

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Herzlich willkommen zur Informationsveranstaltung

Montag, 11. Mai 2026

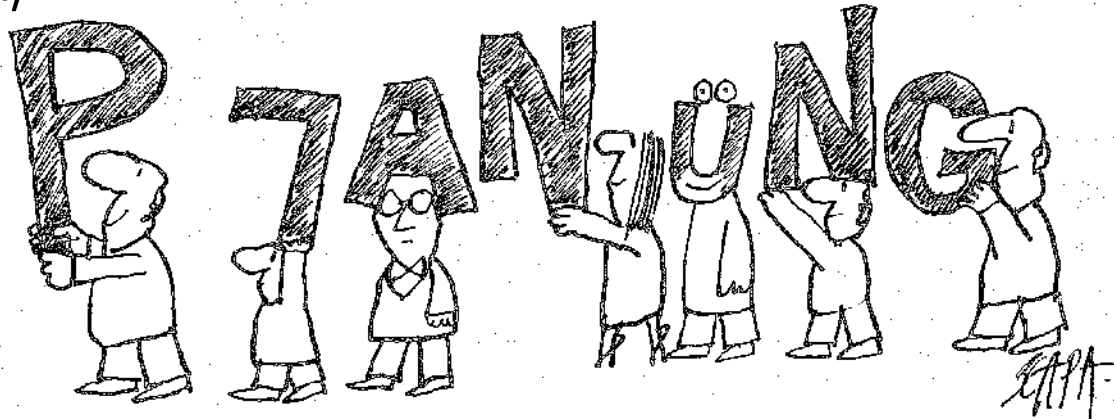
Ablauf

1. Begrüssung und Ziele der Veranstaltung
Hansruedi Jucker, Gemeindepräsident
2. Kurzer Rückblick auf den bisherigen Prozess
*Markus Tunkel, Gemeinderat Stv. Ressort Hochbau,
Liegenschaften*
3. Vorstellung der Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung
Peter von Känel, Suter von Känel Wild AG
4. Fragerunde
Alle
5. Ausblick
Hansruedi Jucker, Gemeindepräsident

1. Ziele der Veranstaltung

Wir möchten...

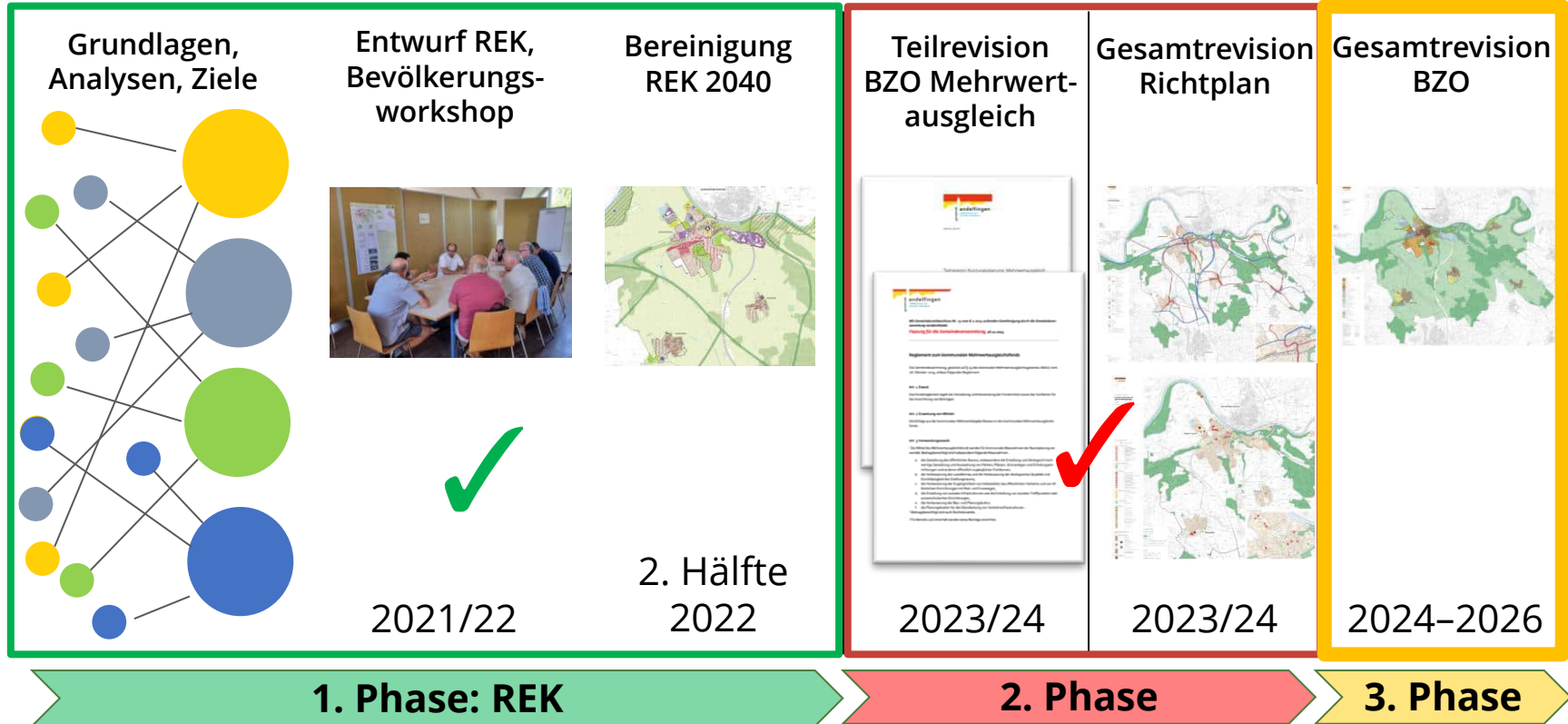
- Sie über den Planungsstand informieren,
- Ihnen die wesentlichen Inhalte der BZO-Gesamtrevision präsentieren und dabei einen Fokus auf die Änderungen seit der öffentlichen Auflage legen,
- Ihre Fragen beantworten.



2. Kurzer Rückblick auf bisherigen Planungsprozess

*Markus Tunkel, Gemeinderat Stv. Ressort Hochbau und
Liegenschaften*

Planungsprozess Ortsplanung



Mitglieder Planungskommission

Folgende Personen haben die Gesamtrevision der BZO begleitet und beraten:

- 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)

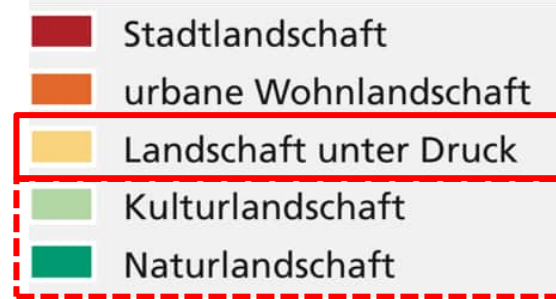
3. Vorstellung der BZO-Gesamtrevision

Peter von Känel, Suter von Känel Wild AG

- 1. Planungssystem und übergeordnete Rahmenbedingungen**
2. Wichtige Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung
3. Wichtige Revisionsinhalte Zonenplan
4. Kernzonenpläne und weitere Ergänzungspläne
5. Kantonaler Mehrwertausgleich
6. Bauzonenkapazität
7. Bericht zu den Einwendungen

ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

Kantonales Raumordnungskonzept (ROK-ZH)



Entwicklung zu 80% in «Stadtlandschaft» und «urbaner Wohnlandschaft», 20% in übrigen Handlungsräumen

>> Für Andelfingen gilt: Entwicklung «stabilisieren und aufwerten»

