

Gemeinde ALTIKON

**Beleuchtender Bericht
für die a.o. Gemeindeversammlung vom
Dienstag, 5. Mai 2026, 19.30.00 Uhr
in der Mehrzweckhalle Altikon**

TRAKTANDEN

1. Wahl von 2 Stimmzählern
2. Revision Ortsplanung Altikon (kommunale Richt- und Nutzungsplanung) - Genehmigung
3. Allfällige Anfragen gemäss § 17 Gemeindegesetz
4. Mitteilungen Politische Gemeinde

Voranschläge, Anträge mit Weisungen, Akten und Stimmregister liegen ab Freitag, 10. April 2026, während der ordentlichen Bürozeit, in der Gemeindeverwaltung Altikon zur Einsicht auf. Der Beleuchtende Bericht wird ebenfalls ab 10. April 2026 auf der Gemeindeforum aufgeschaltet (www.altikon.ch).

Stimmberechtigt sind alle in der Politischen Gemeinde Altikon niedergelassenen Schweizerbürgerinnen und -bürger, die das achtzehnte Altersjahr zurückgelegt haben. Vorbehalten bleibt der Ausschluss vom Stimmrecht.

Anfragen gemäss § 17 des Gemeindegesetzes können bis zehn Arbeitstage vor der Versammlung schriftlich an die Gemeindevorsteherchaft eingereicht werden.

Politische Gemeinde Altikon

Anträge und Weisungen

Traktandum 2

Revision Ortsplanung Altikon (kommunale Richt- und Nutzungsplanung - Genehmigung)

Ausgangslage

Der kommunale Gesamtplan der Gemeinde Altikon stammt aus dem Jahr 1984. Die Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde letztmals 2016 umfassend revidiert. Gemäss Art. 21 des Bundesgesetzes über die Raumplanung (RPG) sind Nutzungspläne bei erheblich veränderten Verhältnissen zu überprüfen und gegebenenfalls anzupassen. Daraus ergibt sich für die Gemeinden die Pflicht, ihre Ortsplanung sowohl an veränderte kommunale Gegebenheiten als auch an übergeordnete Vorgaben – insbesondere an den kantonalen Richtplan – anzupassen.

Die veraltete kommunale Richtplanung ist deshalb zu überarbeiten und auf die heutigen Anforderungen auszurichten. Insbesondere ist ein revidierter Verkehrsrichtplan zu erstellen (§ 31 Abs. 2 PBG). Weitere Teilrichtpläne sind fakultativ.

Die Anpassung der BZO erfolgt unter Berücksichtigung der revidierten gesetzlichen Grundlagen, insbesondere der Interkantonalen Vereinbarung zur Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) und der Anforderungen des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG).

Festsetzung durch Gemeindeversammlung

Der Gemeinderat hat mit Beschluss vom 16. Februar 2026 die Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung verabschiedet. Die Revisionen erfordern einen formellen Festsetzungsbeschluss per Gemeindeversammlung und die Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich.

Kantonale Vorprüfung

Die Revisionsvorlagen wurden dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Rückmeldungen aus den Vorprüfungsberichten zur Richtplanung vom 5. Dezember 2024 und zur Nutzungsplanung vom 19. März 2025 wurden berücksichtigt und in die überarbeiteten Revisionsunterlagen integriert.

Mitwirkung

Die Revisionsunterlagen wurden gemäss § 7 PBG während 60 Tagen zwischen dem 19. September 2025 und 18. November 2025 öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnten sich interessierte Personen zur Planvorlage äussern und schriftlich Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen wurden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und sind bei positiver Bewertung in die Planvorlage eingeflossen. Insgesamt wurden diverse schriftliche Einwendungen formuliert. Sie sind im Bericht zu den Einwendungen (Mitwirkungsbericht) aufgeführt.

Revisionsunterlagen

Beachten Sie bitte die nachfolgenden Anträge und Berichte des Gemeinderates. Die detaillierten Akten liegen ab dem 10. April 2026 während den Öffnungszeiten auf der Gemeindeverwaltung zur Einsicht auf. Die Akten sind zudem auf der Webseite der

Gemeinde (<https://www.altikon.ch/>) aufgeschaltet. Es handelt sich um folgende Unterlagen:

Strukturanalyse & Entwicklungsleitbild:

- Strukturanalyse (zur Kenntnisnahme), Version vom 18.12.2025
- Entwicklungsleitbild (zur Kenntnisnahme), Version vom 16.05.2025

Kommunale Richtplanung:

