weitere Grundlagen

Naturgefahrenkarte

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

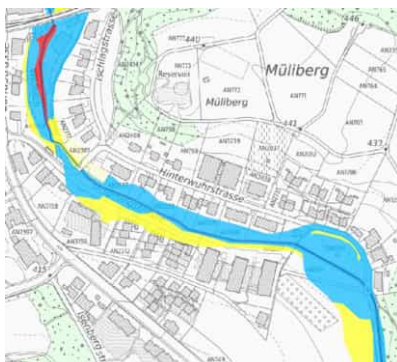
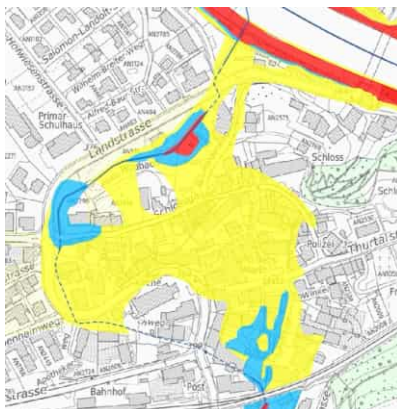
Die gelb markierten Gebiete sind einer geringen Gefährdung ausgesetzt (Hinweisbereich) und erfordern geeignete Vorsorgemassnahmen, welche aber der Eigenverantwortung obliegen. In blau gekennzeichneten Gebieten besteht eine mittlere Gefährdung. Es sind Gebotsbereiche, bei denen es unter Auflagen und einer Genehmigung durch die Baudirektion geeignete Vorsorgemassnahmen umzusetzen

gilt. Rot markierte Gebiete sind einer starken Gefährdung ausgesetzt. Es sind Verbotsbereiche, in denen keine neuen Bauzonen ausgeschrieben werden dürfen, Rückzonungen nicht überbauter Bauzonen verlangt werden, keine Errichtung oder Erweiterung von Bauten und Anlagen zulässig ist sowie ein Wiederaufbau nur in Ausnahmefällen und nur mit Auflagen möglich ist.



Quelle: GIS ZH, 3.1.2022

Gefahrensituation in Andelfingen, Humlikon und Adlikon



Ausschnitt Gefahrenkarte Andelfingen

Die Gefahrenkarte ist in der Nutzungsplanung zu beachten, da Teile des Siedlungsgebietes hochwassergefährdet sind und entsprechende Einschränkungen in der Bauordnung geprüft werden müssen.

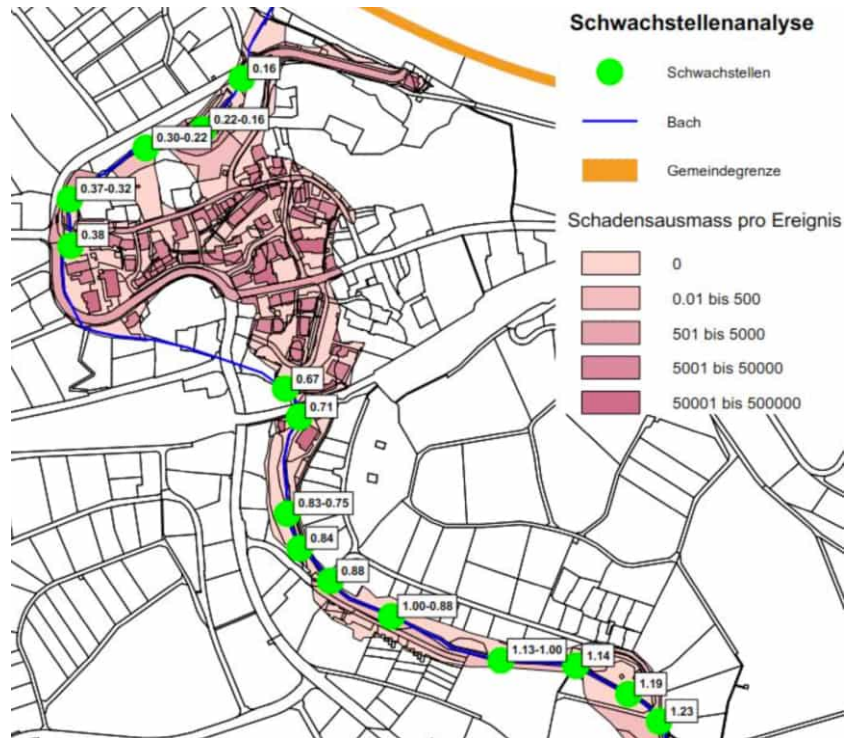
In Andelfingen weisen grössere Gebiete innerhalb der Bauzonen ein Schutzdefizit entlang des Mülbachs auf. Dabei ist insbesondere der historische Dorfkern von der oberen Mühle über den Markt- und Gemeindeplatz bis zur Schlossgasse betroffen. Neben dem Dorfkern weisen auch Gebäude an der Ursprung-, Hinterwuh- und Landstrasse ein Schutzdefizit auf (siehe Abbildungen). Zudem führen Überflutungen aus der Thur im Gebiet Neuguet beim Werkhof AWEL und den Gebäuden an der Neugutstrasse zu einem Schutzdefizit.

In den Ortsteilen Adlikon, Niederwil und Dätwil bestehen innerhalb des Baugebiets nur lokal begrenzte, geringe, im Ortsteil Humlikon stellenweise auch mittlere Gefährdungen durch Hochwasser.

Auf Basis der Gefahrenkarte von 2017 hat die Gemeinde Andelfingen ein Konzept Massnahmenplanung zur Umsetzung der Gefahrenkarten erarbeitet. Der Schlussbericht datiert vom Mai 2019 und besteht aus drei technischen Berichten (Teil A, Teil B – Methodik / Anhang), Teil C – Massnahmenplan). Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 11. Juni 2019 die Massnahmenplanung genehmigt.

Gemäss Bericht wird ein erheblicher Handlungsbedarf beim Mülbach erkannt, da eine hohe Schadenssumme erwartet wird und mehrere wichtige öffentliche Gebäude im Überflutungsbereich liegen.

Schwachstellen und erwartetes Schadensausmass des Mülibachs



Quelle: Konzept Massnahmenplanung, Technischer Bericht – Teil A, Mai 2019

Teilperimeter	Massnahmen Nr.	Massnahmetyp	Technische Machbarkeit	Ökologische Aspekte	Soziale Aspekte	Nutzwertberechnung							Nutzwert mit Gewichtung	Nutzwert [indexiert]
						Nutzwert Handlungsbedarf	Nutzwert Kosten	Nutzwert Machbarkeit	Nutzwert Ökologie	Nutzwert Sozial	Nutzwert Massnahmetyp			
Teil Süd + Nord														
Mülibach Nr. 3.0	3.01	Unterhaltsmassnahmen	+	o	+	3	3	2	1	2	4	2.75	9.6	
Mülibach Nr. 3.0	3.02	Raumplanerische Massnahmen	o	o	+	3	3	1	1	2	3	2.45	8.6	
Teil Süd														
Mülibach Nr. 3.0	3.03	Bauliche Massnahmen	o	+	o	1	0	1	2	1	2	1.1	3.9	
Mülibach Nr. 3.0	3.04	Bauliche Massnahmen	o	o	+	3	0	1	1	2	2	1.65	5.8	
Mülibach Nr. 3.0	3.05	Objektschutzmassnahmen	o	o	o	2	1	1	1	1	1	1.25	4.4	
Mülibach Nr. 3.0	3.06	Bauliche Massnahmen	o	+	o	2	0	1	2	1	2	1.35	4.7	
Mülibach Nr. 3.0	3.07	Objektschutzmassnahmen	+	o	o	3	1	2	1	1	1	1.6	5.6	
Mülibach Nr. 3.0	3.08	Bauliche Massnahmen	o	o	o	1	0	1	1	1	2	1	3.5	
Mülibach Nr. 3.0	3.09	Objektschutzmassnahmen	-	o	o	1	1	0	1	1	1	0.9	3.2	
Teil Nord														
Mülibach Nr. 3.0	3.10	Bauliche Massnahmen	o	+	+	3	3	1	2	2	2	2.35	8.2	
Mülibach Nr. 3.0	3.11	Bauliche Massnahmen	-	o	-	3	1	0	1	0	2	1.45	5.1	
Mülibach Nr. 3.0	3.12	Objektschutzmassnahmen	-	o	-	3	1	0	1	0	1	1.25	4.4	
Mülibach Nr. 3.0	3.13	Bauliche Massnahmen	o	o	o	2	3	1	1	1	2	1.85	6.5	
Mülibach Nr. 3.0	3.14	Objektschutzmassnahmen	-	o	o	3	1	0	1	1	1	1.4	4.9	
Mülibach Nr. 3.0	3.15	Bauliche Massnahmen	-	o	o	2	3	0	1	1	2	1.75	6.1	
Mülibach Nr. 3.0	3.16	Objektschutzmassnahmen	o	o	o	3	1	1	1	1	1	1.5	5.3	

Nutzwertanalyse der untersuchten Massnahmen (Quelle: Konzept Massnahmenplanung, Technischer Bericht – Teil A, Mai 2019)

Gemäss dem Massnahmenplan (Bericht, Teil C) sind am Mülibach folgende Massnahmen vorgesehen:

- Nr. 3.01 Sachgerechter Unterhalt des Gewässerabschnitts
- Nr. 3.02 Auflagen bei Bautätigkeiten in gefährdeten Gebieten bzgl. Hochwasserschutz und Berücksichtigung bei Planungen
- Nrn. 3.05 / 3.07 / 3.14 / 3.16 Objektschutz an den betroffenen Gebäuden

Die weiteren geprüften Massnahmen (Vergrösserung Abflussprofil, Vergrösserung Durchlässe, Gerinneverbreiterung etc.) sollen gemäss Massnahmenplan nicht umgesetzt werden, weil die Schutzdefizite

nur mit sehr grossen finanziellen Aufwendungen behoben werden könnten respektive der Nutzwert gering ist (siehe Tabelle oben).

Gewässerraum

Festlegung der Gewässerräume im vereinfachten Verfahren

Konsequenzen für die Nutzungsplanung

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

Gestützt auf die kantonale Verordnung über den Hochwasserschutz und die Wasserbaupolizei (HWSchV) wurde in der Gemeinde Andelfingen der Gewässerraum an kommunalen Gewässern im vereinfachten Verfahren im Jahr 2023 festgelegt. Noch ausstehend ist die Festlegung des Gewässerraums entlang der Thur (kantonales Gewässer).

Für die Nutzungsplanung und das Baubewilligungsverfahren ergeben sich folgende Konsequenzen:

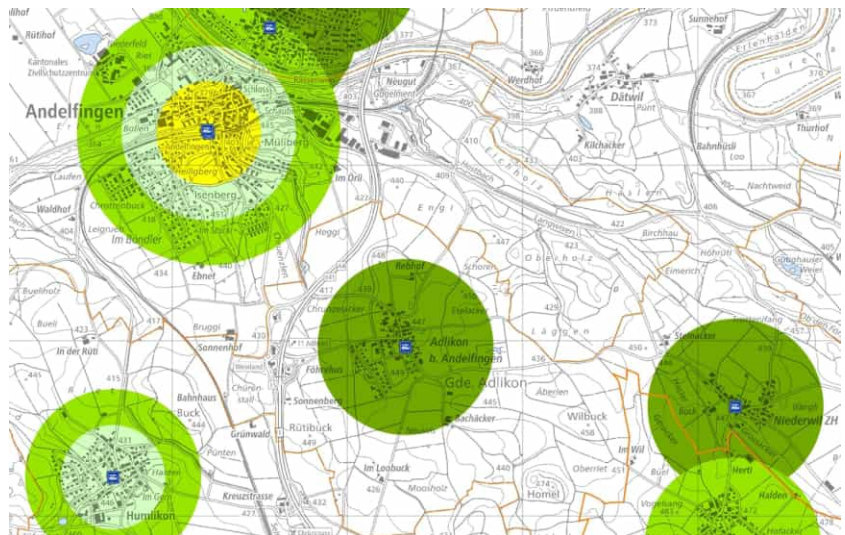
- Gewässerräume dürfen nicht eingezont werden.
- Grundsätzlich sind Gewässerräume einer Nichtbauzone zuzuweisen. Auszonungen von rechtsgültigen Bauzonen können jedoch kaum in Betracht gezogen werden, weil dies zu Entschädigungsforderungen führt.
- Bauzonen in Gewässerräumen sind nicht überbaubar. Die Baumasse kann allerdings konsumiert werden.

ÖV-Güteklassen

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

ÖV-Güteklassen

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



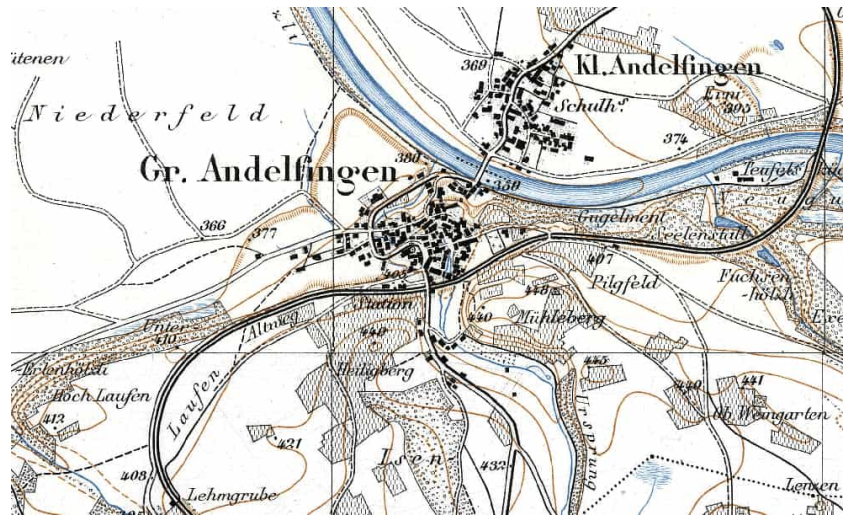
Quelle: GIS-ZH, Fahrplanjahr 2020/21,
3.1.2022

3 ANALYSE ORTSENTWICKLUNG

3.1 Historische Entwicklung

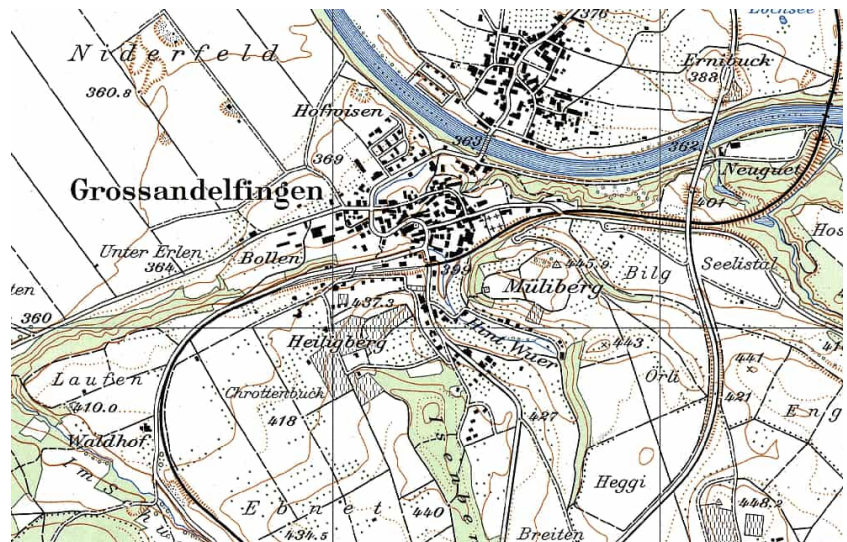
Siegfriedkarte 1880

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



Landeskarte 1958

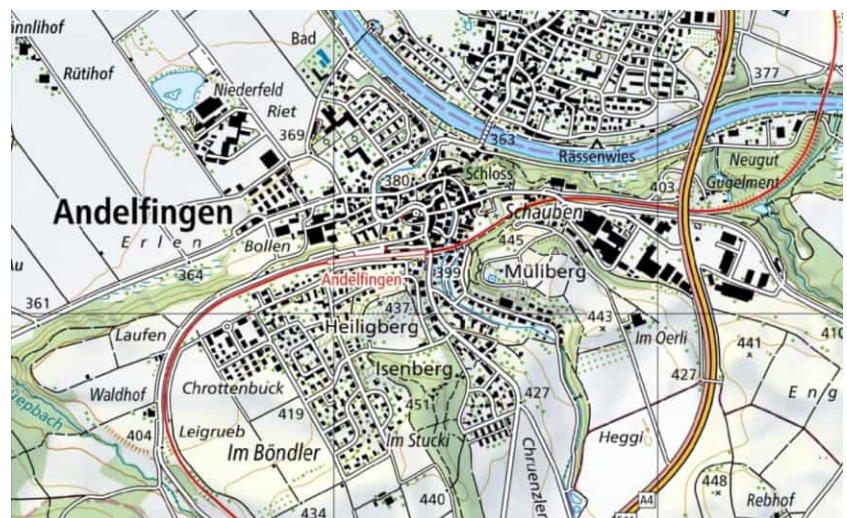
In der Nachkriegszeit bleibt das Wachstum der Gemeinde vorerst überschaubar. Mit der in den 1950er Jahren gebauten A4 erhält Andelfingen eine direkte Verbindung nach Winterthur.



Landeskarte 2021 (Stand 2019)

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

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

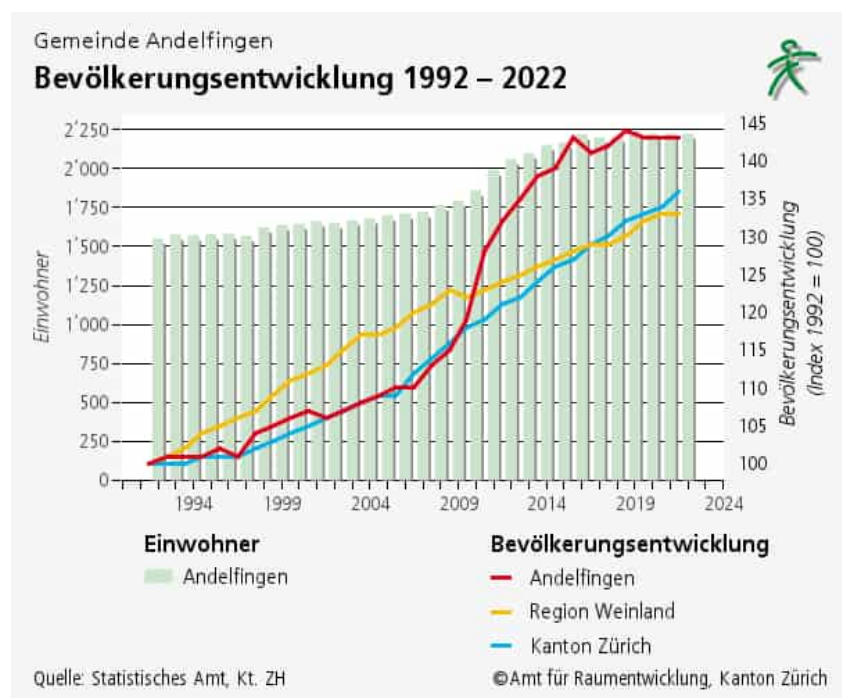


3.2 Bevölkerungsentwicklung

Bevölkerungsentwicklung im Ortsteil Andelfingen in den letzten 30 Jahren

Die Einwohnerzahl von Andelfingen (ohne Adlikon und Humlikon) hat im Zeitraum von 1992 bis 2022 von 1'550 auf rund 2'230 zugenommen. Die Entwicklung verlief in den letzten 30 Jahren in drei Phasen. Bis 1997 verharrte die Einwohnerzahl auf dem ursprünglichen Niveau. Von 1998 bis 2016 verzeichnete die Gemeinde ein kontinuierliches Wachstum, welches von 2010 bis 2016 ausserordentlich stark war. Seither stagniert die Bevölkerungszahl wiederum, wobei mit der starken Bautätigkeit in den letzten zwei Jahren mit einem erneuten Wachstumsschub zu rechnen ist (vgl. Kapitel 3.7).

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Andelfingen,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



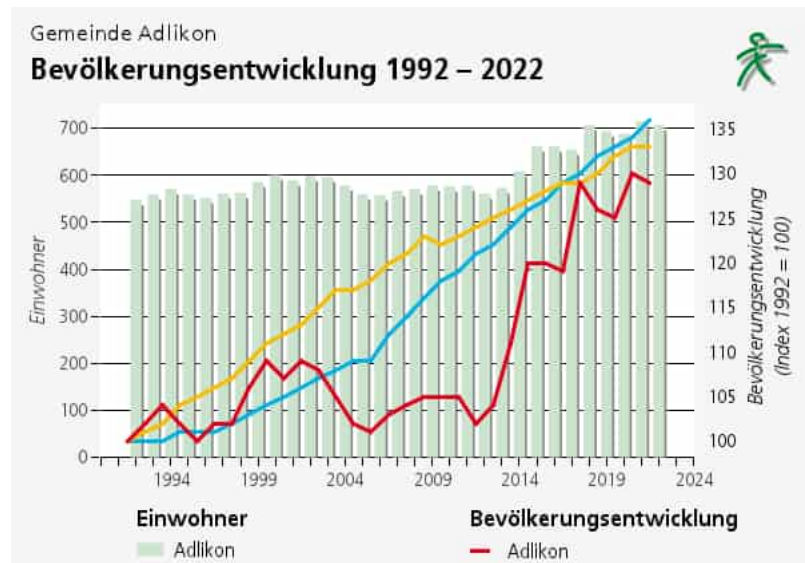
Bevölkerungsentwicklung in Adlikon und Humlikon

In der ehemaligen Gemeinde Adlikon hat im Zeitraum von 1992 bis 2022 die Einwohnerzahl von 550 auf rund 700 zugenommen, wobei diese Entwicklung zwischenzeitlich auch von einem Einwohnerrückgang gekennzeichnet war. Die ehemalige Gemeinde Humlikon wies demgegenüber im selben Zeitraum ein ziemlich stetiges Wachstum von 340 auf 490 Einwohner auf.

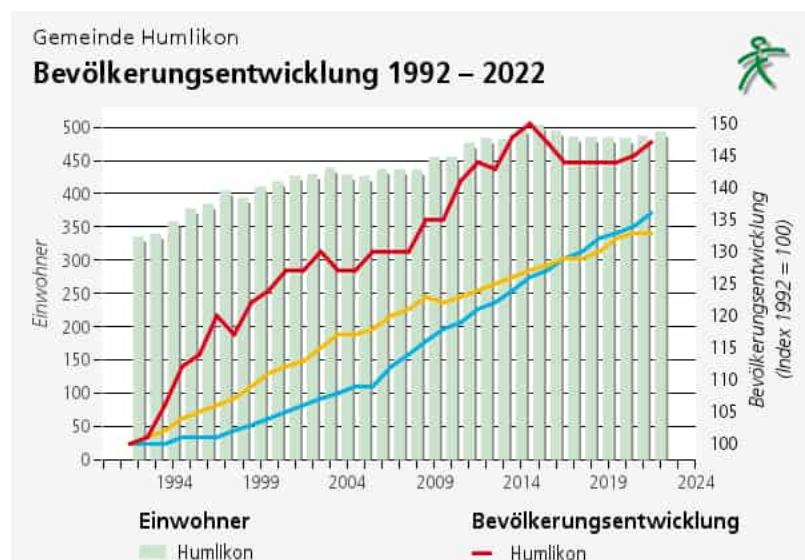
Bevölkerungsentwicklung gesamthaft bis 2040

Betrachtet man die Entwicklung gesamthaft über die mittlerweile fusionierte Gemeinde, zeigte sich in den letzten 30 Jahren ein kontinuierliches Wachstum. Der durchschnittliche Zuwachs der letzten 30 Jahre betrug rund 33 Personen pro Jahr. Dies entspricht einem durchschnittlichen jährlichen Wachstum von knapp 1.4 %. Bei einer Fortschreibung der Bevölkerungsentwicklung der letzten 30 Jahre würde die Gemeinde bis im Jahr 2040 auf rund 4'350 Einwohner wachsen.

Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Adlikon,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



Datengrundlage:
Faktenblatt Gemeinde Humlikon,
Statistisches Amt, Kanton Zürich



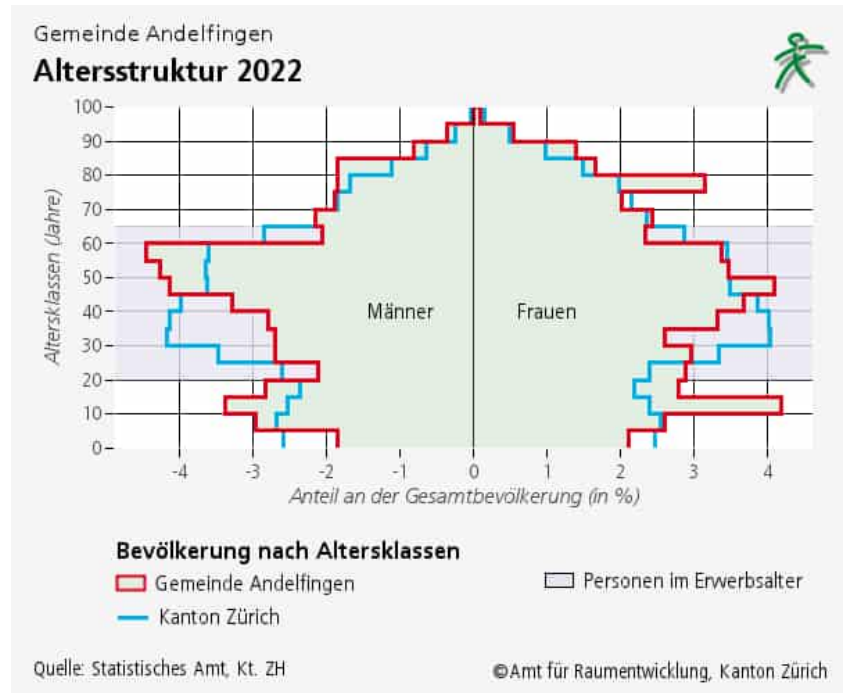
3.3 Altersstruktur

**Viele Kinder und 40-60-Jährige,
wenige 25 bis 40-Jährige**

Die Alterspyramide von Andelfingen (ohne Adlikon und Humlikon) zeigt, dass der Bereich der mittleren Jahrgänge (40–60-Jährigen) am stärksten vertreten ist. Die Alterskohorte der 20–40-Jährigen ist demgegenüber im kantonalen Vergleich unterdurchschnittlich vertreten. Vermutlich ziehen viele junge Erwachsene aus Andelfingen weg, um an zentraler gelegenen Orten ihre Ausbildung und die ersten Berufsjahre zu absolvieren. Auffallend ist weiter die Ausbuchtung bei den 75–80-jährigen Frauen, welche in reduzierter Form auch bei 80–85-jährigen Männern feststellbar ist.

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

Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Andelfingen,
 Statistisches Amt, Kanton Zürich



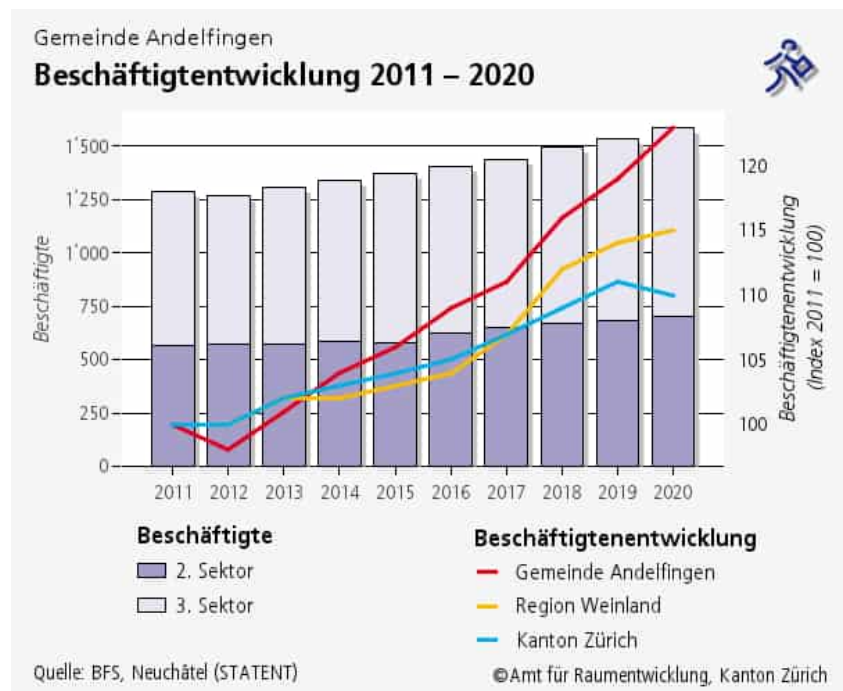
3.4 Beschäftigtenentwicklung

Hohe Zahl an Beschäftigten im Ortsteil Andelfingen

Im Zeitraum von 2011 bis 2021 hat die Zahl der Beschäftigten in Andelfingen (ohne Adlikon und Humlikon) kontinuierlich zugenommen. Im Jahr 2021 gab es insgesamt rund 1'720 Beschäftigte, was relativ zur Bevölkerungszahl einen sehr hohen Wert von 0.77 ergibt.

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

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



Rückgang der Arbeitsplätze in Adlikon und Humlikon

In den ehemaligen Gemeinden Adlikon und Humlikon sind demgegenüber die Beschäftigtenzahlen in den letzten zehn Jahren zurückgegangen. Adlikon und Humlikon weisen im Jahr 2021 zusammen noch 300 Arbeitsplätze auf. 138 162

Beschäftigte nach Wirtschaftssektoren

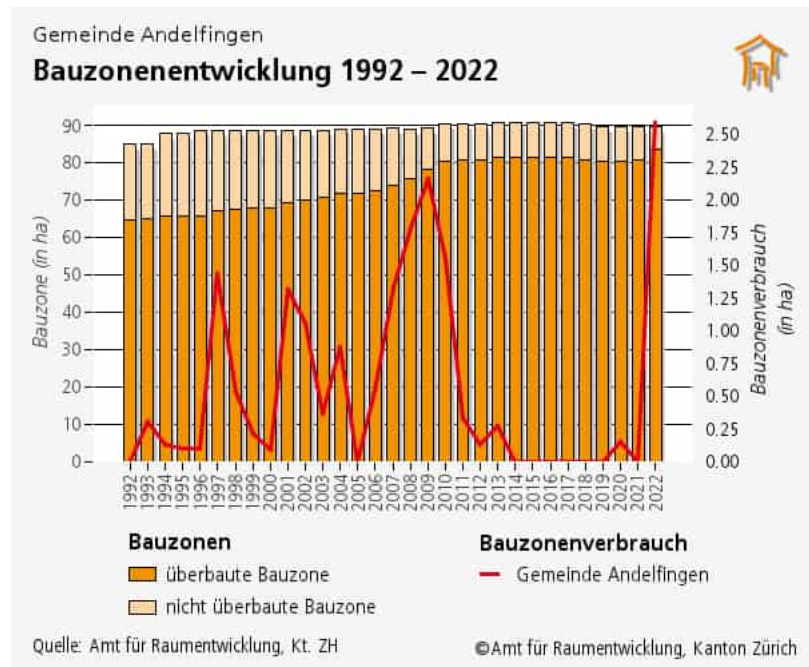
Die (fusionierte) Gesamtgemeinde weist im Jahr 2021 2'020 Beschäftigte auf. Von diesen sind rund 6 % in der Land- und Forstwirtschaft, 38 % im industriellen Sektor und 56 % im Dienstleistungssektor tätig. Im regionalen Vergleich ist der Anteil der Land- und Forstwirtschaft sehr klein (6 vs. 13 %), wohingegen der industrielle Sektor überdurchschnittlich vertreten ist (38 vs. 27 %). Die Beschäftigten verteilen sich auf 312 Arbeitsstätten, von denen 34 in der Land- und Forstwirtschaft, 53 im industriellen Sektor und 225 im Dienstleistungssektor tätig sind.

3.5 Bauzonenentwicklung

Bauzonenentwicklung im Ortsteil Andelfingen

Die Gesamtfläche der Bauzonen veränderte sich in den letzten 15 Jahren im Ortsteil Andelfingen nur geringfügig. Letztmals wurde die Bauzonenfläche 2010 erweitert. Der Anteil der überbauten Bauzone erhöhte sich in der Vergangenheit kontinuierlich auf über 90 %. Der sogenannte Bauzonenverbrauch war 2009 und 2022 recht hoch, lag dazwischen aber bei praktisch null Hektaren.

Datengrundlage:
 Faktenblatt Gemeinde Andelfingen,
 Statistisches Amt, Kanton Zürich



Bauzonenreserven Andelfingen Statistik ARE, Stand 2022

In der aktuellen Bauzonenstatistik des Kantons Zürich (Stand 2022) sind für den Ortsteil Andelfingen insgesamt 6.1 ha Bauzonenreserven ausgewiesen, wovon 1.4 ha Wohn- und Mischzonen sind. Der Überbauungsgrad der Bauzonen liegt gesamthaft bei 93 %.

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	40.4 ha	39.2 ha	1.2 ha
Mischzonen	15.5 ha	15.3 ha	0.2 ha
Arbeitszonen	21.0 ha	17.6 ha	3.4 ha
Zonen für öffentliche Bauten	12.8 ha	11.5 ha	1.3 ha
Total Bauzonen	89.7 ha	83.5 ha	6.1 ha

Reservezonen

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

Zeitraum bis Reserven aufgebraucht

Gemäss dem durchschnittlichen jährlichen Verbrauch der letzten 15 Jahre (0.41 ha pro Jahr) würden die nicht überbauten Wohn- und Mischzonen theoretisch nur noch für die nächsten ca. 4 Jahre ausreichen. Die Arbeitszonen würden rein rechnerisch für 22 Jahre reichen. Allerdings ist diesbezüglich darauf hinzuweisen, dass die jährlichen Schwankungen beim Verbrauch von Arbeitszonen hoch sind. Bei Ansiedlung eines neuen Betriebes kann in kurzer Zeit eine grosse Fläche überbaut werden.

Bauzonenentwicklung in Humlikon

In Humlikon blieb die Gesamtfläche der Bauzonen in den letzten 15 Jahren unverändert bei 18 ha. Der Anteil der überbauten Bauzone erhöhte sich in der Vergangenheit kontinuierlich auf heute über 93 %.

Bauzonenreserven Humlikon

Statistik ARE, Stand 2022

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	6.4 ha	6.0 ha	0.4 ha
Mischzonen	10.2 ha	10.0 ha	0.2 ha
Zonen für öffentliche Bauten	1.5 ha	1.5 ha	0.0 ha
Total Bauzonen	18.0 ha	17.3 ha	0.7 ha

Bauzonenentwicklung in Adlikon

In Adlikon wurde 2007 die Bauzone im Rahmen der damaligen Teilrevision um 1.3 ha erweitert. Seither blieb die Gesamtfläche der Bauzonen unverändert bei insgesamt 23.8 ha. Der Anteil der überbauten Bauzone erhöhte sich in der Vergangenheit kontinuierlich auf heute 93 %.

Bauzonenreserven Adlikon

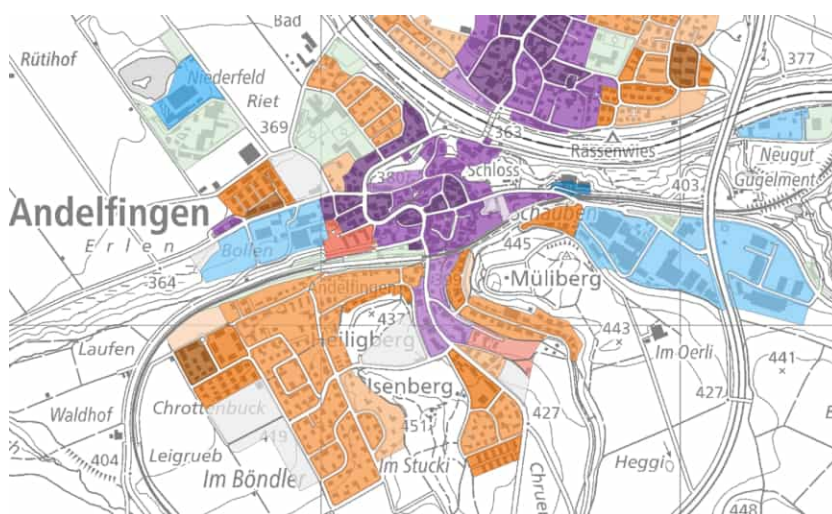
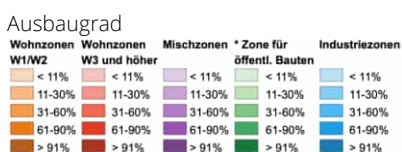
Statistik ARE, Stand 2022

	Total	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	6.1 ha	5.1 ha	1.0 ha
Mischzonen	17.7 ha	17.1 ha	0.7 ha
Total Bauzonen	23.8 ha	22.1 ha	1.7 ha

3.6 Ausbaugrad

Tiefer Ausbaugrad in Wohn- und Arbeitszonen

Die Bauzonen in der Gemeinde Andelfingen sind zwar weitgehend überbaut (93 %), aber teilweise nicht besonders behälterisch 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 2021¹). 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.



Quelle: GIS ZH, 16.1.2024

Ausbaugrad im Vergleich

Bei den Wohn- und Mischzonen entsprechen die aktuellen Ausbaugrade in etwa dem regionalen Durchschnitt. Der Ausbaugrad in den Arbeitszonen von Andelfingen ist stark unterdurchschnittlich.