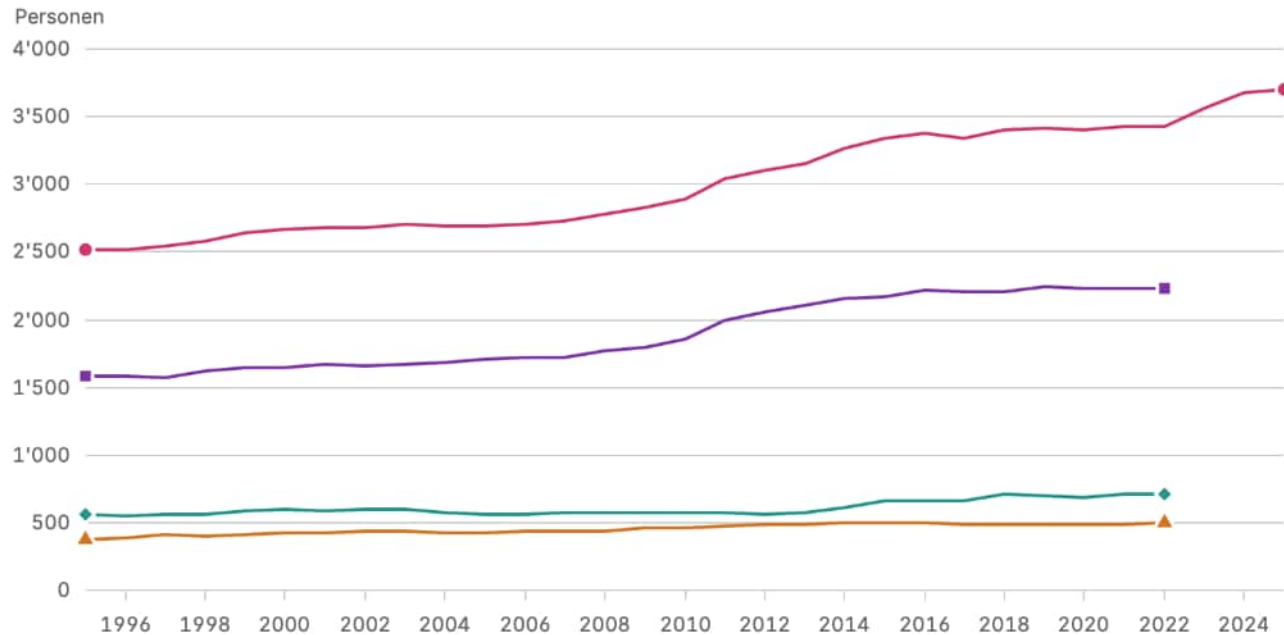
Ausschnitt ROK ZH / Handlungsräume



ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

Bevölkerungsentwicklung

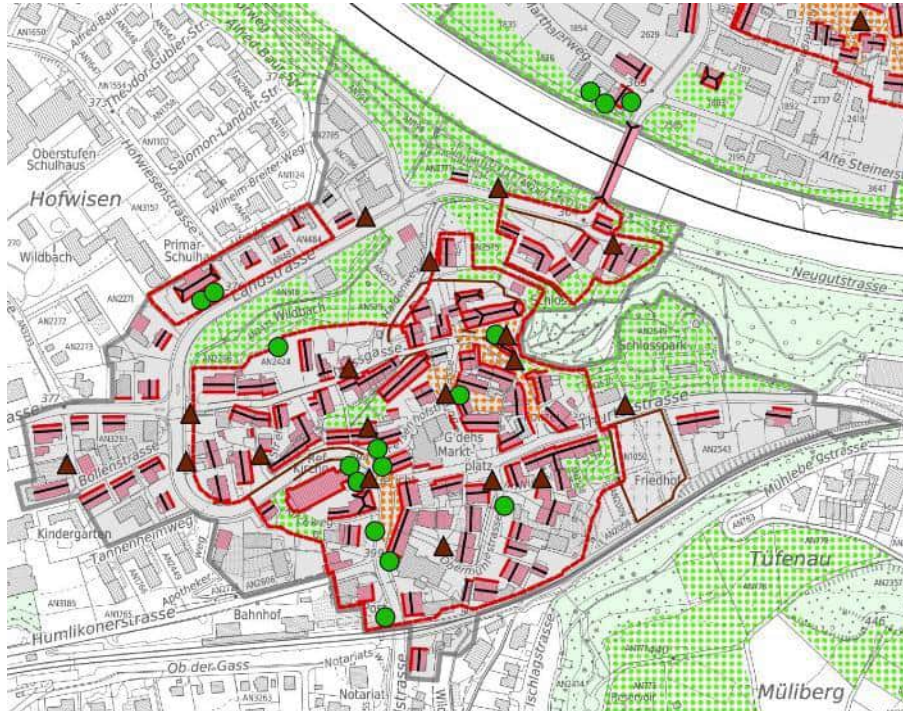
● Andelfingen ◆ Adlikon (bis 2022) ▲ Humlikon (bis 2022) ■ Andelfingen (bis 2022)



Quelle: Statistisches Amt ZH

ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

Kantonales Ortsbildinventar (KOBI)



Aktualisierung im Jahr 2022

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, Mühlerad, Hocheinfahrt, etc.)

KOBİ Andelfingen vom 19. Dezember 2022



BESTANDTEILE DES DOSSIERS

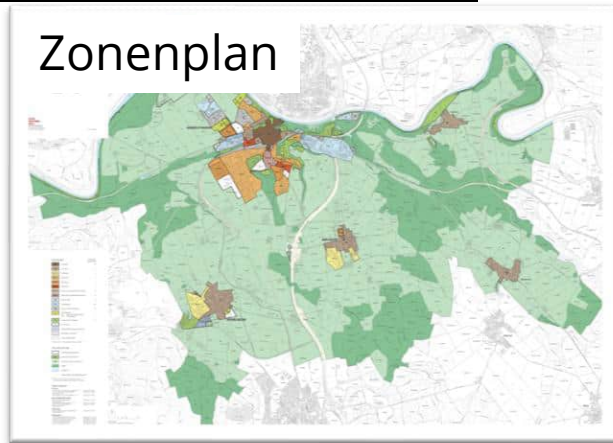
BZO 

Gesamweisung Nutzungsplanung
BAU- UND ZONENORDNUNG
Synoptische Darstellung

Stand: öffentliche Auflage

Nach der Gemeindeversammlung Bescheid vom 11. März 2024
Nach dem Gemeindeentscheid vom 11. März 2024
Nach der Baukommission gemäss Art. 47 RPV vom 11. März 2024

SUTER VON KÄNEL WILD
Planungsbüro
Postfach 100, 8600 Andelfingen
Tel. 052 811 11 11



Bericht zu Einwendungen

Gesamweisung Nutzungsplanung
BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

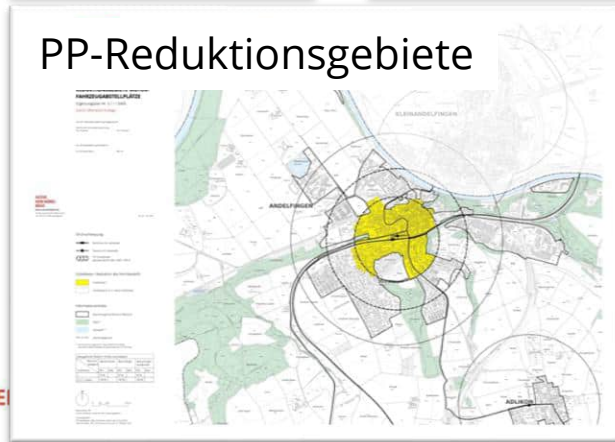
Stand: Fassung für die Gemeindeversammlung

Nach der Gemeindeversammlung gemäss Art. 47 RPV vom 11. März 2024
Nach dem Gemeindeentscheid vom 11. März 2024

Dr. F. Probst Dr. S. Huber

SUTER VON KÄNEL WILD
Planungsbüro
Postfach 100, 8600 Andelfingen
Tel. 052 811 11 11


10/24 - 10/24



Bericht nach Art. 47 RPV

Gesamweisung Nutzungsplanung
ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Stand: öffentliche Auflage



SUTER VON KÄNEL WILD
Planungsbüro
Postfach 100, 8600 Andelfingen
Tel. 052 811 11 11

10/24 - 10/24

BZO: WICHTIGE REVISIONSINHALTE

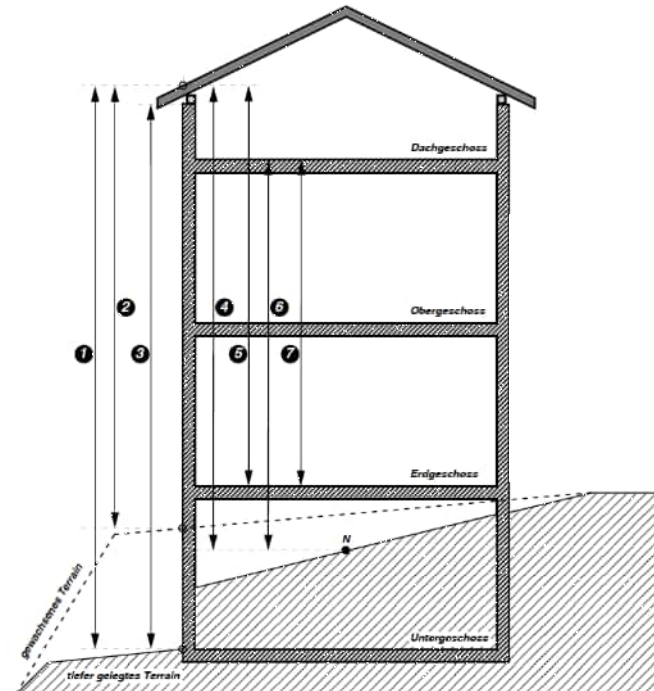
Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe

IVHB Idee...

- **Gleiche Sachen** sollen in den verschiedenen Kantonen die **gleiche Bedeutung** haben



Beispiel: Messweise der Gebäudehöhe in den verschiedenen Kantonen:





BZO: IVHB

Die Gemeinden müssen bis zum Jahr 2025 ihre Bau- und Zonenordnungen auf die neuen Baubegriffe und Messweisen der Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen.

Folgende Begriffe werden in der gesamten BZO geändert:

- Gewachsenes Terrain → massgebendes Terrain
- Gebäudehöhe → Fassadenhöhe traufseitig
- Firsthöhe → Fassadenhöhe giebelseitig
- Grösste Höhe → Gesamthöhe
- Freiflächenziffer → Grünflächenziffer
- Besondere Gebäude → Klein- und Anbauten
- Unterirdische Gebäude → unterirdische Bauten und Unterniveaubauten

3. Vorstellung der BZO-Gesamtrevision

Peter von Känel, Suter von Känel Wild AG

1. Planungssystem und übergeordnete Rahmenbedingungen
- 2. Wichtige Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung**
3. Wichtige Revisionsinhalte Zonenplan
4. Kernzonenpläne und weitere Ergänzungspläne
5. Kantonaler Mehrwertausgleich
6. Bauzonenkapazität
7. Bericht zu den Einwendungen



BZO: SYNOPSE

Andelfingen

Humlikon

Adlikon

Neue BZO

Hinweise

Art. 10 Dachaufbauten

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses und nur in der Form von Schleppegauben und Lukarnen zulässig.

Einordnung

² Dachaufbauten müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen.

Farbe und Trauflinie

³ Die Front und die seitlichen Wände der Dachaufbauten sowie die Einfassung der Dachflächenfenster müssen farblich auf das Dach und das Gebäude abgestimmt werden. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.

Technische Aufbauten

⁴ Nach aussen stark in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Übliche Lüftungen und dergleichen sowie unauffällig in Erscheinung tretende Energiegewinnungsanlagen müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein.

