



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stallikon
Harmonisierung der Baubegriffe

Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung

Gutstrasse 73, 8055 Zürich

Tel 044 421 38 38

www.planar.ch, info@planar.ch

Fanny Pietzner, Monika Mennel

Inhaltsverzeichnis

Beilagen 3

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Umfang der Teilrevision	4
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	5
2.1	Bund	5
2.2	Kanton	5
2.2.1	Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)	5
2.2.2	Teilrevisionen PBG und BVV	6
2.3	Region	7
2.4	Gemeinde	8
3	Übersicht zu den wesentlichen Änderungen der Harmonisierung	9
4	Erläuterung der Anpassungen Bau- und Zonenordnung	13
4.1	Kernzonen	13
4.2	Wohnzonen	14
4.3	Allgemeine Bauvorschriften	16
4.4	Weitere Sachthemen Bau- und Zonenordnung	18
5	Auswirkungen der Teilrevision	20
5.1	Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben	20
5.2	Übereinstimmung mit den regionalen Vorgaben	20
6	Ablauf	21
6.1	Beteiligte	21
6.2	Verfahren	21
6.3	Umgang mit den Anträgen der kantonalen Fachstellen	22
6.4	Umgang mit den Einwendungen	23
Anhang 24		
A	Merkblatt Gewerbeerleichterung gemäss Ziffer 3.2.2 BZO	24

Beilagen

- Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptische Darstellung
- Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Zurückliegende Revisionen der Nutzungsplanung, Gemeinde Stallikon

Die kommunale Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Stallikon wurde letztmalig zwischen 2007 und 2009 gesamthaft revidiert und von der Gemeindeversammlung am 14. April 2010 festgesetzt. Die Genehmigung durch den Regierungsrat erfolgte am 23. Mai 2012. Seither wurden in separaten Teilrevisionen:

- diverse Abschnitte von Waldabstandslinien ergänzt und die Aussichtspunkte revidiert sowie eine Änderung der Erholungszone Friedhof vorgenommen (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 1. Juni 2016, BDV Nr. 0984 / 16),
- weitere Abschnitte von Waldabstandslinien ergänzt (Beschluss der Gemeindeversammlung vom 2. Dezember 2020, BDV Nr. 0119 / 21) und
- der Entwurf der Teilrevision kommunaler Mehrwertausgleich erarbeitet (von der Gemeindeversammlung am 6. April 2022 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0259/24 der Baudirektion vom 28. November 2024 genehmigt).

Handlungsbedarf

Am 1. März 2017 traten die Gesetzesänderungen zur Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) auf kantonaler Ebene in Kraft. Die Änderungen werden in den einzelnen Gemeinden jedoch erst wirksam, wenn diese ihre Bau- und Zonenordnungen (BZO) ebenfalls harmonisiert haben. Die Gemeinden haben dazu Zeit bis am 28. Februar 2025.

Aufgrund dieser geänderten übergeordneten planerischen und rechtlichen Rahmenbedingungen sowie aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug möchte die Gemeinde die Nutzungsplanung einer Teiländerung unterziehen.

1.2 Umfang der Teilrevision

Gegenstand der Teilrevision

Die Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO eröffnet den Gemeinden Spielräume zur Förderung der Innenentwicklung. Die Auswirkungen der Harmonisierung werden daher im Detail geprüft. Folgende Themen sind Gegenstand der aktuellen Teilrevision:

- Die neuen Begriffe und Messweisen der Interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden in der Bau- und Zonenordnung (BZO) umgesetzt.
- Einzelne BZO-Bestimmungen werden aufgrund von Erfahrungen aus dem Vollzug angepasst oder ergänzt.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bund

Raumplanungsgesetz
und -verordnung
Solaranlagen

Derzeit werden auf Bundesebene verschiedene Massnahmen zur Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen geprüft bzw. umgesetzt. Am 3. Juni 2022 hat der Bundesrat verschiedene Änderungen der Raumplanungsverordnung beschlossen. Die Änderungen traten am 1. Juli 2022 in Kraft und sind im Kanton Zürich unmittelbar anwendbar.

Zur Diskussion steht ausserdem eine Änderung von Art. 18a RPG, damit künftig auch genügend angepasste Solaranlagen an Fassaden in Bau- und Landwirtschaftszonen dem Meldeverfahren unterstellt werden könnten. Zum heutigen Zeitpunkt ist nicht klar, ob und wann diese Änderung beschlossen und in Kraft gesetzt wird.

2.2 Kanton

2.2.1 Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

Harmonisierung der
Baubegriffe

Die Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist ein Vertrag zwischen den Kantonen (Konkordat) mit dem Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen gesamtschweizerisch zu vereinheitlichen. Der Kanton Zürich ist dem IVHB-Konkordat zwar nicht beigetreten, hat sich jedoch entschieden, die Harmonisierung dennoch umzusetzen. Die Gesetzesänderungen betreffen das Planungs- und Baugesetz (PBG), die Allgemeine Bauverordnung (ABV), die Bauverfahrensverordnung (BVV) und die Besondere Bauverordnung II (BBV II).

Erweiterte bauliche
Möglichkeiten mit der
Harmonisierung

Mit der Umsetzung der Harmonisierung der Baubegriffe in der BZO ergeben sich erweiterte bauliche Möglichkeiten:

- Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Fassadenflucht neu bis 1/2 des zugehörigen Fassadenabschnitts überschreiten (§ 6c ABV; bisher: 1/3 des Fassadenabschnitts).
- Die Kniestockhöhe beträgt neu – bei geänderter Messweise – generell 1.5 m (§ 275 Abs. 2 PBG; bisher: 0.9 m bzw. 1.3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Altbauten).
- Attikageschosse müssen bei den fiktiven Traufseiten neu um mindestens die halbe Höhe gegenüber dem darunterliegenden Geschoss zurückversetzt sein (§ 275 Abs. 4 PBG; bisher: Rückversetzung um mindestens die ganze Höhe).
- Abweichend von der kantonalen Regelung (Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge § 292 PBG, bisher: ein Drittel) kann die Gemeinde ein höheres oder tieferes Mass für die Breite der Dachaufbauten festlegen.
- Bei Verkehrs- und Baulinien für Versorgungsleitungen dürfen vorspringende Gebäudeteile neu bis 2 m in den Baulinienbereich hineinragen (§ 100 PBG; bisher: 1.5 m).
- Bezüglich der anrechenbaren Grundstücksfläche (§ 259 PBG), welche für die Berechnung der zulässigen Ausnützung als Bezugsgrösse dient, werden neu auch Waldabstandsflächen sowie offene Gewässer angerechnet. Neu ist für die Anrechenbarkeit von Verkehrsflächen nicht mehr massgeblich, ob sie auf übergeordneten Festlegungen beruhen oder nicht. Entscheidend ist einzig, ob die Verkehrsfläche der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt.

- Unbeheizte Wintergärten und ähnliche Bauteile, die dem Energiesparen dienen, sind neu bis zu 20% der Summe aller anrechenbaren Geschossflächen nicht an die Ausnutzungsziffer anrechenbar (§ 10 ABV; bisher: 10%).

Nutzung von Ermessensspielräumen prüfen

Falls die kantonale Gesetzgebung einen kommunalen Ermessensspielraum zugesteht, ist zu entscheiden ob / wie dieser ausgeschöpft werden soll, d.h.

- ob die kantonale Vorgabe durch kommunale Bauvorschriften eingeschränkt werden soll, beispielsweise aus Ortsbildschutzgründen,
- ob die kantonalen Vorgaben 1:1 übernommen werden soll oder
- ob in Abweichung von der kantonalen Vorgabe von weniger strengen Bauvorschriften Gebrauch gemacht werden soll.