Ausbaugrad in überbauten Bauzonen
Statistik ARE, Stand 2021

	Wohnzonen	Mischzonen	Arbeitszonen	Total
Andelfingen	54.3 %	73.2 %	35.1 %	50.2 %
Humlikon	46.9 %	89.1 %	-	74.0 %
Adlikon	52.5 %	94.7 %	-	83.7 %
Region	49.7 %	82.7 %	48.7 %	63.9 %
Kanton	62.5 %	76.6 %	57.2 %	65.9 %

Fazit

Der Kanton Zürich strebt einen Ausbaugrad von 80 % an. Dieser Zielwert wird je nach Zonenart und Ortsteil knapp erreicht oder sogar übertroffen. Noch deutlich unterschritten wird er aktuell in den Wohn- und Arbeitszonen. In den entsprechenden Zonen sind Massnahmen zur Steigerung des Ausbaugrades geprüft werden.

¹ Auch wenn inzwischen die Daten per Ende 2022 vorliegen, wird der Stand 2021 verwendet. Der Grund liegt darin, dass die grösseren Überbauungen Im Laufen und Freiweisen im Stand 2022 – im Gegensatz zum Stand 2021 – bereits als überbaute Bauzonen gelten, obwohl zum damaligen Zeitpunkt die Überbauungen noch nicht fertiggestellt waren. Daraus resultiert ein entsprechend tiefer Ausbaugrad.

3.7 Kapazitätsabschätzung Zonenpläne

Bauzonkapazität der rechtskräftigen Zonenpläne

In den nachfolgenden Tabellen sind die berechneten Einwohnerkapazitäten für Andelfingen, Humlikon und Adlikon auf Grundlage der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnungen ersichtlich (detaillierte Berechnung siehe Anhang). Die Abschätzung basiert auf der Bauzonstatistik des ARE sowie weiteren Statistiken (Stand 2021²).

Einwohnerkapazität Andelfingen gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Werte am Schluss gerundet)

	Einwohner (E)
Einwohner überbaute Bauzone (2021) (Total 2'225 E minus 81 E ausserhalb Bauzone)	2'144
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	206
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	203
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	2'550
Fassungsvermögen total (inkl. E ausserhalb Bauzone)	2'630

Einwohnerkapazität Humlikon gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Werte am Schluss gerundet)

	Einwohner (E)
Einwohner überbaute Bauzone (2021) (Total 488 E minus 20 E ausserhalb Bauzone)	468
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	64
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	24
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	560
Fassungsvermögen total (inkl. E ausserhalb Bauzone)	580

Einwohnerkapazität Adlikon gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Werte am Schluss gerundet)

	Einwohner (E)
Einwohner überbaute Bauzone (2021) (Total 716 E minus 66 E ausserhalb Bauzone)	650
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	30
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	60
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	740
Fassungsvermögen total (inkl. E ausserhalb Bauzone)	810

Einwohnerkapazität gesamt gemäss rechtskräftigem Zonenplan (Werte am Schluss gerundet)

	Einwohner (E)
Einwohner überbaute Bauzone (2021) (Total 3'429 E minus 167 E ausserhalb Bauzone)	3'262
Potenzial innerhalb überbauter Bauzonen	300
Potenzial in nicht überbauten Bauzonen	287
Fassungsvermögen rechtskräftiger Zonenplan	3'850
Fassungsvermögen total (inkl. E ausserhalb Bauzone)	4'020

² Auch wenn inzwischen die Daten per Ende 2022 vorliegen, wird der Stand 2021 verwendet. Der Grund liegt darin, dass die grösseren Überbauungen im Lauf und Freiwisen im Stand 2022 – im Gegensatz zum Stand 2021 – bereits als überbaute Bauzonen gelten, aber in den Bevölkerungszahlen per Ende 2022 noch nicht abgebildet sind, da die Überbauungen erst kürzlich fertiggestellt und bezogen wurden. Auch wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch im Stand 2021 für andere kürzlich überbaute Gebiete entsprechende Diskrepanzen vorhanden sind, dürfte bei diesen Daten der Überbauungsstand mit dem Bevölkerungsstand wesentlich besser übereinstimmen.

Berechnungsmethode

Die Berechnung geht in Anlehnung an die kantonale Berechnungsmethode davon aus, dass innerhalb der bereits überbauten Bauzonen bis 2040 20 % der heutigen Geschossflächenreserven genutzt werden. In den unüberbauten Bauzonen wird damit gerechnet, dass ein Ausbaugrad von 80 % erreicht wird. Die variablen Parameter Wohnanteil und Geschossflächenbedarf pro Einwohner werden für die bereits überbauten Bauzonen anhand der effektiven Einwohnerzahlen gemäss Gemeindestatistik geeicht. In den noch nicht überbauten Bauzonen wird je nach Bauzone von einem Wohnflächenverbrauch zwischen 50 und 60 m² pro Einwohner gerechnet.

Ergebnisse

Die Kapazitätsabschätzung zeigt, dass in den bereits überbauten Gebieten ein Verdichtungspotenzial von rund 300 Einwohnern besteht. Die noch nicht überbauten Bauzonen bieten Platz für noch rund 290 Einwohner. Die rechtskräftigen Zonenpläne haben somit ein Fassungsvermögen von insgesamt rund 3'850 respektive 4'020 Einwohnern. Das zusätzliche Einwohnerpotenzial liegt bei rund 560 Personen.

In den Ortsteilen Adlikon, Niederwil und Dätwil ist das Einwohnerpotenzial innerhalb der überbauten Bauzonen eher konservativ geschätzt. Die Reserven dürften längerfristig wesentlich höher liegen, da ein grosses Wachstumspotenzial in den vielen ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäuden schlummert.

Wachstumspotenzial in Andelfingen



Im Ortsteil Andelfingen ist inzwischen ein Grossteil der im Stand 2021 noch als Baulandreserven ausgewiesenen Wohn- und Mischzonen überbaut. Konkret wurden folgende grösseren Wohnüberbauungen kürzlich realisiert:

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

Gesamthaft sind somit rund 120 zusätzliche Wohnungen entstanden, darunter viele 2.5- und 3.5-Zimmer-Wohnungen. Die Wohnungen bieten Platz für ca. 240 Einwohner. In Andelfingen verbleibt somit auf unüberbauten Grundstücken nur noch ein geringes Wachstumspotenzial. Wie das Beispiel des Ersatzneubaus Ob der Gass 8 zeigt, wird die Siedlungserneuerung und Verdichtung im bereits überbauten Gebiet zukünftig an Bedeutung gewinnen.

Grössere Wohnüberbauungen in Andelfingen, die kürzlich realisiert wurden, mit Anzahl Wohneinheiten (WE)

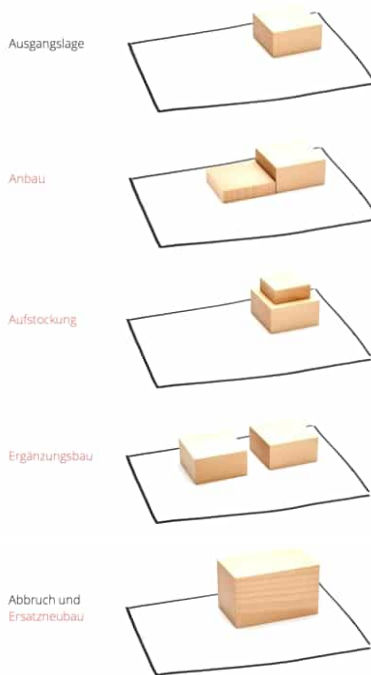


3.8 Quartieranalyse

Grundlagen

Die seit einigen Jahren zur Verfügung stehenden Daten auf Quartier-ebene sind eine wichtige Grundlage der Siedlungsanalyse. Sie lassen Rückschlüsse auf Innenentwicklungspotenziale erkennen. Wichtigste Datenquellen sind das Gebäude- und Wohnungsregister (GWR) und das Einwohnerregister (EWR).

Definition Innenentwicklung



Innenentwicklung findet statt, wenn innerhalb des Siedlungsgebietes Nutzungsreserven aktiviert werden können, welche zu mehr Einwohnern auf gleicher Siedlungsfläche führen. Innenentwicklung ist somit direkt mit einer Einwohnerzunahme verbunden. Als innere Verdichtungspotenziale gelten:

- Aufstockungen oder Anbauten mit einem Gewinn an zusätzlichen Wohneinheiten
- Neubauten auf Baulücken (Ergänzungsbauten)

Mittel zur Förderung der Innenentwicklung auf Stufe BZO sind:

- Aufzonungen verbunden mit einer höheren Ausnützung
- Umzonungen bzw. Umnutzungen von Gewerbe- und Industriebauten
- Planungsinstrumente, welche eine erhöhte Ausnützung zulassen (Arealüberbauungen, Gestaltungspläne, Sonderbauvorschriften)

Insbesondere in bereits überbebauten Gebieten entsteht durch eine Aufzonung noch keine Innenentwicklung. Dies zeigt sich auch daran, dass heute viele bestehende Bauzonen unternutzt sind und bereits ohne Aufzonung verdichtet werden könnten.

Weitere Faktoren, welche die Umsetzung einer Innenentwicklung beeinflussen sind:

- Altersstruktur der Bewohnerschaft
- Ausbaugrad
- Gebäudealter / Zustand der Bausubstanz
- Lageklassen / Landwert: Je höher der Landwert, desto attraktiver sind die Grundstücke für Investoren
- Eigentumsstruktur

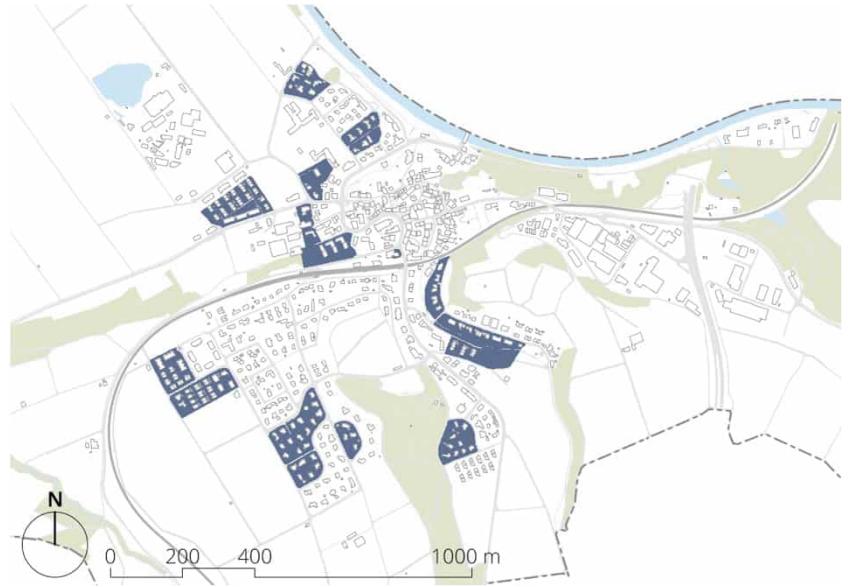
Identifizierung von Schlüsselgebieten der Innenentwicklung

Mit der nachfolgenden Analyse sollen Quartiere identifiziert werden, welche in den nächsten 15 bis 20 Jahren für eine Innenentwicklung geeignet sind. Die Weiler Dätwil und Niederwil fallen dabei aufgrund der peripheren Lage ausser Betracht.

Altersstruktur

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

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



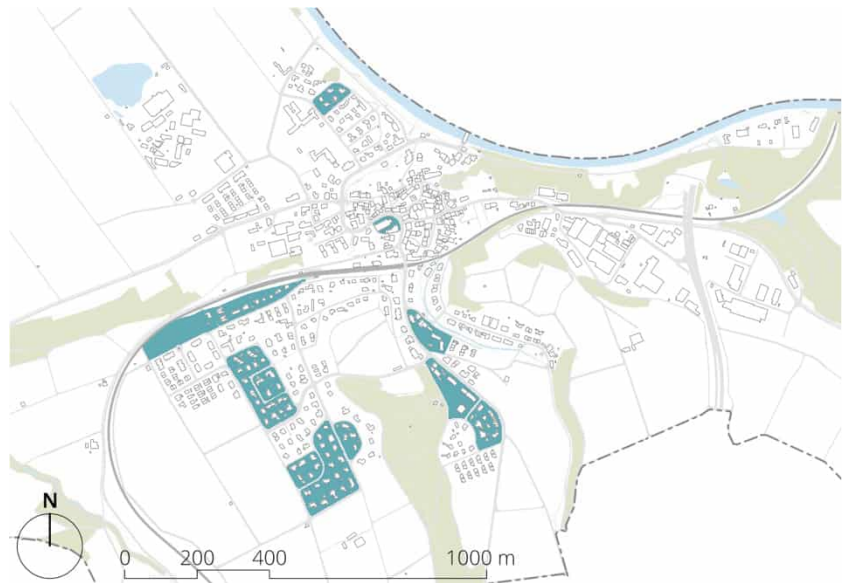
Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2019

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



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

Quartiere mit einem Anteil Haushalte in
später Pensionierungsphase > 25 % in
Andelfingen



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

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

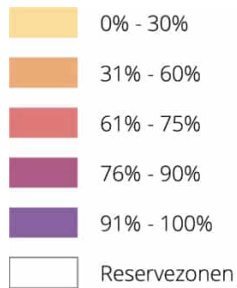


Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

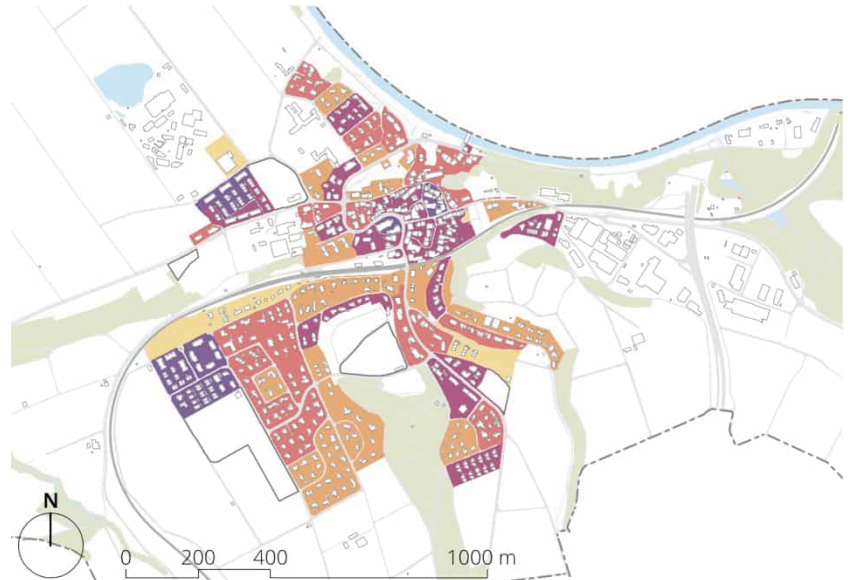
Ausbaugrad

Der Ausbaugrad definiert das Verhältnis zwischen der bestehenden und der zulässigen Ausnützung. Je tiefer der Ausbaugrad ist, desto höher sind die Anreize zur Nachverdichtung.

Ausbaugrad in den Wohn- und Mischzonen in Andelfingen



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



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

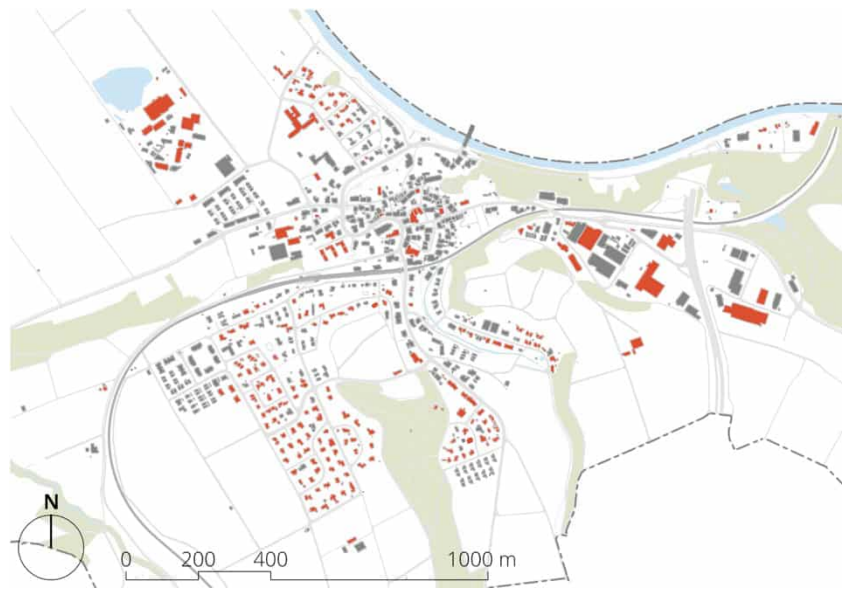


Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2018

Gebäudealter

Das Gebäudealter erlaubt gewisse Rückschlüsse auf sich abzeichnende Erneuerungen im Siedlungsgebiet. Solange die bestehende Bausubstanz gut ist, wird in der Regel keine bauliche Anpassung erfolgen. Bei Gebäuden, welche zwischen 1945 und 1980 erstellt wurden (rot dargestellt), steht eine erste oder bereits eine zweite Erneuerung an. Es ist anzumerken, dass in der nachfolgenden Übersicht nicht berücksichtigt ist, ob ein Gebäude in den letzten Jahren umfassend saniert wurde. Grundlage der Auswertung ist das Baujahr, welches in den Daten des Kantons angegeben ist.

Gebäude mit Baujahr zwischen 1945 und 1980



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

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

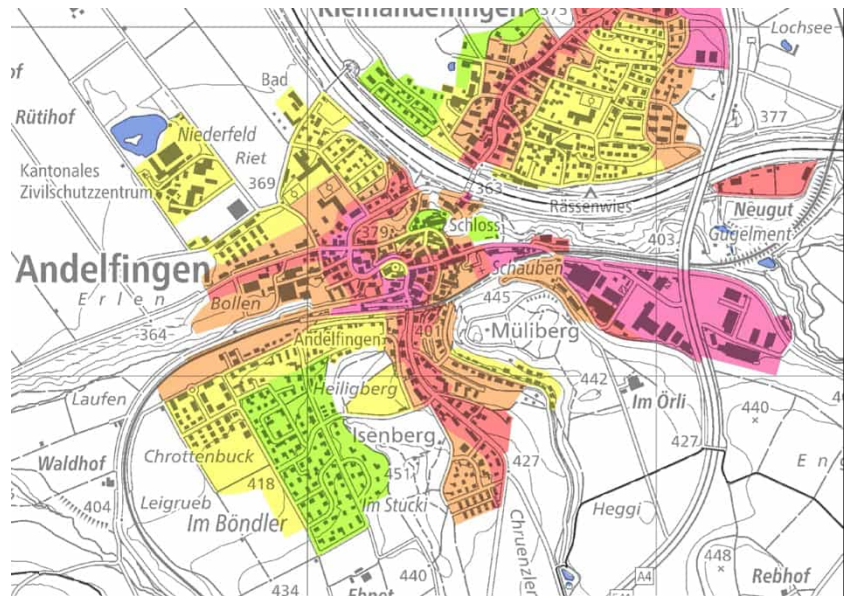


Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH, Stand 2019

Lageklassen

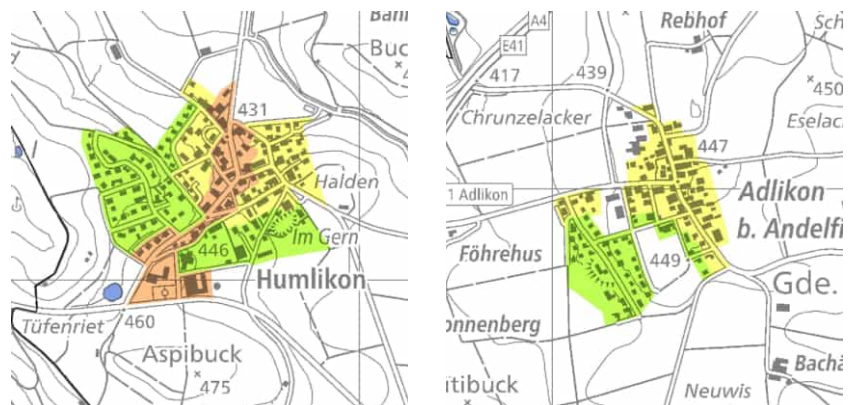
Die Grundstücks-Lageklassen dienen zur Berechnung des Eigenmietwertes für das Steueramt. Sie liefern somit Hinweise auf den Landwert von Quartieren. Je höher der Landwert, desto grösser ist der Anreiz für Investoren zur baulichen Erneuerung und zur Ausschöpfung der inneren Reserven.

Lageklassen in Andelfingen



Quelle: GIS ZH, Stand 2019

Lageklassen in Humlikon und Adlikon



Quelle: GIS ZH, Stand 2019

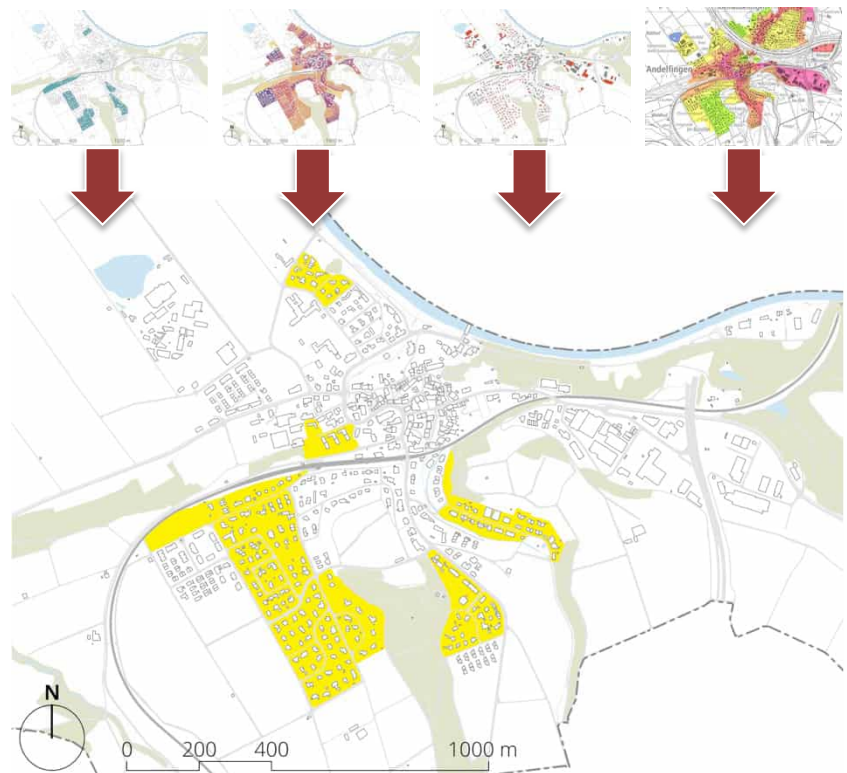
Indizien für Strukturveränderung

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

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

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

Quartiere mit hohem Veränderungsdruck in Andelfingen



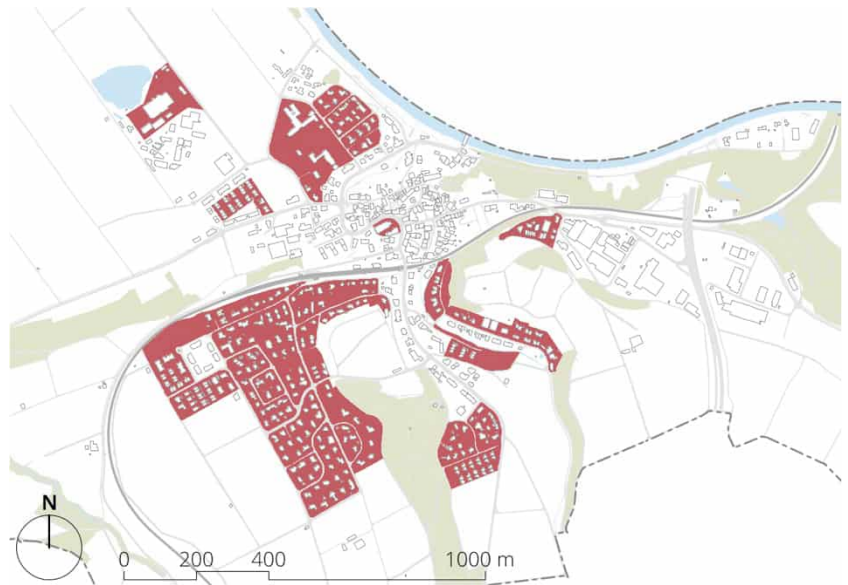
Quartiere mit hohem Veränderungsdruck in Humlikon (links) und Adlikon



Eigentumsstruktur

Die Eigentumsstruktur kann den beschriebenen Innenentwicklungsmechanismen entgegenwirken oder diese unterstützen. Bremsende Wirkung auf die Innenentwicklung haben sowohl Gebiete mit einem überwiegenen Anteil an Einfamilienhäusern als auch Gebiete mit grossen Anteilen an Stockwerkeigentum. Bei Mehrfamilienhäusern im Stockwerkeigentum sind bauliche Anpassungen oder gar ein Ersatzbau aufgrund des Stockwerkeigentumsrechts schwierig. Bei Einfamilienhäusern besteht oft kein Bedarf nach einem grösseren Bau und durch einen grösseren Bau entstehen oftmals nicht unbedingt mehr Wohneinheiten. Gebiete mit einem hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern sowie einem geringen Anteil an Stockwerkeigentum sind dagegen positiv für Strukturveränderungen.

Quartiere mit Anteil EFH > 66 % in
Andelfingen



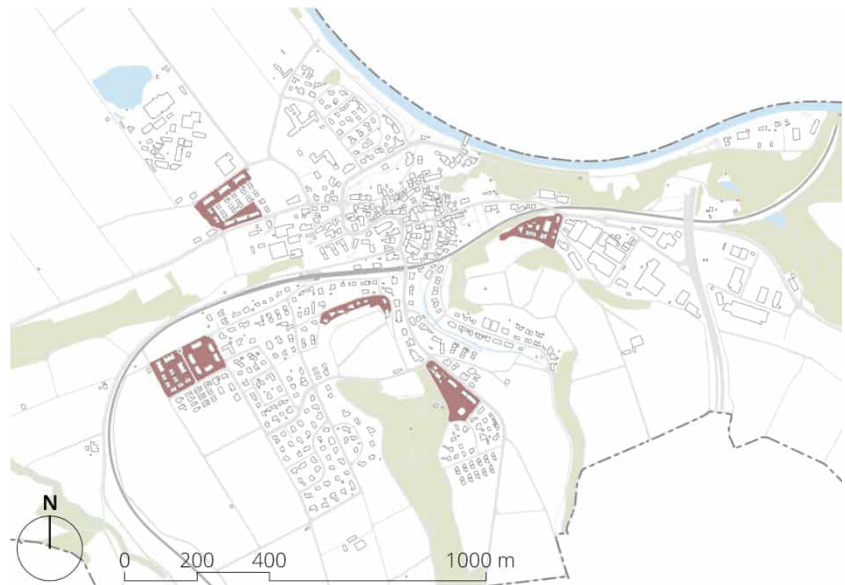
Quelle: Daten "Quartieranalyse", GIS ZH,
Stand 2019

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



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

Quartiere mit Anteil Stockwerkeigentum
in MFH > 50 % in Andelfingen



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

Quartiere mit Anteil Stockwerkeigentum
in MFH > 50 % in Humlikon (links) und
Adlikon



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

Erkenntnisse aus der Quartieranalyse






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

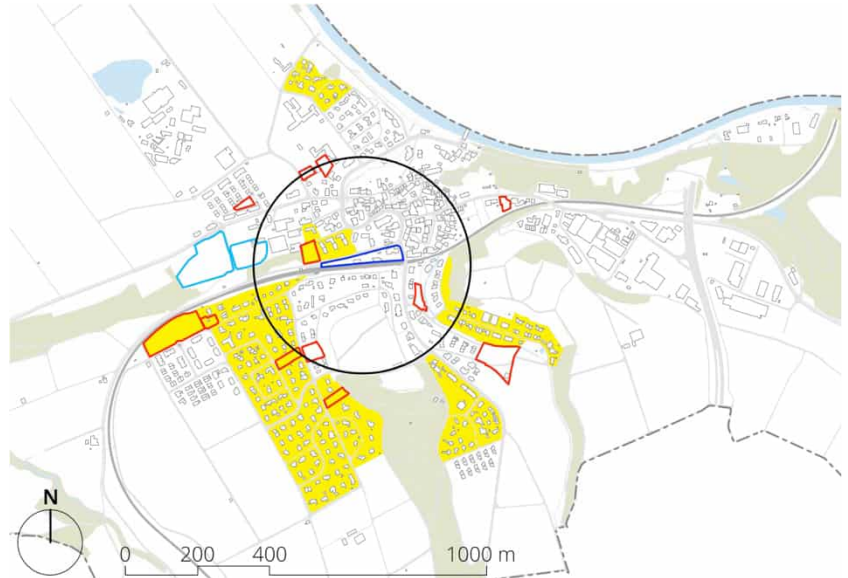
Andelfingen weist einige Quartiere auf, welche aufgrund der Altersstruktur, des Ausbaugrades, des älteren Gebäudebestandes und der Lageklasse einem grösseren Veränderungsdruck hinsichtlich Innenentwicklung unterworfen sind. Dabei handelt es sich primär um Wohngebiete im südwestlichen (Chrottenbuck, Im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

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

Aus raumplanerischer Sicht soll die Siedlungsentwicklung nach innen primär an den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Lagen stattfinden. Als gut erschlossen gelten grundsätzlich die Lagen mit ÖV-Güteklasse C, welche sich in Andelfingen auf einen 300 m-Radius

rund um den Bahnhof beschränken. Jedoch liegen die Gebiete südlich und südwestlich des Bahnhofs aufgrund der relativ flachen Topografie ebenfalls im Einzugsgebiet des Bahnhofs.

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



4 ZIELE DER BZO-GESAMTREVISION

REK 2040











Als konzeptionelle Basis für die Gesamtrevision wurde in einem ersten Schritt ein räumliches Entwicklungskonzept (REK) für den Zeithorizont 2040 erstellt. Die wesentlichen Inhalte und Ziele des REK wurden im Juli 2022 im Rahmen eines Workshops mit der Bevölkerung diskutiert. Gestützt auf die Workshopergebnisse wurde das REK anschliessend überarbeitet und im November 2022 vom Gemeinderat zustimmend zur Kenntnis genommen.

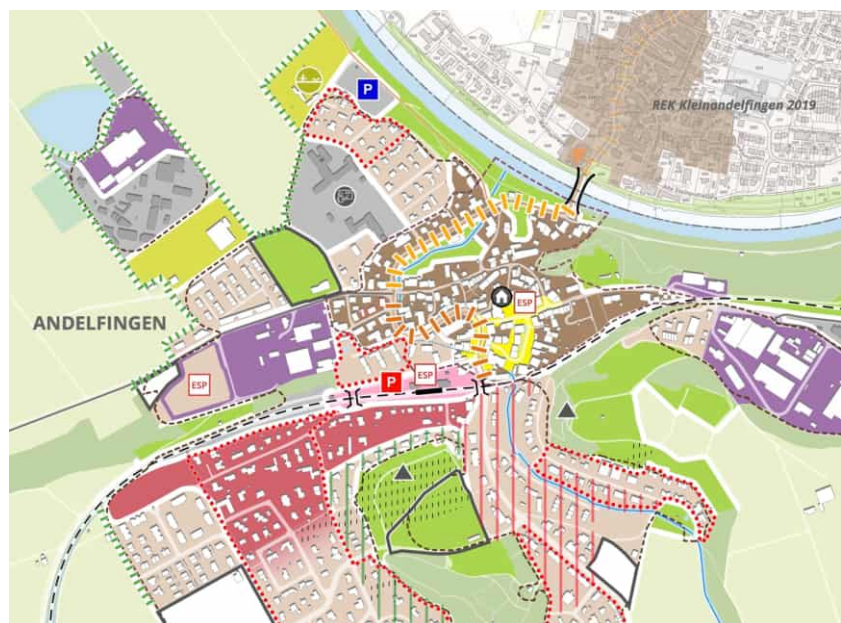
Handlungsfelder

Das REK 2040 besteht aus einem Plan im Massstab 1:5000 und 1:10'000 und formuliert 13 Leitlinien für die künftige Entwicklung. Diese umfassen folgende raumrelevanten Handlungsfelder:

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

Ausschnitt REK 2040

Siedlung	
	Innere Reserven aktivieren, Verdichtungspotenzial nutzen
	Wohngebiete differenziert erneuern
	Bahnhofareal entwickeln
	Entwicklungsschwerpunkt
	Arbeitsgebiete optimieren
	Mischgebiet Bollenrain prüfen und entwickeln
	Ortsbild bewahren und pflegen
	Gebiete mit hohem Anteil öffentlicher Bauten
	Schulanlage
	Sensible Siedlungsråder pflegen und aufwerten
	Zentralen öffentlichen Raum aufwerten
Verkehr	
	Parkierungsanlagen von regionaler Bedeutung: Erholung / Park+Ride Anlage
	Ortsdurchfahrt aufwerten (Kantonsstrasse)
	Ortsdurchfahrt aufwerten (Gemeindestrasse)



Die Leitlinien sind im REK 2040 im Detail beschrieben (siehe Dossier).

Umsetzung auf Stufe Nutzungsplanung

Zur Umsetzung der Leitlinien werden in der Nutzungsplanung die folgenden Massnahmen ergriffen:

Leitlinien 1 und 2: 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, der WG2/1.8 und der WG3/2.5 gefördert werden.

Leitlinie 3 und 8: Durch neue Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie ist gebietspezifisch ein Mindestmass an Durchgrünung sicherzustellen, die Biodiversität durch eine naturnahe Umgebungsgestaltung zu fördern und die Siedlungsränder aufzuwerten.

Leitlinie 4: siehe Kapitel 6.4.

Leitlinie 5: Im Sinne einer effizienten Nutzung der Arbeitsplatzgebiete sind Detailhandelsbetriebe in den Industrie- und Gewerbebezonen auszuschliessen. Um Arbeitsnutzungen nicht unnötig einzuschränken, sind die entsprechenden Vorschriften nach dem Grundsatz «so viel wie nötig, so wenig wie möglich» zu formulieren. Die vorgesehene Regelung bezüglich reduzierten Höhenmassen im Übergang zu angrenzenden Wohn- und Mischzonen, mit welchen eine bessere Einordnung sichergestellt werden kann, erfolgt nach diesem Grundsatz.

Leitlinie 6: Zur Erhaltung der herausragenden Qualitäten des schutzwürdigen Ortsbilds von Andelfingen ist ein detaillierter Kernzonenplan zu erarbeiten. Für die Ortsbilder von Humlikon, Adlikon, Dättwil und Niederwil sind Kernzonenpläne mit einem der Bedeutung angemessenen Detaillierungsgrad zu erarbeiten. Die unterschiedlichen Kernzonenbestimmungen der früheren drei Gemeinden sind im Sinne eines einfacheren Vollzugs zu harmonisieren. Vor dem Hintergrund der Professionalisierung der Bauverwaltung ist der Spielraum für gute Lösungen punktuell zu erhöhen.

Leitlinie 7: Der Erhalt und die Weiterentwicklung der Erholungsanlage auf dem Müliberg ist durch eine Umzonung in eine Erholungszone planungsrechtlich sicherzustellen.

Leitlinien 9 und 10: Die planungsrechtliche Umsetzung erfolgt über die kommunale Richtplanung.

Leitlinie 11: In den mit dem öffentlichen Verkehr gut erschlossenen Gebieten ist die Möglichkeit eines reduzierten Parkplatzbedarfs zu schaffen. Die planungsrechtliche Regelung der öffentlichen Parkierung erfolgt über die kommunale Richtplanung.

Leitlinien 12 und 13: Für die Umsetzung besteht kein planungsrechtlicher Handlungsbedarf auf Gemeindeebene.

5 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

5.1 Allgemeines

Zusammenführung der Bau- und Zonenordnungen

Die bestehenden Bau- und Zonenordnungen der drei ehemaligen Gemeinden werden zu einer neuen Bau- und Zonenordnung zusammengeführt. Wo möglich und zweckmässig werden dabei bestehende bewährte Vorschriften übernommen. In der Synopse sind die aus den rechtsgültigen BZO übernommenen Vorschriften grau markiert.

Der Aufbau der neuen BZO (nBZO) richtet sich weitgehend nach der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Andelfingen. Die neue Bau- und Zonenordnung ist weiterhin in Vorschriften für die einzelnen Zonen eingeteilt, gefolgt von allgemeinen Bauvorschriften.

Die BZO Adlikon wurde 2018 festgesetzt und ist damit noch relativ jung. Im Zuge der Zusammenführung und Vereinheitlichung der Bestimmungen wird auch die BZO Adlikon materiell geändert. Dabei ist dem Grundsatz der Planbeständigkeit (Art. 21 Abs. 2 RPG) Beachtung zu schenken.

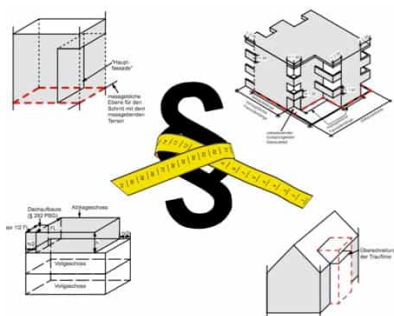
Erläuterung der wichtigsten Änderungen

Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen der BZO erläutert. Auf die Aufzählung untergeordneter oder redaktioneller Änderungen wird an dieser Stelle verzichtet. Ergänzend sind alle Änderungen der BZO in der synoptischen Darstellung kurz kommentiert.