- Kommunaler Verkehrsplan 1:5000, Version vom 18.12.2025
- Kommunaler Verkehrsplan mit Revisionsinhalt 1:5000, Version vom 18.12.2025
- Kommunaler Verkehrsplan, Richtplantext mit Erläuterungen nach Art. 47 RPV, Version vom 03.02.2026

Nutzungsplanung:

- Zonenplan 1:5000, Version vom 18.12.2025
- Kernzonenplan Altikon 1:2000, Version vom 18.12.2025
- Bau- und Zonenordnung synoptische Darstellung, Version vom 03.02.2026
- Erläuternder Bericht gemäss § 47 RPV (zur Kenntnisnahme), Version vom 03.02.2026

Kantonale Vorprüfung & Öffentliche Auflage:

- Bericht zu den Einwendungen (zur Kenntnisnahme), Version vom 3.2.2026

Empfehlung des Gemeinderates

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, die Revision der Richtplanung sowie der Nutzungsplanung zu genehmigen.

Antrag des Gemeinderates

1. Der Revision der Richtplanung, bestehend aus kommunalem Verkehrsplan und Richtplantext, wird zugestimmt.
2. Der Revision der Nutzungsplanung, bestehend aus Bau- und Zonenordnung (BZO), Zonenplan und Kernzonenplan, wird zugestimmt.
3. Die Berichte zur Mitwirkung sowie die Erläuterungen gemäss Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) werden zur Kenntnis genommen.
4. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird beantragt, die angepasste Nutzungsplanung zu genehmigen.
5. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Auflagen im Rekurs- oder Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind zusammen mit der Publikation der Genehmigung öffentlich bekannt zu machen.

REVISION KOMMUNALER RICHTPLAN BELEUCHTENDER BERICHT

Revisionsgrund

Der kommunale Richtplan Verkehr der Gemeinde Altikon wird revidiert und ersetzt den bisherigen Gesamtplan aus dem Jahr 1984. Damit erfüllt die Gemeinde die gesetzliche Vorgabe gemäss § 31f PBG. Der Richtplan zeigt die wichtigsten raumplanerischen Aufgaben im Bereich Verkehr auf, konkretisiert die Vorgaben von Kanton und Region und legt ergänzende kommunale Ziele fest. Er ist für die Behörden verbindlich, hat jedoch keine direkte rechtliche Wirkung für Private.

Ziele des Verkehrsrichtplans

Der neue Richtplan verfolgt das Ziel, den Fuss- und Veloverkehr sowie den öffentlichen Verkehr gezielt zu stärken. Innerhalb der Gemeinde sollen mehr Wege zu Fuss oder mit dem Velo zurückgelegt werden. Die Strassenräume sollen sicher und siedlungsverträglich gestaltet werden und zu einer guten Aufenthaltsqualität im Dorfkern beitragen.

Festlegungen des Verkehrsrichtplans

Zur Umsetzung dieser Ziele setzt sich die Gemeinde beim ZVV für ein attraktives Busangebot mit guter Anbindung an die Bahnhöfe Rickenbach-Attikon und Thalheim-Altikon ein. Weiter setzt sich die Gemeinde beim Kanton für die gestalterische Aufwertung der Strassenräume und die Einführung von Tempo-30-Zonen in geeigneten Siedlungsbereichen ein. Die Gemeinde setzt sich bei der Regionalen Planungsgruppe RWU dafür ein, dass die Verbindung von Altikon zum Bahnhof Thalheim-Altikon für den Veloverkehr attraktiver gestaltet wird und dass die Fusswegverbindung entlang der Thur als geplanten regionalen Fuss- und Wanderweg festgelegt wird. Zudem soll die Fusswegverbindung beim Töbeli durchgängig gemacht werden.

REVISION KOMMUNALE NUTZUNGSPLANUNG BELEUCHTENDER BERICHT

Regelmässiger Revisionsauftrag

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung (BZO) wurde im Jahr 2016 letztmals revidiert. Gemäss Bundesgesetz über die Raumplanung soll die Nutzungsplanung angepasst werden, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (§ 21 RPG). Für die Gemeinden ergibt sich daraus der Auftrag, ihre Ortsplanung einerseits den geänderten kommunalen Verhältnissen anzupassen und diese andererseits auf die übergeordneten Vorgaben abzustimmen.

Mehrwertausgleich

Gemäss Mehrwertausgleichsgesetz und –Verordnung (MAG/MAV) haben die Gemeinden bis 2025 in ihrer Bau- und Zonenordnung festzulegen, ob eine Mehrwertabgabe auf Planungsvorteile, die durch Auf- und Umzonungen entstehen, erhoben oder darauf verzichtet wird.