2.5.3 Dachaufbauten / Dacheinschnitte

Dachaufbauten sind in der Regel als Giebellukarnen oder Schleppegauben auszubilden. Sie sind nur im 1. Dachgeschoss zulässig. Dachaufbauten dürfen für sich allein nicht länger als 3.50m und gesamthaft nicht länger als ein Drittel der betroffenen Fassadenlänge sein. Die Fronthöhe von Schleppegauben darf maximal 1.40m inkl. Dachkonstruktion betragen.

Dacheinschnitte sind nicht gestattet.

Art. 8 Dachaufbauten und -einschnitte, Dachflächenfenster

¹ Dachaufbauten sind nur im 1. Dachgeschoss als Giebellukarnen oder Schleppegauben zulässig, ihre Gesamtbreite darf 1/3 der Fassadenlänge nicht überschreiten. Dachaufbauten haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortstüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie müssen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein.

² Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig.

³ Überdachte Dacheinschnitte sind zulässig. Diese sind an die Gesamtbreite von Dachaufbauten anzurechnen.

erreicht wird.

Dachaufbauten

¹ Dachaufbauten sind einzig zur Belichtung und Belüftung des ersten Dachgeschosses zulässig. Sie müssen sich harmonisch in die bestehende Dachlandschaft einfügen und haben hinsichtlich der Lage, Form, Grösse, Proportion und Gestaltung der ortstüblichen Bauweise zu entsprechen. Sie sollen in einem guten Verhältnis zur Gesamtdachfläche stehen und auf die Fassadenstrukturen abgestimmt sein. Auf derselben Dachfläche sind nur gleiche Arten von Dachaufbauten zulässig. Die Trauflinie des Hauptgebäudes darf nicht unterbrochen werden.

⁴ Die Gesamtbreite von Dachaufbauten darf nicht mehr als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge betragen.

Technische Aufbauten

² Nach aussen stark in Erscheinung tretende, technische Aufbauten sind auf den Dächern nicht zulässig. Übliche Lüftungen und dergleichen müssen architektonisch sowie konstruktiv gut auf die Struktur des Gebäudes und des Daches abgestimmt sein und dürfen nur unauffällig in Erscheinung treten.

Dacheinschnitte

³ Dacheinschnitte in der Kernzone A sind nicht gestattet. In der Kernzone B sind nur überdachte Dacheinschnitte auf nicht vom öffentlichen Strassenraum einsehbaren Dachflächen zulässig. Dies sind an die Gesamtbreite von Dachaufbauten anzurechnen.

Die Form der Gauben und Lukarnen wird offen gelassen. Für die qualitativen Anforderungen werden die Bestimmungen von Andelfingen und Adlikon übernommen.

Die Breite der Dachaufbauten wird neu generell auf 1/3 limitiert (bisher 1/4 in Andelfingen (vgl. Art. 19/21 BZO Andelfingen)). In Art. 9 Abs. 3 und Art. 21 Abs. 4 sinngemäss übernommen.

Die Ges. Energie, Solaran, bundes geregelt, Bestimm.

Vgl. Art.

Synopse aus den drei BZO's. Grau markierte Texte werden in die neue BZO übernommen.



BZO: ZONENKATALOG

Andelfingen alt	Humlikon alt	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 W2A			Wohnzone 2/1.4
Wohnzone 2 W2B		Wohnzone 2 Geschosse W2/1.8	Wohnzone 2/1.8
Wohnzone 3 W3			Wohnzone 3/2.5
Wohnzonen 2 und 3 mit Gewerbeerleichterung			Wohnzonen 2/1.8 und 3/2.5 mit Gewerbeerleichterung
Zone für öffentliche Bauten	Zone für öffentliche Bauten		Zone für öffentliche Bauten
Erholungszone	Erholungszone		<ul style="list-style-type: none">▪ Erholungszone A▪ Erholungszone B



BZO: GRUNDMASSE FÜR NEUBAUTEN IN KERNZONEN

	Kernzonen A / B Andelfingen alt	Kernzone Humlikon alt	Kernzone Adlikon alt	Kernzonen A / B neu
Dichtezeitler	-	30 % Überbauungsziffer	-	-
Voll-, Dach-, Untergeschosse (VG, DG, UG)	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse 1 UG	2 Vollgeschosse 2 Dachgeschosse 1 UG bei Hanglagen
Gebäude- / Fassadenhöhe	8.1 m	7.5 m	7.5 m	8.1 m
First- / Gesamthöhe	15.1 m	14.5 m	14.5 m	15.1 m
Gebäudelänge / -breite	Ortsübliches Mass	30 m / 16 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



BZO: KERNZONENBESTIMMUNGEN

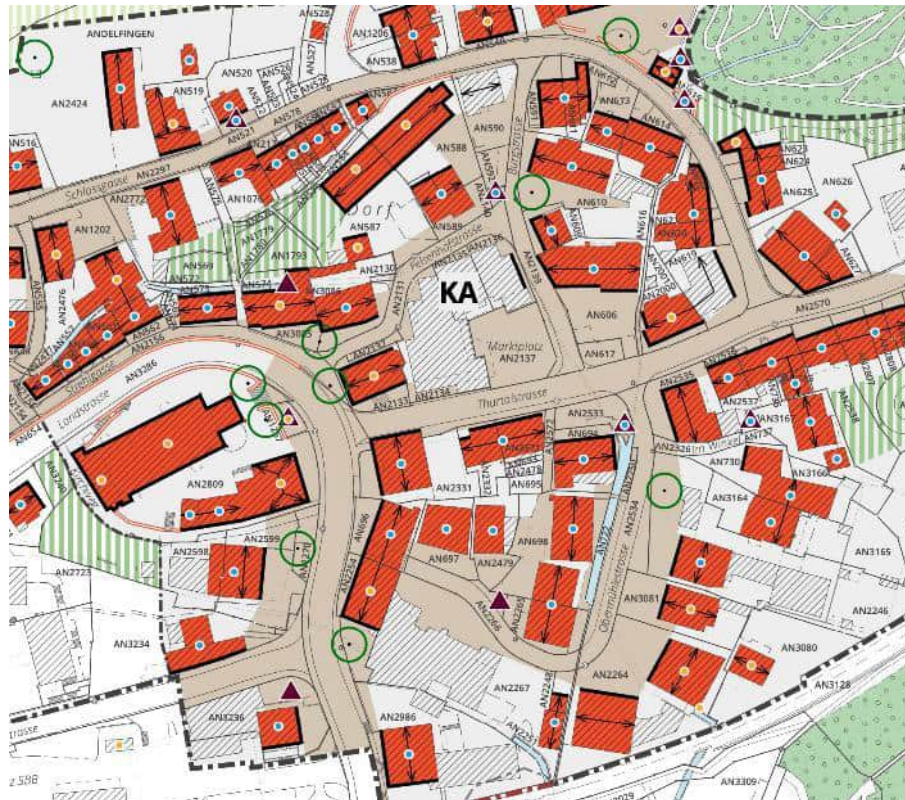


Dachlandschaften Andelfingen und Adlikon










- Lockerung der Dachgestaltungs-vorschriften für eine bessere Dachgeschossbelichtung («Eindruck der ruhigen Dachlandschaft» erhalten, Breite von Dachaufbauten (1/3), Grösse von Dachflächenfenstern)
- Besserer Schutz der verbliebenen Vorgärten (keine Beanspruchung durch Autoabstellplätze)



BZO: KERNZONENBESTIMMUNGEN



Festlegungen

- 
Rot bezeichnete Bauten
Art. 6
- 
Prägende Fassadenstellung
Art. 8
- 
Hauptfirstrichtung
Art. 9
- 
Wichtiger Freiraum
Art. 13
- 
Ausgeprägter Strassen- und Platzraum
Art. 13
- 
Raumwirksame Mauer
Art. 13
- 
Erhaltenswerter Baum
Art. 13
- 
Ortstypisches Element
(Brunnen, Mühlenrad)
Art. 13
- 
Aussichtspunkt
Art. 13

Ausschnitt Kernzonenplan Andelfingen

BZO: KERNZONENBESTIMMUNGEN

Art. 13 Detailbestimmungen Kernzonenpläne



Einzelbäume

¹ Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Bäume sind zu erhalten und bei Abgang durch standortgerechte einheimische Arten zu ersetzen.



Ortstypische Elemente

² Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Brunnen und weiteren ortstypischen Elemente sind zu erhalten. Bei einem Ersatz von Brunnen infolge bautechnischer Mängel sind sie durch Brunnen mit gleichwertiger ortstypischer Erscheinung zu ersetzen.

Ausgeprägte Strassen- und Platzräume

³ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten ausgeprägten Strassen- und Platzräume sind als Ganzes in ihrem herkömmlichen Charakter zu erhalten und weiterzuentwickeln (Chaussierungen, Pflästerungen, Brunnenplätze, Bäume, Gärten, Mauern und Einfriedungen).



Wichtige Freiräume

⁴ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten wichtigen Freiräume dürfen nicht überbaut oder von Abstellplätzen beansprucht werden.

Raumwirksame Mauern

⁵ Die im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten raumwirksamen Mauern sind in ihrer Charakteristik und Materialisierung zu erhalten.



Aussichtspunkt

⁶ Die Aussicht vom im Kernzonenplan Andelfingen bezeichneten Aussichtspunkt auf die gedeckte Thurbrücke, die Thur und Kleinandelfingen darf nicht von Bäumen und Sträuchern behindert werden.