2.2.2 Teilrevisionen PBG und BVV

Im Frühjahr 2021 führte die Baudirektion zwei inhaltlich unabhängige Vernehmlassungen zur Teilrevision des PBG durch:

Teilrevision PBG
«Justierungen»

Die Teilrevision «Justierungen» umfasst verschiedene, inhaltlich nicht zusammenhängende Anpassungen und Präzisierungen des PBG zu folgenden Themen:

- Durchstossung Landwirtschaftsgebiet
- Abstandsregelung gegenüber der Landwirtschaftszone
- Erleichterung von befristeten Zwischennutzungen
- Klärung massgebendes Terrain
- Fristerstreckung zur Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und Messweisen bis spätestens am 29. Februar 2028

Die Teilrevision «Justierungen» wie z.B. die Klärung des massgebenden Terrains sowie die Fristerstreckung zur Umsetzung der Harmonisierung haben keine Auswirkungen auf die vorliegende Teilrevision der Gemeinde Stallikon.

Teilrevision PBG
«Klimaangepasste
Siedlungsentwicklung»

Die Teilrevision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» beinhaltet eine Reihe von Massnahmen, die die Klimaanpassung und den Klimaschutz unserer Siedlungen verbessern sollen. Dazu zählen folgende Themen:

- Sicherung von Kaltluftströmen
- Baumschutz und Pflicht zu Baumpflanzungen
- Reduktion der Pflanzabstände
- Möglichkeit zur Regelung der Unterbauung
- Umgebungsgestaltung
- Gebäude- und Mauerbegrünung

Die PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung» trat am 1. Dezember 2024 in Kraft. Mit der Inkraftsetzung stellt die Baudirektion den Gemeinden eine Vollzugshilfe und Musterbestimmungen zur Verfügung.

Teilrevision BVV
Verfahrensbeschleunigung
bei Solaranlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge

Zwischen Juli und September 2022 führt die Baudirektion eine weitere Vernehmlassung zur Anpassung der Bauverfahrensordnung (BVV) durch, welche Verfahrensbeschleunigungen bei Solaranlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge betrifft. Die BVV-Revision hinsichtlich Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen und Ladestationen für Elektrofahrzeuge trat am 1. Januar 2023 in Kraft.

Das in der Bauverfahrensverordnung BVV (§§ 2a ff.) geregelte Meldeverfahren schöpft den rechtlichen Spielraum gemäss Bundesgesetzgebung nur teilweise aus. Mit der geplanten Verordnungsänderung soll das Meldeverfahren auf weitere Typen von Solaranlagen und Zonen ausgeweitet werden. Zugleich wird den berechtigten Schutzinteressen Rechnung getragen.

Das Meldeverfahren kommt neu auch zur Anwendung:

- Solaranlagen an Fassaden in Bauzonen, wenn sie nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden, kompakt angeordnet sind, parallel zur Fassade verlaufen, nicht über die Fassadenfläche hinausragen und diese im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen
- bei freistehenden Solaranlagen in allen Bauzonen (ausser Kernzonen) bis zu einer Fläche von 20 m².

Bewilligungspflichtig bleiben sämtliche Solaranlagen und aussen aufgestellte Luft/Wasser-Wärmepumpen in Kernzonen, im Geltungsbereich eines Ortsbild- oder Denkmalschutzinventars oder im Geltungsbereich einer denkmalpflegerischen Schutzanordnung.

Sogenannte Plug&Play-Solaranlagen (auch als «Balkonkraftwerke» bekannt) sollen gänzlich von der Bewilligungspflicht befreit werden; was der heutigen Praxis entspricht.

Die Verordnungsänderung wird ausserdem zum Anlass genommen, öffentlich zugängliche Ladestationen für Elektrofahrzeuge, welche heute bewilligungspflichtig sind, dem Meldeverfahren zu unterstellen.

2.3 Region

Der Regionale Richtplan Knonaueramt wurde mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1091/2022 vom 24. August 2022 festgesetzt.

Gebiete mit niedriger
baulicher Dichte

In Stallikon sind drei Gebiete in den Ortsteilen Sellenbüren und Stallikon mit niedriger baulicher Dichte festgelegt. Dort ist den besonderen Qualitäten der Ortsbaulichen Struktur wie auch der landschaftlich exponierten Lage Rechnung zu tragen. Die Zonenvorschriften sollen sich bezüglich Gebäudelänge, Geschosszahl und Abständen in der Regel am Bestand orientieren. Bei Bedarf können dazu die Dichtevorgaben von § 49a PBG unterschritten werden.

Der regionale Richtplan enthält keine weiteren Festlegungen, die für die Teilrevision relevant sind.

Mit Beschluss vom 8. April 2025 hat der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt den Entwurf der Teilrevision des regionalen Richtplans zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Der regionale Richtplan liegt vom 15. April bis 14. Juni 2025 öffentlich auf. Im Rahmen der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplans werden keine Anpassungen vorgenommen, welche für die vorliegende Teilrevision von Bedeutung sind.

2.4 Gemeinde

Kommunale Richt-
und Nutzungsplanung

Die Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Stallikon wurde vor rund 15 Jahren gesamthaft revidiert und am 23. Mai 2012 genehmigt (RRB Nr. 531 / 2012):

- Kommunalen Verkehrsplan M 1:5'000,
- Bau- und Zonenordnung und
- Zonenplan M 1:5'000

Die Bauordnung wurde zwischenzeitlich mit dem Verzicht auf den kommunalen Mehrwertausgleich ergänzt und mit Verfügung Nr. KS-0259/24 der Baudirektion vom 28. November 2024 genehmigt.

Weiter bestehen folgende Ergänzungspläne:

- Waldabstandslinien, Gewässerabstandslinien und Aussichtsschutz M 1:2'500 und
- Kernzonenpläne M 1:1'000.

Parallele Revisionen

Parallel zur vorliegenden Teilrevision Harmonisierung werden in separaten Revisionen:

- die Waldabstandslinien gesamthaft überprüft,
- die Kernzonenpläne teilrevidiert
- die kommunalen Verkehrsbaulinien teilrevidiert und
- die Gewässerräume festgelegt (mit Verfügung Nr. BD01428183 der Baudirektion vom 4. April 2024 festgelegt).

3 Übersicht zu den wesentlichen Änderungen der Harmonisierung

In der BZO sind verschiedene Begriffe anzupassen. Teilweise ist zu prüfen, ob die Festlegungen aufgrund der geänderten Definitionen und Messweisen noch den gewünschten baulichen Zielsetzungen entsprechen. Nachfolgend werden lediglich die Baubegriffe aufgeführt, welche im Rahmen der Teilrevision betroffen sind:

massgebendes Terrain

«~~gewachsener Boden~~» heisst neu «massgebendes Terrain» (§ 5 ABV): Der neue Begriff des massgebenden Terrains, weicht vom bisherigen Begriff des gewachsenen Bodens ab. Im Vergleich zur bisherigen Regelung wird neu auf den natürlich gewachsenen Geländeverlauf abgestellt. Während bisher grundsätzlich vom bestehenden Terrain (bei Einreichung des Baugesuchs) ausgegangen wurde, ist neu der natürlich gewachsene Geländeverlauf massgebend. Dabei wird auf den seit langem bestehenden, weitgehend durch natürliche Prozesse entstandenen Geländeverlauf abgestellt. Aufschüttungen und Abgrabungen sind unbeachtlich, auch wenn sie mehr als 10 Jahre zurückliegen.

Der derzeitige Entwurf des revidierten PBGs (Stand: Antrag der Kommission für Planung und Bau vom 25. März 2025) sieht einen neuen Gesetzesartikel vor. Gemäss § 253 b Abs. 1 PBG_{rev} gilt «Bei Neubauten [...] als massgebendes Terrain der bestehende Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs (gewachsener Boden).» Diese Regelung soll auch bei Erweiterungs- und Umbauten zur Anwendung kommen (Abs. 3). «Frühere Verhältnisse sind massgebend, wenn der Boden (a.) innert zehn Jahren vor der Baueingabe in einem Ausmass, das zu diesem Zeitpunkt bewilligungspflichtig war, aufgeschüttet oder abgegraben worden ist. Oder (b.) zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wurde.» Nach Abs. 4 können «Die Gemeinden [...] das massgebende Terrain aus planerischen oder erschliessungstechnischen Gründen gebietsweise in der Bau- und Zonenordnung oder einzelfallweise im Baubewilligungsverfahren festlegen.»