Interkantonale Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) hat zum Ziel, die Baubegriffe und Messweisen in den Kantonen zu vereinheitlichen und damit das Planungs- und Baugesetz (PBG) für Investoren, Bauunternehmer und Behörden zu vereinfachen. Die IVHB definiert das massgebende Terrain, Gebäude und Gebäudeteile, Höhen- und Längenbegriffe, Geschosse, Abstände und Abstandsbereiche sowie Nutzungsziffern. Das Konkordat zur Harmonisierung der Baubegriffe trat am 26. November 2010 in Kraft. Inzwischen sind 16 Kantone beigetreten. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen.

Die Änderungen des PBG, der ABV (Allgemeine Bauverordnung) und von zwei weiteren Bauverordnungen traten am 1. März 2017 in Kraft. In den Gemeinden werden die Änderungen jedoch erst wirksam, wenn diese ihre BZO harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025. Im Rahmen einer beim Kantonsrat hängigen Revision des PBG soll diese Frist bis zum 28. Februar 2028 verlängert werden.

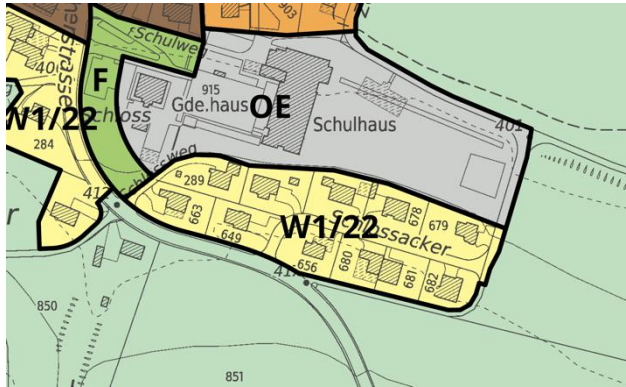
Einzelinitiativen «Mindestabstand von Windrädern»

Mit der Annahme der Einzelinitiativen «Mindestabstand von Windrädern» an der Gemeindeversammlung am 2. Januar 2024 wurde der Gemeinderat beauftragt, einen BZO Artikel auszuarbeiten, der das Anliegen der Initiative aufnimmt und diesen der Gemeindeversammlung zur Abstimmung vorzulegen. Mit der Aufnahme des BZO Artikel 48 wird das Anliegen der Initiative umgesetzt.

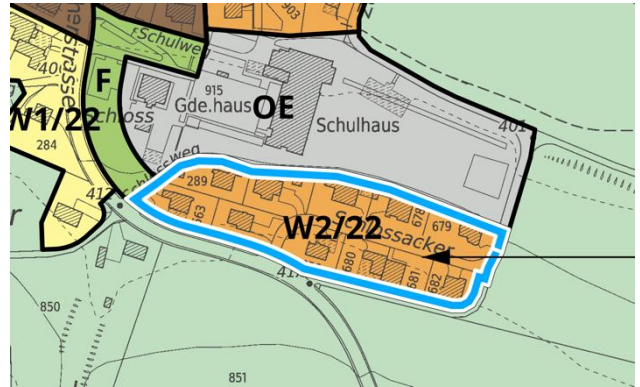
ZONENPLAN

Bei den Änderungen im Zonenplan handelt es sich einerseits um Bereinigungen der Zonengrenze zwischen kantonaler Landwirtschaftszone LK und Kernzone K. Im Gebiet Schlossacker erfolgt zudem eine Aufzonierung von einer Wohnzone W1/22 zu einer Wohnzone W2/22.

Bestehende Zonierung



Beantragte Zonierung



Die Gebäude im Einfamilienhausquartier Schlossacker wurden alle in den 80er Jahren gebaut und kommen entsprechend bald in einen Renovationszyklus. Mit der Aufzonierung des Gebiets von der Wohnzone W1/22 zur Wohnzone W2/22 will die Gemeinde den Grundeigentümern einen Anreiz zum verdichteten Bauen bieten.

KERNZONENPLAN

Gegenüber dem Kernzonenplan von 1995 wurde – abgesehen von Anpassungen der Systematik (neu grau und braun dargestellte Gebäude, bezeichnete Firstrichtungen und Fassaden) und der Bereinigung der Zonengrenze – lediglich ein Gebäude nicht mehr im Kernzonenplan als «bezeichnet» aufgeführt. Dabei handelt es sich um das Gebäude auf der Parzelle Kat.-Nr. 751, das infolge eines Neubaus aus dem kommunalen Inventar entfernt wurde und somit nicht mehr als historisches Schutzobjekt mit Relevanz für das Ortsbild gilt. In Abstimmung mit dem Inventar der schützenswerten Bauten wurden mehrere ortsbildprägende Gebäude neu gekennzeichnet.