Kapitelstruktur

Im Folgenden werden die Änderungen in der Reihenfolge der einzelnen Artikel behandelt. Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden in einem vorgelagerten Kapitel behandelt.

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)



5.2 IVHB

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung mit einem autonomen Vollzug dennoch umzusetzen.

Dazu wurden neben dem Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) auch die Allgemeine Bauverordnung (ABV; LS 700.2), die Bauverfahrensverordnung (BVV; LS 700.6) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II; LS 700.22) den neuen Begriffen angepasst. Diese Gesetzesänderungen traten am 1. März 2017 auf kantonaler Ebene in Kraft. Die

Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen ebenfalls harmonisiert haben. Nach bisherigem Recht erlassene Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne bleiben gültig und müssen nicht angepasst werden.

Generelle Begriffsanpassungen

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gebäudehöhe > Fassadenhöhe
- grösste Höhe / Gesamtgebäudehöhe > Gesamthöhe
- gewachsenes Terrain > massgebendes Terrain
- massgebliche Grundstücksfläche > anrechenbare Grundstücksfläche
- besondere Gebäude > Klein- und Anbauten
- unterirdische Gebäude > unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

Grundabstand

Generelle Korrektur

In den geltenden Bau- und Zonenordnungen wird an einzelnen Stellen fälschlicherweise der Begriff «Grenzabstand» verwendet. Der Grenzabstand ergibt sich aus dem Grundabstand, dem Mehrlängenzuschlag und dem Mehrhöhenzuschlag. In der neuen Fassung wird daher konsequent der Begriff Grundabstand verwendet. Inhaltlich ändert sich dadurch nichts.

Fassadenhöhe

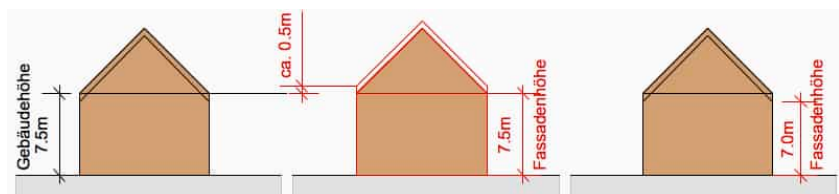
IVHB

Der bisherige Begriff «Gebäudehöhe» wird gemäss IVHB durch den Begriff «Fassadenhöhe» in der traufseitigen Messweise ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst: Während die Gebäudehöhe von der jeweiligen Schnittlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen wird, wird bei der Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen.

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Einführung der neuen Begriffe nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (bis zu ca. 30–50 cm) höher werden.

Diese Erhöhung wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert.

Beispiel Schrägdach



Fassadenhöhe bei Flachdachbauten

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff «Fassadenhöhe» muss nun jede Absturzsicherung/Brüstung in der Fassadenflucht in die Messung einbezogen werden.

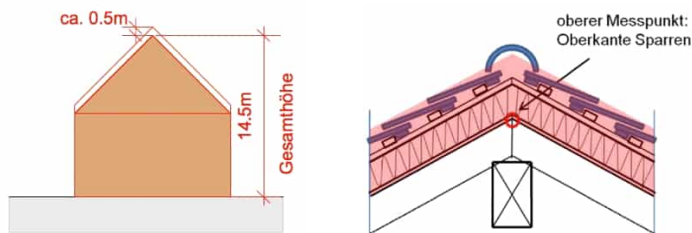
Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung (1 m) höher

sein als bei Schrägdächern. Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen, wenn die Brüstung in der Fassadenflucht erstellt wird. Wird die Brüstung gemäss § 278 Abs. 2 PBG (mindestens 1 m) zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben. Der Fassadenhöhenzuschlag wird in den Wohnzonen aufgenommen.

Gesamthöhe IVHB

Der Begriff der Gesamthöhe wurde bisher in § 58 PBG im Zusammenhang mit den Industrie- und Gewerbezone verwendet. Im Sinne der Gesamthöhe wurde im PBG ausserdem der Begriff der «grössten Höhe» verwendet. Die neue Gesamthöhe kann als Summe aus der bisherigen Gebäudehöhe und der bisherigen Firsthöhe verstanden werden. Der Begriff der Firsthöhe entfällt.

Die Messweise für die Gesamthöhe verändert sich bis auf den oberen Messpunkt nicht. Auch bei der Gesamthöhe wird neu bis zur Oberkante der Dachkonstruktion gemessen. Der sichtbare Gebäudefirst (oberster Punkt der Dacheindeckung) kann nach neuem Recht also um bis zu 50 cm höher werden als die Gesamthöhe dies ausweist.



Fassadenhöhe (giebelseitig oder mit Attika)

§ 280 PBG

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern bzw. der Fassadenhöhe mit Attika bei Flachdächern. Diese ist in § 280 PBG wie folgt definiert:

- ¹ *Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*
- ² *Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3,3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.*

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern mit 45° entspricht der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der bisherigen Firsthöhe bzw. derjenigen Höhe, die sich aufgrund der Dachschräge von 45° ergibt. Damit ist die Höhe abhängig von der Breite des Gebäudes und entspricht somit keiner festen Zahl.

Bei Flachdachbauten mit Attika entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m.

Attikageschoss IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff «Attikageschoss» als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff wurde bisher gemeinhin

ebenfalls bereits verwendet, er war jedoch baurechtlich nicht definiert.

Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen nur noch $\frac{1}{2}$ der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 % neu ca. 85 % des darunter liegenden Vollgeschosses).

Ausdehnung Attikageschoss bisher (links) und neu (rechts)



Dachaufbauten

IVHB

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen (§ 292 PBG). Zur Belichtung der Dachgeschosse sind Dachaufbauten auf einem Drittel der Fassadenlänge ausreichend.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff «gewachsener Boden» wird durch den Begriff «massgebendes Terrain» ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die «grüne Wiese») abgestellt. Dies gilt auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen.

Im Rahmen der PBG-Revision «Justierungen» soll jedoch § 253 b. PBG so geändert werden, dass grundsätzlich wieder die bisherige Messweise (gewachsener Boden) zur Anwendung kommt.

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen. Dies ist etwa bei Grundstücken in den Industriegebieten Bilg und Bollenrain sowie bei Grundstücken der Wohnzone 2 am Waldrand Isenberg der Fall.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche, unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist

für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein mittels Dienstbarkeit gesicherter Zufahrtsweg) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Baumassenziffer

IVHB

Gemäss bisheriger Regelung der Baumassenziffer wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

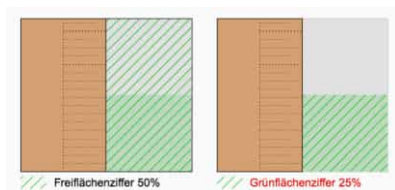
Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen genutzt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar. Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonalen Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Insgesamt sind diese Änderungen im Falle von Andelfingen von untergeordneter Bedeutung, weshalb die bisherigen Baumassenziffern beibehalten werden.

Grünflächenziffer

IVHB



Der bisherige Begriff «Freiflächenziffer» wird ersetzt durch «Grünflächenziffer». Bei der Grünflächenziffer werden im Unterschied zur Freiflächenziffer gekieste oder versiegelte Flächen nicht angerechnet. Die anrechenbare Grünfläche umfasst Grundstücksteile, die natürlich oder bepflanzt und nicht als Abstellfläche dienen.

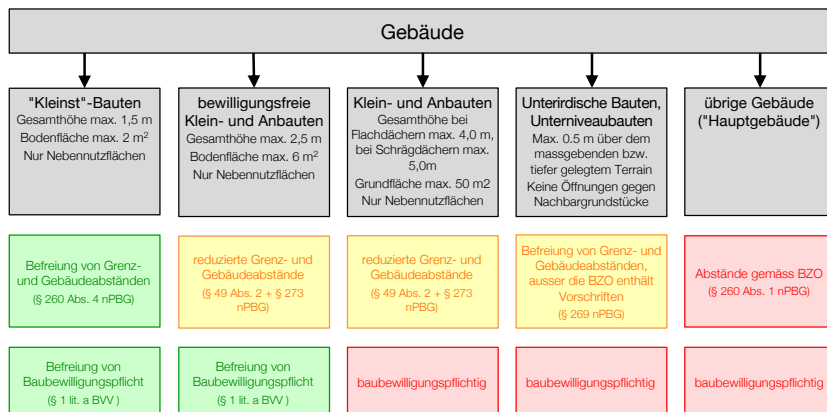
Um mehr begrünte Flächen zu erreichen (z.B. für die Durchgrünung in Wohnzonen) kann eine Grünflächenziffer eingeführt werden. Zur anrechenbaren Grünfläche zählen auch ökologisch wertvolle Steingärten mit minimaler Bepflanzung, nicht aber Schottergärten, welche oft mit Anti-Unkrautvliesen oder -folien versehen werden.

Hauptgebäude

Die IVHB definiert Kleinbauten (Ziff. 2.2) und Anbauten (Ziff. 2.3), aber keine Hauptbauten bzw. Hauptgebäude. Der Begriff «Hauptgebäude» ergibt sich indirekt aus den Begriffen der IVHB: Hauptgebäude sind Gebäude, die weder eine Kleinbaute noch eine Anbaute darstellen. Zur klaren Abgrenzung gegenüber den weiteren Gebäudetypen Kleinbauten und Anbauten und zur besseren Verständlichkeit wird der Begriff in der neuen BZO weiterhin verwendet. Ein Widerspruch zu den

Begriffen der IVHB ist nicht erkennbar. Überdies wird der Begriff «Hauptgebäude» auch im PBG verwendet (§ 287 lit. c PBG).

Systematik der Gebäudetypen gemäss IVHB und PBG bzw. BVV



Quelle: SKW

Klein- und Anbauten

Der Begriff «Klein- und Anbauten» ersetzt den bisher verwendeten Begriff «besondere Gebäude». Neu dürfen Kleinbauten und Anbauten eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung. Klein- und Anbauten, welche die Grundfläche von 50 m² überschreiten, gelten baurechtlich als «Hauptgebäude».

5.3 Zonenordnung

Zonen

Art. 1

Die Zonentypen der ehemaligen Gemeinden werden zu einem neuen Zonenkatalog zusammengeführt. Die nachstehende Tabelle zeigt die entsprechende Zonenzuordnung.

BZO Andelfingen alt	BZO Humlikon alt	BZO Adlikon alt	Neue BZO
Kernzone A			Kernzone A
Kernzone B	Kernzone	Kernzone	Kernzone B
	Wohnzone 1-geschossig	Wohnzone 1 Geschosse W1/1.2	Wohnzone 1/1.2
Wohnzone 2 Geschosse W2A			Wohnzone 2/1.4
Wohnzone 2 Geschosse W2B		Wohnzone 2 Geschosse W2/1.8	Wohnzone 2/1.8
Wohnzone 3 Geschosse W3			Wohnzone 3/2.5
Wohnzone mit Gewerbe- leichterung 2 Geschosse			Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbe- leichterung
Wohnzone mit Gewerbe- leichterung 3 Geschosse			Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbe- leichterung
Gewerbezone			Gewerbezone
Industriezone			Industriezone
Zone für öffentliche Bauten	Zone für öffentliche Bauten		Zone für öffentliche Bauten
Erholungszone	Erholungszone		Erholungszone A
			Erholungszone B
Freihaltezone	Freihaltezone	Freihaltezone	Freihaltezone
Reservezone			Reservezone

Zuordnung Empfindlichkeitsstufe in
Freihaltezone und Erholungszone

Für Gebiete mit lärmempfindlichen Räumen in der Freihaltezone wurde im Rahmen der Revision von 1994 die Empfindlichkeitsstufe III zugeordnet. In den übrigen Freihaltezonen erfolgte keine Festlegung der Empfindlichkeitsstufe. Im Rahmen der Teilrevision von 2013 wurde den Freihaltezonen in der Bauordnung generell die Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen, ohne jedoch den Zonenplan anzupassen. Bei der Einführung des ÖREB-Katasters im Jahr 2017 musste auf Anordnung des Kantons die generelle Zuordnung der Empfindlichkeitsstufe II entfernt werden. Dies wird aus planerischer Sicht als sinnvoll erachtet, sodass der BZO-Entwurf die Zuordnung gemäss Zonenplan von 1994 übernimmt.

In der Erholungszone A wird analog zu den Freihaltezonen nur in Gebieten mit lärmempfindlichen Räumen die Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Dies betrifft das Gebiet Schwimmbad und die Mehrzweckhalle in Andelfingen. In der Erholungszone B (Familiengartenareale) wird keine Empfindlichkeitsstufe zugewiesen, weil nach Ansicht des Gemeinderates in den Pünten neben der Tatsache, dass keine Gebäude mit lärmempfindlichen Räumen vorhanden sind, kein Lärmschutzbedürfnis besteht.

Massgebende Grundlagen
Art. 2

Die im Gemeindegebiet vorhandenen Wald- und Gewässerabstandslinien werden in drei neuen Ergänzungsplänen zusammengeführt. Materiell ändert sich an den geltenden Wald- und Gewässerabstandslinien nichts (siehe Kapitel 8).

Für die Ortsteile Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil werden neue Kernzonenpläne erlassen.

Im Zusammenhang mit den neu konzipierten Vorschriften zur privaten Parkierung wurde ein neuer Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze erstellt, welcher die ÖV-Güteklassen parzellenscharf abgrenzt.

5.4 Kernzonen

Kernzonentypen

Die zwei Kernzonen A und B der bisherigen BZO Andelfingen werden beibehalten. Die Kernzonen der bisherigen BZO Humlikon und BZO Adlikon werden mit der Kernzone B zusammengeführt. Die baulichen Möglichkeiten werden dadurch insgesamt erweitert (siehe Tabelle Art. 7 Neubauten).

Zweck
Art. 3

In Artikel 3 wird der Zweck der Kernzonentypen A und B beschrieben. Die erhaltenswerten Eigenheiten werden gebietsspezifisch umschrieben, erweitert und präzisiert.

Um- und Ersatzbauten
Art. 6

In den Kernzonenplänen werden rot bezeichnete Bauten definiert (siehe Kapitel 7). In Andelfingen entsprechen diese 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.

Rot bezeichnete Bauten dürfen nur unter Beibehaltung der Stellung, der bestehenden Ausmasse, der Dachform, der Firstrichtung und der wesentlichen Fassadenelemente umgebaut oder ersetzt werden. Dabei geht es darum, die ortsbauliche Wirkung der Bauten zu wahren.

In einigen Fällen entsprechen die rot bezeichneten Bauten auch Inventarobjekten. Es müssen aber nicht automatisch alle prägenden Bauten Inventarobjekte sein oder umgekehrt. Bei den rot bezeichneten Bauten geht es um das Ortsbild in seiner Struktur. Bei den Inventarobjekten geht es hingegen um den Substanzwert von Einzelobjekten, die für eine spezifische Zeugenschaft stehen.

Die übrigen Gebäude in den Kernzonen dürfen ungeachtet vorhandener Nutzungsüber- und Abstandsunterschreitungen umgebaut und ersetzt oder gemäss den Bestimmungen für Neubauten in veränderten Lagen und Abmessungen neu aufgebaut werden.

In gewissen Fällen können Abweichungen gegenüber der bisherigen Volumetrie und dem bisherigen Erscheinungsbild erforderlich sein, wenn dies als Ergebnis einer Interessenabwägung mit weiteren öffentlichen Interessen geboten ist. Öffentliche Interessen können z.B. die Verkehrssicherheit, die Wohnhygiene, der Ortsbildschutz oder Abweichungen zur Erfüllung der Energievorschriften sein. Der zulässige Umfang der Abweichungen muss im jeweiligen Baubewilligungsverfahren definiert werden. Bezüglich der Abweichungen von der Lage sind auch die in den Kernzonenplänen bezeichneten «prägenden Fassadenstellungen» zu beachten. Bei diesen sind nur geringfügige Abweichungen zulässig (Art. 8 Abs. 1). Weitergehende Abweichungen vom Gebäudeprofil sind möglich, wenn dies im Interesse des Gewässerraums gemäss Art. 36a GSchG liegt. Bei allen Abweichungen ist eine sorgfältige Interessenabwägung erforderlich.

Neubauten

Art. 7

Die Grundmasse für Neubauten in den Kernzonen werden vereinheitlicht. Die bisherige Überbauungsziffer in der Kernzone Humlikon wird ersatzlos aufgehoben. Neu wird die Möglichkeit eines anrechenbaren Untergeschosses bei Hanglagen (durchschnittliche Neigung des massgebenden Terrains > 10 % in Richtung der Falllinie) gewährt. Ein Mass für die maximale Gebäudelänge und -breite fällt weg. Die Grundrisse haben sich aber weiterhin auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.

Die bisherige Vorschrift gemäss BZO Adlikon, dass nicht mehr landwirtschaftlich genutzte Ökonomiebauten nur zu 80 % für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden dürfen, wird durch eine flexiblere

Bestimmung, welche die qualitativen Aspekte einer Umnutzung in den Vordergrund rückt, abgelöst.

	Kernzonen A/B Andelfingen	Kernzone Humlikon	Kernzone Adlikon	Kernzonen A/B neu
Dichtezeitler	-	30 % Überbauungsziffer für Hauptgebäude	-	-
Anrechenbare Voll- (VG), Dach- (DG) und Untergeschosse (UG)	2 VG 2 DG	2 VG 2 DG	2 VG 2 DG 1 UG	2 VG 2 DG 1 UG bei Hanglagen
Gebäude- / Fassadenhöhe traufseitig	8.1 m	7.5 m	7.5 m	8.1 m
First- / Gesamthöhe	- (max. 15.1 m)	- (max. 14.5 m)	14.5 m	- (max. 15.1 m)
Gebäuelänge / -breite	- (ortsübliches Mass)	30.0 m / 16.0 m	25 m	- (ortsübliches Mass)
Grundabstände	3.5 m	3.5 m klein 6.0 m gross	3.5 m klein 7.0 m gross	3.5 m

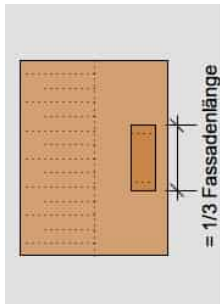
Stellung und Form der Bauten

Art. 8

Für die im kantonalen Ortsbildinventar bezeichneten wichtigen Begrenzungen von Strassen-, Platz- und Freiräumen werden in den Kernzonenplänen prägende Fassadenstellungen festgelegt. Bei diesen Bauten ist die Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten, wobei in begründeten Fällen gemäss Art. 6 Abs. 2 geringfügige Abweichungen zulässig sind.

Dachgestaltung

Art. 9, Art. 17 und Art. 19



Die Dachlandschaften in den Kernzonen von Andelfingen, Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil sind für die jeweiligen Ortsbilder prägend. Der Erhaltung der charakteristischen Dachlandschaften ist daher grosse Aufmerksamkeit zu schenken. Die entsprechenden Bestimmungen werden geringfügig angepasst. Gewisse (quantitative) Vorschriften werden im Sinne einer Liberalisierung gelockert. Die allgemeinen Dachgestaltungsvorschriften in Art. 9 werden durch detaillierte Bestimmungen in Art. 17 (Kernzone A) und Art. 19 (Kernzone B) ergänzt.

Die zulässige Gesamtbreite von Dachaufbauten wird neu generell auf einen Drittel der betreffenden Fassadenlänge festgelegt (Kernzone A bisher ein Viertel). Dachaufbauten sind aber wie bisher nur im ersten Dachgeschoss zulässig.



In der Kernzone A waren bisher nur Dachflächenfenster mit einer Glaslichtfläche von 0.35 m² zulässig. Für eine bessere Belichtung und Nutzbarkeit der Dachgeschosse wird die zulässige Grösse auf 0.6 m² erhöht – gleich wie in der Kernzone B gemäss der bisherigen BZO Andelfingen. Damit ist zum Beispiel die Velux-Standardgrösse MK06 mit einer Glaslichtfläche von 0.59 m² (0.6 m x 0.98 m) zulässig.

In der Kernzone B wird die zulässige Glaslichtfläche von Dachflächenfenstern auf 0.6 m² festgelegt (Kernzone Humlikon und Adlikon bisher 0.5 m²). Diese teilweise erhöhten Masse werden als verträglich beurteilt. Anstelle von Dachflächenfenstern sind auch schmale Dachflächenlichtbänder zulässig, wenn diese sich gut in das Dach und in



Dachlandschaft historischer Ortskern
Andelfingen



Dachlandschaft Humlikon mit Silhouettenbildung, Ansicht von Norden



Dachlandschaft Adlikon



Solaranlagen

Die Gestaltungsanforderungen an Solaranlagen auf Dächern ist weitgehend bundesrechtlich geregelt (siehe Art. 18a RPG, Art. 32a und 32b RPV, § 2a BV). Auf eine zusätzliche Bestimmung wird deshalb verzichtet. Die Ausgestaltung von Solaranlagen in den Kernzonen (Standort, Aufdach-, Indachanlage, Grösse, Form etc.) soll im Einzelfall

basierend auf einer sorgfältigen Interessenabwägung optimiert werden (vgl. auch Leitfaden für Solaranlagen der kantonalen Baudirektion vom Dezember 2022).

Insgesamt wird mit den geänderten Dachgestaltungsvorschriften die Nutzung der Dachgeschosse in den Kernzonen tendenziell erleichtert und gleichzeitig mehr Spielraum für qualitativ überzeugende Lösungen geschaffen. Die Baubewilligungsbehörde wird in diesem Zusammenhang einen grösseren Stellenwert erhalten, sei dies bei der Beratung von Bauherren oder der Sicherstellung von ortsbildverträglichen Lösungen.

Fassadengestaltung

Art. 10 und Art. 18



Bäuerlicher Mehrzweckbau in Adlikon mit Wohnteil und Ökonomieteil

Bezüglich Fassadengestaltung werden weitgehend die Bestimmungen der bisherigen BZO Andelfingen und der BZO Adlikon übernommen. Neben den Bestimmungen in Art. 10, welche für alle Kernzonen gelten, sind für die Kernzone A zusätzlich die Vorschriften in Art. 18 zu beachten.

Die Vorgaben zu Umbauten von traditionellen Wohnteilen in Abs. 4 beziehen sich auf bäuerliche Mehrzweckbauten, welche neben dem Wohntrakt auch einen (ehemaligen) Ökonomieteil (z.B. Stall, Tenn, Remise) aufweisen. Solche Gebäude finden sich insbesondere in den Ortsteilen Adlikon, Dätwil, Niederwil und Humlikon. Bei Umbauten solcher Wohnteile haben die Fenster die Form eines stehenden Rechtecks aufzuweisen. Gemäss der bisherigen Bewilligungspraxis ist bei Schaufenstern aber grundsätzlich auch eine liegende Anordnung zulässig. Zudem werden neu explizit auch Holz-Metall-Fenster, welche oft bei wetterexponierten Fassaden zum Einsatz kommen, zugelassen. Die Fenster sind mit Fenstereinfassungen zu versehen, soweit dies dem Charakter des Gebäudes entspricht. Fenstereinfassungen stellen insbesondere bei muralen Gebäuden, nicht aber bei Holzfassaden, ortstypische Fassadenelemente dar.

Fensterläden werden bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen nicht mehr generell vorgeschrieben, wie dies in der bisherigen BZO Adlikon der Fall war. Sie können aber verlangt werden. Die Bestimmung in der Kernzone A ist diesbezüglich etwas strenger. Nach Art. 18 Abs. 3 sind die Fenster in der Regel mit Fensterläden und aussenliegenden Sprossen zu versehen. Zur Präzisierung gilt dies neu auch für die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten.

Bei den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten müssen bei Um- und Ersatzbauten unter anderem auch die «wesentlichen Fassadenelemente» beibehalten werden (vgl. Art. 6). Ob darunter auch Fensterläden und Fenstersprossen fallen, ist aber nicht eindeutig. Deshalb gelten die Bestimmungen zu Fensterläden und aussenliegenden Sprossen explizit auch für rot bezeichnete Gebäude (Art. 10 Abs. 4 und Art. 18 Abs. 3).

Im Gegensatz zu traditionellen Wohnteilen weisen ehemalige Ökonomiegebäude respektive -teile (Stall, Tenn, Remise) in der Regel nur wenige kleine Fenster auf. Um die ursprüngliche Fassaden- und Nut-

zungsstruktur auch bei Einbauten von Wohnungen wahren zu können, bieten sich zur besseren Belichtung verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten an, weshalb auch andere Fensterformen und Materialien zulässig sind. Auch hier sollen aber bei Bedarf Fenstereinfassungen, Fensterläden und Fenstersprossen verlangt werden können (Art. 10 Abs. 5).

Umgebungsgestaltung

Art. 12

Vorgärten in den Kernzonen geraten insbesondere durch Abstellplätze zunehmend unter Druck. Vor diesem Hintergrund sind oberirdische Parkplätze nur ausserhalb bestehender Vorgärten zulässig (Abs. 4). Gleichzeitig werden offene Tiefgaragenzufahrten, welche das ortsbauliche Gefüge empfindlich stören können, ausgeschlossen. Tiefgaragenabfahrten sind stattdessen in Neben- oder Hauptgebäude zu integrieren.

Detailbestimmungen Kernzonenpläne

Art. 13

In Art. 13 werden die Detailbestimmungen zu den Kernzonenplänen geregelt (Erläuterungen siehe Kapitel 7).

Gestaltungsvorschriften Kernzonen A und B

Nachstehend werden für die Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung die wichtigsten Merkmale und Unterschiede zwischen den Kernzonen A und B aufgezeigt.

	Kernzone A	Kernzone B
Grundsatz	Erhaltung und sorgfältige Erneuerung	Erhaltung und sorgfältige Erneuerung, schonende Einordnung von Neubauten
Dachform Hauptgebäude	Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 40° bis 43°	Satteldächer mit beidseitig gleicher Neigung von 35° bis 43°
Dachaufbauten	Gesamtbreite max. 1/3 der Fassadenlänge	Gesamtbreite max. 1/3 der Fassadenlänge
Dacheinschnitte	Nicht gestattet	Überdachte Dacheinschnitte auf nicht vom öffentlichen Strassenraum einsehbaren Dachflächen zulässig
Dachflächenfenster	Glaslichtfläche max. 0.6 m ²	Glaslichtfläche max. 0.6 m ²
Dachvorsprünge	Allseitig vorspringend, traufseitig min. 0.70 m und giebelseitig min. 0.30 m, Dachrinne ist vorzuhängen	Allseitig vorspringend
Materialisierung Dach	Bei rot bezeichneten Bauten ortsübliche rote oder braune Tonziegel, wenn möglich Biberschwanzziegel; bei übrigen Bauten gute Einfügung ins Ortsbild	gute Einfügung ins Ortsbild
Materialisierung Fassaden	Verputz und Holz	Ortsübliche Materialien und Farben
Fassadengestaltung	Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen und den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten sind Fenster in der Regel mit aussenliegenden Sprossen zu unterteilen und mit Fensterläden zu versehen. Rafflamellen sind nicht zulässig.	Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen sind Fenster mit Sprossen zu unterteilen. Bei Umbauten von traditionellen Wohnteilen und den in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Bauten können Fensterläden und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.

Umgebungsgestaltung	Z.T. ausgeprägte Strassen- und Platzräume sowie wichtige Freiräume im Kernzonenplan bezeichnet	Bis auf einen wichtigen Freiraum im Kernzonenplan Andelfingen keine spezifischen Vorgaben
---------------------	--	---

5.5 Wohnzonen

Grundmasse

Art. 20

Die bisherigen Wohnzonen der einzelnen Gemeinden werden wie folgt in die neue BZO überführt:

- Die Wohnzone W1/20 Humlikon und die Wohnzone W1/1.2 Adlikon werden zur Wohnzone 1/1.2 zusammengeführt.
- Die Wohnzone W2B Andelfingen und die Wohnzone W2/1.8 Adlikon werden zur Wohnzone 2/1.8 zusammengeführt. Im bisherigen Gebiet der Wohnzone W2/1.8 Adlikon gilt unverändert der rechtskräftige Gestaltungsplan Lodiker.
- Die weiteren Wohnzonen in Andelfingen (W2A, W3, WG2 und WG3) werden ohne inhaltliche Änderungen in die Wohnzonen W2/1.4, W3/2.5, WG2/1.8 und WG3/2.5 überführt.

W1/1.2 neu

Die bisherige Ausnützungsziffer in der W1/20 Humlikon wird durch die Baumassenziffer von 1.2 m³/m² ersetzt. Bei der Ausnützungsziffer werden Wohn-, Schlaf- und Arbeitsräume in Dach- und Untergeschossen nicht angerechnet (§ 255 Abs. 2 und 3 PBG). Bei der Baumassenziffer ist hingegen das gesamte oberirdische Bauvolumen massgebend (§ 258 PBG). Deshalb ist eine direkte Übersetzung der Ausnützungsziffer in die Baumassenziffer nicht möglich.

Anrechenbare Untergeschosse, das heisst Untergeschosse mit Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräumen, sind neu nur noch an Hanglagen (durchschnittliche Neigung des massgebenden Terrains grösser als 10 % in Richtung der Falllinie) zulässig. Bei solchen Hanglagen kann ein Untergeschoss talseitig in der Regel natürlich belichtet werden. In der Ebene oder im nur leicht geneigten Terrain vermögen dagegen Wohn-, Schlaf- oder Arbeitsräume im Untergeschoss ohne entsprechende Abgrabungen nicht zu überzeugen.

Analog dazu wird die Fassadenhöhe auf 4.8 m und bei Hanglagen auf 5.5 m beschränkt. Neu gilt giebelseitig eine Fassadenhöhe von + 5 m (entspricht einer bisherigen Firsthöhe von 5 m), was für die W1/1.2 angemessen ist. Die Überbauung Oberes Büel in Humlikon, welche eine Firsthöhe von rund 6.4 m aufweist, wäre daher in dieser Form nicht mehr bewilligungsfähig (siehe Abbildung unten).

	W1/20 Humlikon	W1 Adlikon	W1/1.2 neu
Dichte	20 % Ausnützungsziffer	1.2 m ³ /m ² Baumassenziffer	1.2 m ³ /m ² Baumassenziffer
Anrechenbare Voll- (VG), Dach- (DG) und Untergeschosse (UG)	1 VG 1 DG 1 UG	1 VG 1 DG 1 UG	1 VG 1 DG 1 UG bei Hanglagen
Gebäude- / Fassadenhöhe traufseitig	5.5 m	4.8 m (5.4 m bei Hangneigung > 15°)	4.8 m (5.5 m bei Hanglagen)
First- / Gesamthöhe	Firsthöhe: 7 m	Gesamthöhe: 10 m	Fassadenhöhe Schrägdachgiebelseitig: + 5 m
Gebäudelänge / -breite	20 m / 16 m	25 m	25 m
Grundabstände klein / gross	4 m / 8 m	5 m / 8 m	4 m / 8 m

Visualisierung Überbauung Oberes Büel in Humlikon



Dachgestaltung

Art. 21

Die Vorgaben bezüglich Dachformen werden grundsätzlich unverändert übernommen. So sind in der W1/1.2 nur Satteldächer mit einer Neigung zwischen 25 bis 43 Grad zulässig. Der Erhalt der einheitlichen Dachlandschaften in den Ortsteilen Humlikon und Adlikon wird damit sichergestellt. In den übrigen Wohnzonen sind wie bisher Sattel-, Pult- und Flachdächer zulässig.

Bei der Überbauung Oberes Büel in Humlikon erstrecken sich die Quergiebel über die gesamte Fassadenlänge, wodurch die Gebäude im Vergleich zu den Bestandsbauten sehr voluminös in Erscheinung treten (siehe Abbildung oben). Um dies in Zukunft zu verhindern, müssen Quergiebel neu mind. 1 m tiefer als der First liegen und dürfen nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge sein. Kombinationen mit Dachaufbauten werden ausgeschlossen, damit allzu überladene, gestalterisch unbefriedigende Dachflächen vermieden werden, die in der Summe von Dachaufbauten, Quergiebel, Dachflächenfenstern und technischen Aufbauten entstehen können.

Mit der Neuregelung in § 292 PBG können Dachaufbauten neu die Hälfte statt wie bisher nur einen Drittel der Fassadenlänge einnehmen, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt. Dies wird bei Dachaufbauten auf Schrägdächern akzeptiert. Bei Flachdächern (Attikageschossen) sollen aber Dachaufbauten wie bisher auf einen Drittel der Fassadenlänge beschränkt bleiben, da in

Kombination mit der geänderten Definition von Attikageschossen gemäss § 275 Abs. 4 PBG (Rücksprung von ½ der Geschosshöhe) ansonsten der Unterschied zu einem Vollgeschoss kaum mehr wahrnehmbar wäre.

5.6 Gewerbe- und Industriezonen

Grundmasse Art. 23

Im Rahmen der Revision der kommunalen Nutzungsplanung von 2013 wurden die Grundmasse der Gewerbe- und Industriezonen massgeblich verändert. Die Anpassung erfolgte vor dem Hintergrund der damals geringen Erweiterungsmöglichkeiten. In der Gewerbezone wurde die Baumassenziffer von 2.5 auf 3.0 m³/m² erhöht und die Gebäudehöhe von 9.5 m durch die Gesamtgebäudehöhe von 12.0 m ersetzt. Gleichzeitig wurde der minimale Grenzabstand von 5 auf 4 m reduziert. In der Industriezone wurde die Baumassenziffer von 5.0 auf 7.5 m³/m² erhöht und die Gebäudehöhe von 9.5 m bzw. 13.0 m (Gebäudehöhe für Flachdachbauten ohne Attikageschoss) durch die Gesamtgebäudehöhe von 20.0 m ersetzt. Es gelten somit derzeit die folgenden Grundmasse:

	G	I
a) Baumassenziffer (m ³ /m ²) max.	3.0	7.5
b) Gesamtgebäudehöhe max. m	12.0	20.0
c) Grenzabstand mind. m	4.0	3.5
d) Grenzabstand gegenüber angrenzenden Wohn- und Kernzonen mind. m	10.0	12.0

Industrie- und Gewerbezone Bilg

Die bestehenden Grundmasse von 20 m Gesamthöhe und einer Baumassenziffer von 7.5 m³/m² werden in der Industriezone Bilg grundsätzlich als verträglich beurteilt, zumal das Arbeitsplatzgebiet aufgrund der umliegenden Topografie (u.a. Müliberg) und Bewaldung nicht gut einsehbar ist. Im Übergangsbereich zur Wohnzone 2/1.4 ergäbe sich aber mit den maximal zulässigen Volumen ein zu grosser Massstabssprung (siehe Visualisierung). Auf den angrenzenden Grundstücken Kat.-Nrn. AN3191 und AN3192 wird daher die Gesamthöhe auf das bis 2013 geltende Mass von 13 m reduziert. Durch die Reduktion der Gebäudehöhe reduziert sich die maximal mögliche Ausnützung auf den betroffenen Grundstücken nicht bzw. nur unwesentlich.³ Auf alle Fälle handelt es sich nicht um eine Eigentumsbeschränkung im Sinne einer materiellen Enteignung, welche entschädigt werden müsste (Art. 5 Abs. 2 RPG).

³ Dies zeigt folgende Berechnung: Die Grundstücke Kat.-Nrn. AN3191 und AN3192 weisen zusammen eine Fläche von 1487 m² auf. Mit der zulässigen Baumassenziffer von 7.5 m³/m² könnte somit eine Baumasse von maximal 11'153 m³ realisiert werden. Unter Berücksichtigung der erforderlichen Strassenabstände von 6 bzw. 5 m (Verkehrsbaulinie) verbleibt auf beiden Grundstücken zusammen eine Fläche von knapp 980 m², welche überbaut werden könnte. Bei der zulässigen Gesamthöhe von 13 m könnte theoretisch somit eine Baumasse von über 12'700 m³ 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.

Die bestehenden Grundmasse der Gewerbezone (Gesamthöhe von 12 m, Baumassenziffer von $3.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$) sind angemessen und werden unverändert übernommen.

Visualisierung maximal mögliche
Bauvolumen gemäss geltender BZO



Visualisierung maximal mögliche
Bauvolumen gemäss BZO-Entwurf



Industriezone Bollenrain

Auch im Industriegebiet Bollenrain wird die geltende Gesamthöhe von 20 m im Übergang zur nördlich angrenzenden zweigeschossigen Wohnüberbauung als nicht verträglich beurteilt. Der Massstabsprung wäre bei einer Realisierung der maximal möglichen Bauvolumen zu gross (siehe Visualisierungen). Die maximal zulässige Gesamthöhe wird daher in der ersten Bautiefe entlang der Flaacherstrasse auf das bis 2013 geltende Mass von 13 m Gesamthöhe reduziert, ohne jedoch den Spielraum auf dem noch unüberbauten Grundstück Kat.-Nr. AN3002 einzuschränken. Im übrigen Gebiet wird die maximale Gesamthöhe nicht reduziert, weil für Produktionshallen im Bereich Holzbau diese Höhe erforderlich ist. Der ansässige Holzbaubetrieb hat im Dezember 2024 ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Auch mit der vorgesehenen Reduktion der zulässigen Gesamthöhe kann die maximal zulässige Dichte von $7.5 \text{ m}^3/\text{m}^2$ theoretisch weiterhin erreicht werden, sodass keine materielle Enteignung vorliegt, welche nach Art. 5 Abs. 2 RPG entschädigt werden müsste. Interessenabwägung mit ISOS siehe Kapitel 7.4.