BZO: DACHGESTALTUNG IN WOHNZONEN



- In W1/1.2 (Humlikon und Adlikon) wird Satteldachpflicht beibehalten
- In den übrigen Wohnzonen sind wie bisher Schräg- und Flachdächer erlaubt
- Quergiebel müssen neu mind. 1 m tiefer als der First liegen und dürfen nicht breiter als ein Zweitel der betreffenden Fassadenlänge sein.
- Umsetzung IVHB-Begriffe

Visualisierung Überbauung Oberes Büel in Humlikon

Heutige Regelung mit Rücksprung Höhe Attikageschoss und „Dachaufbauten“ max. 1/3 der betreffenden Fassadenlänge



Regelung nach PBG wenn BZO keine Regelungen enthält
„Dachaufbauten“ max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge







BZO: REGELUNG PARKIERUNG

- Gebiet um Bahnhof Andelfingen gut mit ÖV erschlossen → Möglichkeit für reduziertes Parkplatzangebot
- Keine Begrenzung nach oben, keine Reduktion in übrigen Gebieten
- Neuregelung Veloabstellplätze: Definition minimal erforderliches Angebot (MFH: 0.7 pro Zimmer), Lage und Ausstattung

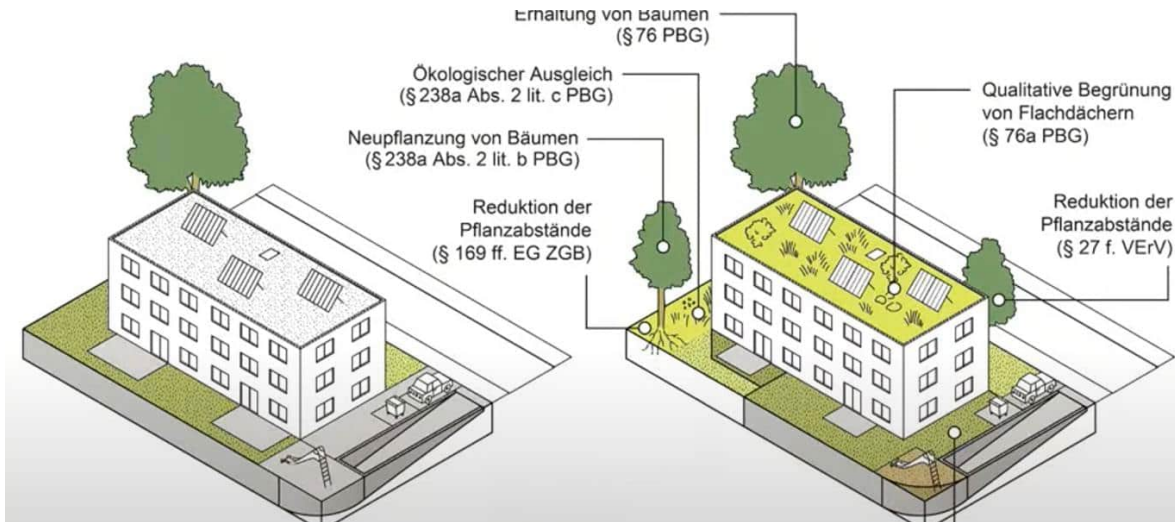
Massgeblicher Bedarf in % des Grenzbedarfs						
Benutzer- kategorie Güteklasse	Bewohnende		Beschäftigte		Besuchende / Kundschaft	
	Min.	Max.	Min.	Max.	Min.	Max.
B	55 %	-	30 %	-	40 %	-
C	70 %	-	45 %	-	50 %	-
D oder schlechter	100 %	-	100 %	-	100 %	-



Güteklasse / Reduktion des Normbedarfs	
	Güteklasse C
	Güteklasse D, E, F / keine Güteklasse

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

BZO: VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG SIEDLUNGSÖKOLOGIE



PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», seit 1.12.2024 in Kraft

Art. 46–50 BZO

- Grünflächenziffer
- Dachbegrünung
- Siedlungsrand
- Naturnahe Umgebungsgestaltung und ökologische Ausgleichsflächen
- ~~Vorgärten~~
- ~~Baumpflanzungen~~
- Vermeidung unnötiger Lichtemissionen



BZO: VORSCHRIFTEN ZUR FÖRDERUNG SIEDLUNGSÖKOLOGIE

Auszug Planungs- und Baugesetz (PBG)

§ 238 a.⁶⁹ 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.

BZO: GRÜNFLÄCHENZIFFER

Art. 46 Grünflächenziffer

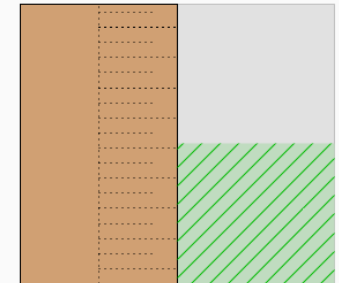
Mindestmasse

¹ Für Grundstücke mit einer anrechenbaren Grundstücksfläche von mindestens 400 m² in den einzelnen Bauzonen gelten folgende minimalen Grünflächenziffern (GFZ):

Zone	GFZ
Wohnzone 1/1.2	10-40 %
Wohnzone 2/1.4	10-40 %
Wohnzone 2/1.8	10-40 %
Wohnzone 3/2.5	10-40 %
Wohnzone 2/1.8 mit Gewerbeerleichterung	10-35 %
Wohnzone 3/2.5 mit Gewerbeerleichterung	10-35 %
Gewerbezone	10 %
Industriezone	10 %

Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage in **Violett**

Als anrechenbare Grünfläche gelten natürliche und bepflanzte Bodenflächen eines Grundstücks, die nicht versiegelt sind und nicht als Abstellflächen dienen.



Grünflächenziffer 25%

➤ Bauherrenfreundliche Umsetzung

BZO: DACHBEGRÜNUNG



Art. 47 Dachbegrünung

Flachdachbegrünung

Flachdächer sind zu begrünen, soweit sie nicht als Terrassen genutzt werden. Flachdächer mit Solaranlagen sind insoweit zu begrünen, als die Funktion der Solaranlagen nicht eingeschränkt wird.

Begrünte Flachdächer weisen diverse Vorteile auf



BZO: SIEDLUNGSRAND



Art. 48 Siedlungsrand

Einordnungsanforderungen

¹ Für eine befriedigende Einordnung haben Bauten am Siedlungsrand eine diskrete Farbgebung aufzuweisen.

² Der Siedlungsrand ist 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.

BZO: UMGEBUNGSGESTALTUNG



Art. 49 Naturnahe Umgebungsgestaltung und Stützmauern ökologische Ausgleichsflächen

¹ Wo es die Verhältnisse zulassen und die Grundstücksnutzung nicht übermässig erschwert wird, ist grundsätzlich die Umgebungsgestaltung möglichst naturnah auszuführen.

² Es ist mindestens ein Drittel der mit der Grünflächenziffer festgelegten anrechenbaren Grünfläche als ökologische Ausgleichsfläche auszugestalten und zu erhalten. Es sind Pflanzen, Sträucher und Bodenbedeckungen, die zu einer hohen Biodiversität beitragen, anzupflanzen.

² Stützmauern, die eine Höhe von mehr als 1.5 m erreichen und keinen ökologischen Wert aufweisen, sind durch Abstufung zu gliedern und dauerhaft zu begrünen. Die Begrünung ist so anzulegen, dass die Wärmeabstrahlung der Stützmauer massgeblich reduziert wird.

Änderungen gegenüber öffentlicher Auflage in **Violett**



BZO: WEITERE REVISIONSTHEMEN

- **Kernzonen:** Differenzierte Zweckbeschriebe, Umnutzung von Ökonomiegebäuden, Präzisierung Fassadengestaltung (Fenster)
- **Gewerbe- und Industriezonen:** Partielle Höhenbeschränkung in den Gebieten Bilg und Bollenrain
- **Erholungszonen:** Einführung Grundmasse und Nutzweise
- **Allgemeine Vorschriften:**
 - Arealüberbauungen neu in allen Wohnzonen mit 20 % Bonus möglich
 - Parkierungsregelung unter Berücksichtigung der ÖV-Gütekategorie
 - Präzisierung Ersatzabgabenregelung, wenn Parkplätze nicht erstellt werden können
 - Neue Regelung zu Veloabstellplätzen
 - Neue Vorschrift zu Naturgefahren

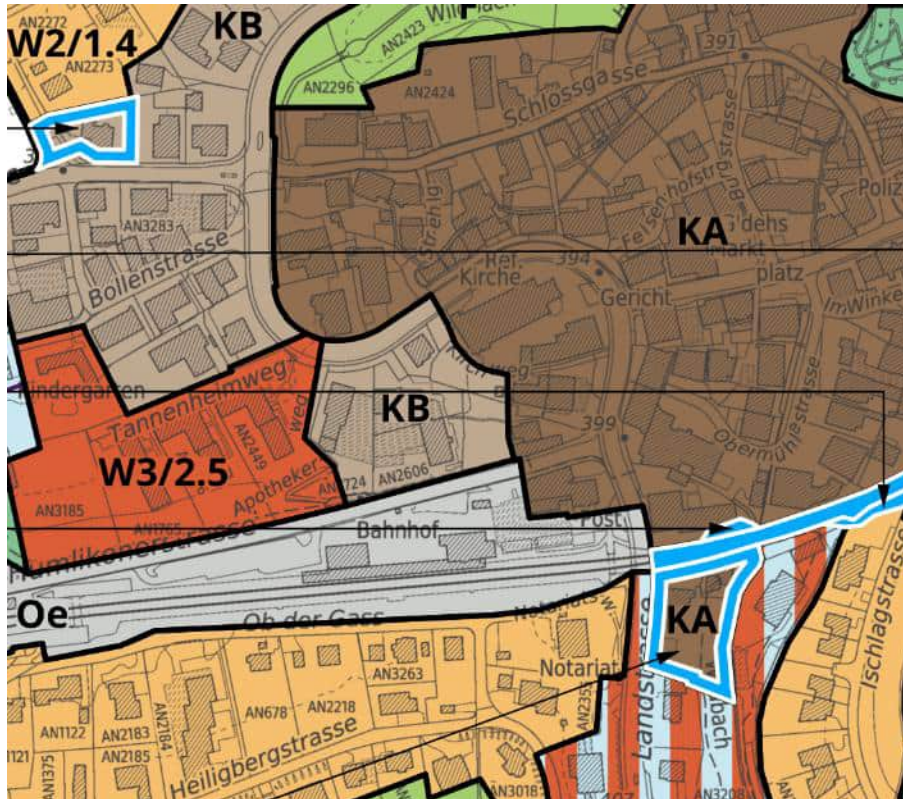
3. Vorstellung der BZO-Gesamtrevision

Peter von Känel, Suter von Känel Wild AG

1. Planungssystem und übergeordnete Rahmenbedingungen
2. Wichtige Revisionsinhalte Bau- und Zonenordnung
- 3. Wichtige Revisionsinhalte Zonenplan**
- 4. Kernzonenpläne und weitere Ergänzungspläne**
- 5. Kantonaler Mehrwertausgleich**
- 6. Bauzonenkapazität**
- 7. Bericht zu den Einwendungen**