Mit der revidierten Fassung des PBG wird der bisherigen Regelung zum gewachsenen Boden mehrheitlich entsprochen.

Klein- und Anbauten

«~~Besondere Gebäude~~» heissen neu «Klein- und Anbauten» (§ 2a ABV): Kleinbauten und Anbauten dürfen neu eine Grundfläche von 50 m² nicht überschreiten und nur Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 (1993) enthalten. Bisher galt für besondere Gebäude keine Flächenbeschränkung.

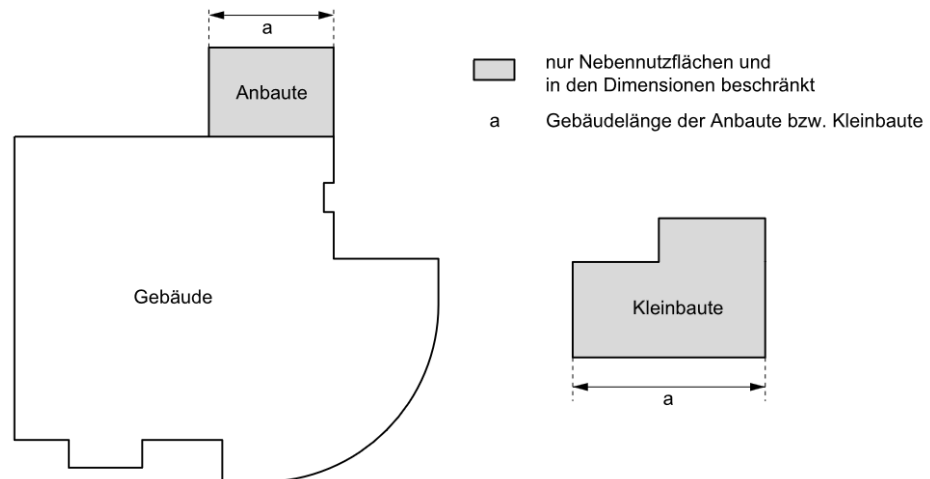


Abbildung 1 Gebäude, Kleinbauten, Anbauten (Figur 2.1 - 2.3 ABV)

Die Definition der Kleinbauten und Anbauten erfolgt neu in der ABV anstatt wie bisher im PBG. Statt wie bisher «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmt» dürfen Klein- und Anbauten nach neuem Recht nur Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 umfassen. Sie sind nach Zweckbestimmung und Nutzung des Gebäudes zu definieren. Bei Wohnbauten gehören z.B. Waschküchen, Estrich- und Kellerräume, Abstellräume (z.B. Geräteschuppen), Fahrzeugeinstellräume (z.B. Garagen), Schutzräume, Kehrtrümpfe zu den Nebennutzflächen. Hobbyräume oder Verkehrsflächen im Sinne der Norm, wie Korridore und Treppenhäuser gehören nicht dazu. Die Nebennutzflächen sind nicht in jedem Fall identisch mit «nicht für den dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten» Räumen.

Gemäss § 49 Abs. 3 PBG kann für Kleinbauten oder Anbauten von den kantonalen Mindestabständen abgewichen und der Grenzbau erleichtert werden. Die BZO-Vorschriften

- erleichtern den Grenzbau unter gewissen Bedingungen (gleichzeitig gebaut oder angebaut, < 1/3 der nachbarlichen Grenze),
- bestehen jedoch auf die Einhaltung des Gebäudeabstandes gemäss § 273 PBG von 3.5 m für Klein- und Anbauten zu anderen Gebäuden.

Die BZO-Vorschrift kann übersteuert werden da gemäss § 270 Abs. 3 PBG jeweils ein Nahrungsberecht für den Grenzabstand vom Nachbargrundstück vereinbart werden kann.

Neben den Klein- und Anbauten kennt das PBG bzw. die BVV weitere Gebäudebegriffe.

Diese werden aufgrund Unsicherheiten in der Bewilligungspraxis nachfolgend illustriert:

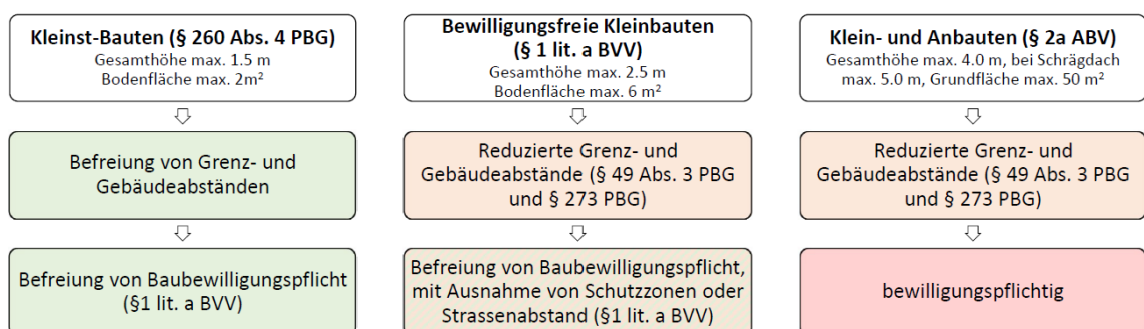


Abbildung 2 Darstellung der Gebäudebegriffe und Erleichterungen (PLANAR, September 2022)

Gesamthöhe

Gesamthöhe (§ 281 PBG): Der Begriff der Gesamthöhe wird neu im PBG explizit erwähnt. Bisher war als oberer Messpunkt der höchste Punkt der Dachfläche massgebend, neu ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion massgebend. Gebäude können so bei unveränderter Gesamthöhe 30-40 cm höher werden.

Fassadenhöhe

«Gebäudehöhe» heisst neu «Fassadenhöhe» (§ 278 PBG): Die Fassadenhöhe entspricht weitgehend der Definition der «Gebäudehöhe». Für den oberen Messpunkt ist jedoch neu nicht mehr die Schnittlinie der Fassade mit der Dachfläche, sondern die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion massgebend. Gebäude können so bei unveränderter Fassadenhöhe 30-40 cm höher werden.

Die Gemeinden können überdies regeln, um welches Mass sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten des Attikageschosses erhöht. Ohne Regelung gilt § 280 Abs. 2 PBG (max. + 3.3 m).

Die Firsthöhe entfällt. Dies hat Auswirkungen auf die Bewilligungsfähigkeit von besonderen Dachformen, die steiler sind als 45° wie z.B. (Mansarden-)Walm und Tonnendächer. Gemäss bisheriger Praxis dürfen solche Dächer die Dachprofilinie von 45° nicht durchstossen, was zur Folge hat, dass diese Dächer heute nur realisiert werden konnten, wenn die zulässige «Gebäudehöhe» nicht ausgeschöpft wird. Diese Einschränkung entfällt. Neu sind auch Dächer, welche steiler sind als 45° bei voller Ausschöpfung der Fassadenhöhe zulässig, sofern sie die Kniestockhöhe und die Gesamthöhe bzw. giebelseitige Fassadenhöhe einhalten. Die Gemeinden können im Rahmen von Dachgestaltungsvorschriften gewisse Dachformen untersagen.