BAU- UND ZONENORDNUNG

Einleitende Bestimmungen

Mehrwertausgleich (Art. 2)

Die Gemeinde Altikon legt keinen Abgabesatz fest und verzichtet folglich auf eine Mehrwertabgabe. Damit erübrigt sich auch die Festlegung einer Freifläche.

Kernzone

Die Bestimmungen zur Kernzone in der Bau- und Zonenordnung sowie die Kernzonenpläne wurden mit der vorliegenden Revision überarbeitet. Dabei gab es einige Präzisierungen, welche in der synoptischen Darstellung der Bau- und Zonenordnung ersichtlich sind und im erläuternden Bericht ausführlich umschrieben werden.

Bezeichnete Bauten (Art. 18), Fassaden und Firstrichtungen (Art. 19)

Mit dem neuen Kernzonenplan werden Gebäude als grau, braun oder nicht bezeichnet klassiert (Art. 18). Grau bezeichnete Gebäude gelten als ortsbildprägend und sind unter Beibehaltung von Stellung und äusseren Abmessungen zu erhalten. Braun bezeichnete Gebäude dürfen zwar ebenfalls um- oder ersetzt werden, können jedoch auch gemäss Neubauvorschriften neu erstellt werden. Dachaufbauten sind von der Bezeichnung ausgenommen.

Bei einzelnen bezeichneten Bauten werden zusätzlich Fassaden und Firstrichtungen festgelegt, welche für das Ortsbild massgeblich sind (Art. 19). Diese sind bei Um-, Ersatz- und Neubauten hinsichtlich Lage, Länge und prägender Gestaltungselemente einzuhalten.

Neubauten (Art. 22)

Altikon hat bisher auf die Festlegung einer Gebäudehöhe in der Kernzone verzichtet und diese anhand der erlaubten Vollgeschosszahl gemäss § 279 Abs. 1 PBG berechnet. Mit der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) muss neu zwingend die zulässige Fassadenhöhe in der BZO festgelegt werden. Die giebelseitige Fassadenhöhe wird unter Berücksichtigung der maximalen Gebäudebreite und der maximalen Dachneigung auf maximal 14.5 m festgelegt. Die maximale traufseitige Fassadenhöhe beträgt 7.5 m.

Dachvorsprünge (Art. 25), Dachaufbauten (Art. 26), Dachflächenfenster (Art. 27)

Die Vorschriften zu Dachvorsprüngen (Art. 25) werden konkretisiert und um die zulässigen Masse ergänzt. Die Dachvorsprünge haben traufseitig mindestens 60 cm und giebelseitig mindestens 40 cm zu betragen.

Dachaufbauten bleiben auf das erste Dachgeschoss beschränkt und dürfen gesamthaft höchstens ein Drittel der Fassadenlänge einnehmen; zudem werden Anforderungen an Form, Material und Farbe festgelegt (Art. 26). Die maximal zulässige Glasfläche von Dachflächenfenstern wird von 0.6 m² auf 0.75 m² erhöht (Art. 27).

Fenster müssen nur noch bei traditionellen Wohnteilen als stehende Rechtecke mit entsprechenden Gestaltungselementen ausgeführt werden; zur Wahrung des Ortsbildes kann die Gemeinde weiterhin spezifische Anforderungen stellen (Art. 29).

Wohnzone

Klein- und Anbauten (Art. 38, b)

Für Klein- und Anbauten wird eine zusätzliche Überbauungsziffer von maximal 5 % eingeführt. Dies gilt jedoch nur für Grundstücke mit mehr als 700 m² anrechenbarer Fläche. Bei kleineren Grundstücken darf die maximale anrechenbare Gebäudefläche von Klein- und Anbauten einheitlich 35 m² betragen.

Grünflächenziffer (Art. 38, c)

Die Grünflächenziffer trägt zur Förderung der Vielfalt einheimischer Pflanzen und Tiere im Siedlungsgebiet, zur Verbesserung des lokalen Mikroklimas, des Wasserhaushalts und der Aufenthaltsqualität bei. Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes besteht übergeordnet die Vorgabe zum Erhalt und gegebenenfalls Verbesserung der bestehenden Begrünung (PBG § 238a). Die Einführung einer Grünflächenziffer von mindestens 35% für Wohnzonen ist eine Präzisierung dieser Vorgabe und verschafft den Grundeigentümern Rechtssicherheit. Dies bedeutet, dass mindestens 35 % der Grundstücksfläche grün auszugestaltet ist (Wiese, Bepflanzung).