ZONENPLAN: KERNZONE ANDELFINGEN



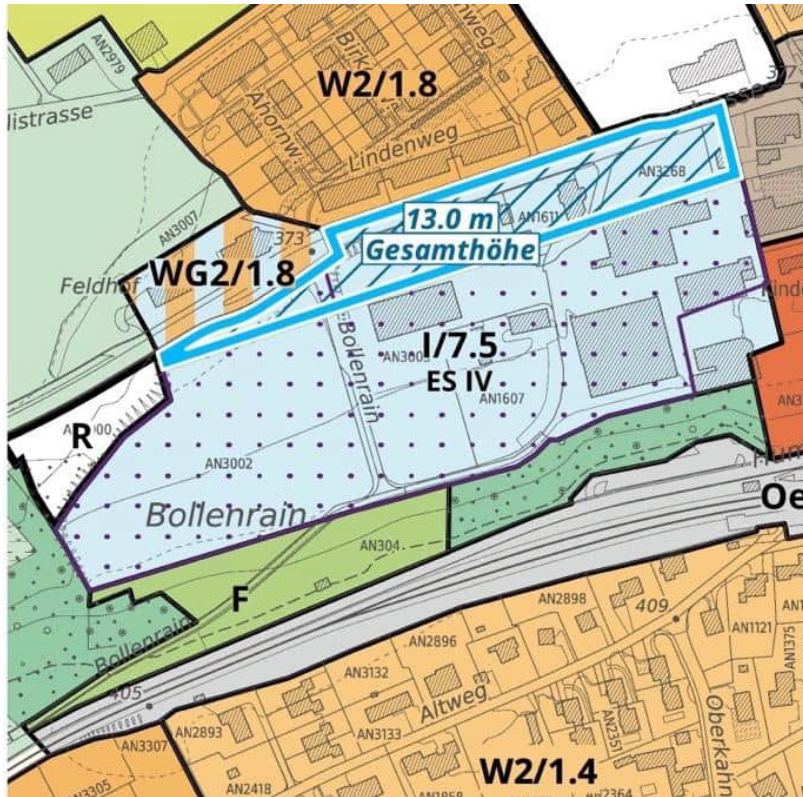
Erweiterung Kernzone Andelfingen

- Altes Bankgebäude: Abstimmung mit KOBIPerimeter
- Flaacherstrasse: Stärkung des westlichen Auftakts zum historischen Ortskern



Ausschnitt Zonenplan

ZONENPLAN: INDUSTRIEZONE BOLLENRAIN

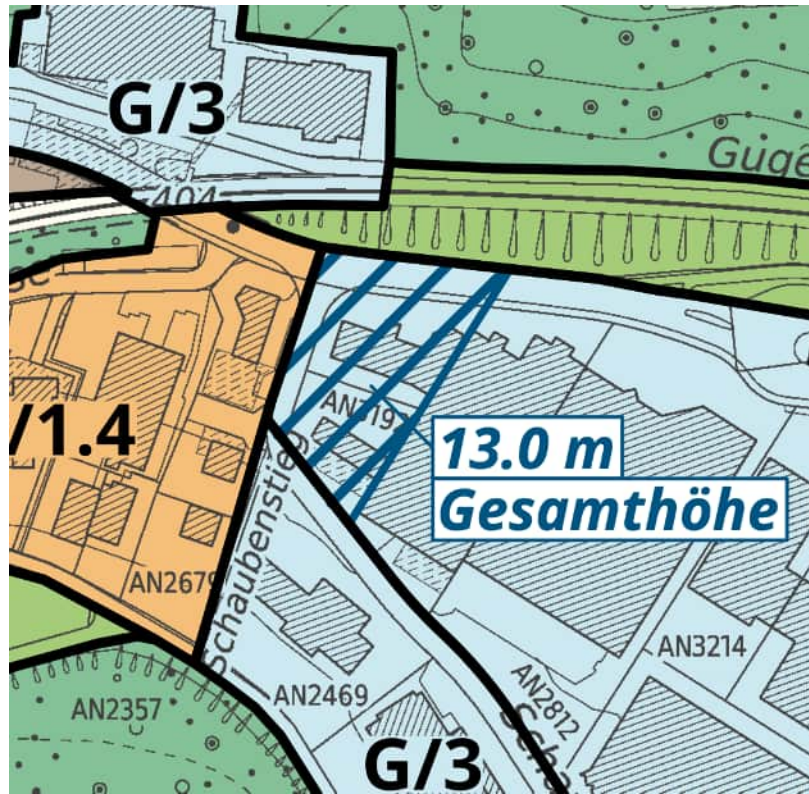


Ausschnitt Zonenplan Industriezone Bollenrain



Bild oben: max. mögliche Bauvolumen gemäss geltender BZO
Bild unten: max. mögliche Bauvolumen gemäss BZO-Entwurf

ZONENPLAN: INDUSTRIEZONE BILG



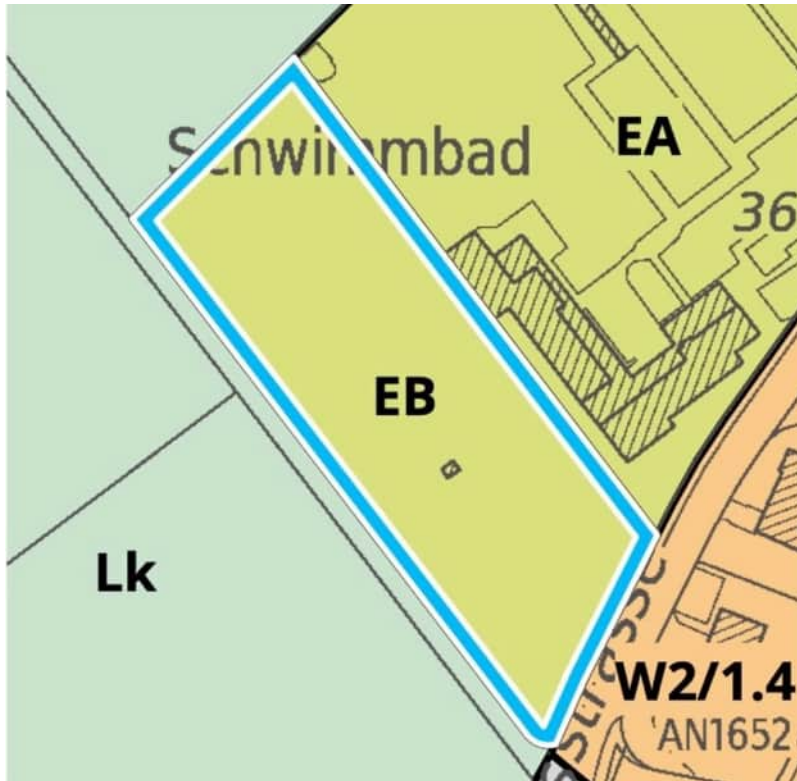
Ausschnitt Zonenplan Industriezone Bilg



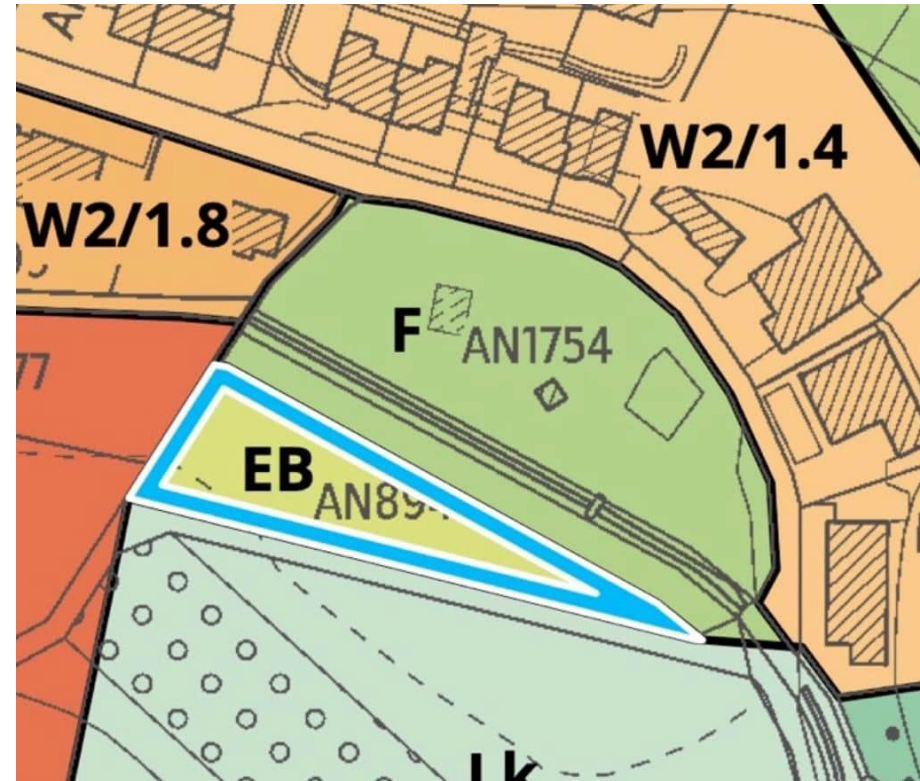
Bild oben: max. mögliche Bauvolumen gemäss geltender BZO