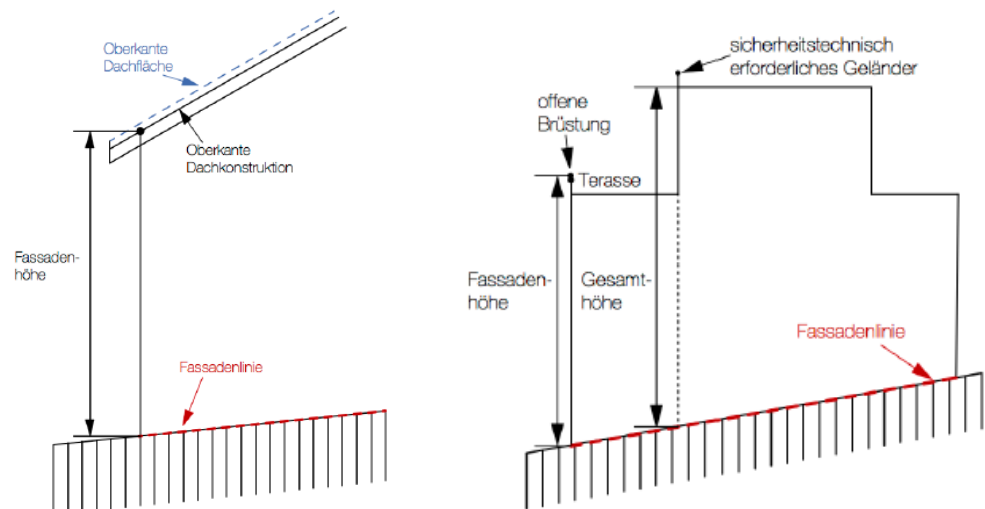


Abbildung 3 Skizze links: Messweise der Fassadenhöhe bei Schrägdächern; Skizze rechts: Messweise von Fassadenhöhe und Gesamthöhe bei Flachdächern (SKW)

Dachgeschosse

Dachgeschosse (§ 275 Abs. 2 PBG): Der Kniestockhöhe ist eine Hilfsgrösse, die dazu dient, Dachgeschosse von Vollgeschossen zu unterscheiden. Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche Kniestockhöhe von höchstens 1.5 m. Bisher betrug die Kniestockhöhe 0.9 m bzw. 1.3 m bei vor dem 1. Juli 1978 bewilligten Gebäuden. Auch für den Kniestock ändert die Messweise. Gemäss neuer Regelung bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

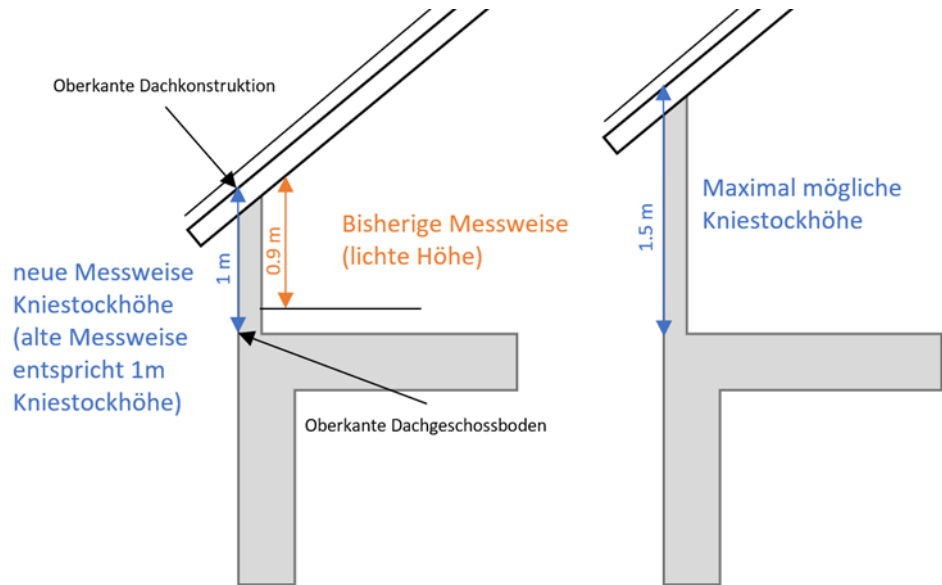


Abbildung 4 Skizze zur Messweise Kniestock (PLANAR, April 2021)

Ausnützungsziffer

Ausnützungsziffer (§ 255 PBG): Für die Berechnung der Ausnützungsziffer gilt die anrechenbare Grundstücksfläche. Neu werden Waldabstandsflächen und offene Gewässer an diese angerechnet. Mit dieser Änderung erhöht sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und entlang von Gewässern ohne eigene Parzelle.



Abbildung 5 Skizze zum Vergleich anrechenbare Grundstücksfläche alt (rot), neu (grün), sw = Waldabstandslinie (PLANAR, April 2021)

Dachaufbauten

Dachaufbauten (§ 292 PBG): Wo die BZO nichts Abweichendes vorsieht, dürfen Dachaufbauten insgesamt nicht breiter als die Hälfte (bisher nicht mehr als ein Drittel) der betreffenden Fassadenlänge sein. Gemeinden können zonenspezifisch ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen.

4 Erläuterung der Anpassungen Bau- und Zonenordnung

Auswirkungen
der Harmonisierung

Die Harmonisierung der Baubegriffe und Messweisen hat Auswirkungen auf

- die Regelungen in der BZO und
- das Baubewilligungsverfahren.

Im Rahmen der Teilrevision ist die BZO anzupassen.

BZO-Synopse:
Gegenüberstellung alte und
neue Bauvorschriften

Sämtliche Änderungen der BZO werden in einem separaten Dokument, in einer synoptischen Darstellung, den rechtskräftigen Bauvorschriften gegenübergestellt und mit erläuternden Kommentaren ergänzt.

Änderungen
geprüft und verworfen

Teilweise wurden Änderungen der BZO geprüft und verworfen. Die Themen werden im Plansberichtsbericht aufgeführt und erläutert (Darstellung kursiv).

4.1 Kernzonen

Nachfolgend sind die Erläuterungen zu den wesentlichen Änderungen unterteilt nach Artikel aufgeführt.

Ziff. 2.3
Gestaltungsgrundsätze,
kantonale rechtliche Abstands-
verschärfung

Mit der Verordnung über den vorbeugenden Brandschutz (VVB, 2004) wurden die Brandschutznormen und Brandschutzrichtlinien in die kantonale Gesetzgebung übernommen. § 1 VVB erklärt die Brandschutznorm 1-15 und die Brandschutzrichtlinien 10-15 bis 28-15 für anwendbar. Sie gelten als direkt anwendbares Recht, trotz ihrer Bezeichnung als «Richtlinie».

Die Brandschutznorm macht in Art. 28 bis 30 Vorgaben zu Brandschutzabständen, die in Ziffer 2.2 der Brandschutzrichtlinie 15-15 konkretisiert werden. Demnach können die Brandschutzabstände für Gebäude geringer Höhe (bis 11 m Gesamthöhe) und mittlerer Höhe (bis 30 m Gesamthöhe) mit einem Näherbaurecht reduziert werden. Voraussetzung ist die Sicherstellung einwandfreier wohnhygienischer und feuerpolizeilicher Verhältnisse.

Eine Regelung zu Brandschutzabständen in der Kernzone ist nicht mehr erforderlich und kann aufgehoben werden.

Ziff. 2.5.2 c)
Neubauten in der Kernzone:
Nutzung 2. Dachgeschoss K_B

Künftig soll in der Kernzone K_B unter gewissen Voraussetzungen die Nutzung des 2. Dachgeschosses ermöglicht werden, um eine bessere Nutzung der Dachvolumen zu ermöglichen. In Übereinstimmung zur bestehenden Regelung ist künftig eine Nutzung im 2. Dachgeschoss zulässig, sofern die Räume giebelseitig belichtet werden können.