Gebäudelänge (Art. 38, d)

Mit der Übernahme der ADER-Musterbestimmung wird die maximale Gebäudelänge in den Wohnzonen erhöht. Der Mehrlängenzuschlag gilt mit der Annäherung an die ADER-Musterbestimmungen neu ab 20.0 m. In den Wohnzonen erhöht sich der Grundabstand für längere Gebäude um 1/3 der Mehrlänge.

Dachform (Art. 39) & Dachaufbauten (Art. 40)

Die zulässige Dachneigung wird von 40° auf 45° angehoben, und es werden ortsübliche, farblich dezente Bedachungsmaterialien vorgeschrieben (Art. 39). Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen neu bis zur Hälfte der Fassadenlänge beanspruchen, bleiben jedoch auf das erste Dachgeschoss beschränkt (Art. 40).

Ergänzende Bauvorschriften

Grenz- und Gebäudeabstand für Klein- und Anbauten (Art. 45)

Der Grenzabstand für Klein- und Anbauten wird auf 3.0 m reduziert und der Begriff Besondere Gebäude durch Klein- und Anbauten aufgrund der IVHB-Harmonisierung ersetzt.

Strassen- und Wegabstand (Art. 46) & geschlossene Bauweise (Art. 47)

Fehlen Baulinien, dürfen Gebäude neu näher an Strassen und Wege heranrücken und auch die Abstände für unterirdische Bauten werden reduziert (Art. 46). Die

geschlossene Bauweise ist bis zur maximal zulässigen Gebäudelänge in allen Zonen erlaubt (Art. 47).

Windenergieanlagen (Art. 48)

Im «Grundlagenbericht Windenergie im Kanton Zürich 2022» werden in der Gemeinde Altikon zwei Windpotenzialgebiete (Nr. 11 und 13) ausgeschieden. Als Reaktion darauf sind beim Gemeinderat Altikon vier Einzelinitiativen «Mindestabstand von Windrädern» eingegangen.

An der Gemeindeversammlung vom 2. Januar 2024 wurden die Einzelinitiativen angenommen und entsprechend ist in der BZO die Bestimmung für einen Mindestabstand zwischen einer Windenergieanlage (ab 50 Meter Gesamthöhe (Turmfuss bis Rotorblattspitze)) und Gebäuden, in denen sich Menschen regelmässig, dauernd oder vorübergehend aufhalten, wie Schulhäuser, Bauernhäuser, Wohnhäuser, Ferienhäuser, Restaurants und Gemeindegebäude von 1000 Meter aufzunehmen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde die Aufnahme von Artikel 48 von der Baudirektion des Kanton Zürich beanstandet.

Abstellplätze (Art. 49 – Art. 52)

Die Anzahl Abstellplätze soll neu nicht mehr über die Wohnfläche, sondern die Wohneinheit geregelt werden. Es sind neu ein Abstellplatz pro Wohnung und zwei Abstellplätze bei Wohnungen ab 3.5-Zimmer und Einfamilienhäusern zu schaffen.

Bei Mehrfamilienhäusern und Überbauungen wird der Anteil an Besucherparkplätzen auf 20 % erhöht. Bei anderen Nutzungen und bei besonderen Verhältnissen soll die Zahl der Abstellplätze für die Beschäftigte und Besuchende/Kundschaft neu nach der kantonalen Wegleitung ermittelt werden.

Abhängig von der ÖV-Güteklasse ist eine Reduktion der erforderlichen Abstellplätze möglich. In der Kernzone kann aufgrund der üblicherweise beschränkten Platzverhältnisse in der Kernzone und zum Schutz des Ortsbilds die Anzahl erforderlicher Abstellplätze tiefer angesetzt und die Gesamtzahl begrenzt werden (Abs. 2). In den übrigen Zonen können mittels eines Mobilitätskonzepts die Abstellplätze weiter reduziert werden.

Neu wird eine klimaangepasste Gestaltung der Parkplätze verlangt (Art. 51). Parkplätze sind möglichst mittels wasserdurchlässigen Belags wie Kies oder Rasengitterstein auszugestalten.

Die Anzahl Veloabstellplätze richtet sich nach der kantonalen Wegleitung und den VSS-Normen (Art. 52).

Terrainveränderung (Art. 56)

In allen Zonen – ausgenommen der Kernzone, für welche strengere Anforderungen bestehen – sind wie bisher Terrainveränderungen von mehr als 1.50 m gegenüber dem massgebenden Terrain nicht gestattet. Die Abgrabungen dürfen neu nur noch gesamthaft entlang der Hälfte der projizierten Fassadenlinie vorgenommen werden.