Bild unten: max. mögliche Bauvolumen gemäss BZO-Entwurf

ZONENPLAN: ERHOLUNGSZONEN PÜNTEN



Umzonung Erholungszone zu Erholungszone B



Umzonung Freihaltezone (F) zu Erholungszone B

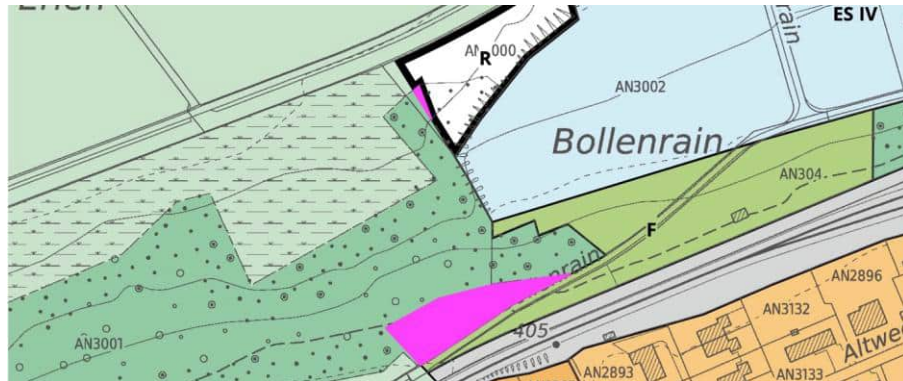
ZONENPLAN: BAHNHOFAREAL



- Im REK als ESP definiert: Ausbau Bushof auf 3 Haltekanten und dichte Überbauung ermöglichen
- Verschiedene Gespräche mit kantonaler Denkmalpflege, ARE und Vertretern der SBB
- Schutzobjekte und P+R-Parkplätze müssen aus Sicht Denkmalpflege, bzw. SBB erhalten werden
- Keine Umzonung der Zone ÖBA in Mischzone, Projekt Bushof in Erarbeitung

Bild oben: Ausschnitt REK 2040

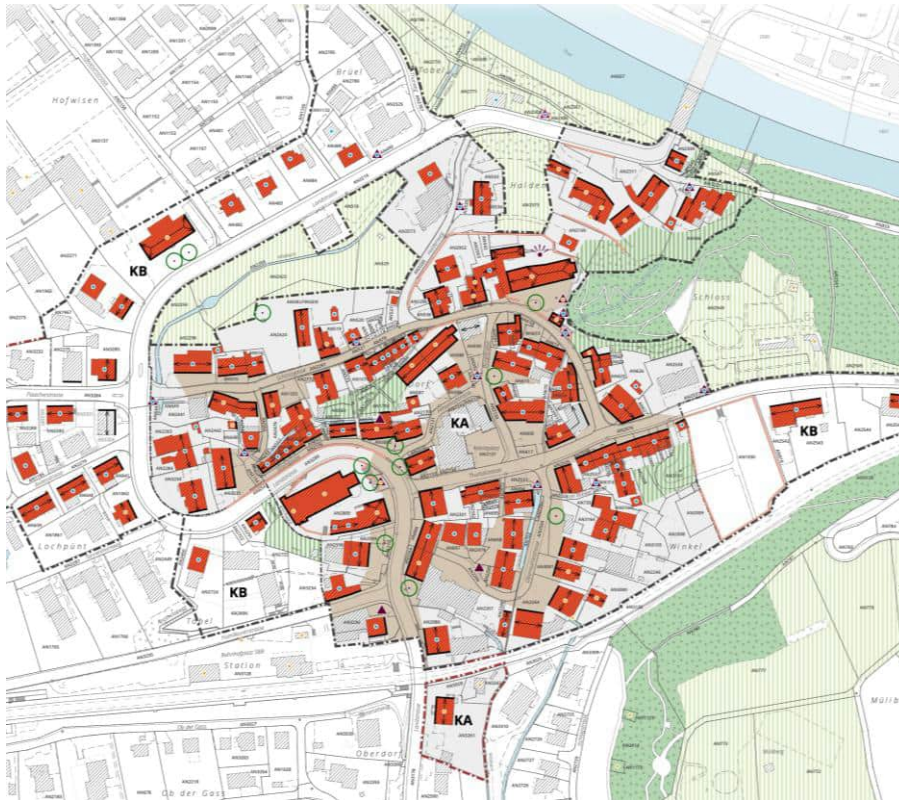
ZONENPLAN: ABSTIMMUNG MIT WALDGRENZEN



- Revision der kant. und reg. Nutzungszonen und Einführung der statischen Waldgrenzen (öffentliche Auflage im Herbst 2024)
- Anpassung der kommunalen Nutzungszonen an die geänderte Waldfläche (Erweiterung oder Verkleinerung)
- Festsetzung durch Kanton gleichzeitig mit Genehmigung der BZO-Gesamtrevision

Bild oben: Verkleinerung der Waldfläche, Erweiterung Freihaltezone
Bild unten: Erweiterung der Waldfläche, Verkleinerung Freihaltezone

KERNZONENPLÄNE



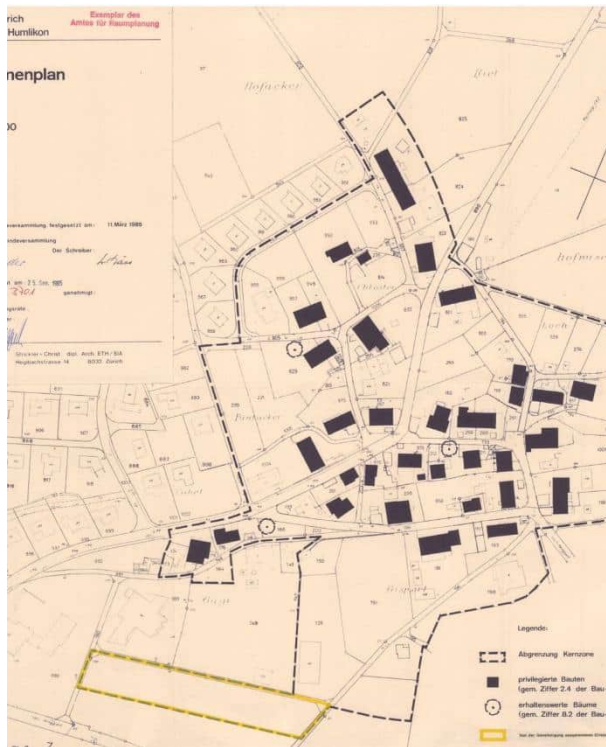
- Kernzonenplan Andelfingen: Abgleich mit Vorgaben des kantonalen Ortsbildinventars (KOBI) und Erweiterung Inhalte
- Neue Kernzonenpläne für Humlikon, Adlikon, Dätwil und Niederwil mit reduziertem Inhalt



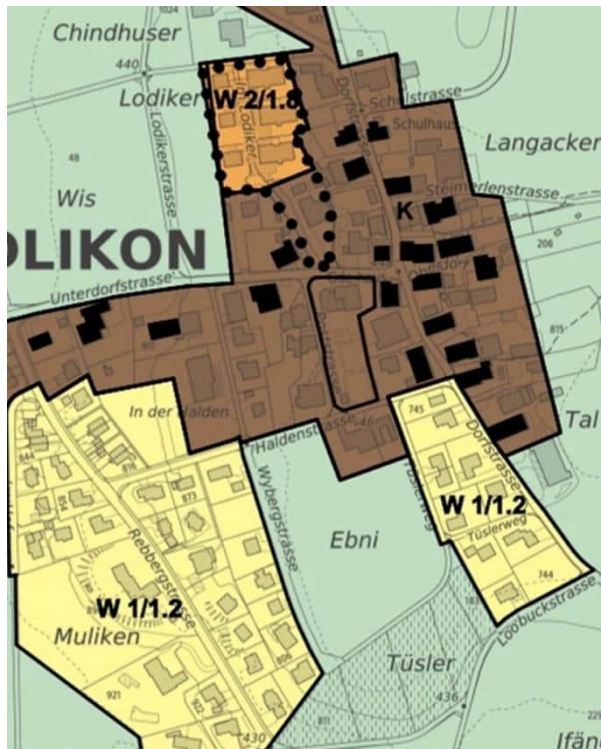
Kernzonenplan Andelfingen



KERNZONENPLÄNE



Kernzonenplan Humlikon von 1985








Zonenplan Adlikon von 2018 mit schwarz
bezeichneten Bauten

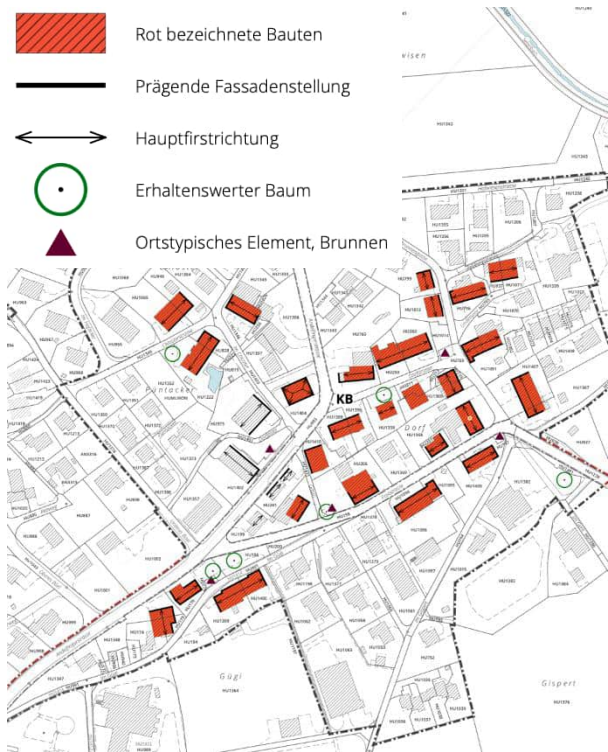


Dorfstrasse Adlikon mit
strassenraumprägenden Gebäuden



KERNZONENPLÄNE

-  Rot bezeichnete Bauten
-  Prägende Fassadenstellung
-  Hauptfirstrichtung
-  Erhaltenswerter Baum
-  Ortstypisches Element, Brunnen