Visualisierung der maximal möglichen Bauvolumen in der Industriezone Bollerrain gemäss geltender BZO



Visualisierung der maximal möglichen Bauvolumen in der Industriezone Bollerrain gemäss BZO-Entwurf (Fassadenhöhen von 13 m in 1. Bautiefe und 20 m im rückwärtigen Bereich)



Visualisierung der maximal möglichen Bauvolumen in der Industriezone Bollerrain gemäss geltender BZO (Fussgängerperspektive)

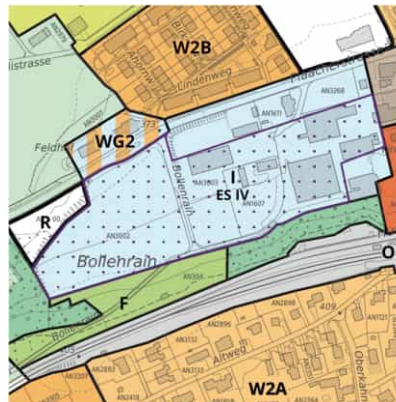


Visualisierung der maximal möglichen Bauvolumen in der Industriezone Bollerrain gemäss BZO-Entwurf (Fassadenhöhen von 13 m in 1. Bautiefe und 20 m im rückwärtigen Bereich, Fussgängerperspektive)

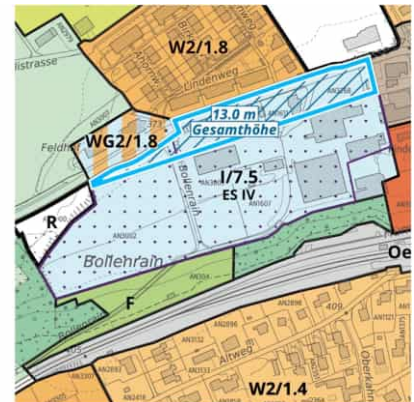


Die bestehende differenzierte Zuordnung der Empfindlichkeitsstufen ist grundsätzlich sinnvoll und wird beibehalten (siehe Abbildung).

Industriezone (I) ohne Höhenbeschränkung zu Industriezone (I/7.5) mit Höhenbeschränkung



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Nutzweise

Art. 24

Um das nach wie vor gut funktionierende Ortszentrum mit seinen Läden nicht unnötig zu konkurrenzieren, werden Detailhandelsbetriebe in den Industrie- und Gewerbezonon ausgeschlossen. Die Einschränkung stützt sich unter anderem auf die Vorgaben des regionalen Richtplans zum Arbeitsplatzgebiet Bilg.

5.7 Erholungszone

Grundmasse und zulässige Bauten, Nutzweise

Art. 26 und 27

In Erholungszone sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig, wobei die Gemeinden die nötigen Bauvorschriften erlassen (§ 62 Abs. 2 PBG). Der kommunale Richtplan bezeichnet die bestehenden Pünten Bodenwis und Ursprung als Familiengartenareale. Darauf gestützt werden für die entsprechenden Erholungszone die Nutzungen über zweckspezifische Bestimmungen eingegrenzt. Die bisherige Erholungszone wird aufgeteilt in eine Erholungszone A für Sport- und Freizeitanlagen und eine Erholungszone B für Familiengärten («Pünten»).

Erholungszone A

Gemäss Art. 29 der bisherigen BZO Andelfingen sind in der Erholungszone nur besondere Gebäude zulässig, während für andere Bauten eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Eine solche «bedingte Gestaltungsplanpflicht» kennt das PBG nicht und wäre daher nicht mehr genehmigungsfähig. Neu wird daher eine Gesamthöhe von 8.1 m definiert, womit zweigeschossige Bauten ermöglicht werden. Höhere Bauvorhaben wären nach wie vor mittels Gestaltungsplan möglich.

Erholungszone B

In der Erholungszone B sind nur Gartenhäuser und Schöpfe mit einer Grundfläche von höchstens 10 m² und einer Gesamthöhe von 3 m zulässig. Diese Masse entsprechen der kommunalen Püntenordnung.

5.8 Allgemeine Bauvorschriften

Arealüberbauung

Art. 28

Bei Arealüberbauungen müssen gemäss § 71 PBG die Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung besonders gut gestaltet sein. Im Gegenzug zu den erhöhten Qualitätsanforderungen wird ein Nutzungsbonus gewährt.

In den vergangenen zwei Jahren wurden im Ortsteil Andelfingen gleich drei grössere Projekte als Arealüberbauungen realisiert (Überbauung Sunnwiesli an der Landstrasse 18, Überbauung Im Laufen und Ersatzneubau Ob der Gass 8). Das Instrument hat sich grundsätzlich bewährt und wird im Sinne der angestrebten Innenentwicklung beibehalten, jedoch punktuell angepasst. So wird eine gegenüber der Regelbauweise um 10 m vergrösserte Gebäudelängenbeschränkung eingeführt. Neu sollen auch in den Zonen W3/2.5, WG2/1.8 und WG3/2.5 Arealüberbauungen mit einem Nutzungsbonus von 20 % möglich sein. Zu beachten ist, dass es in den entsprechenden Bauzonen keine zusammenhängenden Baulandreserven mehr gibt, welche die Mindestfläche erreichen. Arealüberbauungen sind daher nur noch unter Beizug von bereits überbauten Grundstücken möglich.

Anzahl Motorfahrzeugabstellplätze

Art. 33

Gemäss dem kommunalen Richtplan vom 26. November 2024 unterstützt die Gemeinde Andelfingen die übergeordneten Ziele, die vorsehen, dass der Anteil des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs an der Gesamtmobilität zunehmen. Gemäss § 242 PBG ist die Zahl der Abstellplätze u.a. nach dem Angebot des öffentlichen Verkehrs festzulegen.

Für Wohnbauten gilt heute eine einheitliche Parkierungsregelung über das gesamte Gemeindegebiet hinweg. So spielt es für die erforderliche Anzahl Parkplätze beispielsweise keine Rolle, ob das Bauvorhaben direkt neben dem Bahnhof Andelfingen oder fernab der nächsten Bushaltestelle liegt.

Die Gebiete rund um den Bahnhof Andelfingen sind gut durch den öffentlichen Verkehr erschlossen (ÖV-Gütekategorie C). Das heutige Angebot soll im Rahmen des Ausbaus 2035 zukünftig weiter ausgebaut werden (vier Verbindungen pro Stunde und Richtung, ÖV-Gütekategorie B). Der Gemeinderat möchte dieser Entwicklung Rechnung tragen und eine umweltverträgliche Mobilität fördern. Neu soll der Parkplatzbedarf in Abhängigkeit der ÖV-Erschliessungsgüte geregelt werden. Dazu werden die Parkierungsvorschriften auf Basis der kantonalen «Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen» von Grund auf überarbeitet.

Ausgehend von einem Grenzbedarf wird in den Gebieten rund um den Bahnhof Andelfingen (ÖV-Gütekategorie C) mittels Reduktionsfaktoren der massgebliche Bedarf definiert. Auf die Festlegung der maximal zulässigen Anzahl Parkplätze wird im Sinne einer liberalen Haltung generell verzichtet. Für den minimalen massgeblichen Bedarf sind die Reduktionsfaktoren gemäss der kantonalen Wegleitung für

den Gemeindetyp 2 vorgesehen. Die Bestimmung enthält bereits auch die Reduktionsfaktoren für die ÖV-Güteklasse B, welche mit dem geplanten Ausbauschritt 2035 rund um den Bahnhof Andelfingen erreicht werden. Damit diese Werte zur Anwendung kommen können, muss aber dazumal der dazugehörige Plan durch die Gemeindeversammlung angepasst werden.

In den Gebieten mit ÖV-Güteklasse D und schlechter wird entgegen der Empfehlung der kantonalen Wegleitung kein reduzierter massgeblicher Bedarf definiert. Der Grund dafür liegt in der nach wie vor grossen Bedeutung des motorisierten Individualverkehrs in der Gemeinde generell und in diesen Gebieten im Speziellen. Dabei darf nicht vergessen werden, dass das ÖV-Angebot zwar in Nord-Süd-Richtung auf der Achse Winterthur-Schaffhausen gut ist, jedoch in die übrigen Gemeinden nicht zu überzeugen vermag.

Bei Vorliegen eines öffentlichen Interesses wie z.B. des Verkehrs oder des Schutzes von Wohngebieten besteht zudem die Möglichkeit, die Minimalwerte gestützt auf ein Mobilitätskonzept zu unterschreiten.

Ausschnitt Plan Reduktionsgebiete Motorfahrzeugabstellplätze

Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs

- Güteklasse C
- Güteklasse D, E, F / keine Güteklasse



Massgeblicher Parkplatzbedarf in Prozent des Grenzbedarfs (Reduktionsfaktoren)

	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende und Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
ÖV-Güteklasse C oder besser	70 %	-	45 %	-	50 %	-
ÖV-Güteklasse D oder schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-

Vergleich des massgeblichen Bedarfs der bisherigen und der neuen Regelung anhand ausgewählter Beispiele Wohnen (Annahmen: EFH: 150 m² mGF, MFH: 110 m² mGF/Wohnung mGF = massgebliche Geschossfläche)

	Bisherige Regelung		Neue Regelung	
	Min.	Max.	Min.	Max.
EFH ÖV-Güteklasse C	2	-	2	-
MFH mit 5 Wohnungen ÖV-Güteklasse C	7	-	4	-

Fazit

Mit der neuen Parkplatzregelung sind rund um den Bahnhof Andelfingen für die Wohnnutzung in den meisten Fällen weniger Parkplätze

erforderlich. Zu beachten ist, dass die Bauherren frei sind, auch mehr Parkplätze zu realisieren, da die Anzahl Parkplätze nach oben nicht begrenzt wird. Umgekehrt werden Bauwillige an gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen nicht mehr zur Realisierung unnötig vieler Parkplätze gezwungen.

Ersatzabgaben Kernzone

Art. 35 und 36

Die bisherige Bestimmung betreffend Ersatzabgaben bei nicht realisierten Parkplätzen in der Kernzone lässt viele Fragen offen. Zudem stammt die Regelung der Ersatzabgaben gemäss Fahrzeugabstellplatz-Richtlinie von 1995 und muss aktualisiert werden. Es wird daher eine neue, detaillierte Bestimmung zu Ersatzabgaben eingeführt (Art. 35).

Die Rechtsgrundlagen für die Erhebung einer Ersatzabgabe finden sich in §§ 246 und 247 PBG. Demnach ist bei Äufnung eines Fonds zwingend eine Parkraumplanung durchzuführen (Art. 36). Eine solche wird derzeit erarbeitet.

Velos und Kinderwagen

Art. 37

Velo-Abstellplätze sind in den drei bisherigen BZOs bis anhin kaum geregelt. So wird lediglich vorgeschrieben, dass bei Mehrfamilienhäusern genügend grosse, gut zugängliche Abstellflächen für Velos und Kinderwagen bereitzustellen sind. Die Anzahl, Anordnung und Ausstattung von Veloabstellplätzen ist aber für die Förderung des Veloverkehrs von grosser Bedeutung. Vor diesem Hintergrund werden diesbezüglich neue Anforderungen definiert.

Die neue Bestimmung erfolgt in Anlehnung an die kantonale Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen und an die Empfehlungen der Agglo Obersee. In Abweichung dazu sind bei Mehrfamilienhäusern aufgrund der ländlichen Struktur und den topographischen Verhältnissen pro Zimmer nur 0.7 Veloabstellplätze anstelle von einem Veloabstellplatz zu erstellen. Weitere Vorgaben betreffen die Anordnung in Eingangsnähe und die Ausstattung der Abstellplätze. Das kantonale Merkblatt «Veloparkierung für Wohnbauten» und die Norm des Schweizerischen Verbands der Strassen- und Verkehrsfachleute VSS 40 066 enthalten weitere Hinweise zur Planung von Veloabstellanlagen.

Wie bei den Abstellplätzen für Personenwagen definiert sich der Bedarf anhand der jeweiligen Nutzung (Wohnen, Dienstleistungsnutzungen, Verkaufsgeschäfte etc.). Für andere Nutzungen, welche nicht in Art. 37 aufgeführt sind, bestimmt sich die Anzahl Veloabstellplätze nach dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen, wobei die aktuelle VSS-Norm 40 065 als Richtlinie gilt.

Terrainveränderungen

Art. 38

In der Vergangenheit sind in allen drei Ortsteilen einzelne Überbauungen mit unverhältnismässig hohen Aufschüttungen entstanden (siehe Abbildungen unten). Der natürliche Terrainverlauf ist dadurch nicht mehr oder nur noch schlecht erkennbar und die Gebäude inklusive Umschwung fügen sich nicht mit der gewünschten Sorgfalt in

die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Die bisherige Regelung von Abgrabungen wird daher dahingehend ergänzt, dass auch Aufschüttungen auf höchstens 1.0 m beschränkt sind.



Naturgefahren

Art. 44

Gemäss Gefahrenkarte sind zahlreiche Bauten und Anlagen im Gemeindegebiet von Naturgefahren betroffen (siehe Kapitel 2.5). Bei planungsrechtlichen Festlegungen sind Gefahrenbereiche zu berücksichtigen (§ 22 Abs. 3 Wasserwirtschaftsgesetz). Entsprechend wird die Naturgefahrenkarte in der BZO verankert (Art. 44 Abs. 1).

Dort, wo den Gefährdungen nicht mit planungsrechtlichen Massnahmen oder Gewässerunterhaltsmassnahmen begegnet werden kann und bauliche Massnahmen am Gewässer nicht möglich oder geeignet sind, ist der Hochwasserschutz durch Objektschutzmassnahmen sicherzustellen (Art. 44 Abs. 2). Dies betrifft etwa das Gebiet an der Obermühlestrasse.

Verzicht auf Mehrwertausgleich

Art. 45

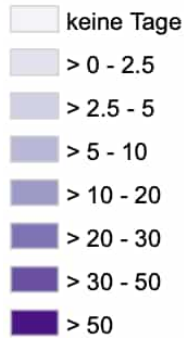
Die Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs erfolgt in einer separaten vorgelagerten BZO-Teilrevision. Die Gemeindeversammlung hat am 26. November 2024 beschlossen, auf die Erhebung einer Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- oder Umzönungen entstehen, zu verzichten. Die kantonale Baudirektion hat die Vorlage am 31. März 2025 genehmigt.

5.9 Vorschriften zur Förderung der Siedlungsökologie

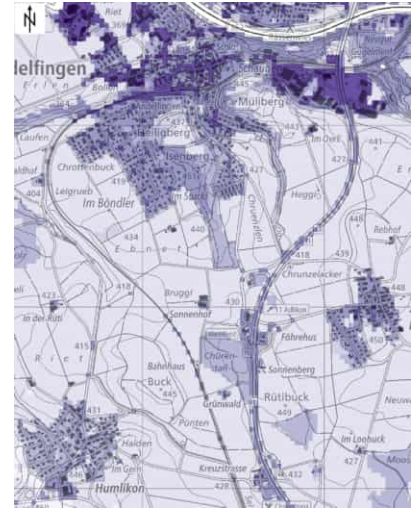
Klimaerwärmung und Biodiversitätskrise

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Gesellschaft vor grosse Herausforderungen. Im Kanton Zürich nimmt die Anzahl der Hitzetage (Höchsttemperaturen von mindestens 30°C) und sogenannten Tropennächte (Mindesttemperaturen nicht unter 20°C) deutlich zu. Auch die Gemeinde Andelfingen ist davon betroffen (siehe Abbildung unten). Gleichzeitig ist der Zustand der Biodiversität in der Schweiz unbefriedigend. So gilt ein Drittel (!) aller Tier- und Pflanzenarten als gefährdet oder vom Aussterben bedroht.

Mittlere Anzahl Tropennächte pro Jahr
 Links: 1961–1990 / Rechts: 2071–2100



Quelle: GIS ZH, 12.2.2024



Mögliche Massnahmen

Um die negativen Auswirkungen der Klimaerwärmung zu mildern und die Biodiversität zu erhalten, können verschiedene Massnahmen ergriffen werden. Beispiele sind eine Verminderung des Versiegelungsgrades, eine grosszügige Durchgrünung der Aussenräume, die Pflanzung zusätzlicher Bäume, die Beschattung von Bauten und Anlagen oder die Vermeidung unnötiger Lichtemissionen. Der Gemeinderat möchte von diesen Möglichkeiten Gebrauch machen.

PBG-Revision klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Mit der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», welche seit 1. Dezember 2024 in Kraft ist, gelten erhöhte Vorgaben zur Gestaltung des Aussenraums. In diesem Zusammenhang ist insbesondere § 238a PBG zu nennen (siehe unten). Zudem wurden den Gemeinden auf Stufe BZO verschiedene Regelungskompetenzen eingeräumt.

Direktanwendung § 238a PBG

§ 238a PBG ist eine direkt anwendbare Bestimmung, welche für alle Bauvorhaben gilt. Sie enthält weitreichende Vorgaben zur Begrünung, Versiegelung und Baumpflanzung. Die Bestimmung enthält aber viele unbestimmte Rechtsbegriffe und ist deshalb auslegungsbedürftig. Gestützt auf § 238a Abs. 4 PBG kann die Gemeinde deshalb ausführende Bestimmungen erlassen. Die kantonale Umsetzungshilfe enthält diesbezüglich entsprechende Hinweise.

§ 238a PBG

¹ Vorgärten und andere geeignete Teile des Gebäudeumschwungs sind in angemessenem Umfang als ökologisch wertvolle Grünflächen zu erhalten oder herzurichten.

² Die Versiegelung von nicht mit Gebäuden überstellten Grundstücksflächen ist möglichst gering zu halten.

³ Nach Möglichkeit sind bestehende Bäume zu erhalten oder angemessene Ersatz- und Neupflanzungen vorzusehen. Es ist genügend Wurzelraum und ausreichender Raum für die Versickerung zu gewährleisten. Die ordentliche Grundstücksnutzung darf dadurch nicht übermässig erschwert werden.

⁴ Die Bau- und Zonenordnung kann zonen- oder gebietsweise ergänzende Bestimmungen enthalten.

⁵ Die Begrünung ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Grünflächenziffer

Art. 46

Private Grünräume geraten zunehmend unter Druck, da Neuüberbauungen oft mit einem hohen Versiegelungsgrad der Aussenräume einhergehen, sei dies für Abstellplätze oder andere Ausstattungen. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken, soll in den Wohnzonen, Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung und den Arbeitszonen eine Grünflächenziffer eingeführt werden. In den Kernzonen wird auf eine Grünflächenziffer verzichtet, da diese mit der bestehenden, dicht bebauten Siedlungsstruktur potenziell in Konflikt steht.

Im Gegensatz zur bisherigen Freiflächenziffer werden bei der Grünflächenziffer unbebaute versiegelte Flächen nicht angerechnet. Ebenfalls nicht angerechnet werden begrünte Abstellplätze und Dachflächen.

Zur Festlegung einer angemessenen Grünflächenziffer (GFZ) wurden etliche bestehende Beispiele analysiert (siehe Anhang). In den Gewerbe- und Industriezonen erfolgt die Festlegung anhand von Erfahrungswerten aus anderen Gemeinden. Im Sinne einer liberalen und eigentümerfreundlichen Haltung will der Gemeinderat die Grünflächenziffer in den Wohnzonen, den Wohnzonen mit Gewerbeerleichterung wie auch in den Gewerbe- und Industriezonen einheitlich auf 10 % festlegen.

Kleine Grundstücke

Bei kleinen Grundstücken, wie sie namentlich bei Reiheneinfamilienhäusern auftreten können, ist die Einhaltung der Grünflächenziffern schwieriger. Für Grundstücke mit weniger als 400 m² Grundstücksfläche gelten daher die Grünflächenziffern nicht, um allfällige bauliche Nachverdichtungen auch auf solchen Grundstücken nicht einzuschränken.

Dachbegrünung

Art. 47



Begrünte Flachdächer leisten einen Beitrag zum ökologischen Ausgleich, verbessern den Wasserhaushalt, wirken isolierend und schützen das Dach vor äusseren Einflüssen. Sie sind langfristig gesehen in der Regel günstiger als nicht begrünte Dachflächen. Zudem ordnen sie sich in ästhetischer Hinsicht besser in die bauliche und landschaftliche Umgebung ein. Aus all diesen Gründen wird eine Pflicht zur Flachdachbegrünung eingeführt, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden oder die Funktion von Solaranlagen einschränken. In der Regel sind Kombinationen mit Solaranlagen problemlos möglich. Durch die Bepflanzung und die damit einhergehende Kühlung kann im Sommerhalbjahr sogar der Wirkungsgrad erhöht werden.

Siedlungsrand

Art. 48

Die Gestaltung von Siedlungsrandern ist in ökologischer Hinsicht sowie für das Orts- und Landschaftsbild von grosser Bedeutung. Traditionelle Hochstamm-Obstgürtel am Dorfrand sind vielerorts ver-

schwunden. Stattdessen herrschen ausgeräumte und teilweise monotone Übergänge zwischen Siedlungsgebiet und Landwirtschaftsflächen vor. In der Gemeinde Andelfingen gibt es aufgrund der verschiedenen Ortsteile und des verzweigten Siedlungskörpers zahlreiche Siedlungsränder. Umso wichtiger ist eine sorgfältige Gestaltung dieser Übergangsbereiche.

Gestützt auf das räumliche Entwicklungskonzept (REK) 2040 (Leitlinie 8) wird deshalb in die Bauordnung eine neue Bestimmung aufgenommen. Demnach sind die Siedlungsränder mit einheimischen, standortgerechten Baum- und Straucharten zu bepflanzen. Dichte Einfriedungen sind nicht gestattet. Stützmauern sind zu vermeiden. Wo solche notwendig sind, sind sie auf das Notwendige zu beschränken und zu begrünen. Zudem sollen Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.

Naturnahe Umgebungsgestaltung und Stützmauern

Art. 49

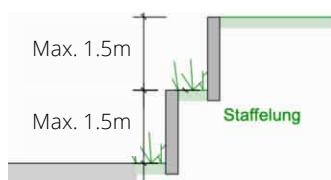
Die Artenvielfalt als Teil der Biodiversität soll erhalten und gefördert werden. Mit der Schaffung von ökologisch wertvollen Flächen werden die entsprechenden Lebensräume bereitgestellt, damit sich verschiedene Tier- und Pflanzenarten ansiedeln können. In diesem Sinne ist gemäss neuer Regelung die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen. Darunter fallen auch naturnah bepflanzte Stein- oder Kiesgärten, welche als Pionierstandorte ökologisch wertvoll sind. Demgegenüber haben Schottergärten, welche oft mit einer Folie oder einem Vlies ausgestattet werden, kaum einen ökologischen Nutzen.

Artenreicher Kiesgarten (links) und Schottergarten (rechts)



Quelle: nabu.de, Fotos Paula Polak, Iris Barthel

Stützmauern



Stützmauern, die eine Höhe von mehr als 1.5 m aufweisen und keinen ökologischen Wert aufweisen, sind zu staffeln und dauerhaft zu begrünen. Keinen ökologischen Wert weisen insbesondere Betonmauern auf. Mit dem Ziel der Hitzeminderung sind solche Mauern ab 1.5 m abzustufen und zu begrünen. Die Bermen (horizontale Rücksprünge) müssen dabei genügend tief sein, damit die Begrünung sich entsprechend etablieren kann und die gewünschte Wirkung erreicht wird. Natur- oder Bruchsteinmauern und insbesondere Trockensteinmauern können hingegen durchaus einen ökologischen Wert aufweisen und könnten entsprechend höher sein. Zu beachten sind in dies-

bezüglich aber die Beschränkungen von Abgrabungen und Aufschüttungen von je max. 1 m (vgl. Art. 38 BZO), welche indirekt Stützmauern generell auf eine Höhe von 2 m limitieren.

Betonmauer und Blocksteinmauer ohne besonderen ökologischen Wert



Vermeidung unnötiger Lichtemissionen

Art. 50

Übermässige Beleuchtung hat erhebliche negative Auswirkungen auf Menschen, Tiere und Pflanzen. Sie soll daher gemäss den Empfehlungen von Bund und Kanton möglichst vermieden werden. Zu beachten ist zudem die SIA-Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

Grundsätze zur Begrenzung von
Lichtemissionen



Quelle: Bundesamt für Umwelt

6 ANPASSUNG ZONENPLAN

Dokumentation Änderungen

Der Zonenplan wurde gründlich überprüft und an verschiedenen Orten punktuell angepasst. Alle Änderungen sind nachfolgend beschrieben und begründet. Darüber hinaus ergeben sich einzelne Anpassungen in der Plandarstellung aufgrund der kantonalen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP), ohne dass es sich um materielle Änderungen handeln würde.

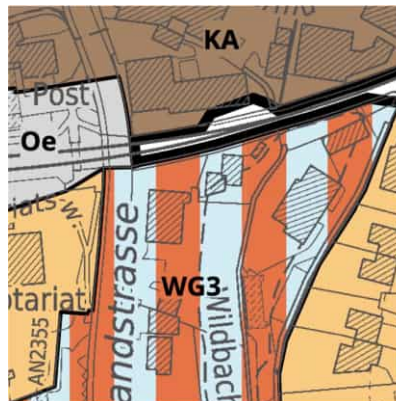
6.1 Umzonungen

Kernzone altes Bankgebäude

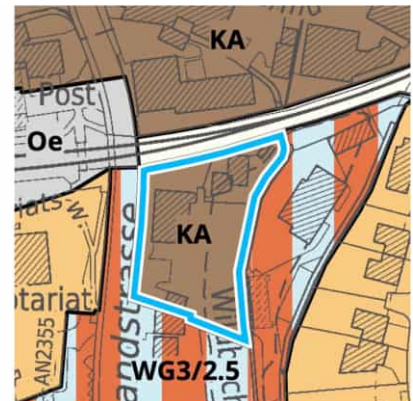


Beim Gebäude Landstrasse 34, dem alten Bankgebäude, handelt es sich um ein regionales Schutzobjekt. Es bildet den Abschluss bzw. den Auftakt des Ortskerns und tritt vom Ortskern aus prägnant in Erscheinung. Im Rahmen der Revision des Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) wurde das Gebäude in Übereinstimmung mit dem ISOS in den kantonalen Ortsbildperimeter aufgenommen. Konsequenterweise wird daher das gesamte Grundstück Kat.-Nr. AN3261 in die Kernzone A umgezont. Ebenfalls umgezont wird das zum Bankgebäude gehörende rückwärtige Nebengebäude (Landstrasse 34a), bei dem es sich ebenfalls um ein regionales Schutzobjekt handelt.

Wohnzone mit Gewerbeerleichterung 3
Geschosse (WG3) zu Kernzone A (KA)



Zonenplan rechtskräftig



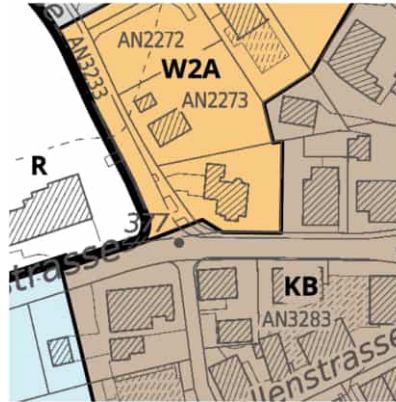
Zonenplanänderung

Kernzone Flaacherstrasse

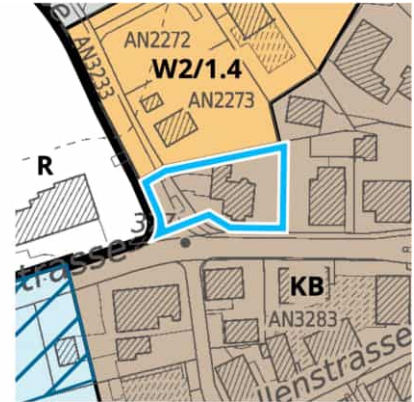


Das Gebäude Flaacherstrasse 4 bildet den westlichen Auftakt des Ortskerns. Das Gebäude mit Baujahr 1915 steht zusammen mit den benachbarten Gebäuden Flaacherstrasse 2 und Landstrasse 63 giebelständig zur Flaacherstrasse und definiert zusammen mit den gegenüberliegenden traufständigen Gebäuden den Strassenraum prägnant. Das Grundstück Kat.-Nr. AN3232 soll daher von der Wohnzone 2 in die Kernzone B umgezont werden. Zugleich soll die bestehende Verkehrsbaulinie VD Nr. 5171 / 2013 in diesem Abschnitt aufgehoben werden.

Wohnzone 2 Geschosse (W2A) zu
 Kernzone B (KB)



Zonenplan rechtskräftig

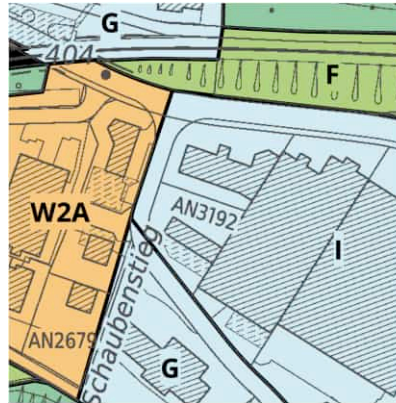


Zonenplanänderung

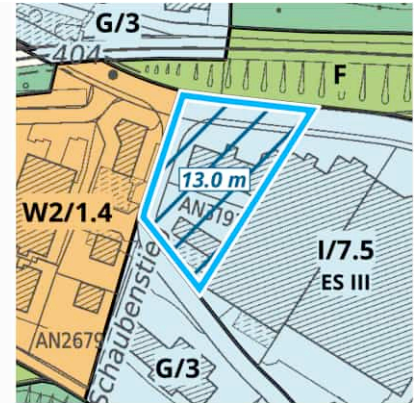
Industriezone Bilg

Im Gebiet Bilg wird die Gesamthöhe der Industriezone angrenzend zur Wohnzone 2/1.4 anstelle von 20.0 m auf 13.0 m beschränkt. Erläuterungen siehe Kapitel 5.6.

Industriezone (I) ohne Höhenbeschränkung zu Industriezone (I/7.5) mit Höhenbeschränkung



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Industriezone Bollenrain

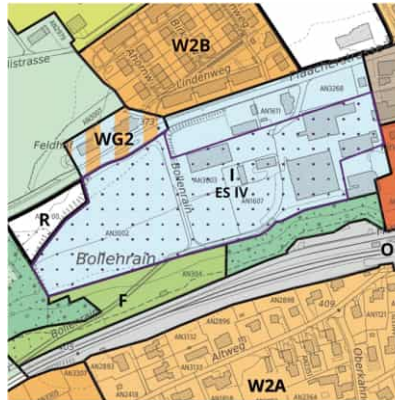


Ausschnitt REK 2040 mit Entwicklungsschwerpunkt (ESP) im Gebiet Bollenrain

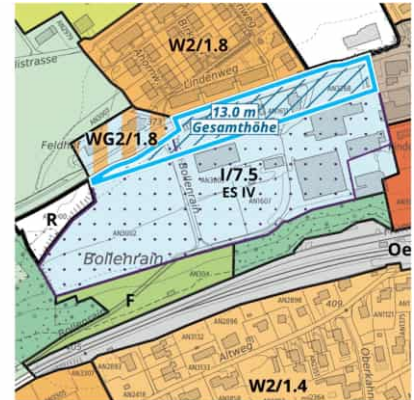
Im Zusammenhang mit der bestehenden Industrielandreserve im Gebiet Bollenrain, welche gemäss REK 2040 (Leitlinie 5) als Entwicklungsschwerpunkt vorgesehen ist, haben Gespräche mit den Grundeigentümern der Industriezone stattgefunden, um die Möglichkeiten einer Umzonung zu einer Mischzone auszuloten. Das bestehende Areal östlich der Strasse Bollenrain ist unter Berücksichtigung der geltenden Waldabstandslinie inzwischen praktisch vollständig genutzt. Die bestehende Industrielandreserve ist daher mittel- bis langfristig für die Entwicklung der Firma wertvoll und soll auf Wunsch der Grundeigentümerschaft beibehalten werden. Eine (partielle) Umzonung in eine Mischzone macht vor diesem Hintergrund keinen Sinn, zumal Wohnnutzungen aufgrund der Emissionen zu Konflikten mit der Gewerbenutzung führen könnten.

Zur Sicherstellung einer guten Einordnung der Bauten im Übergang zu den nördlich und östlich angrenzenden Wohn- und Mischzonen wird aber die Gesamthöhe der Industriezone in der ersten Bautiefe entlang der Flaacherstrasse auf 13.0 m beschränkt. Erläuterungen siehe Kapitel 5.6.

Industriezone (I) ohne Höhenbeschränkung zu Industriezone (I/7.5) mit Höhenbeschränkung



Zonenplan rechtskräftig



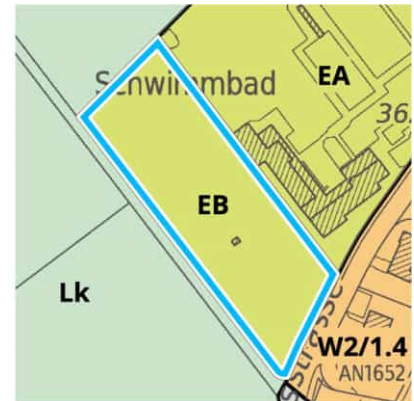
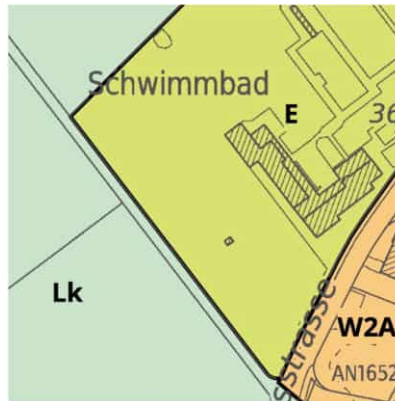
Zonenplanänderung

Erholungszonen Bodenwis und Ursprung

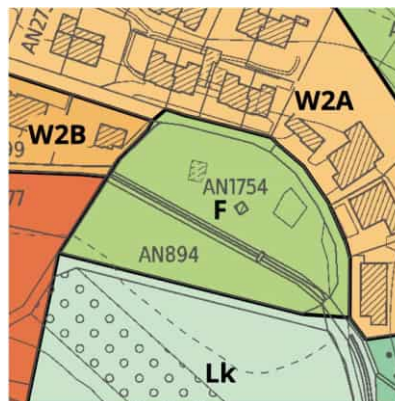
In Erholungszonen sind nur die den Vorgaben der Richtplanung entsprechenden Bauten und Anlagen zulässig, wobei die Gemeinden die nötigen Bauvorschriften erlassen (§ 62 Abs. 2 PBG). Der kommunale Richtplan bezeichnet die bestehenden Pünten Bodenwis und Ursprung als Familiengartenareale. Darauf gestützt werden für die entsprechenden Erholungszonen die Nutzungen über zweckspezifische Bestimmungen eingegrenzt. Die bisherige Erholungszone wird aufgeteilt in eine Erholungszone A (EA) für Sport- und Freizeitanlagen und eine Erholungszone B (EB) für Familiengärten («Pünten»).

Das Areal südwestlich des Schwimmbads und das Grundstück Kat.-Nr. AN894 im Gebiet Ursprung, welche durch Familiengärten (Pünten) genutzt sind, werden in die Erholungszone B umgezont.

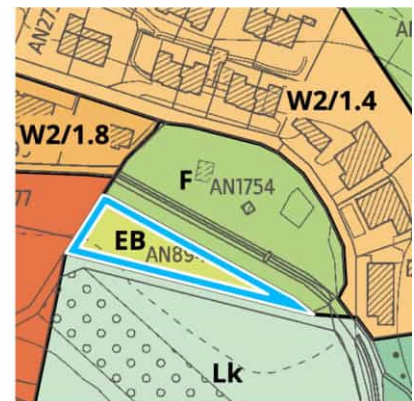
Erholungszone (E) zu Erholungszone B (EB)



Freihaltezone (F) zu Erholungszone B (EB)

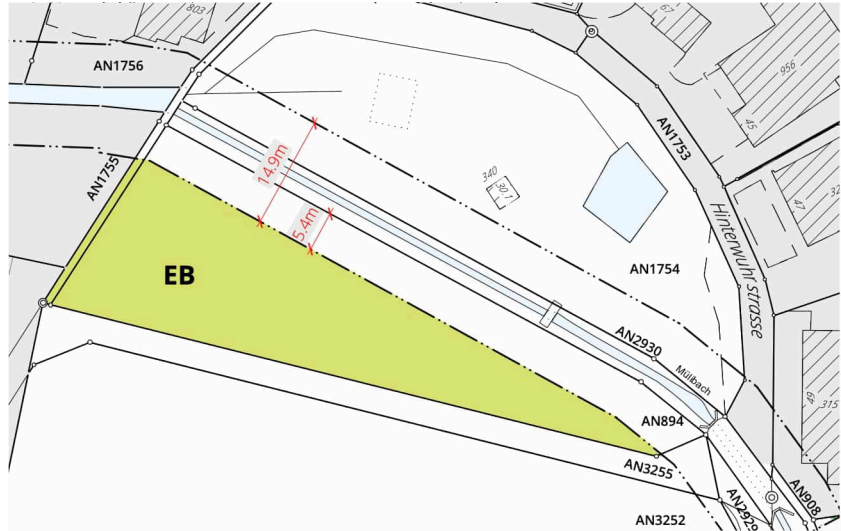


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Erholungszone B und Gewässerraum (strichpunktierte Linie). Die Erholungszone grenzt direkt an den Gewässerraum.



Für die Gebiete der bisherigen Erholungszone, welche neu der Erholungszone A zugewiesen werden, ändert sich inhaltlich nichts.