Eine Öffnung von Ziffer 8.5 – in Bezug auf die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit eigenständigen Wohnungen – wurde geprüft und verworfen. Für eine zeitgemässe Wohnqualität und ausreichende Belichtung müssten in diesem Fall auch Dachaufbauten oder Balkone im 2. Dachgeschoss zugelassen werden. Mit eigenständigen Wohnungen im 2. Dachgeschoss könnte mehr Wohnraum geschaffen werden. Andererseits erfüllt die K_B als Ortsbildhintergrund der K_A auch ortsbauliche Funktionen. Der Entscheid zugunsten des Ortsbildes basiert auf der Argumentation, dass die gesamthaft eher begrenzten Kapazitäten für neuen Wohnraum im 2. Dachgeschoss, entsprechende Eingriffe in die Dachlandschaft in einer Schutzzone nicht aufwiegen.

Ziff. 2.5.2 f)
Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe heisst neu Fassadenhöhe. Aufgrund der geänderten Messweise können Gebäude bei gleichem numerischem Mass rund 30 bis 40 cm höher werden (vgl. Kap. 3). Für die Kernzonen wurden die Auswirkungen einer leicht höheren Erscheinung der Bauten auf das Ortsbild, im Vergleich zu einer einschränkenden Regelung, als weniger relevant beurteilt. Die Masse bleiben unverändert.

Ziff. 2.5.2 ²⁾
Nutzung 2. Dachgeschoss

Ziffer 8.5 Nutzung 2. Dachgeschoss gilt künftig nur noch für die Kernzonen und wird daher unter Ziffer 2.5.2 ²⁾ verschoben. Die bestehende Regelung bleibt unverändert.

K_A und K_W
Dachflächenfenster

Die Bestimmung von 1995 wonach in den Kernzonen K_A und K_W «einzelne Dachflächenfenster von maximal 0.6 m² zulässig sind» wurde im Rahmen der Gesamtrevision im Jahr 2012 aufgehoben. Es wurde eine neue Regelung eingeführt, wonach «untergeordnet Dachflächenfenster und Aufbauten für die ergänzende Belichtung zugelassen werden können.». Im Rahmen der Teilrevision war zu prüfen, die fixe Festlegung auf 0.6 m² wieder einzuführen. Ziel war eine klare Vorgabe, weniger Ermessensspielraum und eine vereinfachte Prüfung der Gesuche in den Kernzonen K_A und K_W .

Die Anwendung der Bestimmung richtet sich nach dem Ästhetikparagraph § 238 Abs. 2 PBG. Auf dessen Basis wurden z.B. Lichtschlitze über das 1. und 2. Dachgeschoss genehmigt, weil sie eine gute optische Wirkung erzielt haben. Eine solche Lösung wäre mit einer fixen Vorgabe nicht umsetzbar. Weiter ist es schwer zu vermitteln, warum das Dach z.B. mit Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie genutzt werden darf, Dachflächenfenster aber stärker eingeschränkt werden sollen. Die Regelung zu Dachflächenfenstern bleibt unverändert.

Ziff. 2.5.2 ³⁾
Dachaufbauten, -einschnitte
 K_B

Bisher war die Dachgestaltung für die Kernzone K_B und die Wohnzonen unter Ziffer 3.3 einheitlich geregelt. Künftig werden die Bestimmungen differenziert. Die Bestimmungen für die Kernzone K_B werden in das Kap. 2 Kernzonen verschoben und unverändert belassen. Die Bestimmungen zum Attikageschoss werden unter Ziff. 8.7 ergänzt.

4.2 Wohnzonen

Ziff. 3.1
Grundmasse Wohnzonen:
Nutzung 2. Dachgeschoss

Heute ist die Nutzung des 2. Dachgeschosses nur in der W1/15 zulässig. Künftig soll in allen Wohnzonen die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit eigenständigen Wohnungen ermöglicht werden. Ziel soll es sein, nicht nur den Wohnkomfort zu erhöhen, sondern auch eine höhere Nutzungsdichte, d.h. mehr Personen / ha Bauzone zu erreichen.

Ziff. 3.1
Fassadenhöhe

Die Gebäudehöhe heisst neu Fassadenhöhe. Aufgrund der geänderten Messweise können Gebäude bei gleichem numerischem Mass rund 30 bis 40 cm höher werden (vgl. Kap. 3). Für die Wohnzonen ändert lediglich der Begriff. Von einer Anpassung der Fassadenhöhe wird abgesehen.

Ziff. 3.1
Einführung Gesamthöhe
geprüft

Auf eine Festlegung der Gesamthöhe kann verzichtet werden. Die maximal zulässige Gesamthöhe ergibt sich aufgrund der zulässigen Gebäudebreite von 16 m und der maximal zulässigen Dachneigung von 35° in den Wohnzonen W2/30, W2/35, W3/50 und WG2/35 folgendermassen:

– Fassadenhöhe + 5.6 m für das ausnützungsbefreite Dachgeschoss = Gesamthöhe

Für die W1/15 wird auf die Festlegung einer Dachneigung verzichtet. Somit erhöht sich giebelseitig das zulässige Mass gemäss § 280 Abs. 1 PBG um höchstens 7 m.

– Fassadenhöhe 5.5 m + Dachgeschosse 7 m = 12.5 m Gesamthöhe in der W1/15

Bei Attikageschossen ist die Fassadenhöhe an der Gebäudefassade mit Rückversatz einzuhalten, wobei die Fassadenhöhe bis zur Oberkante der Brüstung bzw. des Geländers gemessen wird (sofern die Brüstung oder das Gelände nicht um mindestens 1 m gegenüber der Fassadenflucht zurückversetzt ist). Zudem kommt § 280 Abs. 2 PBG zur Anwendung, wonach sich bei Attikageschossen die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m erhöht.

Ziff. 3.1 ¹⁾
Ausbau anrechenbares
Untergeschoss

Der Absatz ändert inhaltlich nicht und wurde lediglich zum besseren Verständnis umformuliert. Maximal 50 % des ausnutzungsbefreiten Untergeschosses dürfen ausgebaut und zum dauernden Aufenthalt gemäss § 255 Abs. 2 PBG genutzt werden. Nutzflächen, die dieses Mass übersteigen, sind an die Ausnutzungsziffer anzurechnen.

Ziff. 3.2.2
Gewerbeerleichterung
Vorschrift überprüfen

*In der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2012 wurde unter Ziffer 3.2.2 für die Zone WG2 ein Wohnanteil von maximal 60 % eingeführt. Subsidiär erhöht sich die Ausnutzungsziffer «für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile» von 35 auf 45 %. **Die Regelung bedient sich dem Mechanismus, dass mit steigendem Gewerbeanteil ausschliesslich die Geschossflächen für Gewerbe privilegiert werden, während die Geschossflächen für Wohnen sinken.** Bei einem reinen Gewerbebau kann somit eine Ausnutzungsziffer von 45 % konsumiert werden. Diese Bestimmung hat in den letzten Jahren zu Unklarheiten geführt. Die Gemeinde möchte die Gewerbeerleichterung im bisherigen Umfang unverändert beibehalten, die Vorschriften aber verständlich und überprüfbar gestalten.*

Am Ziel der Privilegierung der gewerblichen Nutzungen soll festgehalten werden. Dementsprechend wird die Bestimmung unverändert beibehalten. Zum besseren Verständnis wird ein Merkblatt erarbeitet, das an Bauherren abgegeben werden kann (vgl. Anhang A).

Ziff. 3.3
Dachgestaltung Wohnzonen
Ausschluss besonderer
Dachformen, Dachaufbauten,
Dachgestaltungsvorschriften

Gemäss Ziff. 3.1 Grundmasse Wohnzonen ist mit Ausnahme der W1/15 eine Dachneigung von 35° zulässig. Nach bisheriger Regelung waren besondere Dachformen unterhalb des 35°-Profils anzuordnen, was zur Folge hatte, dass solche Dächer nur realisiert werden konnten, wenn die zulässige Gebäudehöhe nicht ausgeschöpft wurde. Seit der letzten BZO-Revision wurden keine besonderen Dachformen wie z.B. Tonnendach oder Mansarddach bewilligt.