Kernzonenplan Humlikon

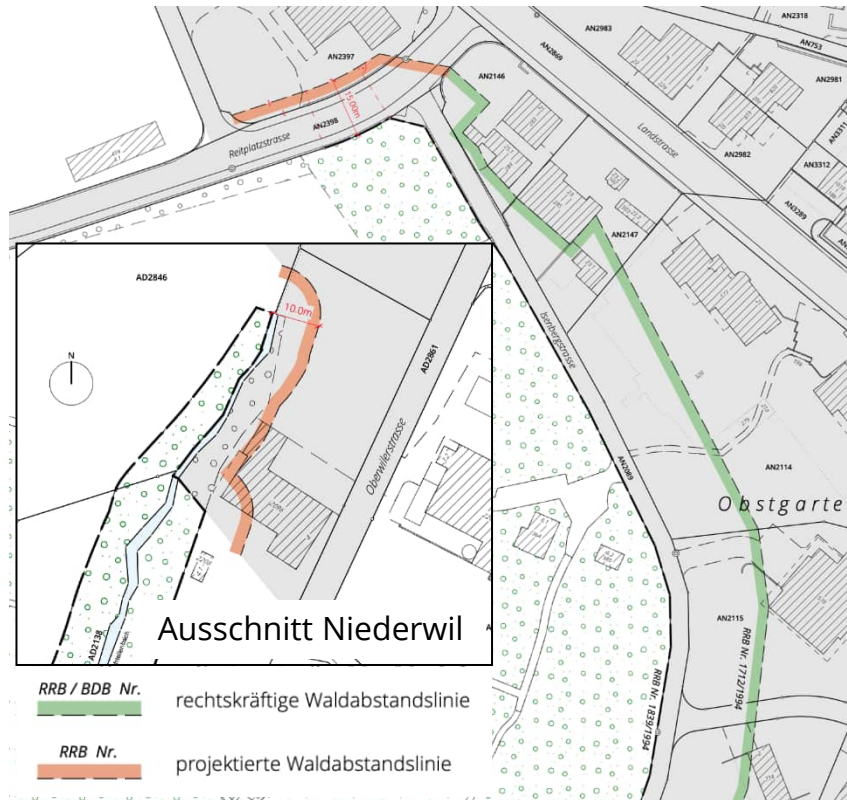


Kernzonenplan Adlikon



Kernzonenplan Dätwil und Niederwil

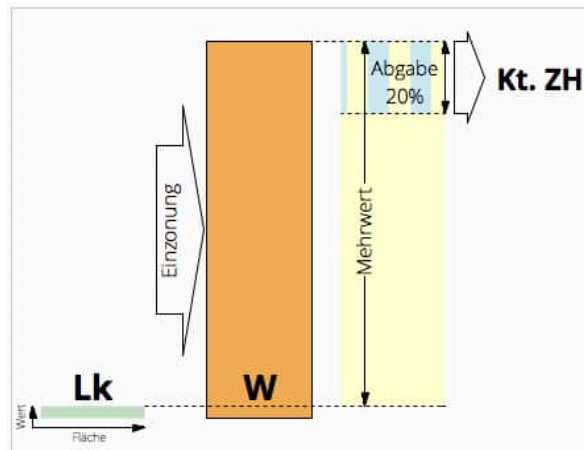
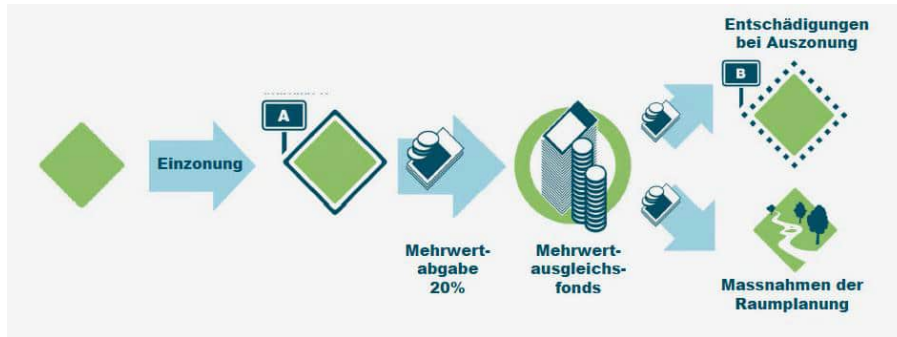
WALD- UND GEWÄSSERABSTANDSLINIEN



- Ergänzung der Waldabstandslinie im Gebiet Reitplatzstrasse und in Niederwil
- Übrige Waldabstandslinien werden unverändert übernommen
- Gewässerabstandslinien in den Gebieten Hinterwuhr/Ursprung und Neugut werden beibehalten (Hochwasserschutz, fehlender Gewässerraum an Thur)

Ergänzungsplan Waldabstandslinien, Ausschnitte Isenberg und Niederwil

KANTONALER MEHRWERTAUSGLEICH

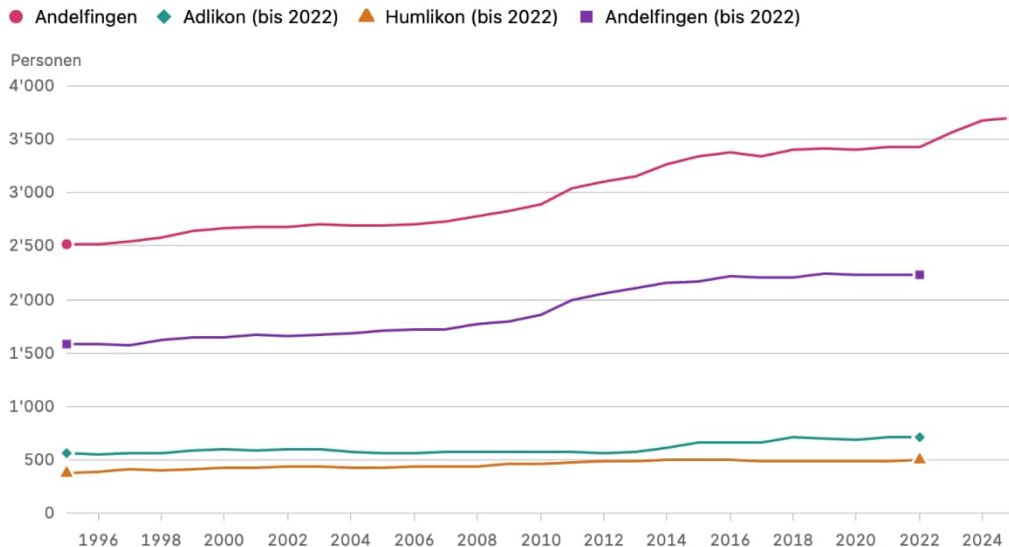


Mechanismus des kantonalen Mehrwertausgleichs

- Kanton erhebt bei Einzonungen eine kant. Mehrwertabgabe von 20 % (Freigrenze von Fr. 30'000).
- Voraussichtlich betroffene Einzonungen:
 - Gugelment (Robert Fehr AG)
 - Breitenstein (Gemeinde)
 - Dätwil (Grundstück Kat.-Nr. AD2851)
- Mehrwertabgabe wird erst bei Veräusserung (\neq Erbgang) oder Überbauung fällig
- Betroffene Grundeigentümer haben im Rahmen öffentlicher Auflage Schreiben erhalten



6. BAUZONENKAPAZITÄT



Bevölkerungsbestand 2025	3'700 E
Bauzonenkazität 2040	4'020 E
Wachstumspotenzial bis 2040	320 E

Die wenigen Um- und Einzonungen führen zu keiner Änderung der Bauzonenkazität.