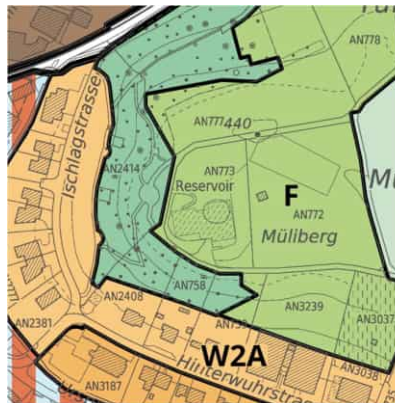
Erholungszone Müliberg

Der öffentliche Spielplatz auf dem Müliberg ist im revidierten kommunalen Richtplan festgelegt. Auf dem Areal befinden sich unter anderem diverse Spielgeräte, ein Unterstand und ein Reservoir der Wasserversorgung. Beim Müliberg handelt es sich um eine landschaftliche beutende Wallmoräne, die im kantonalen Inventar der Landschaftsschutzobjekte (KILO) enthalten ist. Gleichzeitig handelt es sich um ein beliebtes Naherholungsgebiet. Das Areal ist derzeit der Freihaltezone zugewiesen. Gemäss § 62 PBG in Verbindung mit § 40 PBG dürfen in der Freihaltezone nur oberirdische Bauten und Anlagen erstellt werden, die der Bewirtschaftung oder unmittelbaren Bewerbung der Freiflächen dienen und die den Zonenzweck nicht schmälern. Für andere Bauten gilt Art. 24 ff. RPG. Vor diesem Hintergrund sind die bestehenden Bauten und Anlagen nur in der Erholungszone zonenkonform, weshalb eine Umzonung vorgenommen wird. Dies betrifft das Grundstück Kat.-Nr. AN773 inkl. angrenzende Wegflächen (Grundstück Kat.-Nr. AN774). Die Umzonung steht im Einklang mit den allgemeinen und spezifischen Schutzziele der inventarisierten Wallmoräne.

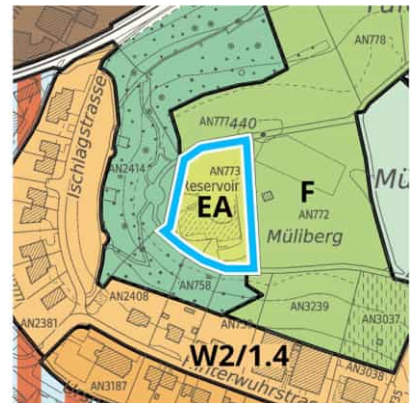
Spielplatz Müliberg



Freihaltezone (F) zu Erholungszone A (EA)



Zonenplan rechtskräftig

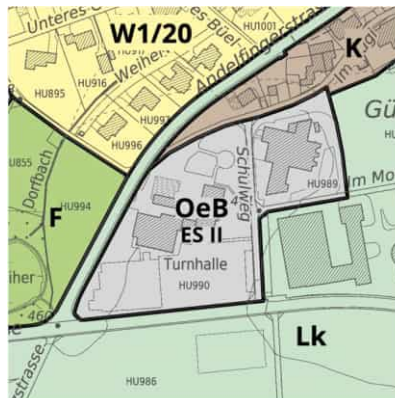


Zonenplanänderung

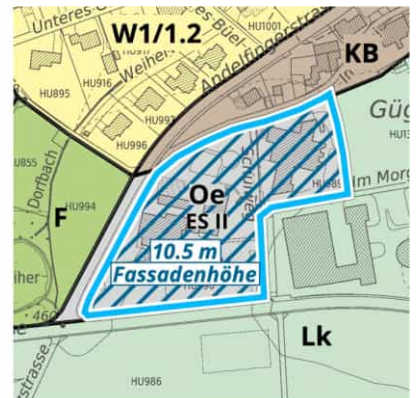
Zone für öffentliche Bauten in Humlikon

Für die Zone für öffentliche Bauten in Humlikon gilt heute eine Beschränkung der Gebäudehöhe auf 10.5 m. Diese Beschränkung wird beibehalten. Im Zuge der Zusammenführung mit den übrigen Zonen für öffentliche Bauten, in denen die kantonalrechtlichen Massvorschriften gelten, wird die Höhenbeschränkung mittels überlagernder Festlegung im Zonenplan gebietspezifisch dargestellt. Es handelt sich somit lediglich um eine plangrafische Änderung ohne inhaltliche Anpassungen.

Zone für öffentliche Bauten (OeB) zu Zone für öffentliche Bauten (Oe) mit Höhenbeschränkung



Zonenplan rechtskräftig

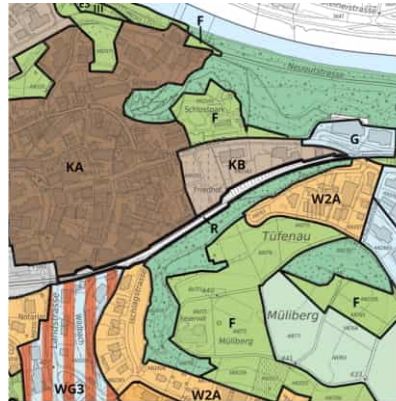


Zonenplanänderung

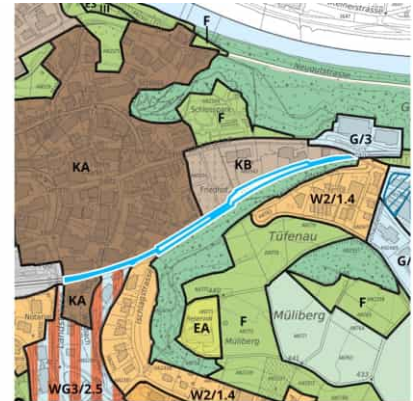
Umzonung Bahnareal

Das Bahnareal zwischen der Landstrasse und der Unterführung Thurtalstrasse ist heute der Reservezone zugewiesen. In Übereinstimmung mit der kantonalen Darstellungsverordnung wird dieses Areal (Teil des SBB-Grundstücks Kat.-Nr. AN3128) neu der Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone zugewiesen. Materiell ändert sich durch die Umzonung nichts.

Reservezone (R) zu Verkehrsfläche ausserhalb Bauzone



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Umzonung Sportplatz Humlikon

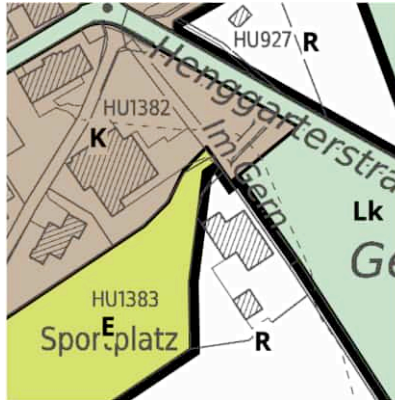
Der in einer Senke gelegene Sportplatz in Humlikon (Grundstück Kat.-Nr. HU1383) ist der Erholungszone zugewiesen. Der Sportplatz, welcher sich im Eigentum der Primarschulgemeinde Andelfingen befindet, ist als Spielplatz und Bikepark Humlikon im kommunalen Richtplan als bestehend eingetragen. Die Zonierung stimmt im Zufahrtsbereich nicht mit der Grundstücksgrenze überein. Ein kleiner Spickel im Umfang von 40 m² liegt in der Reservezone. Auch wenn heute die Zufahrt nicht über den Bereich der Reservezone führt, soll im Sinne der Rechtssicherheit das Grundstück neu vollständig der Erholungszone A zugewiesen werden.

Gemäss Kreisschreiben der Baudirektion zur Aufhebung des Einzonungsverbots vom 21. Dezember 2020 wird bei der Umzonung einer Nichtbauzone in eine Freihalte- oder Erholungszone eine kantonale Abgabe erhoben, sofern folgende Voraussetzungen gegeben sind:

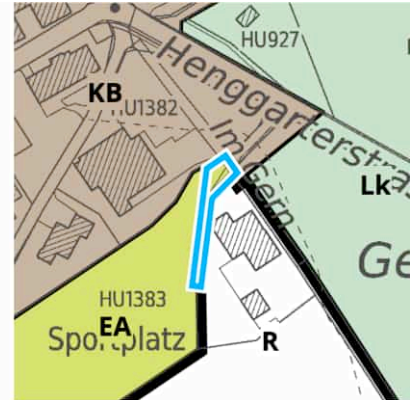
- Umzonung erfolgt auf Grundstücken Privater
- Gemeinde ist Entscheidbehörde in der Freihalte- oder Erholungszone (d.h. Baugesuche werden nicht nach den Grundsätzen des Bauens ausserhalb der Bauzonen beurteilt.)

Da das Grundstück im Eigentum der Primarschulgemeinde Andelfingen und damit einer öffentlich-rechtlichen Körperschaft liegt, ist die Umzonung nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen.

Reservezone (R) zu Erholungszone A (EA)



Zonenplan rechtskräftig

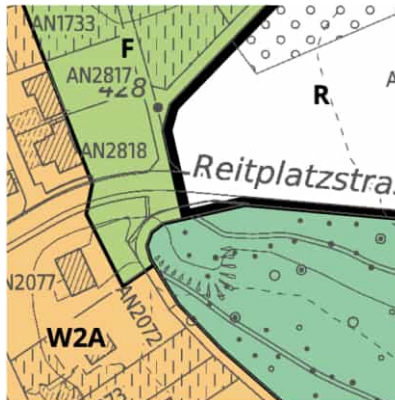


Zonenplanänderung

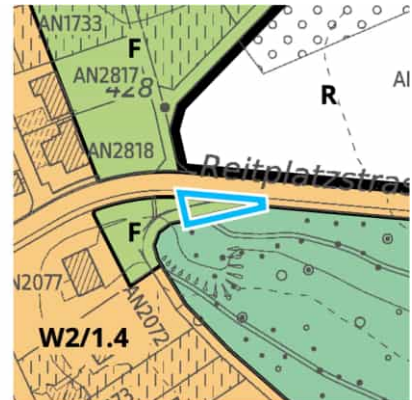
**Umzonung Zufahrtsstrasse
 Grundstück Kat.-Nr. 3330**

Durch die Zuweisung der Reitplatzstrasse zur Bauzone (siehe Kapitel 6.2) würde im Bereich der Zufahrtsstrasse zum Grundstück Kat.-Nr. 3330 ohne Änderung eine kleine Restfläche in der Reservezone verbleiben, was plangrafisch keinen Sinn macht. Die Fläche von 58 m² wird daher neu der angrenzenden Freihaltezone zugewiesen.

Reservezone (R) zu Freihaltezone (F)



Zonenplan rechtskräftig

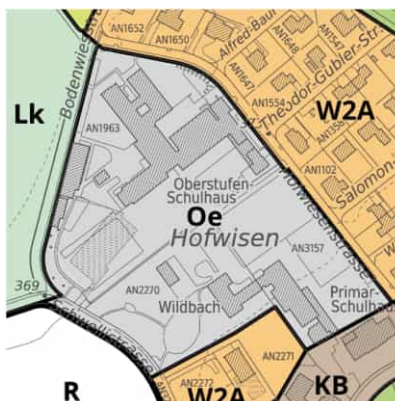


Zonenplanänderung

**Lärmempfindlichkeitsstufe
 Schulareal Hofwisen**

Das Schulareal Hofwisen in Andelfingen umfasst die Primarschule und Sekundarschule Andelfingen. Das unterirdische Notspital wurde 2013 stillgelegt. Das Gebiet ist heute der Empfindlichkeitsstufe III zugewiesen. Bei der Schule handelt es sich um eine lärmempfindliche Nutzung, weshalb neu die Empfindlichkeitsstufe II zugeordnet wird. Dadurch gelten um 5 Dezibel strengere Belastungsgrenzwerte für Lärmarten, welche durch die Lärmschutzverordnung erfasst sind. Kinderlärm gehört nicht dazu.

Zone für öffentliche Bauten (Oe) mit ES III
 zu Zone für öffentliche Bauten (Oe) mit ES II



Zonenplan rechtskräftig



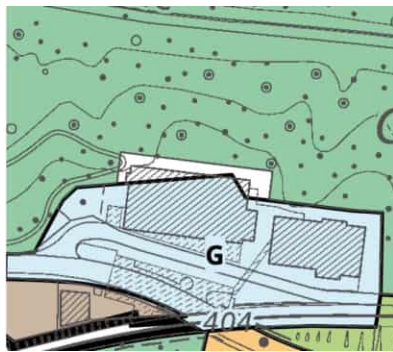
Zonenplanänderung

6.2 Einzonungen

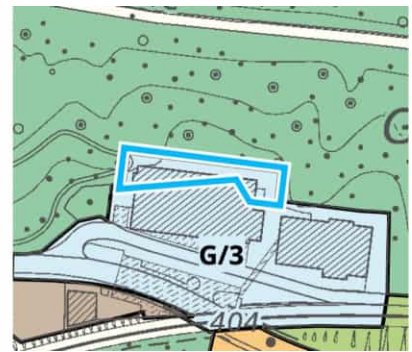
Einzonung Gugelment

Im Gebiet Gugelment erforderte der Ersatzneubau der Liegenschaft Robert Fehr AG eine Rodung, weshalb eine neue Waldgrenze entstand. Am 30. Mai 2018 wurde zudem die entsprechende Änderung der Waldabstandslinie festgesetzt. Das gerodete Gebiet ist bisher keiner Nutzungszone zugewiesen. Dies wird nun korrigiert, indem die Fläche der Gewerbezone zugewiesen ist. Die Einzonung betrifft das Grundstück Kat.-Nr. AN3242 und umfasst eine Fläche von 771 m². Im Zuge der Überarbeitung des Plans der kantonalen und regionalen Nutzungszonen wird westlich des Neubaus die Waldfläche durch die kantonale Baudirektion erweitert (siehe Kapitel 6.3).

Nicht zonierte Fläche zu Gewerbezone (G/3)



Zonenplan rechtskräftig



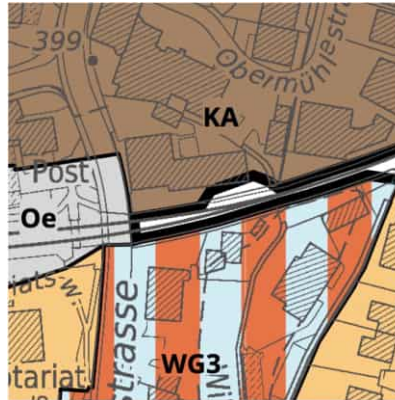
Zonenplanänderung

Einzonung Breitenstein

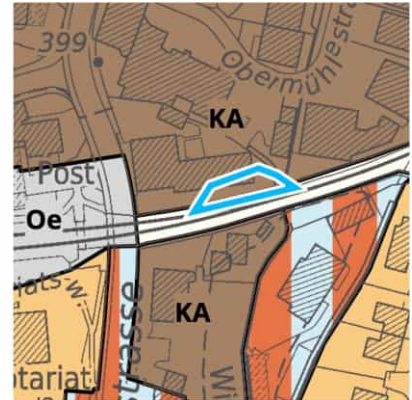
Das Grundstück an der Landstrasse 36 (Zentrum Breitenstein, Kat.-Nr. AN2986) ist im Eigentum der Gemeinde und liegt nicht vollständig innerhalb der Bauzone. Der rückwärtige Anbau, welcher teilweise innerhalb der Reservezone liegt, wurde 2005 bewilligt. Aus den damaligen Baubewilligungsakten geht hervor, dass die fragliche Fläche damals zum Bahnareal der SBB gehörte. Die SBB stimmte der erforderlichen Landabtretung und dem Näherbaurecht zu. Gleichzeitig erteilte die kantonale Baudirektion mit Verfügung vom 2. Februar 2005 für den Anbau die Bewilligung (ARV/120/2005). Im Sinne der Rechtssicherheit soll die entsprechende Fläche der Bauzone zugewiesen werden. Damit wird die Bauzonengrenze mit der Grundstücksgrenze in Übereinstimmung gebracht.

Die Einzonung umfasst eine Fläche von 114 m². Für die Einzonung ist eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes zu leisten, wenn der Mehrwert CHF 30'000 übersteigt (§ 4 Abs. 2 MAG). Dies dürfte vorliegend der Fall sein (siehe Kapitel 9.3).

Reservezone zu Kernzone A (KA)



Zonenplan rechtskräftig

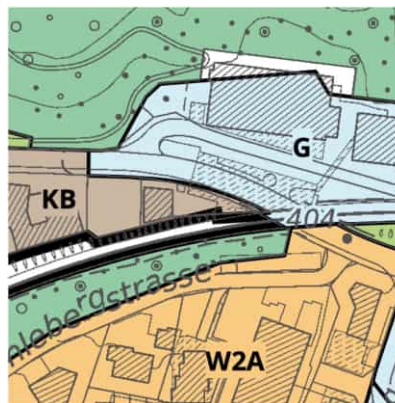


Zonenplanänderung

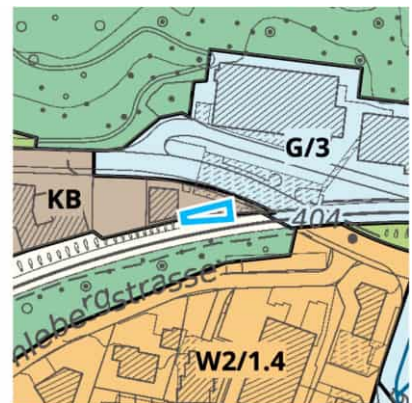
Einzonung Grundstück Kat.-Nr. AN3125

Das Grundstück Kat.-Nr. AN3125 liegt nicht vollständig innerhalb der Bauzone, ist aber bereits heute mit einem Bauwerk (Terrasse) fast flächendeckend bebaut. Im Sinne der Rechtssicherheit soll die entsprechende Fläche der Bauzone zugewiesen werden. Damit wird die Bauzonengrenze mit der Grundstücksgrenze in Übereinstimmung gebracht.

Die Einzonung umfasst lediglich eine Fläche von 13 m². Aufgrund der kleinen Fläche ist davon auszugehen, dass der durch die Einzonung entstehende Mehrwert kleiner als CHF 30'000 ist, sodass keine Mehrwertabgabe geleistet werden muss (§ 4 Abs. 2 MAG). Dennoch wird auch für diese Einzonung eine Mehrwertprognose erstellt (siehe Kapitel 9.3).



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Ein- und Auszonung Dätwil

Das Wohngebäude an der Thurstrasse 9 in Dätwil (Vers.-Nr. 2361) wurde 2005 rechtmässig erstellt. Die Südwestfassade des Gebäudes wurde in Übereinstimmung mit den bewilligten Plänen direkt an die Bauzonengrenze gebaut. Ein schmaler Dachvorsprung, ein Lichtschacht zum Keller wie auch ein schmaler befestigter Streifen vor dem Haus, welche sich alle ausserhalb der Bauzone befinden, wurden bei der Bauabnahme abgenommen. Im Zusammenhang mit einem erneuten Baugesuch stellte der Kanton im Jahr 2018 fest, dass in der Landwirtschaftszone weitere Bauten und Anlagen erstellt wur-



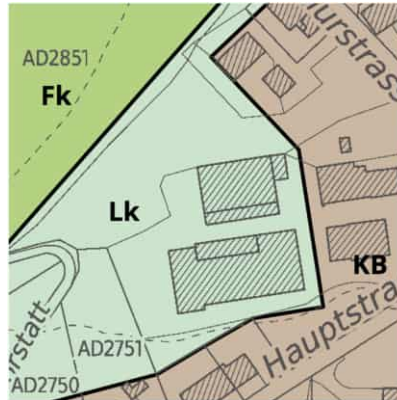
den, die nicht bewilligt waren und die sich auch als nicht bewilligungsfähig erwiesen. Der verlangte Rückbau konnte aus verschiedenen Gründen bis heute nicht vollständig umgesetzt werden. Von Seiten privater Grundeigentümerschaft wird eine Abparzellierung des Wohnhauses und dessen gleichzeitige Entlassung aus dem bäuerlichen Bodenrecht angestrebt. Voraussetzung für die Genehmigung der Abparzellierung durch den Kanton ist aber die Herstellung des rechtmässigen Zustandes. Es liegt ein umfassender Schriftverkehr zwischen Kanton, der damaligen Gemeinde Adlikon und den weiteren involvierten Parteien vor. Die Situation ist zerfahren und für alle Beteiligten unbefriedigend.

Mit der geplanten Einzonung sollen die vorgesehene Abparzellierung und die Schaffung eines rechtmässigen Zustandes ermöglicht werden. Geplant ist die Einzonung eines 4 m breiten und rund 25 m langen Streifens entlang der bestehenden Südwestfassade des Gebäudes Vers.-Nr. 2361. Dank der einzuzonenden Fläche von 101 m² erhält das Gebäude einen angemessenen Umschwung innerhalb der Bauzone. Die Einzonung entbindet die Grundeigentümerschaft nicht davon, die nachträglich erstellten, rechtswidrigen Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzonen zurückzubauen. Damit das Vorhaben den hohen bundesrechtlichen Anforderungen einer Einzonung zu entsprechen vermag, wird innerhalb desselben Grundstücks eine flächengleiche Auszonung vorgenommen. Dazu ist eine Grundstücksmutation im Bereich der südlich gelegenen Gebäude Hauptstrasse 11 und 11a erforderlich.

Im Rahmen der Teilrevision 2024 des kantonalen Richtplans soll das Kapitel 2.2 Siedlungsgebiet wie folgt ergänzt werden (Stand öffentliche Auflage): «Flächen von bestehenden Bauzonen können innerhalb einer Gemeinde verschoben werden, wenn eine insgesamt bessere Lösung im Sinne der Zielsetzungen einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung (vgl. Pt. 2.1.1) erreicht werden kann.» Die vorgesehene Änderung entspricht daher nicht nur dem Bundesrecht, sondern auch dem zukünftigen kantonalen Recht.

Für die Einzonung ist eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes zu leisten, wenn der Mehrwert CHF 30'000 übersteigt (§ 4 Abs. 2 MAG). Dies dürfte vorliegend der Fall sein (siehe Kapitel 9.3). Die Mehrwertabgabe erfolgt im Kanton Zürich unabhängig davon, ob auf demselben Grundstück entsprechende Auszonungen vorgenommen werden. Eine entsprechende Änderung ist jedoch in Diskussion. Weiter wird darauf hingewiesen, dass die Änderung nicht im Zusammenhang mit der im Entwurf vorliegenden Revision des Planungs- und Baugesetzes («Justierungen PBG») steht, welche das bis anhin erlaubte Bauen an die Bauzonengrenze durch eine kantonal geltende Abstandsvorschrift ablösen soll. Für rechtmässig erstellte Bauten, die den zukünftigen Abstandsvorschriften widersprechen, würde auch zukünftig die erweiterte Besitzstandsgarantie gelten.

Landwirtschaftszone zu Kernzone B (KB)
 und umgekehrt

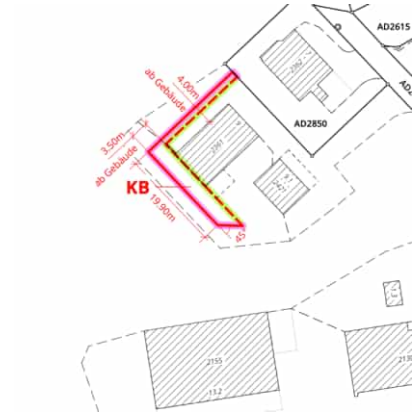


Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Geplante Ein- und Auszonung im Detail

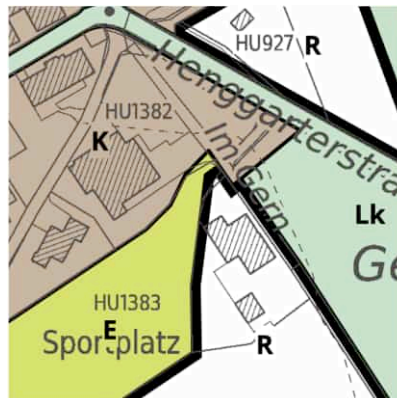


Einzonung Grundstück Kat.-Nr. HU1382

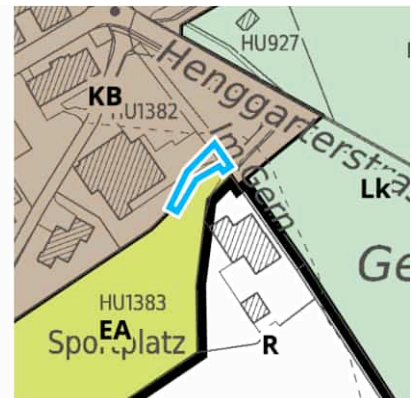
Das Grundstück Kat.-Nr. HU1382 befindet sich weitgehend in der Kernzone. Ein kleiner Spickel, welcher durch eine bestehende Hauszufahrt belegt ist, ist der Erholungszone zugewiesen. Im Sinne der Rechtssicherheit soll die entsprechende Fläche ebenfalls der Bauzone zugewiesen werden. Damit wird die Bauzonengrenze mit der Grundstücksgrenze in Übereinstimmung gebracht.

Für die Einzonung ist eine kantonale Mehrwertabgabe von 20 % des Mehrwertes zu leisten, wenn der Mehrwert CHF 30'000 übersteigt (§ 4 Abs. 2 MAG). Weil die Einzonung lediglich eine Fläche von 31 m² umfasst, muss vorliegend vermutlich keine Mehrwertabgabe geleistet werden. Die Mehrwertermittlung wird diesbezüglich Klarheit schaffen (siehe auch Kapitel 9.3).

Erholungszone (E) zu Kernzone B (KB)



Zonenplan rechtskräftig

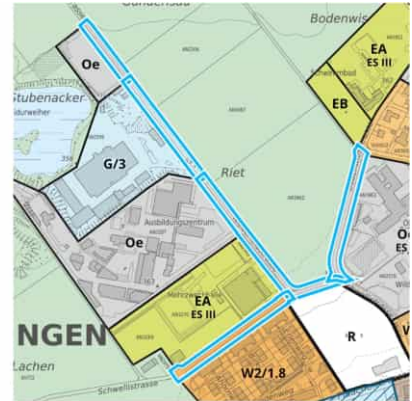
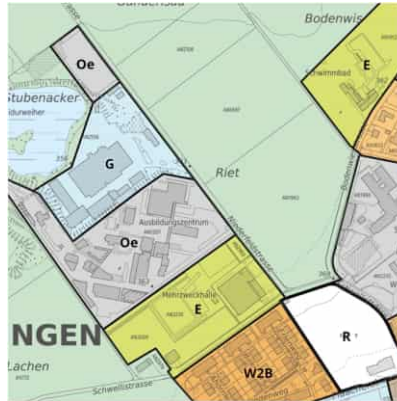


Zonenplanänderung

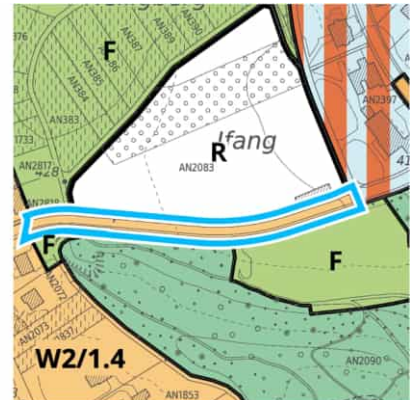
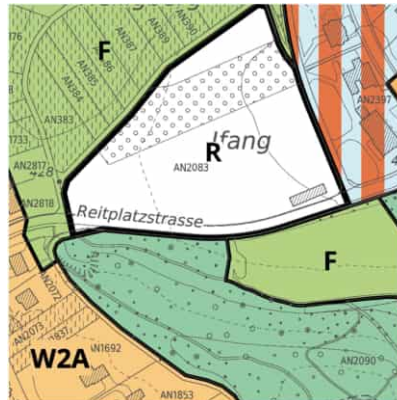
Einzonung Erschliessungsstrassen

In den bisherigen Zonenplänen sind diverse Strassen, welche der Erschliessung von Bauzonen dienen, der Landwirtschaftszone oder einer sonstigen Nichtbauzone (Erholungszone, Freihaltezone) zugewiesen. Gemäss Rechtsprechung des Bundesgerichts sind aber solche Erschliessungsstrassen ausserhalb der Bauzone nicht zonenkonform (BGE 118 IB 497). Diese werden daher neu der Bauzone zugewiesen. Die Einzonungen umfassen eine Fläche von gesamthaft 2.20 ha.

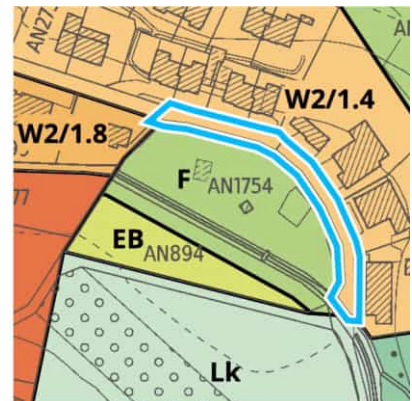
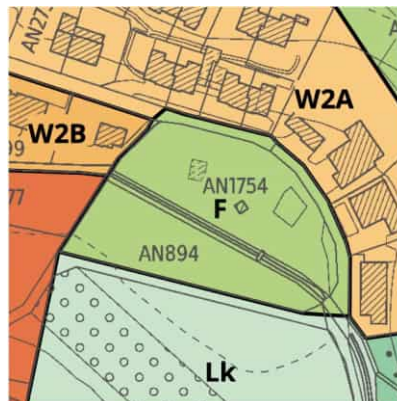
Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) zu Zone für öffentliche Bauten (Oe) / Erholungszone (E) zu Wohnzone 2/1.8 (W2/1.8)



Reservezone (R) / Freihaltezone (F) zu Wohnzone 2/1.4 (W2/1.4)



Freihaltezone (F) zu Wohnzone 2/1.4 (W2/1.4)



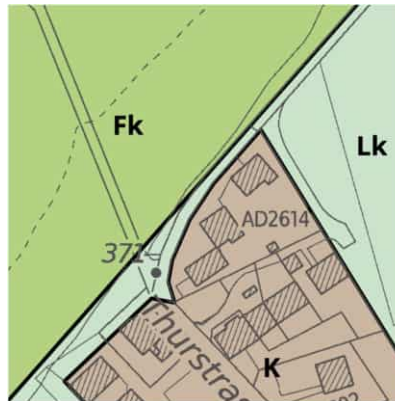
Zonenplan rechtskräftig

Zonenplanänderung

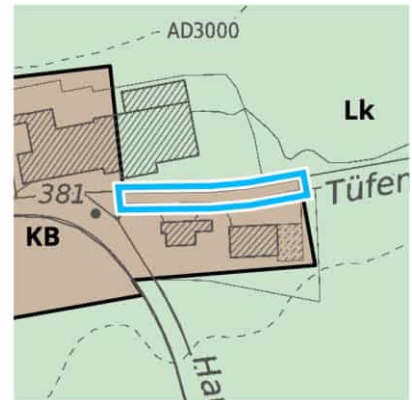
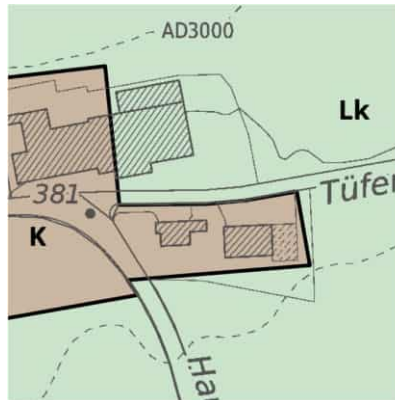
Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) zu
 Wohnzone 1/1.2 (W1/1.2)



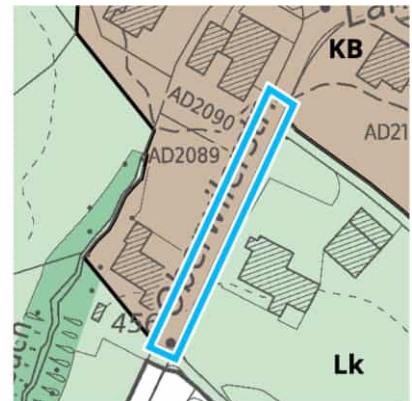
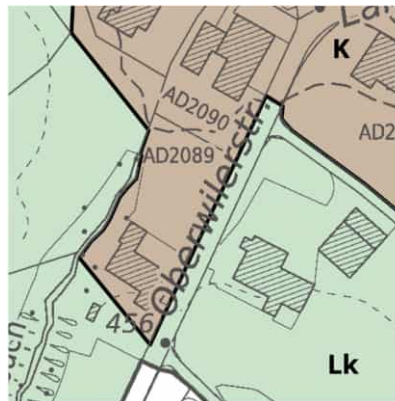
Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) zu
 Kernzone B (KB)



Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) zu
 Kernzone B (KB)



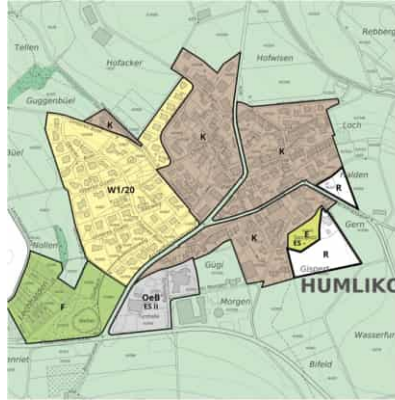
Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) zu
 Kernzone B (KB)



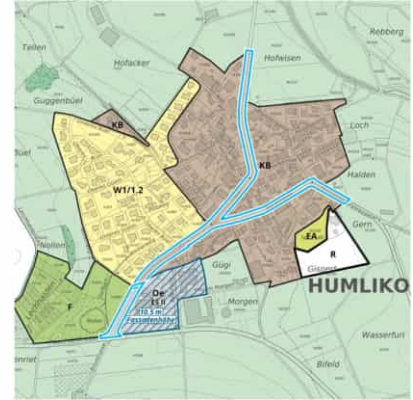
Zonenplan rechtskräftig

Zonenplanänderung

Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) zu
 Kernzone B (KB) / Zone für öffentliche
 Bauten (Oe)



Zonenplan rechtskräftig

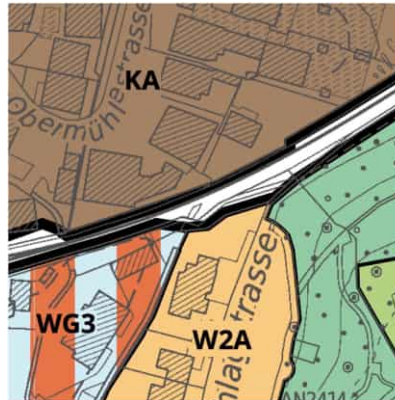


Zonenplanänderung

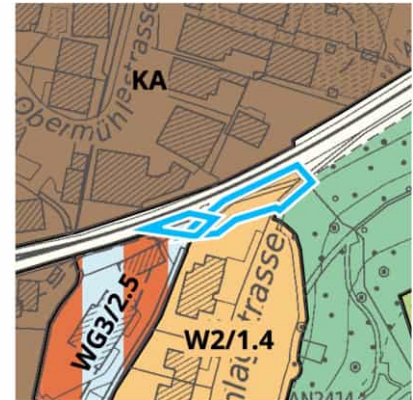
Einzonung Fussweg

Beim Grundstück Kat.-Nr. AN3029 handelt es sich um eine Wegparzelle im Eigentum der Gemeinde, welche heute teilweise der Bauzone, teilweise der Reservezone zugewiesen ist. Der entsprechende Fussweg liegt innerhalb des Siedlungsgebiets und ist Bestandteil des regionalen Richtplans. Im Sinne einer eindeutigen Bauzonenabgrenzung und weil der Fussweg der Erschliessung der Bauzone dient, wird das gesamte Grundstück Kat.-Nr. AN3029 der Bauzone zugewiesen.

Reservezone (R) zu Wohnzone 3/2.5 mit
 Gewerbeerleichterung (WG3/2.5) / Wohn-
 zone 2/1.4 (W2/1.4)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

Einzonung Strasse «Im Hof» (nicht weiterverfolgt)

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. AD894 besteht eine bedeutende Baulandreserve von rund 0.5 ha. Das Grundstück ist östlich über die Rebbergstrasse erschlossen. Gleichzeitig besteht zwischen dem bebauten und unbebauten Grundstücksteil eine 4 m hohe Böschung. Insgesamt weist das Grundstück von West nach Ost einen Höhenunterschied von 11 bis 12 m auf.

Der noch unbebaute westliche Grundstücksteil soll nun überbaut werden. Die Erschliessung könnte ab der Rebbergstrasse nördlich oder südlich der bestehenden Liegenschaft Rebbergstrasse 24 erfolgen. Für die nördliche Variante müsste zur Überwindung des Höhenunterschieds eine rund 80 m lange, überdeckte, weitgehend oberirdische Zufahrtsrampe gebaut werden (siehe Abbildung).

Gemäss bestehendem Quartierplan ist das Grundstück Kat.-Nr. AD894 über die Rebbergstrasse erschlossen. Davon abweichende Erschliessungslösungen wären in Abstimmung mit den betroffenen Grundeigentümern zu regeln.