Mit der Harmonisierung entfällt künftig die «35°-Regel». Die Auswirkungen auf das Ortsbild von Stallikon wären erheblich. Die Gemeinden können allerdings mit Dachgestaltungsvorschriften wuchtige Dächer verhindern.

Tonnendächer und Mansarddächer sind nicht ortstypisch und sollen explizit ausgeschlossen werden. Pultdächer sind zulässig, sofern sich diese der 35°-Profillinie bzw. in der W1/15 der 45°-Profillinie unterordnen und die Kniestockhöhe einhalten.

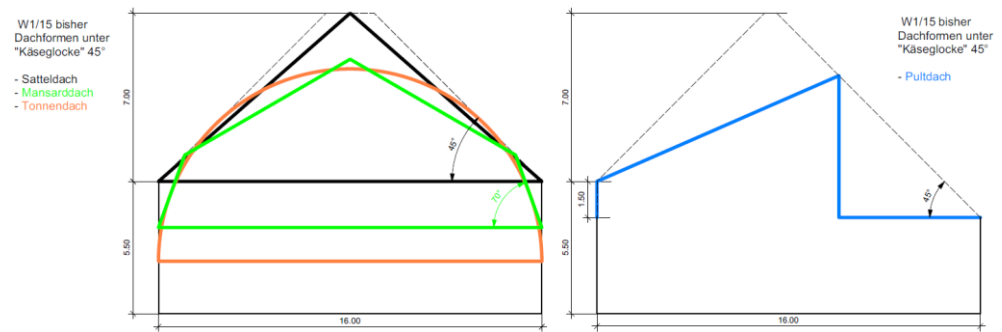


Abbildung 6 Dachprofilinlinie von 45° in der W1, gilt für Pultdächer. Mansarddächer und Tonnendächer sind nicht zulässig (PLANAR, Juli 2021)

Ziff. 3.3
Dachgestaltung Wohnzonen
Dachaufbauten

Die Massnahme zur Innenentwicklung ist zwingend mit qualitativen Kriterien zu verbinden. So neigen selbständige Wohneinheiten im Dachgeschoss dazu, die Dachgeschosse «aufzu-
blähen», ebenso entsteht das Bedürfnis für Balkone oder Dachaufbauten im 2. Dachge-
schoss, was ortsbaulich als sehr kritisch beurteilt wird. Daher werden flankierend unter
Ziff. 3.3 ergänzende Bestimmungen zur Dachgestaltung in den Wohnzonen aufgenommen.

Mit einer eigenständigen Wohnnutzung im Dachgeschoss sollen eine angemessene Wohn-
qualität sowie private Aussenräume möglich sein. Die Breite der Dachaufbauten bei Schräg-
dächern wird daher von 1/3 auf 1/2 der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Flankierend
werden die Dachgestaltungsvorschriften ergänzt. Demnach sind im 1. Dachgeschoss Dach-
aufbauten und Dacheinschnitte sowie im 2. Dachgeschoss ausschliesslich Dacheinschnitte
zulässig. Balkone oder Loggien sind in den Dachgeschossen nicht zulässig.

4.3 Allgemeine Bauvorschriften

Ziff. 8.5 alt
Nutzung des
2. Dachgeschosses

Die Bestimmung gilt nur noch für die Kernzonen, da die Nutzungsbeschränkung für das 2.
Dachgeschoss in den Wohnzonen aufgehoben werden soll. Die Bestimmung wird in das
Kap. 2 Kernzonen verschoben.

Ziff. 8.5 Dachgestaltung
Wohn- und Kernzonen

Der für Wohn- und Kernzonen allgemeingültige Teil der Dachgestaltungsvorschriften wird
von Ziffer 3.3 (Wohnzonen) in das Kap. 8 Allgemeine Bauvorschriften verschoben.

Ziff. 8.6
Attikageschosse

Für Attikageschosse gemäss § 275 Abs. 4 PBG beträgt das Mass ihrer Rückversetzung an
den Traufseiten neu min. die halbe Geschosshöhe, während sie bisher um eine ganze Ge-
schosshöhe zurückversetzt sein mussten. Die Ausnützungsbefreiung von Dachgeschossen
verstärkt zudem die Tendenz zu grossflächigen Neubauten, so dass möglichst maximale Atti-
kageschosse resultieren. Das maximale Ausmass eines Attikageschosses beträgt bisher
etwa 75 % der Fläche des darunterliegenden Vollgeschosses¹. Neu kann diese Fläche auf
etwa 91 %² ansteigen. Attikageschosse treten somit dominanter in Erscheinung.

¹ Bisher: Rückversatz um das Mass der Geschosshöhe entlang den Traufseiten; Dachaufbauten max.
1/3 der betreffenden Fassadenlänge

² Neu: Rückversatz um das halbe Mass der Geschosshöhe entlang den Traufseiten; Dachaufbauten
max. 1/2 der betreffenden Fassadenlänge

§ 275 Abs. 4 PBG definiert abschliessend, welche Anforderungen an ein Attikageschoss gelten. Es besteht kein Spielraum für abweichende bzw. ergänzende Regelungen auf kommunaler Stufe.

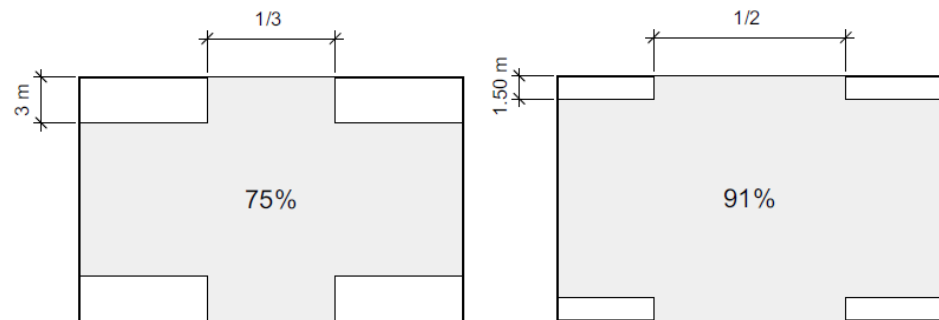


Abbildung 7 Alte PBG-Regelung (links), neue Regelung (rechts): bis zu 91 % der Gebäudefläche können ausnutzungsbefreit mit einem Attikageschoss überstellt werden (PLANAR, September 2022)

Ziff. 8.10.1 Motorfahrzeugabstellplätze

Die Mindestanzahl an Motorfahrzeugabstellplätze für Bewohnende wird sowohl für Einfamilien- wie auch Mehrfamilienhäuser / Wohnungen reduziert. Die reduzierten Werte entsprechen einem Durchschnitt der umliegenden Gemeinden und sind vergleichbar mit den Werten gemäss gültiger VSS-Norm 40 281 (1 Parkfeld pro 100 m² BGF oder pro Wohnung).

Ziff. 8.12
Anlagen zur Nutzung von
Sonnenenergie

Die Einordnung von Solaranlagen ist auf Bundesebene abschliessend geregelt. Die Baubewilligungsbehörden haben im Baubewilligungsverfahren weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall Gestaltungsauflagen zu machen, die über die Anforderungen der genügenden Anpasstheit hinausgehen. Die Bestimmung in Ziff. 8.11, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, wird gesamthaft gelöscht:

Aber auch wenn Solaranlagen neu die bundesrechtlichen Gestaltungsanforderungen von Art. 32a RPV nicht mehr erfüllen müssen, bedeutet das nicht, dass sie keinen gestalterischen Vorgaben unterliegen. Auch nach kantonalem Recht müssen Solaranlagen genügend angepasst sein: «Sorgfältig in Dach- und Fassadenfläche integrierte Solaranlagen werden bewilligt, sofern nicht überwiegende öffentliche Interessen entgegenstehen.» (§ 238 Abs. 4 PBG). Weiter haben die Baubehörden bei der Beurteilung, was im Einzelfall noch als genügend angepasst gelten kann, einen Ermessensspielraum.