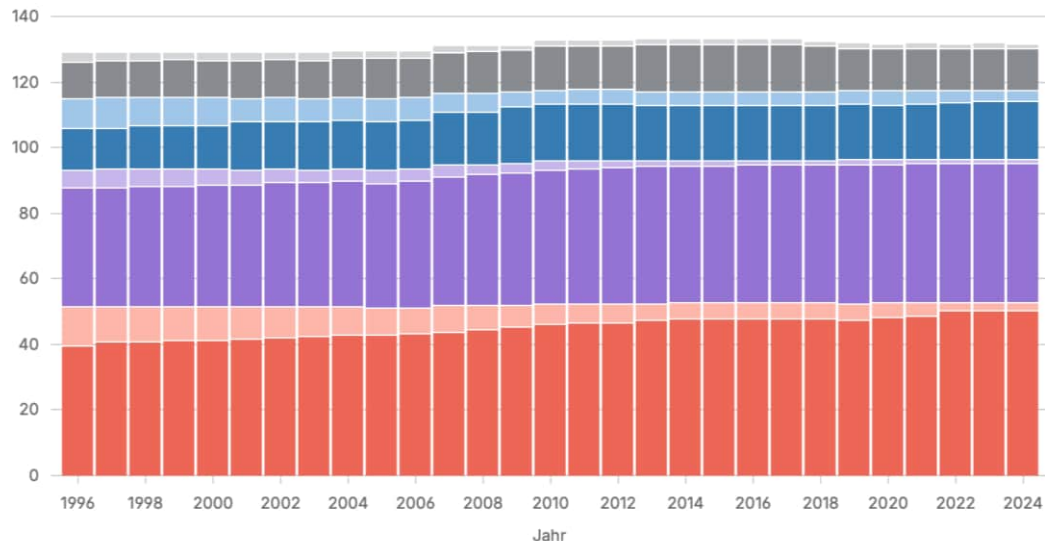


6. BAUZONENRESERVEN

Bauzone nach Überbauungsstand und Zonentyp

Fläche in Hektar (ha) | Gebiet: Andelfingen

- Wohnzone: überbaut
- Wohnzone: nicht überbaut
- Mischzone: überbaut
- Mischzone: nicht überbaut
- Arbeitszone: überbaut
- Arbeitszone: nicht überbaut
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: überbaut
- Zone für öffentliche Bauten und Anlagen: nicht überbaut



Bauzonen Stand 2024	überbaut	nicht überbaut
Wohnzonen	50.2 ha	2.6 ha
Mischzonen	42.4 ha	1.1 ha
Total	92.6 ha	3.7 ha

Ausbaugrad Stand 2024	Wohnzonen	Mischzonen
Andelfingen	54.0 %	83.0 %
Region	49.5 %	82.4 %
Kanton	62.4 %	79.4 %



7. BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN



- Öffentliche Auflage vom 25. April bis 24. Juni 2025
- 27 Einwendungen und 3 Anmerkungen von 15 Antragsstellern
- 10 Einwendungen vollumfänglich berücksichtigt, 5 Einwendungen teilweise berücksichtigt, 2 Einwendungen bereits erfüllt, 10 Einwendungen nicht berücksichtigt.
- 3 Einwendungen können nicht berücksichtigt werden, weil nicht genehmigungsfähig.
- Im Rahmen der Anhörung sind Stellungnahmen der Gemeinde Kleinandelfingen (nicht berücksichtigt) und der SBB (Kenntnisnahme) eingegangen.



WICHTIGE ÄNDERUNGEN SEIT ÖFFENTLICHER AUFLAGE

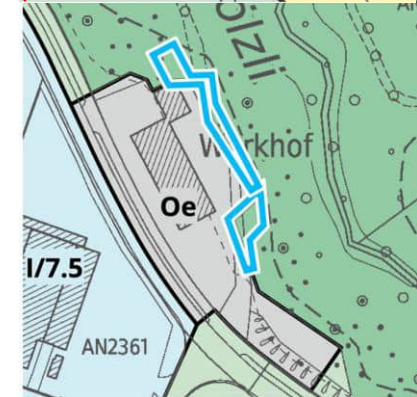
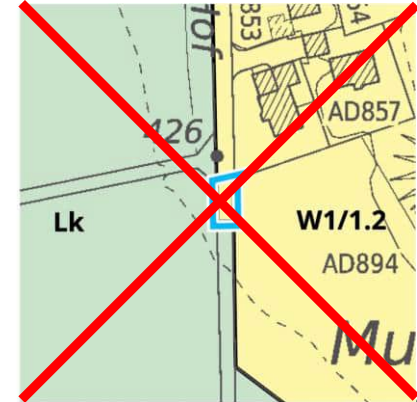
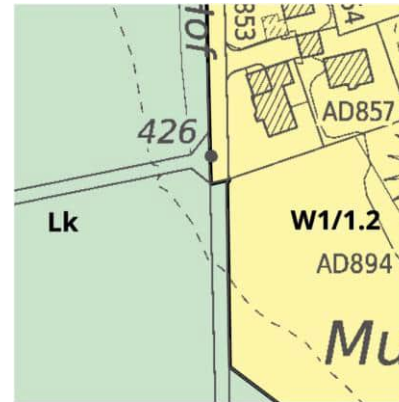
- Dachflächenfenster in Kernzone A auf 0.6 m² Glaslichtfläche erhöht
- Kein Anordnungsspielraum mehr für wichtige Freiräume (Auflage Kanton)
- Arealüberbauungen neu in allen Wohnzonen mit Bonus von 20% zulässig
- Neue Regelung zu Veloabstellplätzen
- Spiel-, Garten- und Ruheflächen bei MFH nur noch 10% der aGF (bisher 20%), nur Hälfte zusammenhängend
- Reduktion Grünflächenziffer in Wohnzonen auf 10% (bisher 40% / 35%), nur für Grundstücke ab 400 m²
- Verzicht auf Bestimmungen zu ökologischen Ausgleichsflächen, Vorgärten und Baumpflanzungen



WICHTIGE ÄNDERUNGEN SEIT ÖFFENTLICHER AUFLAGE

Verzicht auf Einzoning Strasse Im Hof in Adlikon (Auflage Kanton)
→ Erschliessung Baulandreserve
Muliken von Osten ab
Rebbergstrasse

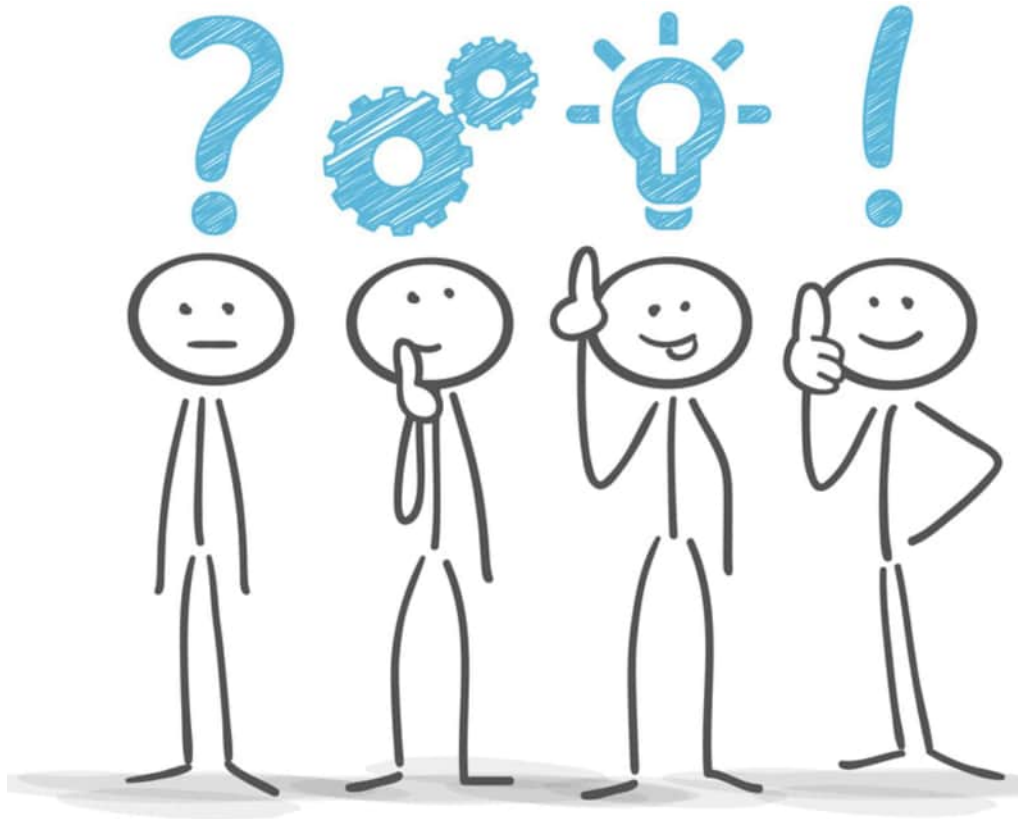
Bereinigung Zone für öffentliche
Bauten und Wald beim Werkhof
Fuchsenhölzli (Auflage Kanton)
→ Grillplatz wird nachträglich
bewilligt, Zufahrt teilweise im Wald



Zonenplan rechtskräftig

Zonenplanänderung

Fragen / Bemerkungen



Ausblick

- Unterlagen verfügbar auf <https://www.andelfingen.ch/sitzung> oder auf der Gemeindeverwaltung
- Festsetzung an ausserordentlicher Gemeindevers. vom 27. Mai 2026
- Einreichung zur Genehmigung im Juli 2026
- Genehmigung durch kantonale Baudirektion ca. im Herbst 2026
- Inkraftsetzung ca. Ende 2026, sofern keine Rekurse erfolgen
- **Falls Sie Änderungsanträge haben, stellen Sie diese bitte vor der Gemeindeversammlung der Gemeinderatskanzlei zu. Herzlichen Dank!**

The screenshot shows the website for the municipality of Andelfingen. The header includes the logo 'andelfingen' with the tagline 'willkommen im zürcher weinland' and navigation links for 'Aktuelles', 'Portrait', 'Politik', 'Verwaltung', 'Leben', and 'Bildung'. The main content area is titled 'Ausserordentliche Gemeindeversammlung' and provides details for a meeting on May 27, 2026, at 19:30 Uhr. The location is the Ausbildungszentrum Andelfingen (AZA) at Niederfeldstrasse 3, 8450 Andelfingen. A 'Kontakt' section lists Patrick Waespi as the contact person with the email 'kanzlei@andelfingen.ch'. A 'Download' section offers to download all documents as a zip file, with a button to 'Zip-Datei erstellen'.

Vielen Dank für Ihr Interesse!