Digitales Terrainmodell 2021/22 ZH



Quelle: GIS ZH, 2.4.2025

Vorstudie Überbauung Rebbergstrasse,
Variante nördliche Zufahrt Rebbergstrasse



Quelle: Leemann + Bretscher AG, 7.4.2025



Ausschnitt aus Grunddienstbarkeit mit rot umrandeter und schraffierter Fläche und geprüfter Zufahrt (blauer Pfeil)

Für die südliche Variante würde das Rampenbauwerk eine Länge von insgesamt rund 60 m aufweisen, sodass gegenüber der nördlichen Variante der Eingriff etwas geringer erscheint. Allerdings besteht zwischen dem Grundstück Kat.-Nr. AD894 und dem südlich angrenzenden Grundstück eine Grunddienstbarkeit, welche die jeweiligen Grundeigentümer verpflichtet, die im bezeichneten Böschungsbereich vorhandenen Bäume bestehen zu lassen (siehe Abbildung, rot umrandete und schraffierte Fläche). Das Rampenbauwerk müsste daher ausserhalb des bezeichneten Bereichs von der Grenze zurückversetzt gebaut werden (blauer Pfeil), sodass dafür das Gebäude Assek. Nr. 2067 zurückgebaut werden müsste. Zudem würde die Rampe direkt neben dem bestehenden Swimmingpool zu liegen kommen. Diese Variante muss daher verworfen werden.

Keine befriedigende Erschliessung ab
Rebbergstrasse möglich

Aufgrund des stark abfallenden Geländes vermögen beide Lösungen nicht zu überzeugen, zumal das Grundstück am Siedlungsrand liegt und das Rampenbauwerk von weit her einsehbar wäre. Die Grundanforderung, wonach Bauten, Anlagen und Umschwung für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten sind, dass eine befriedigende Gesamtwirkung erreicht wird (§ 238 Abs. 1 PBG), kann nicht erfüllt werden. Die Rampenbauwerke wären zudem sehr teuer.

Die naheliegende Erschliessung aus topografischer Sicht erfolgt über die Strasse «Im Hof». Da die Bauzone aber direkt an der nordwestlichen Grundstücksecke endet, ist eine solche Lösung rechtlich bis anhin nicht zulässig.

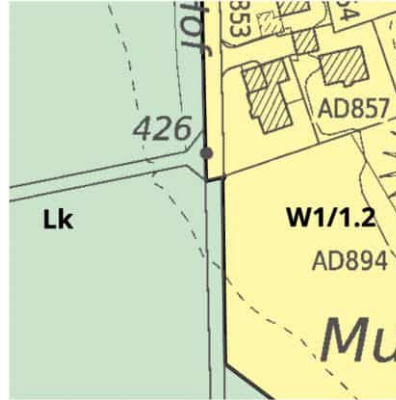
Um die Verlängerung der bestehenden Erschliessungsstrasse «Im Hof» zu ermöglichen, war eine Erweiterung der Bauzone um 10 m (45 m²) vorgesehen (siehe Abbildung). Jedoch ist aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung die Einzonung nicht genehmigungsfähig, da der Bedarf dafür nicht nachgewiesen werden könne und die evaluierten Erschliessungsvarianten deutlich machen würden, dass eine siedlungsverträgliche Erschliessung (z.B. mittels Autolift) von der Rebbergstrasse her möglich sei. Vor diesem Hintergrund wird auf die Einzonung verzichtet.

Vorstudie Überbauung Rebbergstrasse,
Variante Zufahrt über Strasse Im Hof



Quelle: Leemann + Bretscher AG, 16.4.2024

Kantonale Landwirtschaftszone (Lk) zu
Wohnzone 1/1.2 (W1/1.2)



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung (nicht weiterverfolgt)

6.3 Abstimmung mit kantonalen und regionalen Nutzungszonen / Waldgrenzen

Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie Festsetzung statische Waldgrenzen

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie die Waldgrenzen werden derzeit durch den Kanton revidiert. Die öffentliche Auflage und die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger haben vom 18. Oktober bis 17. Dezember 2024 stattgefunden.

Die kantonalen und regionalen Nutzungszonen umfassen die kantonalen Landwirtschafts- und Freihaltezonen (§§ 36 und 39 PBG). Die statischen Waldgrenzen waren bisher nur entlang von Bauzonen definiert. Um die Zunahme der Waldfläche zu vermeiden, werden mit der Revision neu im ganzen Gemeindegebiet statische Waldgrenzen festgelegt.

In Absprache mit der kantonalen Baudirektion wird die Nutzungsplanung auf die zukünftigen kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie die statischen Waldgrenzen abgestimmt. Dies hat den Vorteil, dass der Zonenplan nach Inkraftsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen und statischen Waldgrenzen nicht bereits wieder veraltet ist und nicht noch einmal angepasst werden muss. Zur Sicherstellung der Abstimmung wird die kantonale Baudirektion die kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie statischen Waldgrenzen zeitgleich mit der Genehmigung der kommunalen Nutzungsplanung verfügen.

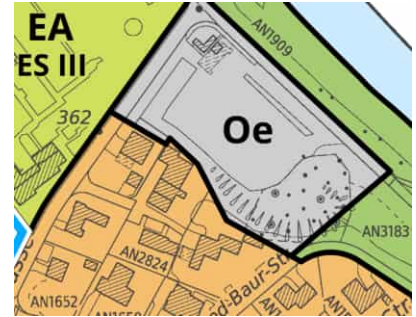
Darstellung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen, Stand öffentliche Auflage, im Zonenplan ...

Im Zonenplan sind bereits die kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie die statischen Waldgrenzen gemäss Stand öffentlicher Auflage abgebildet. Davon ausgenommen ist der Bereich des Schwimmbad-Parkplatzes (Grundstück Kat.-Nr. AN3183). Auf Hinweis des Amtes für Raumentwicklung wird in diesem Bereich entgegen der ursprünglichen Absicht doch keine neue Waldgrenze respektive Waldfläche festgelegt, da die Fläche weitgehend innerhalb der bestehenden Zone für öffentliche Bauten liegt.

... mit Ausnahme der Waldfläche im Bereich des Schwimmbad-Parkplatzes



Ausschnitt Plan Festsetzung statische Waldgrenzen, Stand öffentliche Auflage



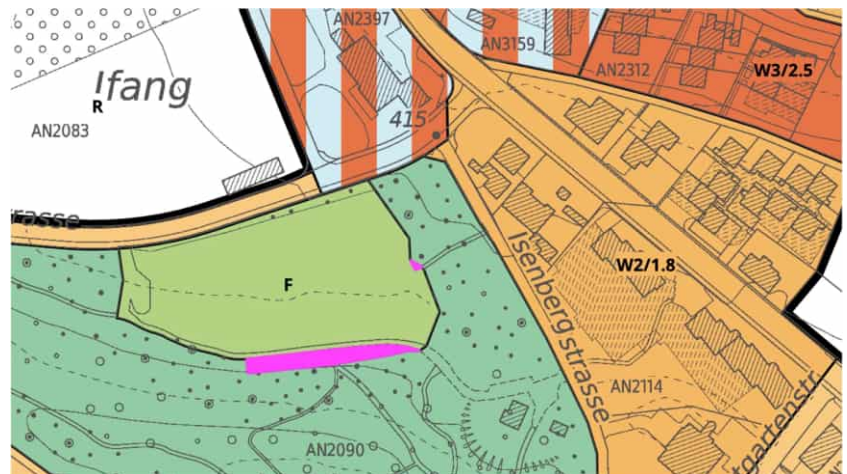
Ausschnitt Zonenplan, Stand öffentliche Auflage

Die Änderungen infolge der Anpassung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der statischen Waldgrenzen werden nachfolgend dokumentiert. Es können folgende zwei Fälle unterschieden werden:

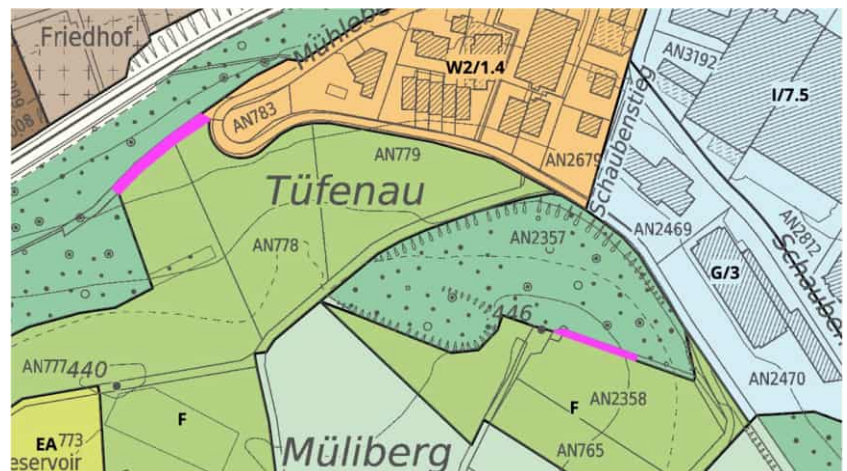
1. Die Waldfläche hat sich verkleinert, sodass ohne Änderung eine nicht zonierte Fläche entstehend würde. Diese wird der angrenzenden kommunalen Nutzungszone zugewiesen.
2. Die Waldgrenze hat sich in den Bereich kommunaler Nutzungszonen ausgedehnt. Entsprechend wird die kommunale Nutzungszone verkleinert.

Verkleinerung der Waldfläche, Erweiterung der kommunalen Nutzungszone (gelbe Revisionsboxen im Zonenplan)

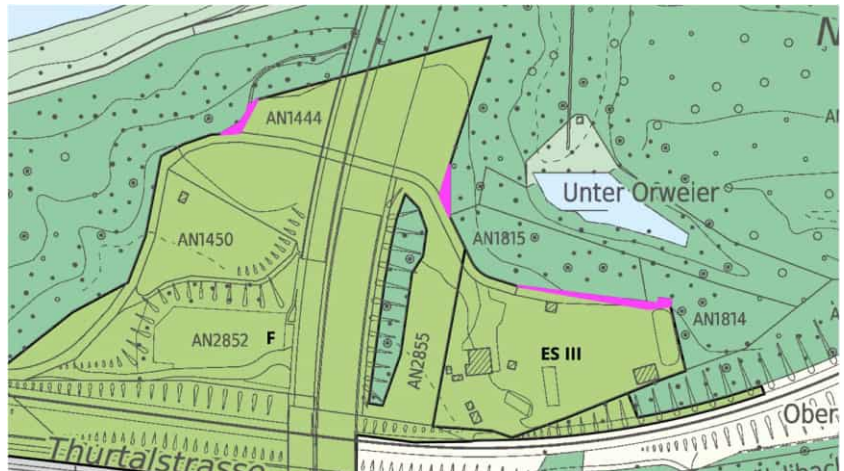
Wald / nicht zonierte Fläche (Änderung mit Vorwirkung, öffentliche Auflage) zu kommunale Freihaltezone (F), Änderungen in pink



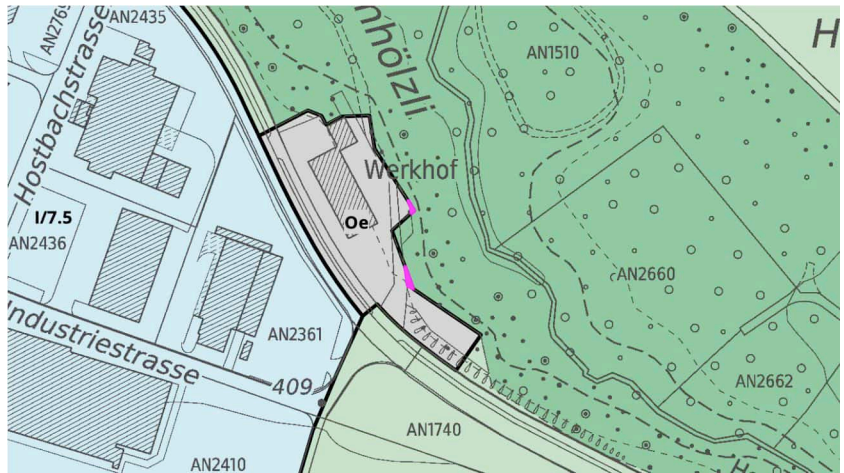
Wald / nicht zonierte Fläche (Änderung mit Vorwirkung, öffentliche Auflage) zu kommunale Freihaltezone (F), Änderungen in pink



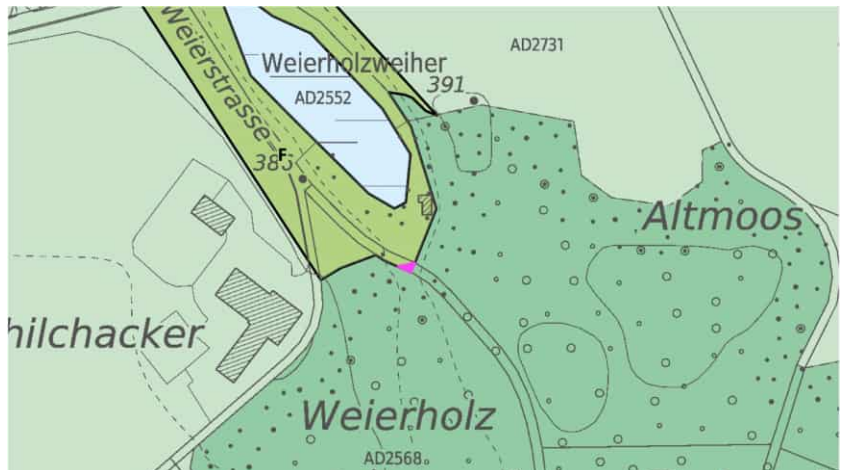
Wald / nicht zonierte Fläche (Änderung mit Vorwirkung, öffentliche Auflage) zu kommunale Freihaltezone (F), Änderungen in pink



Wald / nicht zonierte Fläche (Änderung mit Vorwirkung, öffentliche Auflage) zu Zone für öffentliche Bauten (Oe), Änderungen in pink



Wald / nicht zonierte Fläche (Änderung mit Vorwirkung, öffentliche Auflage) zu kommunale Freihaltezone (F), Änderungen in pink

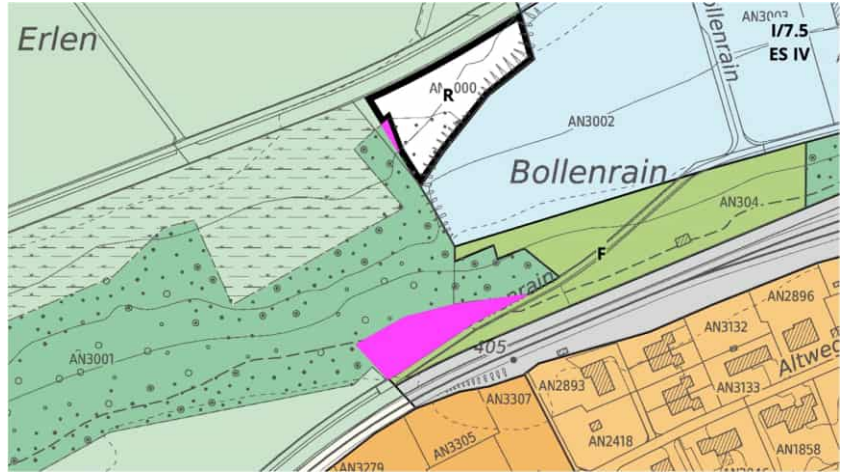


Mehrwertprognose

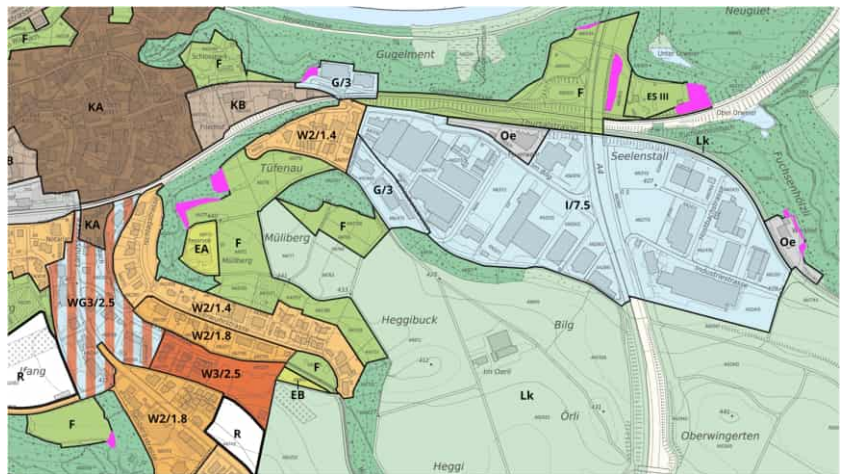
Im Gebiet Werkhof Fuchsenhölzli umfasst die Einzonung eine Fläche von lediglich 9 m². Aufgrund der kleinen Fläche ist davon auszugehen, dass der durch die Einzonung entstehende Mehrwert kleiner als CHF 30'000 ist, sodass keine Mehrwertabgabe geleistet werden muss (§ 4 Abs. 2 MAG). Dennoch wird auch für diese Einzonung eine provisorische Mehrwertprognose erstellt (siehe Kapitel 9.3).

**Erweiterung der Waldfläche,
 Verkleinerung der kommunalen
 Nutzungszone (grüne Revisions-
 boxen im Zonenplan)**

Kommunale Freihaltezone (F) / Reserve-
 zone (R) zu Wald (durch Baudirektion,
 Stand öffentliche Auflage), Änderungen in pink



Kommunale Freihaltezone (F) / Gewerbe-
 zone (G/3) / Zone für öffentliche Bauten
 (Oe) zu Wald (durch Baudirektion, Stand
 öffentliche Auflage), Änderungen in pink



Kommunale Freihaltezone (F) zu Wald
 (durch Baudirektion, Stand öffentliche
 Auflage), Änderung in pink



Werkhof Fuchsenhölzli

Im Gebiet des Werkhofs Fuchsenhölzli wurde bereits 1994 eine stati-
 sche Waldgrenze festgesetzt (RRB Nr. 1839/1994). 2013 wurde das
 Areal von der Landwirtschaftszone in die Zone für öffentliche Bauten
 eingezont. Mit Beschluss vom 12. September 2013 genehmigte die
 Baudirektion die entsprechende Zonenplanänderung. Dabei wurde
 leider die statische Waldgrenze nicht korrekt berücksichtigt, sodass
 seither die rechtskräftig ausgeschiedene Bauzone teilweise innerhalb
 des Waldes liegt.



Ausschnitt rechtsgültiger Plan, von der Baudirektion am 12.9.2013 genehmigt



Zirkulations- und Lagerflächen

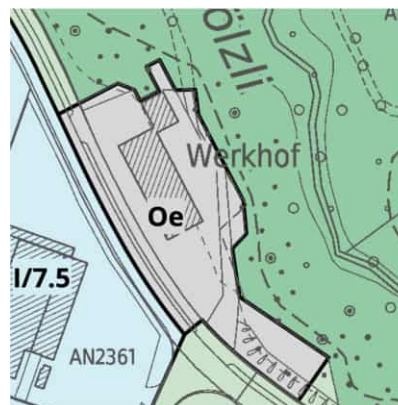


Feuerstelle

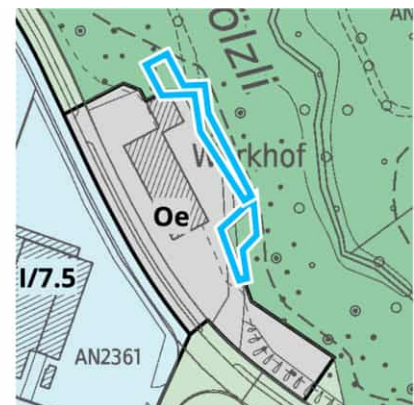
Zone für öffentliche Bauten (Oe) zu Wald
(durch Baudirektion)

Aufgrund dessen verlangt die kantonale Baudirektion, die Zone für öffentliche Bauten auf die bestehende Waldgrenze abzustimmen, sprich die Bauzone innerhalb des Waldes auszuzonen. Die rechtskräftig ausgeschiedenen Bauzonenflächen innerhalb des Waldes sind zumindest teilweise durch Zirkulations- und Lagerflächen sowie einen Grillplatz belegt. Ob die fraglichen Zirkulations- und Lagerflächen für den Betrieb und die Funktionsfähigkeit des Werkhofs unerlässlich sind, ist nicht abschliessend geklärt.

Vor diesem Hintergrund haben Gespräche mit dem Amt für Raumentwicklung (Abteilung Raumplanung) und dem Amt für Landschaft und Natur (Abteilung Wald) stattgefunden. Gemäss Zusicherung der Abteilung Wald kann der bestehende Grillplatz als nichtforstliche Kleinbaute nachträglich innerhalb des Waldes bewilligt werden. Eine Anpassung der statischen Waldgrenze an die bestehende Bauzongrenze im Rahmen der derzeit hängigen Neufestsetzung der kantonalen und regionalen Nutzungszonen / statischen Waldgrenzen wird von der kantonalen Baudirektion jedoch nicht unterstützt. Eine Reduktion der Waldfläche müsste über ein Rodungsgesuch erfolgen. Darin wären insbesondere der Bedarfsnachweis, die Standortgebundenheit sowie die Begründung darzulegen, weshalb der Werkhof zwingend auf die fraglichen Zirkulations- und Lagerflächen angewiesen ist. Die Erfolgsaussichten eines solchen Vorgehens werden als gering beurteilt, weshalb die Zone für öffentliche Bauten entsprechend reduziert werden soll.



Zonenplan rechtskräftig



Zonenplanänderung

6.4 Bahnhofareal

Ausgangslage und Absichten



Anliegen der Denkmalpflege

Das Bahnhofareal umfasst unter anderem eine grossflächige oberirdische Park-and-Ride-Anlage und weist theoretisch erhebliche Entwicklungsreserven auf. Das Areal befindet sich im Eigentum der SBB. Das Aufnahmegebäude, Dienstgebäude/WC-Häuschen sowie der Güterschuppen und das Waaghäuschen sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung (regionale Bedeutung) aufgeführt.

Gemäss dem räumlichen Entwicklungskonzept (REK) 2040 soll das Bahnhofareal auf Basis der bisherigen Untersuchungen qualitativ hochwertig und unter Beachtung der Anliegen des Ortsbild- und Denkmalschutzes zu einem Teilzentrum von Andelfingen entwickelt werden (Leitlinie 4). Dazu soll das Areal von der Zone für öffentliche Bauten in eine geeignete Mischzone umgezont werden.

Zur Entwicklung des Bahnhofareals gab es mittlerweile vier verschiedene Projekte. Das jüngste Projekt aus dem Jahr 2020 sah im Bereich der Park-and-Ride-Anlage einen Neubau für die Raiffeisenbank vor. Dringender Handlungsbedarf besteht bezüglich hindernisfreien Buskanten, welche gemäss Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) bis Ende 2023 hätten realisiert sein sollen.

Im Zuge der verschiedenen Projekte haben bereits mehrere Gespräche mit Vertretern der SBB (Immobilien, Denkmalpflege der SBB), der kantonalen Denkmalpflege und der kantonalen Abteilung Raumplanung stattgefunden. Aus Sicht der Denkmalpflege muss das Ensemble aus Aufnahmegebäude, Güterschuppen, WC-Gebäude und Waaghäuschen zwingend erhalten werden. Sofern ein überwiegendes öffentliches Interesse nachgewiesen werden kann, kann das Verschieben des Güterschuppens oder des WC-Gebäudes geprüft werden. Wünschenswert wäre eine Rekonstruktion des Urzustandes des Güterschuppens. Einen ersatzlosen Abbruch des Güterschuppens schliesst die kantonale Denkmalpflege aus.

Anliegen der SBB

Für die SBB hat eine Entwicklung des Areals keine Priorität, da die Ertragsaussichten im Vergleich zu anderen Bahnhofprojekten zu wenig interessant sind. Immerhin könnte sich die SBB im Zusammenhang mit dem Projekt Bushof eine teilweise Verlegung der bestehenden Park-and-Ride-Parkplätze vorstellen. In diesem Zusammenhang wird von Seiten Gemeinde eine Planungsvereinbarung mit der SBB angestrebt.

Umzonung aus Sicht ARE

Aus Sicht des Amtes für Raumentwicklung wäre eine Umzonung der Zone für öffentliche Bauten erst anhand eines konkreten Projekts prüfenswert.

Fazit

Insgesamt zeigt sich, dass abgesehen von der Realisierung des Bus-hofs einer baulichen Entwicklung des Bahnhofareals zum heutigen

Zeitpunkt zu viele Hindernisse im Wege stehen. Aus all diesen Gründen wird die ursprünglich beabsichtigte Umzonung der Zone für öffentliche Bauten in eine Mischzone zurzeit nicht weiterverfolgt.

6.5 Reservezonen

Bestehende Reservezonen

Innerhalb des Gemeindegebiets bestehen mehrere Reservezonen mit einer Gesamtfläche von rund 9.6 ha (Gebiete Schwellistrasse, Bollenrain, Ifang, Chrottenbuck/Gsottnen Brunnen, Ursprung, Bahnareal östlich Bahnhof, Halden und Gispert). In den Reservezonen gelten gemäss § 65 PBG die Vorschriften der Landwirtschaftszone nach Art. 24 RPG. Mit der Teilrevision des Raumplanungsgesetzes von 2014 haben sie ihre frühere Bedeutung als Bauerwartungsland verloren, weil die strengen Anforderungen an Einzonungen gemäss Art. 15 RPG sowieso erfüllt sein müssten. Einzonungen könnten zudem nur innerhalb des im kantonalen Richtplan festgelegten Siedlungsgebiets erfolgen. Dies trifft für das Bahnareal östlich des Bahnhofs Andelfingen und die Reservezone im Gebiet Halden in Humlikon nicht zu.

Kurzbericht Ingesa von 2018

Es liegt ein Kurzbericht zu den Reservezonen im Ortsteil Andelfingen aus dem Jahre 2018 des Büros Ingesa vor. Gemäss Bericht wird vorgeschlagen, die Reservezonen in den Gebieten Schwellistrasse, Bollenrain, Ifang und Ursprung der Landwirtschaftszone / Freihaltezone zuzuweisen. Weiter wird vorgeschlagen, die Reservezone im Gebiet Gsottnen Brunnen neu zu arrondieren und das Gebiet Mönch neu der Reservezone zuzuweisen. Das Siedlungsgebiet «Mönch» (vgl. Kapitel 2.3) ist heute der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.

Keine Einzonung von Reservezonen

Der Gemeinderat sieht gestützt auf die Abschätzung der Einwohnerkapazität (siehe Kapitel 3.7 und 9.1) zurzeit keinen Einzonungsbedarf. Nach dem starken Wachstum der letzten Jahre zeigt sich in der Bevölkerung eine gewisse Wachstumsmüdigkeit. Abgesehen von einzelnen Korrekturen entlang der Bauzonengrenze sind deshalb keine Einzonungen vorgesehen.

7 ANPASSUNG KERNZONENPLAN

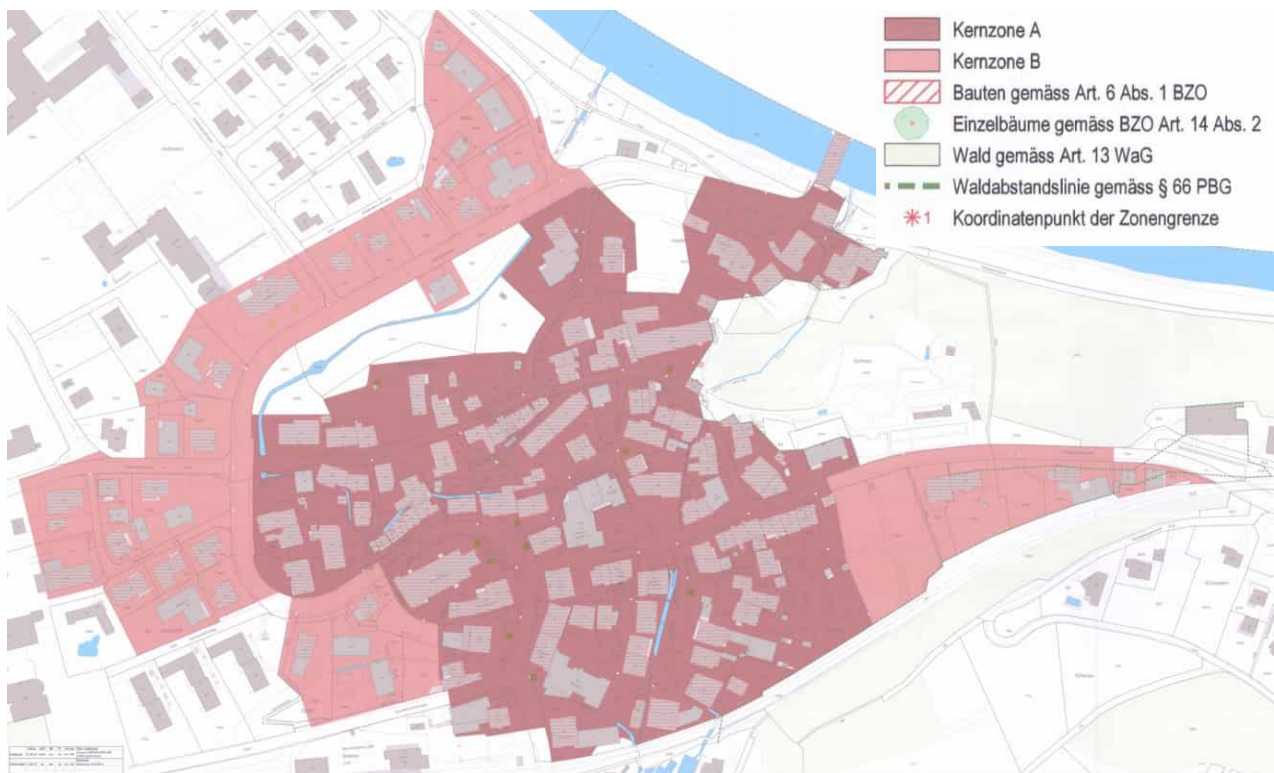
7.1 Ausgangslage

Ergänzungspläne zur BZO

Während der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen massgebend ist, gelten für die Kernzonen, den Baumschutz sowie die Wald- und Gewässerabstandslinien Ergänzungspläne. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.

Kernzonenplan Andelfingen

Der Kernzonenplan Andelfingen im Massstab 1:500 stammt aus dem Jahre 1994 und wurde 2013 teilrevidiert. Er enthält neben den rot bezeichneten Bauten gemäss Art. 6 Abs. 1 BZO auch Festlegungen zum Baumschutz und zu Waldabstandslinien.



Rechtskräftiger Kernzonenplan Andelfingen von 1994 / 2013

Kernzonenplan Humlikon

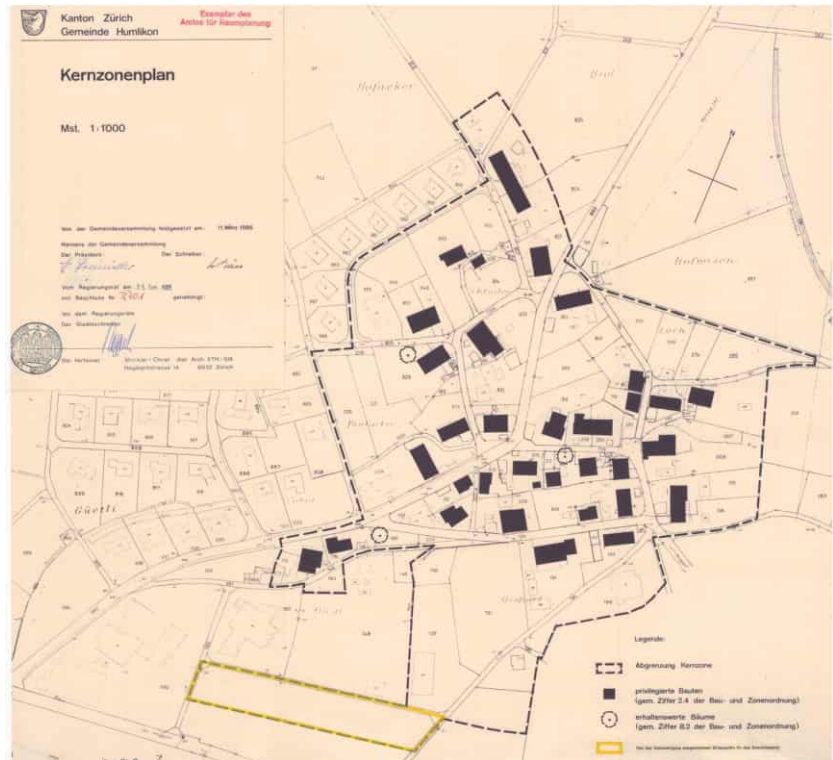
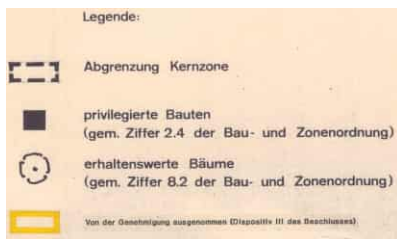
Der Kernzonenplan von Humlikon stammt aus dem Jahre 1985. Obwohl dessen Inhalte in den Zonenplan von 1994 / 2004 aufgenommen wurde, wurde der Plan formell nie aufgehoben. Mit der vorliegenden Gesamtrevision wird für den Ortsteil ein neuer Kernzonenplan erlassen.

Schwarz bezeichnete Bauten in Adlikon

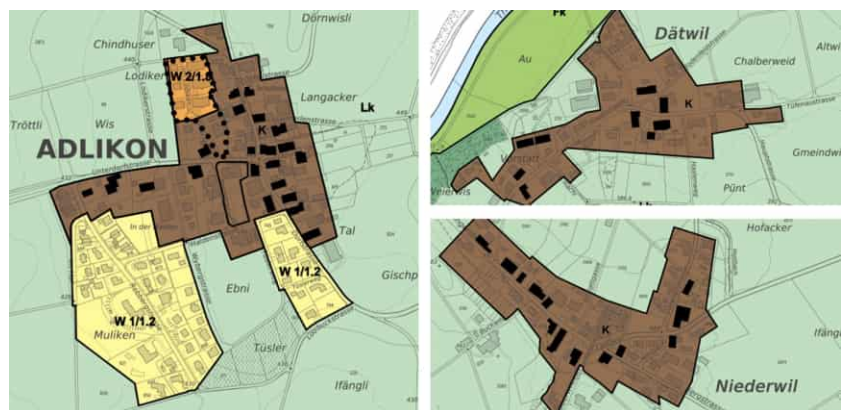
Im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung Adlikon von 2018 wurden Bauten definiert, welche in ihrer volumetrischen Erscheinung zu erhalten sind («schwarz bezeichnete Bauten»). Die Bauten wurden direkt im Zonenplan dargestellt, ohne dass ein Kernzonenplan erstellt wurde. Gemäss den Vorgaben der neuen Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP) sind jedoch die Bauten nicht im

Zonenplan, sondern in einem Ergänzungsplan, namentlich einem Kernzonenplan, darzustellen. In der kantonalen Genehmigung hielt daher die Baudirektion fest, dass die Gemeinde im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung für den Dorfkern von Adlikon sowie für die Weiler Dätwil und Niederwil Kernzonenpläne festzusetzen habe (Verfügung Nr. 1306 / 18, Dispositiv Ziff. IV). Mit der vorliegenden BZO-Gesamtrevision wird dieser Verpflichtung nachgekommen.

Rechtskräftiger Kernzonenplan Humlikon von 1985



Rechtskräftiger Zonenplan Adlikon von 2018 mit schwarz bezeichneten Bauten



7.2 Abstimmung auf Ortsbildinventar (KOBİ)

Ortsbild Andelfingen im KOBİ

Das Ortsbild von Andelfingen ist Bestandteil des kantonalen Ortsbildinventars (KOBİ). Der entsprechende Inventarplan und Ortsbildbeschreibung wurden im Jahr 2022 durch den Kanton überprüft und aktualisiert (siehe Kapitel 2.2). Das KOBİ ist behördenverbindlich.

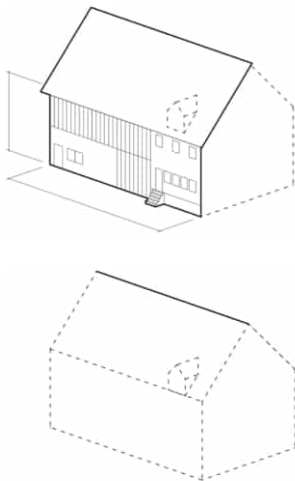
Sicherstellung der Schutzziele

Der Schutz des Ortsbildes als Ganzes, d.h. seiner typischen Struktur bezüglich Bebauung und Aussenräumen, erfolgt in erster Linie durch Massnahmen des Planungsrechts (vgl. § 205 lit. a PBG). Auf kommunaler Stufe sind dabei insbesondere Kernzonen und detaillierte Kernzonenpläne festzusetzen. Mit Letztgenanntem ist die Erhaltung der typischen Merkmale der Siedlungsstruktur zu gewährleisten, namentlich die ortsbaulich wichtigen, prägenden oder strukturbildenden Gebäude zu bezeichnen und die ortsbaulich wichtigen Elemente der Aussenräume (räumliche Begrenzungen, Platzräume, Bäume, Brunnen etc.) zu kennzeichnen. Die wichtigen Freiräume gemäss kantonalem Ortsbildinventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.

Damit die Schutzziele erreicht werden können, müssen für Gebäude und Gebäudegruppen, die das Ortsbild prägen, zusätzlich substanz-erhaltende Massnahmen getroffen werden. Der integralen oder zumindest teilweisen Unterschutzstellung von Gebäuden, Plätzen und Gärten kommt somit im Rahmen des Ortsbildschutzes grosse Bedeutung zu (siehe Kapitel 7.3).