Zur Unterstützung eines einfachen Vollzugs der neuen Bestimmung hat die Baudirektion den bestehenden Leitfaden Solaranlagen überarbeiten und mit Empfehlungen zur Beurteilung der genügenden Einordnung der meldepflichtigen Solaranlagen ergänzen. Der Leitfaden zeigt auf, welches Verfahren zur Anwendung kommt, stellt die Regelungskompetenzen der Gemeinden dar und zeigt mit Gestaltungsempfehlungen auf, wie Solaranlagen aus architektonischer Hinsicht gelingen können.

Ziff. 9.1.2^{a)}
Arealüberbauungen:
Abweichungen von der
Regelbauweise

Ab 1. September 2022 gelten im Kanton Zürich neue Energievorschriften. Die wichtigsten Neuerungen und Änderungen der Energiegesetzgebung betreffen:

- Neubauten sind so zu erstellen, dass der Energiebedarf für Heizung, Warmwasser, Lüftung und Klimatisierung möglichst tief ist (§10a EnerG).
- Der Energiebedarf für Heizung und Warmwasser ist ohne fossile Brennstoffe zu decken (§11 Abs. 1 EnerG).
- Neubauten müssen neu einen Teil des benötigten Stroms selbst produzieren (§10c EnerG).

Weiter sieht die Besondere Bauverordnung I (BBV I) verschiedene Erleichterungen für Gebäude mit Minergie-Zertifizierung vor.

Aufgrund der sehr dynamischen Entwicklung im Bereich Energieversorgung und um auch andere Lösungen für eine effiziente Deckung des Energiebedarfs von Neubauten zu ermöglichen, wird die Anforderung der Minergie-Zertifizierung für Arealüberbauungen, welche vom Bonus profitieren wollen, aufgehoben.

4.4 Weitere Sachthemen Bau- und Zonenordnung

Elektromobilität in der BZO

Der Gemeinde Stallikon ist die Förderung von Elektromobilität ein grosses Anliegen. Dafür würde sie gerne die Bauherren zu vorbereitenden Installation von E-Tankstellen auf Pflichtparkplätzen verpflichten:

- *Ausrüstung aller PP mit Leerrohren,*
- *die Ausrüstung eines definierten Anteils der PP mit bereits zu installierenden Ladestationen,*
- *die Pflicht zum Vorhalten einer ausreichenden Leistungsfähigkeit bei den Zuleitungen und/oder eines Lastmanagements*

Wie Abklärungen mit der Fachstelle Recht und Verfahren der Baudirektion ergeben haben, fehlt für eine solche Vorschrift aber momentan die rechtliche Grundlage. Gemeinden sind beim Erlass ihrer BZO an die Institute, Begriffe, Mess- und Berechnungsweisen des kantonalen Rechts gebunden (§ 45 Abs. 2 PBG). Die gesetzliche Grundlage für Regelungen zur Parkierung in der kommunalen BZO befinden sich in §§ 242-247 PBG. Das Gesetz bietet keine Grundlage, um in einer Bau- und Zonenordnung eine Pflicht zur Ausrüstung von Parkplätzen mit Leerrohren, eine Mindestanzahl Parkplätze mit Ladestationen oder eine ausreichende Leistungsfähigkeit für Zuleitungen zu statuieren. Derartige Bauvorschriften stellen einen Eingriff in die Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) dar und bedürfen dazu einer gesetzlichen Grundlage (Art. 36 BV). Da diese nicht vorhanden ist, wären entsprechende Regelungen nicht rechtmässig, ihnen wäre die Genehmigung zu versagen.

Der Gemeinde bleiben damit nur niederschwellige Möglichkeiten, um die Ausstattung von Parkplätzen mit Ladestationen zu fördern. Dazu zählen beispielsweise Empfehlungen, Merkblätter oder die Aufbereitung und das Zurverfügungstellen von Informationen über die technischen Bedingungen von Ladestationen für bauwillige Grundeigentümerinnen und Grundeigentümer geeignet, den Bau von Ladestationen zu vereinfachen.

Eine gute Basis ist die neue SIA-Norm 2060 Infrastruktur für Elektrofahrzeuge in Gebäuden. Diese enthält wichtige Hinweise zur Projektierung, Realisierung und zum Betrieb von Lademöglichkeiten. Bei rechtzeitiger Berücksichtigung sollen diese Lademöglichkeiten mit möglichst geringen Mehrkosten realisiert werden.

*Regelung Absturzsicherung in
BZO prüfen*

In der Vergangenheit war im Rahmen von Baugesuchen das Thema Absturzsicherung häufig ein kritischer Punkt, insbesondere im Zusammenhang mit Stützmauern und Geländeversätzen.

Die SIA-Norm 358 «Geländer und Brüstungen» gilt für die Projektierung von Geländern und Brüstungen und ähnlichen Schutzelementen gegen Absturz von Personen in Hochbauten und an ihren Zugängen. Die Norm regelt nicht sämtliche denkbaren Fälle, sondern es bedarf einer sinnvollen Interpretation der allgemeinen Festlegungen.

Weiter bildet § 239a PBG die Grundlage für behindertengerechtes Bauen und unterteilt Bauten in 3 Kategorien

- Öffentlich zugängliche Bauten,
- Wohngebäude (mit 5 bis 8 Wohneinheiten gemäss § 239b PBG) und
- Gebäude mit Arbeitsplätzen.

Die baulichen Anforderungen ergeben sich gemäss §§ 239c und 360 PBG aus den einschlägigen, allgemein anerkannten Richtlinien und Normen. Namentlich sind das

- SIA-Norm 500 Hindernisfreie Bauten
- Richtlinie, Wohnungsbau hindernisfrei – anpassbar, Schweizerische Fachstelle für behindertengerechtes Bauen

Das Dokument Hindernisfreie Bauten – Auslegungen zur Norm SIA 500:2009 enthält Erläuterungen zu einzelnen Ziffern der Norm. Demnach umfasst der Begriff Erschliessung gemäss Ziffer 1.1 der Norm all jene Orte, die es den Personen ermöglichen, am Zweck der Baute teilzuhaben oder teilzunehmen. Dazu gehören auch Nutzungen im Aussenraum z.B. Wege, Sitz- und Spielplätze, wie auch allfällig vorhandene Grillplätze, Festplätze, Sportanlagen, Schwimmbecken, usw.

Die gesetzliche Grundlage ist abschliessend. Regelungskompetenz auf Stufe BZO besteht nicht.

5 Auswirkungen der Teilrevision

5.1 Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben

Umsetzung Harmonisierung in
BZO

Die Vorgaben aus der Gesetzesänderung zur interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

5.2 Übereinstimmung mit den regionalen Vorgaben

Gebiete mit niedriger
baulicher Dichte

Mit der Teilrevision wird in den Wohnzonen die Nutzung des 2. Dachgeschosses mit eigenständigen Wohnungen ermöglicht.

Die Gebiete mit niedriger baulicher Dichte sind in der Nutzungsplanung mit der W1/15 umgesetzt. Die minimale Ausnützungsziffer gemäss § 49a PBG wird in der W1/15 unterschritten. Dies ist möglich.

In den Gebieten N13 / 14 in Sellenbüren besteht aufgrund Gebäudealter, Bewohnerstruktur und Ausbaugrad ein gewisses Entwicklungspotenzial. Das Gebiet N15 in Stallikon wird aufgrund dem Gebäudealter und dem hohen Ausbaugrad von 99% mittelfristig als stabil eingestuft. Die bessere Nutzung des 2. Dachgeschosses steht in keinem Widerspruch mit den regionalen Zielen und Vorgaben.