Überarbeitung Kernzonenplan Andelfingen

Abgesehen von rot bezeichneten Bauten, Einzelbäumen und gewissen Brunnen enthält der rechtskräftige Kernzonenplan von 1994 / 2013 keine detaillierten Festlegungen. Der Kernzonenplan wurde daher in Abstimmung mit den Kernzonenvorschriften und unter Berücksichtigung des revidierten kantonalen Ortsbildinventars umfassend überarbeitet. Die Festlegungen entfalten grundeigentümergebundene Wirkung. Folgende Inhalte werden ergänzt:



- **Prägende Fassadenstellung**
Die prägenden Fassadenstellungen entsprechen der Bezeichnung «Wichtige Begrenzung von Platz-, Strassen- und Freiräumen» im Ortsbildinventar und werden in den Kernzonenplan übernommen. Diese Fassaden sind zumeist auch in ihrer gestalterischen Erscheinung identitätsbildend.
- **Hauptfirstrichtung**
Die Hauptfirstrichtungen entsprechen der «Prägenden Firstrichtung» im Ortsbildinventar. Bei den rot bezeichneten Gebäuden wird die Hauptfirstrichtung ebenfalls dargestellt, auch wenn dies in der vorgegebenen Erhaltung des Gebäudeprofils bereits eingeschlossen ist.
- **Wichtige Freiräume**
Die im Ortsbildinventar bezeichneten wichtigen Freiräume (Wild-

bachtobel, Schlosspark, Grünraum auf Westseite der Kirche, Freiraum angrenzend an Friedhof, Hofsituation zwischen Strehlgasse und Schlossgasse) werden übernommen. Der Schlosspark und das Wildbachtobel sind bereits heute weitgehend als Freihaltezonen gesichert. Die Freiräume dürfen grundsätzlich nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden. Veloabstellplätze ohne Überdachung und ohne störende, den Charakter des Freiraums beeinträchtigende Eingriffe wären aber grundsätzlich denkbar.

- **Ausgeprägte Strassen- und Platzräume**

Die im Ortsbildinventar bezeichneten ausgeprägten Strassen- und Platzräume der Schlossgasse, der Burgstrasse und des städtisch anmutenden Abschnitts der Landstrasse südöstlich der Kirche werden übernommen. Gestützt auf das REK 2040 (Leitlinie 9) werden sie um den gesamten zentralen öffentlichen Raum der Kernzone A erweitert. Gemäss Bestimmung sind die bezeichneten Strassen- und Platzräume nicht nur in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten, sondern auch weiterzuentwickeln. Dies betrifft insbesondere den zentralen Marktplatz und die Obermühlestrasse. Neue Abstellplätze sind nur zulässig, wenn sie keine Vorgärten beanspruchen. Bestehende Abstellplätze geniessen Besitzstandsgarantie.

- **Raumwirksame Mauern**

Diese Mauern begrenzen durch ihre Dimensionen Platz- und Strassenräume im Bereich der reformierten Kirche, des Friedhofs, des Schlosses und des ehemaligen Gewerbequartiers. Sie werden aus dem Ortsbildinventar übernommen.

- **Ortstypische Elemente**

Die zahlreichen Brunnen und das Mühlrad der Lindenmühle werden aus dem kantonalen Ortsbildinventar übernommen. Einzig das im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. AN2284 (Strehlgasse 17) dargestellte ortstypische Element kann nicht zugeordnet werden und wird weggelassen.

- **Aussichtspunkt**

Die bestehende Aussicht von der Schlossterrasse auf die Thur, die Thurbrücke (gedeckte Holzbrücke) und Kleinandelfingen weist besondere Qualitäten auf und soll erhalten werden.

Differenzen zwischen Kernzonenplan und KOB

Die Gebäude an der Landstrasse nordöstlich des Primarschulhauses (Hofwiesenstrasse 2, Landstrasse 71/73/75) sind Bestandteil des kommunalen Inventars der Denkmal- und Heimatschutzobjekte. Die Bebauung mit Einzelvillen in annähernd quadratischen Gartengrundstücken ist zwar für das späte 19. Jahrhundert typisch. Für das Ortsbild sind diese aufgrund der unterschiedlichen Stellungen der Gebäude zur Strasse und der schlechten Einsehbarkeit aufgrund markanter Einfriedungen aber nicht besonders prägend. Dennoch werden die Gebäude wie bisher als rot bezeichnete Bauten aufgeführt, jedoch ohne Festlegung von prägenden Fassadenstellungen und Hauptfirstrichtungen. Mit der Aktualisierung des Schutzinventars wird

die Frage, ob die Gebäude aus denkmalpflegerischer Sicht weiterhin als schützenswert zu beurteilen sind oder nicht, geklärt werden.

Bei den Gebäuden Vers. Nrn. 137 (Haus zum Seidenhof) und 138 auf den Grundstücken Kat.-Nrn. AN2283 und AN2284 wird gestützt auf ein Schutzgutachten von 2016 wie bisher das gesamte Volumen rot bezeichnet.

Der im Ortsbildinventar enthaltene markante Baum vor dem Bahnübergang der Landstrasse (Lindenbaum) wird nicht übernommen. Er wird als nicht speziell schützenswert beurteilt und liegt zudem ausserhalb der Kernzone.

Im Übrigen werden die Inhalte des kantonalen Ortsbildinventars stufengerecht und unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation im Kernzonenplan umgesetzt.

Differenzen zum bestehenden Kernzonenplan

Neben den bereits oben beschriebenen neuen Inhalten des Kernzonenplans werden folgende zwei Gebäude neu rot bezeichnet:

- Gebäude Vers. Nr. 198 (Haldenweg 3). Das ehemalige Transformatorenhäuschen (Trafoturm) steht an gut einsehbarer Lage am Rand des historischen Siedlungskerns oberhalb des Wildbachtobels. Es soll in seiner Volumetrie erhalten werden.
- Gebäude Vers. Nr. 200 (Landstrasse 34). Es handelt sich um das alte Bankgebäude, welches prägnant in Erscheinung tritt und den südlichen Auftakt zum historischen Ortskern bildet. Das Gebäude ist ein Denkmalschutzobjekt von regionaler Bedeutung und wird neu der Kernzone A zugewiesen.

Kernzonenpläne Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil

Für die neuen Kernzonenpläne Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil wird die Systematik des Kernzonenplans Andelfingen grundsätzlich übernommen. Aufgrund der im Vergleich zu Andelfingen untergeordneten Bedeutung der Ortsbilder umfassen diese Kernzonenpläne aber nur die folgenden Inhalte:

- Rot bezeichnete Bauten
- Prägende Fassadenstellung
- Hauptfirstrichtung
- Erhaltenswerte Bäume
- Ortstypische Elemente (Brunnen)

Vorgesehene Änderungen

Grundlage für die Festlegung der rot bezeichneten Bauten bilden die bestehenden Zonenpläne von Adlikon und Humlikon sowie der Kernzonenplan Humlikon von 1985 (siehe Kapitel 7.1). Anhand von Ortsbegehungen wurden die bestehenden Einträge überprüft und gegebenenfalls angepasst oder ergänzt. Die Inhalte wurden anschliessend in der Planungskommission vertieft diskutiert und bereinigt. Gegenüber der rechtskräftigen Situation ergeben sich folgende Änderungen in Humlikon:

- Ergänzung Gebäude Vers. Nr. 3069 (Grundstück Kat.-Nr. HU811, altes Waschhaus) als rot bezeichnetes Gebäude

- Ergänzung von prägenden Fassadenstellungen und Hauptfirstrichtungen bei einzelnen Gebäuden rund um den Dorfplatz
- Ergänzung erhaltenswerte Bäume beim Brunnen Im Gügi (Grundstück Kat.-Nr. HU176) und beim südlichen Ortseingang Humlikon (Grundstück Kat.-Nr. HU1382)
- Bezeichnung der ortsbildprägenden Brunnen

In Adlikon, Dätwil und Niederwil sind folgende Änderungen gegenüber der rechtskräftigen Situation vorgesehen:

- Ergänzung Gebäude Vers. Nr. 2096 und 2117 (Grundstücke Kat.-Nrn. AD2089 und AD2542) als rot bezeichnete Gebäude
- Ergänzung von prägenden Fassadenstellungen und Hauptfirstrichtungen bei einzelnen Gebäuden
- Ergänzung erhaltenswerte Bäume auf den Grundstücken Kat.-Nrn. AD79, AD1030, AD2066, AD2735 und AD2851
- Bezeichnung der ortsbildprägenden Brunnen

7.3 Abstimmung auf Denkmalschutz

Inventar der kommunalen Denkmalschutzobjekte

Zahlreiche Bauten im Ortsbild von Andelfingen sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgeführt. Darüber hinaus verfügt die Gemeinde seit 1981 über ein entsprechendes kommunales Inventar. Mit Ausnahme des ehemaligen Trafohäuschens (Gebäude Vers. Nr. 198) handelt es sich bei sämtlichen rot bezeichneten Bauten um Inventarobjekte. Umgekehrt sind aber nicht alle inventarisierten Objekte rot bezeichnet.

Die ehemalige Gemeinde Adlikon verfügt über ein aktuelles kommunales Denkmalschutzinventar aus dem Jahre 2019, welches 2022 ergänzt wurde. Das Inventar umfasst insgesamt 45 Objekte. Auch hier gilt, dass keine absolute Übereinstimmung zwischen Inventar und Kernzonenplan besteht, weil der Eigenwert einer Baute nicht unbedingt mit der Bedeutung im Ortsbild korrespondiert.

Für den Ortsteil Humlikon besteht noch kein kommunales Denkmalschutzinventar. Es sind zwei Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung vorhanden.

Die Gemeinde möchte mittelfristig für den Ortsteil Humlikon ein kommunales Inventar erarbeiten. Zudem soll das bestehende Inventar von Andelfingen aktualisiert und zusammen mit dem Inventar Adlikon zu einem einzigen kommunalen Inventar zusammengeführt werden. die Kernzonenpläne müssen nicht

Bedeutung der Inventarobjekte für Kernzonenpläne

Inventarobjekte umfassen Gebäude sowie weitere Objekte, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen. Bei den Inventarobjekten steht somit neben dem historischen Wert der Eigenwert des Objektes mit seiner jeweiligen Substanz im Vordergrund. Im Gegensatz

dazu geht es bei den rot bezeichneten Gebäuden primär um den Situationswert, welcher sich aus dem jeweiligen Volumen, der Stellung und dem räumlichen Verhältnis zur umliegenden Baugruppe ergibt. Eigenwert und Situationswert können sich ergänzen. Die inventarisierten Objekte werden daher in den Kernzonenplänen als Informationsinhalt dargestellt. Die Festlegung der rot bezeichneten Bauten erfolgt aber unabhängig davon, ob es sich um Inventarobjekte handelt oder nicht. Vor diesem Hintergrund ist eine vorgängige Aktualisierung respektive Erstellung des kommunalen Inventars nicht erforderlich.

7.4 Abstimmung auf das ISOS

Unterschiede ISOS und KOBI

Der Ortskern Andelfingen ist neben dem kantonalen Ortsbildinventar auch im Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) aufgeführt. Gegenstand des kantonalen Inventars (KOBI) sind Orts-, Quartier-, Strassen- und Platzbilder, die als wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche erhaltenswürdig sind oder die Landschaften oder Siedlungen wesentlich mitprägen, samt der für ihre Wirkung wesentlichen Umgebung (§ 203 lit. c PBG). Die Frage der Schutzwürdigkeit und der Einstufung nach ihrer Bedeutung wird unter anderem auf der Grundlage des ISOS beurteilt. Allerdings weicht das KOBI gemäss PBG in seiner Zielsetzung und Wirkung in wesentlichen Punkten vom ISOS ab. Die Klassierung von Objekten von kantonaler oder regionaler Bedeutung führt zu einer Beschränkung der kommunalen Zuständigkeit. Das ISOS hingegen entfaltet nur im Rahmen der Erfüllung einer Bundesaufgabe unmittelbare Wirkung. Im Weiteren berücksichtigt das KOBI gleichwertig politische, wirtschaftliche, soziale und baukünstlerische Epochen während das ISOS vorwiegend architekturhistorische Epochen und räumliche Merkmale erfasst. Im ISOS werden – im Gegensatz zum KOBI – sodann auch nur Baugesamtheiten mit mehr als zehn Bauten bezeichnet. Schliesslich beschränkt sich das KOBI grundsätzlich auf einen Perimeter mit ortsbildtypischen Bauten, Baustrukturen und wichtigen Freiräumen. Das ISOS indes inventarisiert auch Baugebiete, die in ihrer Anlage und ihren charakteristischen Elementen erhaltenswürdig erscheinen, sowie grosszügige Ortsumgebungen.

Abgleich der Nutzungsplanung mit dem ISOS

Bei der Erfüllung kantonaler und kommunaler Aufgaben – namentlich im Rahmen der Nutzungsplanung – muss das ISOS berücksichtigt werden (vgl. kantonaler Richtplan, Pt. 2.4). Konkret bedeutet dies, dass das ISOS als gewichtige Wertungshilfe in die Interessenabwägung einzubeziehen ist. Im Rahmen einer Interessenabwägung werden die betroffenen Interessen ermittelt, beurteilt und gegeneinander abgewogen (Art. 3 RPV). Das Vorgehen stützt sich im Übrigen auf

den ISOS-Leitfaden «Ortsbilschutz und Innenentwicklung» des Bundesamts für Raumentwicklung von 2022.

Erhaltungsziele gemäss ISOS

Das ISOS gliedert den Ort in Gebiete und Baugruppen sowie in Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen mit verschiedenen Erhaltungszielen. Diese bedeuten Folgendes:

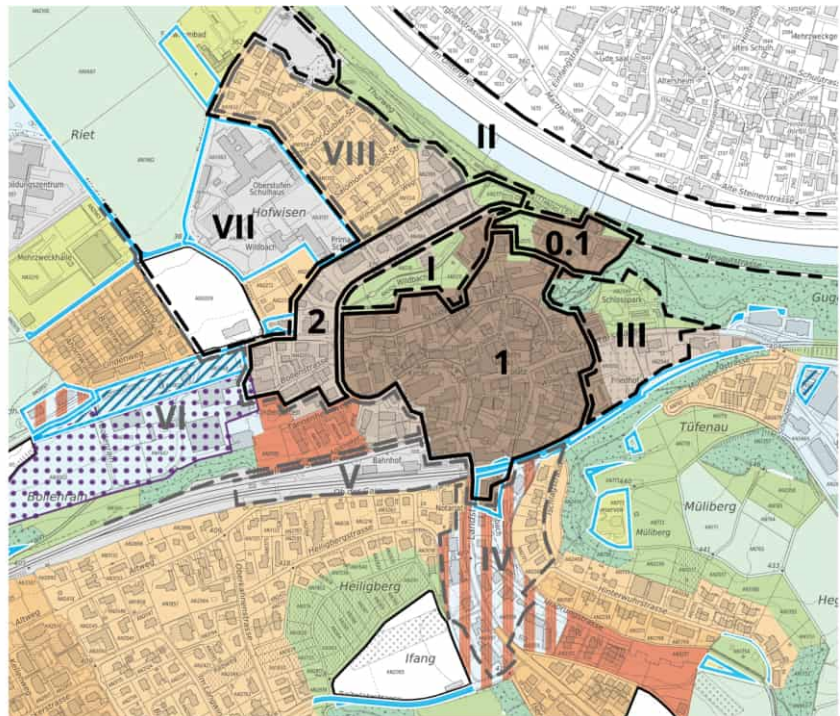
- Gebiet oder Baugruppe mit Erhaltungsziel A: Erhalten der Substanz. Alle Bauten, Anlageteile und Freiräume integral erhalten, störende Eingriffe beseitigen.
- Gebiet oder Baugruppe mit Erhaltungsziel B: Erhalten der Struktur. Anordnung und Gestalt der Bauten und Freiräume bewahren, für die Struktur wesentliche Elemente und Merkmale integral erhalten.
- Umgebungszone oder Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel a: Erhalten der Beschaffenheit als Kulturland oder Freifläche. Die für das Ortsbild wesentliche Vegetation und Altbauten bewahren, störende Veränderungen beseitigen.
- Umgebungszone oder Umgebungsrichtung mit Erhaltungsziel b: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.

Die Erhaltungsziele der einzelnen Gebiete (G), Baugruppen (B), Umgebungszonen (U-Zo) und Umgebungsrichtungen (U-Ri) des ISOS Andelfingen werden wie folgt berücksichtigt:

Art	Nr.	Benennung	Erhaltungsziel	Umsetzung in Nutzungsplanung
G	1	Ortskern	A	Der Kernzone A zugewiesen; Gebiet südlich Bahnlinie: Umzonung in Kernzone A
G	2	Siedlungserweiterung aus Wohn-, Gewerbe- und Bauernhäusern entlang der Durchfahrtsstrasse	B	Der Kernzone B und partiell der Freihaltezone zugewiesen
B	0.1	Brückenkopf mit Zollhaus von 1817 und Mühlebezirk am Unterlauf des Mülibachs	A	Der Kernzone A und partiell der Freihaltezone zugewiesen
U-Zo	I	Geländemulde und Hang unterhalb des Ortskerns	a	Der Freihaltezone und partiell den Kernzonen A und B zugewiesen*
U-Ri	II	Flussraum	a	Der Freihaltezone zugewiesen
U-Zo	III	Schlosspark und Friedhof	a	Der Freihaltezone, Kernzone A und B zugewiesen; Freiraum westlich Friedhof wird partiell im Kernzonenplan als wichtiger Freiraum festgelegt*
U-Zo	IV	Gemischte Bebauung aus Bauernhäusern, Wohn- und Gewerbebauten entlang Landstrasse	b	Den Zonen WG3/2.5 und W2/1.4 zugewiesen*
U-Zo	V	Schmale Hangterrasse mit Bahnhof	b	Der Zone Oe zugewiesen*
U-Zo	VI	Neueres Wohn- und Gewerbequartier entlang Ausfallstrassen nach Humlikon und Flaach	b	Den Zonen KB, W2/1.8, W3/2.5, WG2/1.8 und I/7.5 zugewiesen; teilweise Reduktion der Gesamthöhe in I/7.5 zwecks besserer Einpassung*
U-Zo	VII	Wiesen und Ackerflächen, gegen den Flussraum abfallend, in Siedlungsnähe grosse Schulanlage	a	Den Zonen KB, W2/1.4, Oe, EA, EB, R und Lk zugewiesen*
U-Zo	VIII	Einfamilienhausquartier in flachem Gelände	b	Den Zonen KB und W2/1.4 zugewiesen*

* Interessenabwägung siehe unten

- Gebiet, Baugruppe
- - - Umgebungszone /
Umgebungsrichtung
- schwarz = Erhaltungsziel A / a
grau = Erhaltungsziel B / b



Darüber hinaus sind im ISOS folgende Einzelemente (E) mit dem Erhaltungsziel A bezeichnet:

- Leicht erhöhter, ummauerter Sakralbezirk mit Pfarrkirche und Kirchgemeindehaus
- Hotel «Löwen»
- Schloss
- Primarschulhaus Hofwiesen
- Gublerhaus
- Haldenmühle
- Gedeckte Thurbrücke
- Bahnhofanlage mit Stationsgebäude

All diese Objekte sind als Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert und stehen teilweise bereits unter Denkmalschutz. Eine allfällige Unterschutzstellung der übrigen Objekte ist nicht Gegenstand der vorliegenden Nutzungsplanung.

Interessenabwägung

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung tangiert das ISOS namentlich mit der Kernzonenabgrenzung, die geringfügig erweitert wird, dem Kernzonenplan sowie mit den teilweise geänderten Kernzonenbestimmungen.

Die Erhaltungsziele der Gebiete 1 und 2, der Baugruppe 0.1 sowie der Umgebungsrichtung II sind aufgrund der Zuweisung zu den Kernzonen respektive Freihaltezonen vollumfänglich berücksichtigt. Zu den Umgebungszone ist die Interessenabwägung nachfolgend dokumentiert.

U-Zo I Geländemulde und Hang unterhalb des Ortskerns (Erhaltungsziel a)



Die Umgebungszone I ist bis auf die zwei bestehenden Gebäude Landstrasse 64 und 70 der Freihaltezone zugewiesen. Das Wohnhaus an der Landstrasse 64 wurde 1892 erstellt. Die Bauzone (Kernzone B) ist eng umgrenzt, sodass keine Erweiterungsbauten möglich wären. Das Gebäude an der Landstrasse 70 (Sitz der Andelfinger Zeitung) wurde 1880 erstellt, wobei das Volumen zu einem späteren Zeitpunkt erweitert wurde. Die eingezonte Fläche (Kernzone A) umfasst das gesamte Grundstück Kat.-Nr. AN2573 und weist nur noch geringe Erweiterungsmöglichkeiten auf. Der ursprüngliche, zur Strasse hin orientierte Gebäudeteil ist im kommunalen Denkmalschutzinventar aufgeführt und gestützt auf das kantonale Ortsbildinventar («prägendes Gebäude») im Kernzonenplan rot bezeichnet. Vor diesem Hintergrund wird die bestehende Zonierung (Kernzonen A und B) als richtig erachtet. Eine Auszonung wäre nicht zielführend.

U-Zo III Schlosspark und Friedhof (Erhaltungsziel a)



Wohnhaus Thurtalstrasse 21 rechts

Die Umgebungszone III ist im Bereich des Schlossparks der Freihaltezone zugewiesen. Das Wohnhaus Thurtalstrasse 21 (Kernzone A, Baujahr 1961) wird im ISOS als störend beurteilt («wegen Stellung und aufdringlichem Verputz den historischen Ortsrand beeinträchtigend»). Mit der Beibehaltung der Kernzone A wird ermöglicht, dass bei einem allfälligen Ersatzneubau ein ortsbaulich überzeugendes Projekt realisiert wird, weshalb eine Auszonung nicht im Interesse des Ortsbildschutzes wäre. Eine Auszonung würde zudem dem Ziel der Innenentwicklung zuwiderlaufen und hätte darüber hinaus erhebliche finanzielle Konsequenzen (Entschädigungspflicht durch Gemeinde aufgrund materieller Enteignung). Es bestehen daher keine Interessenskonflikte, weshalb sich eine Abwägung erübrigt.



Nutzungsreserven an der Thurtalstrasse

Das Gebiet südlich der Thurtalstrasse liegt weitgehend in der Kernzone B und weist noch ein paar Nutzungsreserven auf den Grundstücken Kat.-Nrn. AN2543 und AN2544 auf. Die Gebäude Thurtalstrasse 26/28/32 werden gestützt auf das kantonale Ortsbildinventar («prägende Gebäude») im Kernzonenplan rot bezeichnet. Beide Gebäude sind zudem im kommunalen Denkmalschutzinventar aufgeführt. Durch die Beibehaltung der Kernzone B kann die Baulücke geschlossen und der Strassenraum gegenüber heute besser gefasst werden. Eine Auszonung der Baulandreserven würde dem Ziel der Innenentwicklung zuwiderlaufen und hätte darüber hinaus erhebliche finanzielle Konsequenzen (Entschädigungspflicht durch Gemeinde aufgrund materieller Enteignung). Das Interesse der Innenentwicklung wird aufgrund der zentralen Lage unweit des Bahnhofs vorliegend höher gewichtet.



Freiraum westlich des Friedhofs

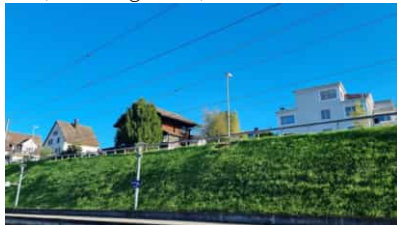
Der Freiraum westlich des Friedhofs wird in Übereinstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar im Kernzonenplan partiell als wichtiger Freiraum festgelegt. Die Interessen der Freihaltung werden damit berücksichtigt. Weiter südlich befindet sich unterirdisch die Tiefgarage Mühleberg. Im Zusammenhang mit der derzeit laufenden Parkraumplanung steht u.a. eine Erweiterung der Tiefgarage mit neuer Zufahrt zur Diskussion. Vor diesem Hintergrund muss das Gebiet weiterhin der Bauzone (Kernzone A) zugewiesen bleiben.

U-Zo IV Gemischte Bebauung aus Bauernhäusern, Wohn- und Gewerbebauten entlang Landstrasse (Erhaltungsziel b)



Die Umgebungszone IV ist heute den Zonen WG3/2.5 und W2/1.4 zugewiesen. Das Gebiet ist grossmehrheitlich überbaut. Die bestehenden Zonenvorschriften gewährleisten, dass das nördlich angrenzende historische Ortsbild nicht beeinträchtigt wird. Wie die Überbauung Hinterwahrstrasse 7 zeigt, sind dreigeschossige Volumina aufgrund der topografischen Situation verträglich. Denkbar wäre auch die Zuweisung zu einer Kernzone, wodurch die baulichen Möglichkeiten leicht reduziert würden. Dies wird aber aufgrund der untergeordneten Bedeutung (Erhaltungsziel b) als nicht notwendig erachtet. Aufgrund der zentralen Lage werden die Interessen der Siedlungsentwicklung nach innen höher gewichtet, zumal es sich gemäss regionalem Richtplan um ein Gebiet mit hoher baulicher Dichte handelt.

U-Zo V Schmale Hangterrasse mit Bahnhof (Erhaltungsziel b)



Bei der Umgebungszone V handelt es sich um eine «schmale, als Aussichtsplattform auf die eindrückliche Dachlandschaft des Orts fungierende Hangterrasse» oberhalb des Bahnhofs. Das Gebiet ist der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen. Die Böschung ist im Eigentum der SBB und kann aufgrund der Steilheit und der rund 11 m schmalen, langgezogenen Form nicht sinnvoll überbaut werden. Aufgrund dessen ist die Zuweisung zu einer Freihaltezone nicht erforderlich. Die Interessen des Ortsbildschutzes sind berücksichtigt.

U-Zo VI Neueres Wohn- und Gewerbequartier entlang Ausfallstrassen nach Humlikon und Flaach (Erhaltungsziel b)

Die Umgebungszone VI umfasst die neueren Wohn- und Industriegebiete Auf Bollen und Bollenrain, welche sich nördlich und südlich der Flaacherstrasse erstrecken. Die Umgebungszone weist das Erhaltungsziel b auf («Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind.»). Die Umgebungszone beeinträchtigen gemäss ISOS-Beschrieb keine wichtige Ortsansicht.

Im Industriegebiet Bollenrain wird die maximal zulässige Gesamthöhe in der ersten Bautiefe entlang der Flaacherstrasse auf das bis 2013 geltende Mass von 13 m reduziert, um eine bessere Einpassung der Bauten zur nördlich angrenzenden Wohnzone sicherzustellen. Im übrigen Gebiet wird die maximale Gesamthöhe aber nicht reduziert, weil für Produktionshallen im Bereich Holzbau diese Höhe erforderlich ist. Der ansässige Holzbaubetrieb hat im Dezember 2024 ein entsprechendes Baugesuch eingereicht. Der Verzicht auf eine weitergehende Höhenbeschränkung begründet sich wie folgt:

Das Gebiet der Industriezone bildet den westlichen Ortseingang von Flaach herkommend. Aufgrund der gegenüber der Flaacherstrasse erhöhten Lage tritt das Gebiet von der Strasse gesehen prägnant in Erscheinung. Aufgrund der Lage am Hang, dem rückwärtig steil ansteigenden Terrain und der angrenzenden Bewaldung fügen sich höhere Bauten in der Nahansicht aber befriedigend in die landschaftliche Umgebung ein. In der Fernansicht (Niederfeld) wirken Bauten bis 20 m Gesamthöhe aufgrund der speziellen Situation nicht exponiert und sind somit gut verträglich. Hinsichtlich des geschützten Ortsbildes von Andelfingen ist – wie im ISOS-Beschrieb – darauf hinzuweisen, dass das Industriegebiet keine wichtige Ortsansicht beeinträchtigt. Im Übergang zum historischen Dorfkern im Gebiet Bollenstrasse

kann aufgrund der unterschiedlichen Höhenmasse (20 m Gesamthöhe vs. 15.1 m giebelseitige Fassadenhöhe) jedoch ein Massstabsprung zur Kernzone nicht ausgeschlossen werden. Demgegenüber stehen die Interessen zur haushälterischen Bodennutzung und die wirtschaftlichen Interessen für die Erweiterung von ansässigen Betrieben und zur Ansiedlung neuer Betriebe. Zwar weisen die Gemeinden Andelfingen und Kleinandelfingen noch gewisse Baulandreserven in den Gewerbe- und Industriezonen auf. Jedoch sind diese Flächen nur beschränkt verfügbar, weil diese oft für spätere Betriebserweiterungen reserviert sind. Aus diesen Gründen werden die verschiedenen Nutzinteressen gegenüber den Interessen des Ortsbildschutzes vorliegend höher gewichtet.

Fernsicht von Westen (Gebiet Giessen) auf den Ort Andelfingen mit bis zu 20 m hohen Neubauten in der Industriezone Bollenrain (in Blau, weitere Visualisierungen siehe Kapitel 5.6)



U-Zo VII Wiesen und Ackerflächen, in Siedlungsnähe grosse Schulanlage (Erhaltungsziel a)

Innerhalb der Umgebungszone VII liegt unter anderem die Schulanlage Hofwiesen (Zone für öffentliche Bauten). Von der Niederfeldstrasse ist die Sicht auf das historische Ortsbild dank der unüberbauten Wiesen und Äcker (Landwirtschaftszone, Reservezone) teilweise gewährleistet. Nordwestlich der Schulanlage (Bodenwiesstrasse etc.) ist bis auf den Kirchturm aber die Sicht auf das Ortsbild durch die Schulbauten, welche allesamt als Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung inventarisiert sind, verstellt. Das Erhaltungsziel a stimmt daher nur noch partiell mit der effektiven Situation überein. Eine Auszonung oder anderweitige planungsrechtliche Vorgaben wären daher nicht zielführend. Die bestehende Zonierung wird beibehalten.

Sicht von Nordwesten auf Andelfingen mit der Schulanlage Hofwiesen im Vordergrund



U-Zo VIII Einfamilienhausquartier in flachem Gelände (Erhaltungsziel b)

Die Umgebungszone VIII liegt weitgehend in der Wohnzone 2/1.4. Mit den entsprechenden Zonenvorschriften ist sichergestellt, dass keine überdimensionierten Überbauungen das angrenzende Gebiet 2 beeinträchtigen können.

8 WEITERE ERGÄNZUNGSPLÄNE

Ergänzungspläne zur BZO

Während der Zonenplan im Massstab 1:5000 für die Abgrenzung der Zonen massgebend ist, gelten für die Kernzonen, den Baumschutz sowie die Wald- und Gewässerabstandslinien Ergänzungspläne. Diese ergänzen die Festlegungen im Zonenplan.

Neuzeichnung der Pläne der Waldabstandslinien

8.1 Waldabstandslinien

Die bestehenden rechtskräftigen Pläne zu den Waldabstandslinien werden ohne materielle Änderungen in drei neuen Ergänzungsplänen erlassen. Damit wird eine übersichtliche und aktuelle Grundlage für das Baubewilligungsverfahren geschaffen.

Ergänzung Waldabstandslinie im Gebiet Reitplatzstrasse

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung hat das Amt für Raumentwicklung verlangt, dass im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. AN2397 (Reitplatzstrasse) die heute noch fehlende Waldabstandslinie zu ergänzt. Da im vorliegenden Fall zwischen dem Privatgrundstück und dem Wald eine Strasse liegt, wird eine reduzierte Waldabstandslinie von 15 m festgelegt. Die Waldabstandslinie reicht rund 3.5 m in das Grundstück Kat.-Nr. AN2397. Sie ist damit weniger streng als der erforderliche Strassenabstand von 6 m für oberirdische Gebäude. Mit der neuen Waldabstandslinie entstehen somit keine zusätzlichen Einschränkungen für das betroffene Privatgrundstück.

Ausschnitt Ergänzungsplan 2.2







	rechtskräftige Waldabstandslinie
	projektierte Waldabstandslinie
	rechtskräftige Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
	Bauzone (Entwurf Revision)
	Wald
	übrige bestockte Fläche



Ergänzung Waldabstandslinie in Niederwil

Im Rahmen der laufenden Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen sowie der Festsetzung von statischen Waldgrenzen wurde die bestockte Fläche entlang des Bachtellenbachs in Niederwil forstrechtlich als Wald klassiert. Damit das betroffene Grundstück auch zukünftig sinnvoll überbaubar bleibt, wird eine Waldabstandslinie festgelegt. Ohne Waldabstandslinie würde ein Waldabstand von 30 m gelten. In Absprache mit den kantonalen Fachstellen wird aufgrund der topografischen Situation (Bacheinschnitt) die Linie in einem reduzierten Abstand von 10 m zur Waldgrenze festgelegt.

Ausschnitt Ergänzungsplan 2.1

-  **RRB Nr.** projektierte Waldabstandslinie
-  rechtskräftige Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
-  Bauzone (Entwurf Revision)
-  Wald
-  übrige bestockte Fläche
-  Gewässer



Wald- und Gewässerabstandslinien
 (ohne Dätwil und Niederwil)



Quelle: GIS ZH, 8.6.2021

8.2 Gewässerabstandslinien

Gewässerabstandslinien

In der Gemeinde wurden kürzlich für die öffentlichen Gewässer im Siedlungsgebiet die Gewässerräume im Sinne von Art. 41a und Art. 41b der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung festgelegt. Entlang der Thur wurden – mit Ausnahme der Thurauen – die Gewässerräume noch nicht festgelegt. Innerhalb des Gewässerraums gilt grundsätzlich ein Bauverbot.

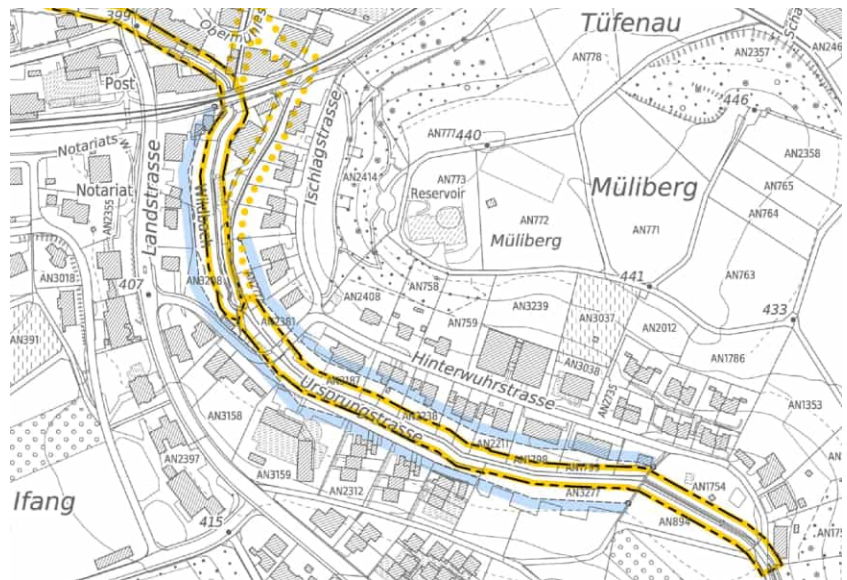
Gewässerabstandslinie Gebiet
 Hinterwuh

Im Gebiet Hinterwuh bestehen entlang des Mülibachs respektive Wildbachs Gewässerabstandslinien nach § 67 PBG, welche im Rahmen der Nutzungsplanung von 1994 festgesetzt wurden. Diese Abstandslinien umfassen gegenüber den Gewässerräumen einen grösseren Bereich (siehe Abbildung unten).

2023 wurde entlang des Mülibachs im Gebiet Hinterwuh unter Berücksichtigung der Hochwassergefährdung ein erhöhter Gewässerraum festgelegt (13.4 m bis 14.2 m). Gemäss Verfügung der kantonalen Baudirektion vom 22. September 2023 sei eine darüber hinaus

gehende zusätzliche Erhöhung nicht notwendig. Jedoch zeigt die synoptische Gefahrenkarte und die Wassertiefenkarten, dass die Flächen zwischen dem festgelegten Gewässerraum und den Gewässerabstandslinien bereits bei einem 30-jährlichen Hochwasserereignis überflutet werden können. Auf alle Fälle sind im betroffenen Abschnitt die Raumbedürfnisse des Gewässers durch die ausgeschiedenen Gewässerräume nicht hinreichend erfüllt, weshalb in dieser Hinsicht die Gewässerabstandslinien weiterhin erforderlich sind (siehe dazu auch Kapitel 9.4). Die Gewässerabstandslinien werden deshalb unverändert beibehalten.

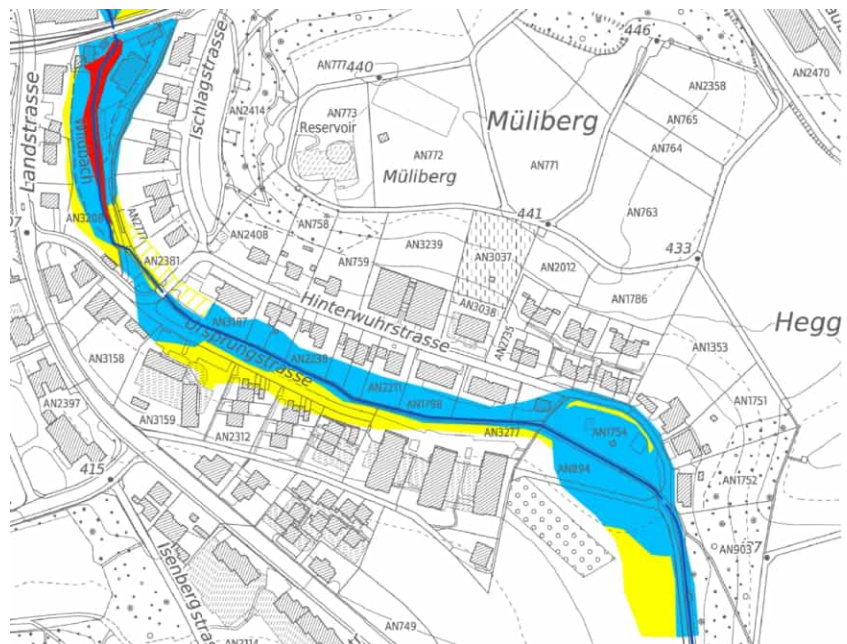
Gewässerabstandslinien (blau bandiert) und Gewässerraum (gelb bandiert) im Gebiet Hinterwuhr



Quelle: GIS ZH, 30.1.2024

Synoptische Gefahrenkarte

- | | |
|--|----------------|
| ■ erhebliche Gefährdung | Verbotsbereich |
| ■ mittlere Gefährdung | Gebotsbereich |
| ■ geringe Gefährdung | Hinweisbereich |
| □ Restgefährdung | Hinweisbereich |
| □ Keine Gefährdung | |



Quelle: GIS ZH, 30.1.2024

Gewässerabstandslinie Gebiet Neugut

Im Gebiet Neugut wird die rechtskräftige Gewässerabstandslinie unverändert übernommen und im Ergänzungsplan 2.3 neu erlassen, weil im fraglichen Abschnitt entlang der Thur noch keine Gewässerräume festgelegt wurden.

9 AUSWIRKUNGEN

9.1 Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität

Keine Änderung der Einwohnerkapazität

Die vorliegende Gesamtrevision der Nutzungsplanung hat nur marginale Auswirkungen auf die Einwohnerkapazität. Die zwei vorgesehenen Umzonungen im Ortsteil Andelfingen sind kleinräumig und beinhalten im Falle der Umzonung des alten Bankgebäudes aufgrund der Denkmalschutzobjekte bereits heute kaum baulichen Spielraum. Die weiteren Umzonungen haben keinen Einfluss auf die Einwohnerkapazität.

Die vorgesehenen Einzonungen umfassen bereits überbaute Gebiete oder Erschliessungsstrassen und führen daher zu keiner Erhöhung der Einwohnerkapazität. Die Einzonungen von Strassenflächen sind im Übrigen vom kantonalen Bauzonenmanagement ausgenommen und belasten daher die kantonale Statistik nicht (vgl. Kreisschreiben vom 4. Mai 2015).

In den Kernzonen erhöhen sich durch die Zusammenführung und Vereinheitlichung der Grundmasse (Wegfall des grossen Grundabstands in Adlikon und Humlikon, anrechenbares UG bei Hanglagen) die Geschossflächenreserven geringfügig. Die Erhöhung der Einwohnerkapazität bleibt aber theoretischer Natur und lässt sich kaum beziffern.

Die Einwohnerkapazität bleibt daher unverändert bei insgesamt rund 3'850 Personen innerhalb der Bauzone respektive 4'020 Personen in der Gesamtgemeinde.

Keine Auswirkungen auf die Arbeitsplatzkapazität

Hinsichtlich Arbeitsplatzkapazität führen die Reduktion der Gesamthöhen in Teilen der Gebiete Bollenrain und Bilg zu keinen Änderungen, da die für die Kapazität massgebende Dichteziffer unverändert bleibt. Die kleinräumige Einzonung der Gewerbezone im Gebiet Gugelment betrifft ein bereits überbautes Grundstück. Im Übrigen sind keine Umzonungen von Misch- oder Arbeitszonen vorgesehen.

9.2 Orts- und Landschaftsbild

Ortsbild

Mit den vorgesehenen Erweiterungen der Kernzone in Andelfingen können die Interessen des Ortsbildschutzes besser berücksichtigt werden. Die Kernzonenbestimmungen werden teilweise liberalisiert. Insgesamt erhöhen sich die baulichen Möglichkeiten durch die Zusammenführung und Vereinheitlichung der Grundmasse und angepasste Dachgestaltungsvorschriften geringfügig. Der Ermessensspielraum im Baubewilligungsverfahren wird dadurch erhöht, was vor dem Hintergrund der mit der Gemeindefusion erfolgten Professionalisierung der Bauverwaltung als sinnvoll erachtet wird. Gleichzeitig ge-

währleisten die detaillierten Kernzonenpläne für Andelfingen, Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil eine sorgfältige Weiterentwicklung der Ortskerne.

Umsetzung KOBİ

Alle relevanten Aussagen des 2022 überarbeiteten kantonalen Ortsbildinventars (KOBİ) werden im Kernzonenplan Andelfingen und in den Kernzonenvorschriften grundeigentümergebunden festgesetzt. Dies betrifft namentlich die wichtigen Freiräume, die ausgeprägten Platz- und Strassenräume und die raumwirksamen Mauern. Die geringfügigen Abweichungen sind begründet (siehe Kapitel 7.2).

Interessenabwägung ISOS

Für alle im ISOS behandelten Ortsbildteile (Gebiete, Baugruppen, Umgebungszonen und Umgebungsrichtungen) mit den Erhaltungszielen A/a und B/b wird in einer umfassenden Interessenabwägung dargelegt, wie mit den Vorgaben des ISOS im Rahmen der vorliegenden Revision umgegangen wurde (siehe Kapitel 7.4). Dabei wurden die Schutzziele des ISOS ermittelt, beurteilt und anderen Interessen gegenübergestellt und gegeneinander abgewogen.

Änderungen in Dätwil und Niederwil

Aufgrund der laufenden Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich können Änderungen am Planungsrecht (Zonenplan und Bau- und Zonenordnung) in den Ortsteilen Dätwil und Niederwil erst genehmigt werden, wenn die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (VKaB) erlassen oder die Richtplanteilrevision 2022 in Kraft getreten sind (vgl. Kapitel 2.2). Der Gemeinderat geht davon aus, dass bis zur Festsetzung der Planungsvorlage diese übergeordneten Rechtsgrundlagen vorhanden sein werden.

Siedlungsränder

Die neue Bestimmung zu Siedlungsrändern trägt zu einem besseren Übergang zwischen bebautem und nicht bebautem Gebiet bei und verbessert damit das Landschaftsbild.

9.3 Mehrwertausgleich

Kantonaler Mehrwertausgleich
Abgabesatz

Bei Einzonungen wird unabhängig von der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs seit Inkrafttreten der gesetzlichen Grundlagen am 1.1.2021 die kantonale Mehrwertabgabe fällig.

Der Abgabesatz beträgt 20 % bei einem Freibetrag des Mehrwertes von Fr. 30'000.-.

Gemäss § 8 MAV sind im Planungsbericht Ausführungen zu den erwartenden Mehrwerten zu machen. Die Mehrwertprognose wird durch den Kanton erstellt und basiert auf dem kantonalen Landpreismodell.

Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, umfasst die kantonale Mehrwertprognose auch Fälle, welche voraussichtlich unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen und damit nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen sein werden.

Einzonung Gugelment	Im Gebiet Gugelment wird auf dem Grundstück Kat.-Nr. AN3242 die bisher nicht zonierte Fläche von 357 m ² eingezont.
Einzonung Breitenstein und Grundstück Kat.-Nr. AN3125	Auf den Grundstücken Kat.-Nrn. AN2986 (Landstrasse 36) und AN3125 wird die Bauzonengrenze mit den Grundstücksgrenzen in Übereinstimmung gebracht, was einer Einzonung von 114 m ² respektive 13 m ² entspricht.
Einzonung Dätwil	In Dätwil wird auf dem Grundstück Kat.-Nr. AD2851 eine Fläche von 101 m ² eingezont, welche auf demselben Grundstück durch eine flächengleiche Auszonung «kompensiert» werden soll. Die Mehrwertabgabe erfolgt im Kanton Zürich jedoch unabhängig davon, ob auf demselben Grundstück entsprechende Auszonungen vorgenommen werden. Eine entsprechende Änderung ist jedoch in Diskussion.
Einzonung Werkhof Fuchsenhölzli	Im Zuge der Festlegung der statischen Waldgrenze im Gebiet Fuchsenhölzli werden zwei kleine Restflächen im Umfang von 9 m ² der Zone für öffentliche Bauten zugewiesen.
Einzonung Humlikon	In Humlikon wird auf dem Grundstück Kat.-Nr. HU1382 eine Fläche von 31 m ² von der Erholungszone der Kernzone B zugewiesen.
Umzonung Nichtbauzonen zu Freihalte- oder Erholungszone	Gemäss Kreisschreiben vom 21. Dezember 2020 fallen Umzonungen einer Nichtbauzone in eine Freihalte- oder Erholungszone unter gewissen Bedingungen ebenfalls unter den kantonalen Mehrwertausgleich. Für solche Planungsmassnahmen ist deshalb ebenfalls eine kantonale Mehrwertprognose erforderlich. Im Zusammenhang mit der Abstimmung auf die Revision der kantonalen und regionalen Nutzungszonen und die Neufestsetzung von statischen Waldgrenzen durch die kantonale Baudirektion entstehen einige Fälle, in denen infolge der Verkleinerung der Waldfläche eine kommunale Freihaltezone zugewiesen wird. Die Fälle sind in Kapitel 6.3 dokumentiert. All diese Umzonungen dürften aber nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen sein. Auch die Bereinigung der Zonengrenze beim Sportplatz Humlikon (Grundstück Kat.-Nr. HU1383 im Eigentum der Primarschulgemeinde Humlikon) ist nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen.
Umzonungen Freihaltezone zu Erholungszone	Weiter wird für Umzonungen von Freihaltezone in Erholungszone eine Mehrwertprognose erstellt. Dies betrifft konkret die Umzonung der Pünten im Gebiet Ursprung von der Freihaltezone in die Erholungszone B (Grundstücke Kat.-Nr. AN894 und AN1755) und die Umzonung im Gebiet Müliberg von der Freihaltezone in die Erholungszone A (Grundstücke Kat.-Nrn. AN773 und Teile von AN774). Die Umzonung der Pünten im Gebiet Bodenwis von der Erholungszone in die Erholungszone B fällt nicht darunter.
Kantonale Mehrwertprognose	Für die Planungsmassnahmen wurde von der Verfahrensstelle kantonalen Mehrwertausgleich folgende Mehrwertprognose ermittelt: Fr. 420'919.- Diese Mehrwertprognose beinhaltet die Werte sämtlicher vom kantonalen Mehrwertausgleich betroffenen Parzellen (Stand öffentliche

Auflage). Da Anpassungen nicht auszuschliessen sind, sind auch diejenigen Fälle eingerechnet, die unter der Freigrenze von Fr. 30'000.- liegen.

Einzonungen Strassenflächen

Darüber hinaus werden diverse Strassenflächen, welche der Erschliessung von Bauzonen dienen, aber nicht eingezont sind, einer Bauzone zugewiesen. Diese Flächen umfassen gesamthaft 2.20 ha. Die Flächen sind nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen.

Einzonung Wegparzelle Kat.-Nr. AN3029

Zudem wird die Wegparzelle Kat.-Nr. AN3029 im Eigentum der Gemeinde vollständig eingezont. Die Einzonung umfasst eine Fläche von 230 m². Auch diese Fläche dürfte nicht von einer Mehrwertabgabe betroffen sein.

Kommunaler Mehrwertausgleich

Die Gemeinden regeln den Ausgleich von Planungsvorteilen, die durch Auf- oder Umzonungen entstehen, in ihrer Bau- und Zonenordnung (§ 19 Mehrwertausgleichsgesetz). Die entsprechende BZO-Änderung erfolgte im Rahmen einer vorgelagerten Teilrevision. In Abweichung zum Entwurf des Gemeinderates hat die Gemeindeversammlung am 26. November 2024 beschlossen, auf die Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zu verzichten. Die Vorlage wurde am 31. März 2025 durch die kantonale Baudirektion genehmigt und anschliessend in Kraft gesetzt.

Für die im Rahmen der vorliegenden Gesamtrevision vorgesehenen Um- und Aufzonungen muss daher keine Mehrwertprognose erstellt werden.

9.4 Umweltschutz

Lufthygiene / Lärm

Die Revision hat keine Auswirkungen auf die Lufthygiene. Durch die Zuweisung der Empfindlichkeitsstufe II kann das Schulareal Hofwisen planerisch besser vor störendem Lärm geschützt werden.

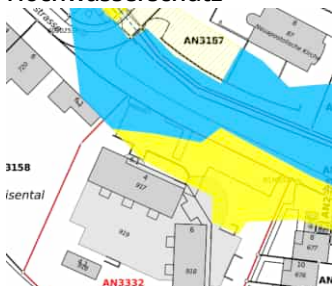
Fruchtfolgeflächen

Die Revision hat keine Auswirkungen auf den Umfang der Fruchtfolgeflächen. Die einzuzonenden Flächen liegen im bereits überbauten Gebiet respektive sind bereits versiegelt.

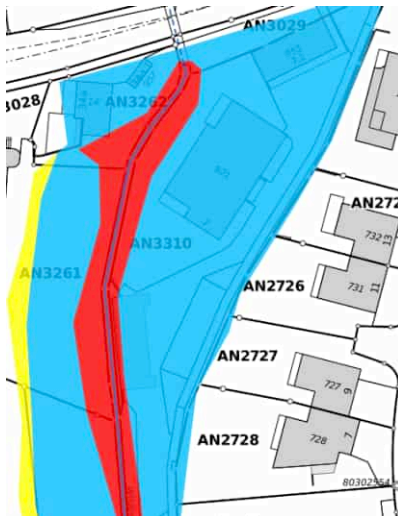
Altlasten

Die Revision hat bezüglich Altlasten keine Auswirkungen.

Hochwasserschutz



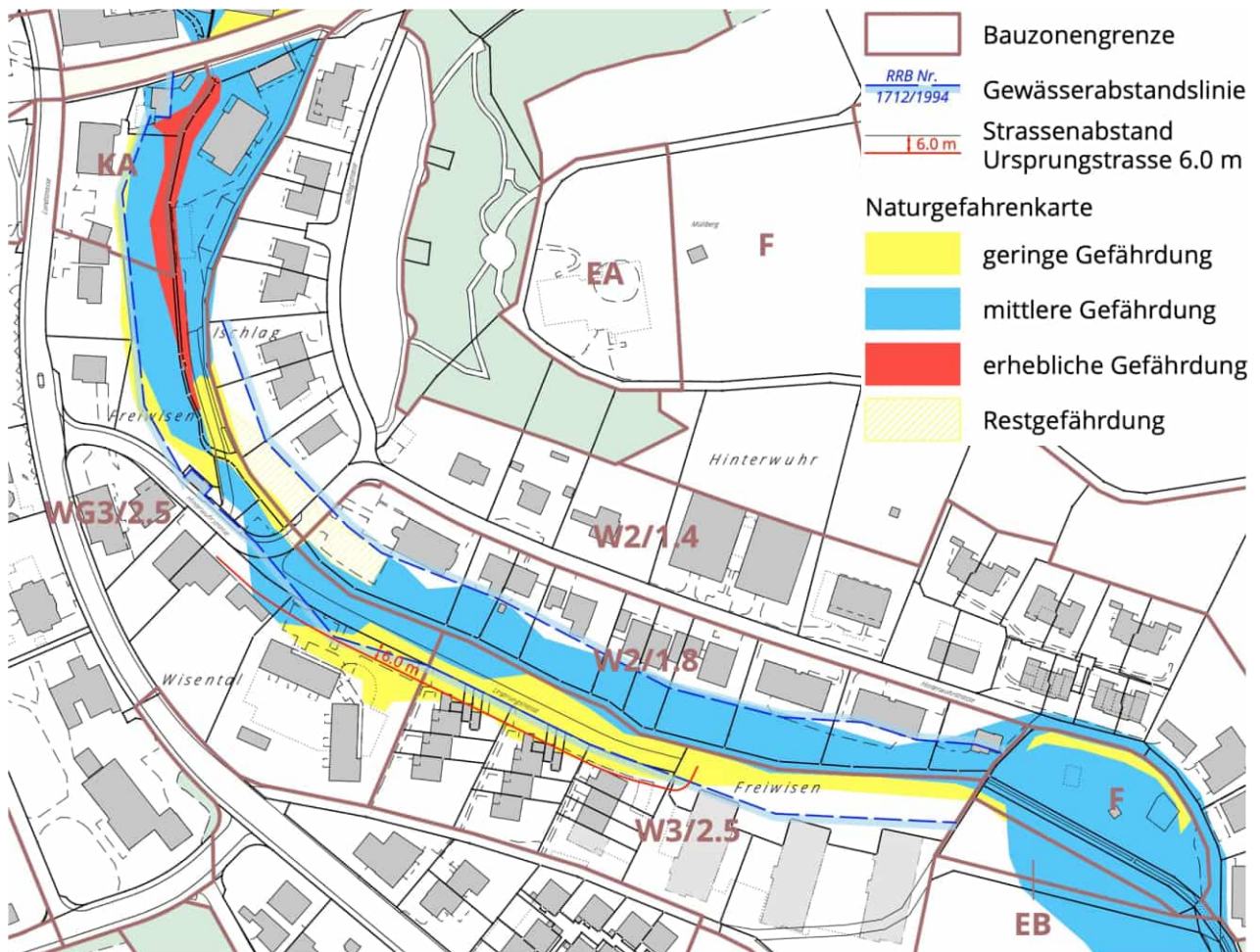
Durch die Einführung eines Nutzungsbonus bei Arealüberbauungen in der W3/2.5 und WG3/2.5 werden im Gebiet Hinterwuh und Ursprung die baulichen Möglichkeiten in Gebieten mit Hochwasserschutzdefiziten grundsätzlich erhöht. In die hochwassergefährdeten Bereiche kann aber aufgrund der vorhandenen Gewässerabstandslinien und der erforderlichen Strassenabstände in der Regel nicht gebaut werden. Eine Ausnahme bilden die Grundstücke Kat.-Nrn. AN3332 und AN3310. Die Situation präsentiert sich wie folgt:



Ausschnitt Gefahrenkarte Grundstücke
 Kat.-Nrn. AN3159 (oben) und AN3310

- AN3332: Ausserhalb der Gewässerabstandslinie und des Strassenabstandsbereichs weist nur ein kleiner Bereich eine geringe Gefährdung auf (Wassertiefen von 0.25–0.5 m bei einem 300-jährlichen Hochwasserereignis). Eine Bebauung mit Arealüberbauungsbonus kann problemlos ausserhalb des Gefährdungsbereichs realisiert werden.
- AN3310: Fast das gesamte Grundstück weist eine mittlere Gefährdung auf (Wassertiefen von 1.0–1.5 m bei einem 100-jährlichen Hochwasserereignis). Eine Gewässerabstandslinie besteht nicht. Die Mindestfläche für Arealüberbauungen von 2'500 m² (Art. 28 Abs. 1 BZO) wird mit 2'475 m² knapp nicht erreicht. Der Einbezug bereits überbauter Grundstücke gemäss § 71 Abs. 3 PBG ist aufgrund der isolierten Lage zwischen Mülibach / Wildbach, Gewässerkanal und Bahnlinie nicht realistisch. Eine Arealüberbauung ist daher nicht möglich.

Es zeigt sich, dass das Schadenpotenzial durch den Nutzungsbonus für Arealüberbauungen in der W3/2.5 und WG3/2.5 nicht erhöht wird. Im Baubewilligungsverfahren sind wie bisher Objektschutzmassnahmen zum Schutz vor Hochwasser zu ergreifen, wie dies bereits im Rahmen der kommunalen Massnahmenplanung von 2019 definiert wurde (siehe Kapitel 2.5).



Gewässerrenaturierung

Die Revision hat keinen nennenswerten Einfluss auf allfällige Gewässerrenaturierungen.

Lokalklima und Biodiversität

Mit der Revision werden diverse neue Bestimmungen eingeführt, welche sich positiv auf das Lokalklima und die Biodiversität auswirken dürften (Grünflächenziffer, Vorgaben für eine ökologisch hochwertige Umgebungsgestaltung, Begrünung und Bepflanzung, Gestaltung von Siedlungsrändern, Lichtemissionen).

9.5 Fazit

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der überkommunalen Richtpläne werden im Rahmen des Anordnungsspielraumes der Gemeinde weitgehend berücksichtigt und umgesetzt. Nicht umgesetzt werden einzig die regionalen Entwicklungsvorgaben zum Zentrums- und Bahnhofsgelände von Andelfingen und Kleinandelfingen (überkommunale Masterplanung, siehe nachfolgend) und die Nutzungsvorgabe im regionalen Arbeitsplatzgebiet Bilg.
- Mit der Gemeinde Kleinandelfingen besteht eine gut etablierte Zusammenarbeit. Zur Abstimmung raumrelevanter Themen findet ein regelmässiger Austausch statt. Die Zusammenarbeit wird projektbezogen und bedarfsweise vertieft. Die Vorgabe des regionalen Richtplans, für das Bahnhofsgelände und Zentrumsgebiet von Andelfingen und Kleinandelfingen eine überkommunale Masterplanung zu erstellen, ist vor diesem Hintergrund nicht zweckmässig, zumal für das Bahnhofsgelände und das Gebiet Bollenrain im Rahmen der vorliegenden Revision keine grundlegenden Änderungen vorgesehen sind (Begründung siehe Kapitel 6.1 und 6.4). Auch sonst umfasst die Vorlage keine Inhalte, welche einer überkommunalen Abstimmung bedürfen.
- Den im kantonalen Raumordnungskonzept für den Handlungsraum «Landschaft unter Druck» (Andelfingen, Humlikon, Adlikon) vorgegebenen Grundsätzen im Sinne des Prinzips «stabilisieren und aufwerten» wird Rechnung getragen. Das Gleiche gilt für die Weiler Dätwil und Niederwil, welche dem Handlungsraum «Kulturlandschaft» mit dem Prinzip «Charakter erhalten» zugewiesen sind.
- Die gemäss regionalem Richtplan in den Wohn- und Mischzonen angestrebte Nutzungsdichte von 50 bis 100 Köpfen (Einwohner und Beschäftigte) pro ha überbauter Bauzone wird bereits heute mehrheitlich erreicht. Die Gebiete mit hoher baulicher Dichte sind mehrheitlich der Wohnzone 3/2.5 (mit Gewerbeerleichterung) zugewiesen und lassen damit genügend Spielraum für die

Innenentwicklung zu. Die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte sind den Wohnzonen W1/1.2 respektive W2/1.4 zugewiesen, womit die angestrebte lockere und durchgrünte Bebauung gewährleistet werden kann. Mit der Gesamtrevision ergeben sich keine wesentlichen Änderungen der Zonenvorschriften. Sie setzt somit die regionalen Vorgaben zur baulichen Dichte und zur Nutzungsdichte stufengerecht um.

- Mit dem räumlichen Entwicklungskonzept 2040 liegt eine aktuelle Gesamtschau über das gesamte Gemeindegebiet vor. Die darin definierten Leitsätze werden in der vorliegenden Gesamtrevision so weit wie möglich umgesetzt.
- Die punktuellen Einzonungen betreffen einerseits bereits überbautes Gebiet oder Strassen- und Wegflächen, welche bereits heute der Erschliessung der Bauzonen dienen. Eine strenge Auslegung von Art. 15 Abs. 4 RPG wäre daher in den vorliegenden Fällen weder zweckmässig noch sachgerecht. Mit den Einzonungen werden keine zusätzlichen Nutzungsreserven geschaffen. Die Alternative wäre die Beibehaltung der rechtswidrigen Zustände als «Problem ohne Lösung» oder erhebliche Schadenersatzzahlungen durch die Gemeinde, falls der Rückbau von rechtmässig bewilligten Gebäuden verlangt würde.

10 MITWIRKUNG

10.1 Übersicht

Mitwirkungsmöglichkeiten für die Bevölkerung

Die Bevölkerung hat folgende Mitwirkungsmöglichkeiten:

- Öffentliche Auflage der BZO-Gesamtrevision und Orientierungsveranstaltung während der Auflagefrist
- Gemeindeversammlung

10.2 Kantonale Vorprüfung

Erste kantonale Vorprüfung

Der Entwurf der BZO-Gesamtrevision wurde dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) anfangs August 2024 zur ersten Vorprüfung unterbreitet.

Änderungen aufgrund Vorprüfungsbericht vom 11. November 2024 ...

Im Vorprüfungsbericht vom 11. November 2024 hielt das ARE fest, dass die Vorlage weitgehend den übergeordneten planerischen und rechtlichen Grundlagen entspricht. Gleichzeitig wurde aber ein grösserer Überarbeitungsbedarf in den Bereichen Ortsbild- und Denkmalschutz, Schutz vor Naturgefahren und Parkierung festgestellt, so dass eine zweite Vorprüfung empfohlen wurde. Aufgrund der Vorprüfung wurden folgende Anpassungen vorgenommen:

... im Zonenplan

- Umzonung im Gebiet Ursprung von der kommunalen Freihaltezone in die Erholungszone B auf das Gebiet ausserhalb des Gewässerraums reduziert
- Waldareal und Waldgrenzen sowie kantonale und regionale Nutzungszonen, Stand öffentliche Auflage, dargestellt
- Verzicht auf die Einzonung Heiligbergstrasse (unter anderem Grundstück Kat.-Nr. AN3019)
- Einzonung Erschliessungsstrasse Niederfeldstrasse dem jeweils angrenzenden Zonentyp zugewiesen
- Zuweisung der Reservezone Halden in Humlikon (Kat.-Nr. HU928, HU927 und Teile von HU926) der kantonalen Landwirtschaftszone zugewiesen.
- Hinweis auf kommunale und kantonale Baulinienpläne in Legende

... in Ergänzungsplänen

- Ergänzung Waldabstandslinie im Bereich des Grundstücks Kat.-Nr. AN2397 (Reitplatzstrasse)
- Verzicht auf Aufhebung der Gewässerabstandslinie entlang des Mülibachs im Abschnitt Ursprungstrasse bis Bahnlinie

... in Bau- und Zonenordnung

- Verzicht auf generelle Zuweisung der Lärmempfindlichkeitsstufe III in den Erholungszone A und B (Art. 1 Abs. 2)
- Anpassung des Zonenzwecks für das Gebiet Humlikon (Art. 3 Abs. 3)
- Anpassung der Bestimmung zu den zulässigen Abweichungen bei Um- und Ersatzbauten (Art. 6 Abs. 2)

- Diverse Anpassungen der Bestimmungen zur Umnutzung von Ökonomiebauten, zu Solaranlagen, Balkonen und Lauben, verglasten Vorbauten, zur Umgebungsgestaltung sowie zur Erleichterung besonders guter Projekte (Art. 11 Abs. 2, Art. 12, 13, 15, 16)
- Anpassung der ergänzenden Gestaltungsvorschriften für die Kernzonen A und B bezüglich Fassadengestaltung (Art. 10, 18)
- Anpassung der Bestimmung zur Erholungszone A (Art. 26)
- Neukonzeptionierung der Bestimmung zur Parkplatz-Regelung (Art. 33)
- Verzicht auf Verweis auf VSS-Normen (Art. 34 und 37)
- Streichung der Bestimmung zu Modell bei Baueingabe (Art. 52 BZO Andelfingen bisher)
- Streichung der Bestimmung zu Medienempfangsanlagen (Art. 34 BZO Andelfingen bisher)
- Ergänzung einer Bestimmung zur Verankerung der Naturgefahrenkarte in der BZO und zum Objektschutz (Art. 44)
- Anpassung diverser Bestimmungen zur Förderung der Siedlungsökologie (Art. 47, 49–51)

... im Bericht nach Art. 47 RPV

Ergänzung und Anpassung der Kapitel 2.2 bis 2.5 (Grundlagen), 4 (Umsetzung), 5.3, 5.4, 5.7, 5.8, 6.1 bis 6.3, 9.3 (Mehrwertausgleich) und 9.4 (Hochwasserschutz).

Zweite kantonale Vorprüfung

Der überarbeitete Entwurf wurde dem ARE Mitte April 2025 zur zweiten Vorprüfung unterbreitet. Im Vorprüfungsbericht vom 27. Juni 2025 hat das ARE nach wie vor einzelne Vorbehalte formuliert. Aufgrund dessen hat am 11. November 2025 eine Besprechung mit den zuständigen Fachstellen (ARE, Abteilung Raumplanung und ALN, Abteilung Wald) stattgefunden, um die offenen Punkte aus der Vorprüfung und der öffentlichen Auflage zu klären. Daraus resultierten folgende Anpassungen:

- Abstimmung der Zone für öffentliche Bauten im Gebiet Fuchsenhölzli auf die bestehende Waldgrenze mit entsprechenden Auszonungen
- Verzicht auf die Einzonung der Strasse Im Hof (Kat.-Nr. AD770)
- Ergänzung einer Waldabstandslinie an der Oberwilerstrasse in Niederwil
- Anpassung der Kernzonenbestimmungen zu wichtigen Freiräumen (Art. 13 Abs. 4)
- Neuregelung der Veloparkierung (Art. 37)
- Anpassung der Gestaltungsanforderungen zu Stützmauern in Art. 40 Abs. 2 (neu in Art. 49 Abs. 3)
- Ergänzung und Anpassung der folgenden Kapitel im Bericht nach Art. 47 RPV: 5.4 (Kernzonen), 5.8, 5.9, 6.1 (Abbildung zur Erholungszone Ursprung), 6.2, 6.3 (Werkhof Fuchsenhölzli), 7.2 (Vorgehen zur Festlegung der rot bezeichneten Bauten), 7.4 (Interessenabwägung zu U-Zo VI), 8.1 (Waldabstandslinie Niederwil).

Öffentliche Auflage während 60 Tagen

10.3 Öffentliche Auflage

Die BZO-Gesamtrevision wurde gestützt auf § 7 Abs. 2 PBG vom 25. April bis 24. Juni 2025 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jede Person zur Planungsvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

Innert der Auflagefrist sind von 15 Antragsstellenden total 30 Einwendungen gegen die Gesamtrevision eingegangen (siehe Bericht zu den Einwendungen). Über die nicht berücksichtigten Einwendungen entscheidet die Gemeindeversammlung gesamthaft bei der Planfestsetzung.

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.

Anhörung Nachbargemeinden und Region

10.4 Anhörung

Während der öffentlichen Auflage fand die Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger, namentlich der Nachbargemeinden und der Region statt.

Die Gemeinde Kleinandelfingen hat mit Schreiben vom 18. Juni 2025 zur Planung Stellung genommen. Zudem liegt eine Stellungnahme der SBB vor (siehe Bericht zu den Einwendungen). Die übrigen Nachbargemeinden und die Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) verzichteten auf eine Stellungnahme.

Erlass und Genehmigung

10.5 Festsetzung und Genehmigung

Gemäss § 88 PBG wird die BZO-Gesamtrevision durch die Gemeindeversammlung erlassen und durch die kantonale Baudirektion genehmigt. Bei der Genehmigung wird die Planungsvorlage auf ihre Rechtmässigkeit, Zweckmässigkeit und Angemessenheit geprüft (§ 5 Abs. 1 PBG).

ANHANG

Beispiele von Grünflächenziffern (GFZ) ausgewählter Grundstücke in der Gemeinde

Bauzone	Grundstück Kat. Nr.	GFZ	Mittelwert pro Zone	Minimale GFZ (Art. 46)
W1/1.2	HU905	67 %	57 %	40 %
W1/1.2	HU961	75 %		
W1/1.2	HU999	50 %		
W1/1.2	HU1056	64 %		
W1/1.2	HU1212	39 %		
W1/1.2	HU1418-HU1424	47 %		
W2/1.4	AN1620	59 %	53 %	40 %
W2/1.4	AN1989	47 %		
W2/1.4	AN1993	68 %		
W2/1.4	AN2040	45 %		
W2/1.4	AN2601	43 %		
W2/1.4	AN3193	57 %		
W2/1.8	AN3097	38 %	43 %	40 %
W2/1.8	AN3145	46 %		
W2/1.8	AN3176	60 %		
W2/1.8	AN3180	45 %		
W3/2.5	AN2318-AN2321, AN2323	46 %	50 %	40 %
W3/2.5	AN3276-AN3278	54 %		
WG2/1.8	AN3007	37 %	37 %	35 %
WG3/2.5	AN2391	23 %	42 %	35 %
WG3/2.5	AN3159	58 %		
WG3/2.5	AN3259	46 %		
I/7.5	AN2435	29 %	13 %	10 %
I/7.5	AN2437	2 %		
I/7.5	AN3216	9 %		

Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan Andelfingen

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

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2013 (Stand 2021)	ha	7.5	4.60	28.10	7.90	1.40	0.40	2.80
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	6.75	4.14	25.29	7.11	1.26	0.36	2.52
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.08	1.08	1.33	1.80	2.13	0.90	1.71
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	72.90	44.71	336.36	127.98	26.78	3.24	43.16
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	75	50	60	60	55
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3)	m3	182	182	248	165	198	198	182
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	54%	54%	73%	73%	73%	54%	54%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	217	133	992	566	99	9	128
Total	E	2'144						

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	75	50	60	60	55
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	9.2%	9.2%	5.4%	5.4%	5.4%	9.2%	9.2%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	37	23	73	42	7	2	22
Zusätzliche Einwohner Total	E	206						

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2021)	ha	0.00	0.10	0.90	1.20	0.90	0.00	0.10
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.00	0.09	0.81	1.08	0.81	0.00	0.09
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	1.08	1.08	1.33	1.80	2.13	0.90	1.71
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	0.00	0.97	10.77	19.44	17.21	0.00	1.54
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	55	55	60	60	60	60	55
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3m)	m2	182	182	198	198	198	198	182
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	0	5	54	98	87	0	8
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	253						
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%	80%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	0	4	44	79	70	0	7
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	203						

Total Einwohner

Einwohner Ende 2021 (Quelle Statistisches Amt)	E	2'225						
ca. Einwohner ausserhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ, Schätzung)	E	81						
Einwohner innerhalb Wohn- und Mischzonen (WMZ)	E	2'144						

Potenzielle Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	206						
Potenzielle Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	203						
Total Potenzielle Zonenplan	E	408						

Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013	E	2'552						
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013 inkl. E ausserhalb WMZ	E	2'633						

Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan Humlikon

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

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2009 (Stand 2021)	ha	9.9	6.0
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	8.91	5.40
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.35	0.19
Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.20	1.50
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	33'487	13'851
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	47%	89%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	262	205
Total	E	468	

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	33'487	13'851
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	60	60
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	10.6%	2.2%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	59	5
Zusätzliche Einwohner Total	E	64	

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2021)	ha	0.20	0.40
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.18	0.36
Wohnanteil (geschätzte Anteile der AZ)	%	0.35	0.19
Faktor für die Umrechnung der nicht anrechenbaren Geschossfl.	Faktor	1.20	1.50
totale Geschossfläche netto (anrechenbar und nicht anrechenbar)	m2	752	1026
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	60	60
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	13	17
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	30	
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	10	14
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	24	

Total Einwohner

Einwohner Ende 2021 (Quelle Statistisches Amt)	E	488
ca. Einwohner ausserhalb Bauzonen (Schätzung)	E	20
Einwohner innerhalb Bauzonen	E	468

Potenziale Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	64
Potenziale Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	24
Total Potenziale Zonenplan	E	88

Fassungsvermögen Total Zonenplan 2009	E	556
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2009 inkl. E ausserhalb BZ	E	576

Bauzonenkapazität rechtskräftiger Zonenplan Adlikon

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

Berechnung überbaute Gebiete (Eichung)

Fläche gemäss Zonenplan 2018 (Stand 2021)	ha	17.1	4.50	0.60
Flächen nach Abzug von Verkehrsfläche (-10%)	ha	15.39	4.05	0.54
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	0.82	1.08	1.80
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	125.95	43.74	9.72
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	70	70	45
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3)	m3	231	231	149
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%
Ausbaugrad Bestand realistisch (Statistisches Amt ZH)	%	95%	52%	52%
Einwohner in überbauten Zonenflächen	E	518	98	34
Total	E	650		

Verdichtungspotenzial für überbaute Gebiete

Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	70	70	45
Zusätzlicher Ausbaugrad (20% von nicht ausgeschöpfter Nutzung)	%	1.0%	9.6%	9.6%
Zusätzliche Einwohner pro Zone	E	5	18	6
Zusätzliche Einwohner Total	E	30		

Berechnung nicht überbaute Gebiete

unüberbaute Zonenflächen (Stand 2021)	ha	0.70	1.00	0.00
Flächen nach Abzug von Verkehrsflächen (-10%)	ha	0.63	0.90	0.00
Wohnanteil (geschätzte BMZ)	m3/m2	0.82	1.08	1.80
anrechenbares Bauvolumen	1000m3	5.16	9.72	0.00
Geschossfläche Wohnen / E (Annahme)	m2	60	60	60
Bauvolumen / E (Geschosshöhe=3.3m)	m2	198	198	198
Ausbaugrad (theoretisch)	%	100%	100%	100%
Einwohner in unüberbauten Zonenflächen	E	26	49	0
Total in unüberbauten Zonenflächen (theoretisch)	E	75		
Ausbaugrad bei Neubauten (realistisch)	%	80%	80%	80%
Einwohner in unüberbaute Zonenflächen	E	21	39	0
Total in unüberbaute Zonenflächen (realistisch)	E	60		

Total Einwohner

Einwohner Ende 2021 (Quelle Statistisches Amt)	E	716
ca. Einwohner ausserhalb Bauzonen (Schätzung)	E	66
Einwohner innerhalb Bauzonen	E	650

Potenzielle Zonenplan innerhalb überbauter Bauzone	E	30
Potenzielle Zonenplan innerhalb nicht überbauter Bauzone	E	60
Total Potenzielle Zonenplan	E	90

Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013	E	740
Fassungsvermögen Total Zonenplan 2013 inkl. E ausserhalb BZ	E	806