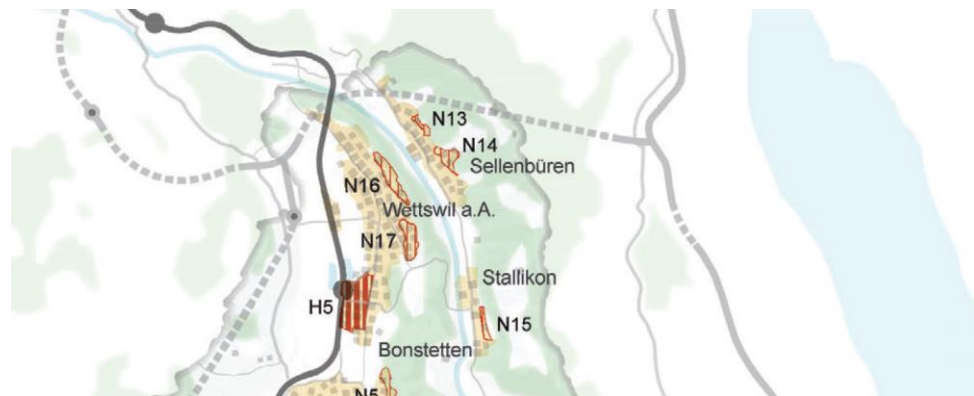
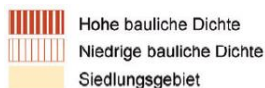


Abbildung 8 Anzustrebende bauliche Dichte, Kartenausschnitt Richtplanteil, Regionaler Richtplan
Knonaueramt, Seite 44

6 Ablauf

6.1 Beteiligte

Baukommission

Die Baukommission (BK) ist gemäss Ziffer 3.2 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO) eine eigenständige Kommission innerhalb des Bau- und Planungsrechts und gemäss Art. 39 Ziffer 5 ein beratendes Organ des Gemeinderates in Fragen der Ortsplanung. Die Baukommission besteht aus folgenden fünf Mitgliedern:

- Remo Hablützel, Hochbauvorstand und Präsident bis 30. Juni 2022
- Reto Bernhard, Mitglied bis 30. Juni 2022, Hochbauvorstand und Präsident ab 1. Juli 2022
- Hans-Rudolf Metzger, 1. Vizepräsident
- Reto Sonderegger, 2. Vizepräsident bis 30. Juni 2022
- Arthur Osbahr; Mitglied bis 30. Juni 2022, 2. Vizepräsident ab 1. Juli 2022
- Jürg Feuz, Mitglied
- Robert Jan Sidler, Mitglied

Fachliche Bearbeitung

Die fachliche Bearbeitung der Teilrevision erfolgt durch PLANAR AG für Raumentwicklung, Zürich.

6.2 Verfahren

Mit Beschluss vom 11. Januar 2021 hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Teilrevision der Nutzungsplanung – Harmonisierung der Baubegriffe – ausgelöst. Im Rahmen der Revision werden die folgenden Arbeitsschritte durchlaufen:

Zeitpunkt	Ablauf
Januar 2021	GR-Beschluss Teilrevision
Februar 2021	Startsitzung Baukommission
bis September 2022	Entwurf Planungsunterlagen
7. November 2022	GR-Beschluss: öffentliche Auflage/Anhörung, Vorprüfung
6. Januar bis 7. März 2023	öffentliche Auflage, Anhörung
November 2022 bis April 2023	kantonale Vorprüfung
April 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
19. Mai 2025	GR-Beschluss: zweite öffentliche Auflage, Anhörung und zweite Vorprüfung
Mai – Juli 2025	zweite kantonale Vorprüfung
28. Mai bis 28. Juli 2025	zweite öffentliche Auflage, Anhörung
25. August 2025	GR-Beschluss: Antrag zur Festsetzung durch GV
	Festsetzung durch Gemeindeversammlung
	Genehmigung Baudirektion, Publikation
	Rekursfrist, 30 Tage
	Inkraftsetzung

Sistierung von Mai 2023 bis
März 2025

Die Baukommission hat im Sinne der Planungssicherheit dem Gemeinderat die Sistierung der Weiterbearbeitung der BZO-Teilrevision «Harmonisierung der Baubegriffe» bis zur Rechtskraft der Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone beantragt. Mit diesem Vorgehen soll gesichert werden, dass die Gemeindeversammlung über eine möglichst vollständige Teilrevision beschliessen kann und, als Nebeneffekt, die während der erfolgten öffentlichen Auflage eingegangenen Einwendungen, welche die terminliche Abstimmung von Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone und kommunaler BZO-Teilrevision bemängeln, mehrheitlich berücksichtigt. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2023 dem Antrag der Baukommission zugestimmt und die Teilrevision sistiert. (aus dem Protokollauszug der 8. Sitzung des Gemeinderats Stallikon vom 8. Mai 2023).

Aufgrund der Verzögerung bei der Festlegung der Zuteilung Kleinsiedlungen und der gleichzeitig bestehenden kantonalen Vorgabe, die «Harmonisierung der Baubegriffe» bis 2025 umzusetzen, hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 24. März 2025 beschlossen, dass die Überarbeitung der Teilrevision der Nutzungsplanung «Harmonisierung der Baubegriffe» wieder aufgenommen und die Sistierung aufgehoben wird.

6.3 Umgang mit den Anträgen der kantonalen Fachstellen

Mit Beschluss Nr. 249 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Unterlagen «Harmonisierung der Baubegriffe» als Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Die Auflage fand vom 6. Januar bis 7. März 2023 statt. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) liegt mit Schreiben vom 18. April 2023 sowie vom 14. Juli 2025 vor. Die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurden wie folgt berücksichtigt:

Darstellung

Wir empfehlen, bei der synoptischen Darstellung alle Kapitel und Ziffern der BZO aufzuführen.

Umgang mit dem Antrag

Die BZO-Synopse wird entsprechend ergänzt.

Ziff. 2.5.2 Abs. 5 BZO und Ziff.
3.1 Abs. 2 BZO, Fassadenhöhe

Ziff. 2.5.2 Abs. 5 BZO und Ziff. 3.1 Abs. 2 BZO sind zu überprüfen. Es ist zu klären, wie diese von § 280 Abs. 2 PBG abweichen und wie sich die Abweichungen im Ergebnis auswirken.

Es ist plausibel aufzuzeigen, wieso auf eine Gesamthöhe verzichtet wird bzw. wie die Festlegung einer Gesamthöhe mit und ohne Festlegung einer Dachneigung funktioniert.

Umgang mit dem Antrag

Es gilt die Messweise gemäss PBG. Es bedarf nicht zwingend einer Regelung der Messweise. Die Bestimmungen unter Ziff. 2.5.2 Abs. 5 und Ziff. 3.1 Abs. 2 werden daher gelöscht. Zudem werden die Erläuterungen im Bericht nach Art. 47 RPV präzisiert.

Ziff. 8.6 BZO, Attikageschosse

Ziff. 8.6 BZO ist so anzupassen, dass dieser der abschliessenden Regelung gemäss § 275 Abs. 4 PBG nicht widerspricht.

Umgang mit dem Antrag

Die Bestimmung in Ziff. 8.6 BZO, wonach Attikageschosse 75 % der Geschossfläche eines durchschnittlichen Vollgeschosses nicht übersteigen und diese frei angeordnet werden dürfen, ist nicht genehmigungsfähig und wird gelöscht.

Ziff. 8.12 BZO, Anlagen zur
Nutzung von Sonnenenergie

Die entsprechenden Absätze unter Ziff. 8.12 BZO sind nicht genehmigungsfähig und daher zu streichen. Die Ausführungen im Erläuterungsbericht sind entsprechend anzupassen und zu aktualisieren.

Umgang mit dem Antrag

Die Bestimmungen unter Ziff. 8.11, Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie, werden gesamthaft gelöscht und die Ausführungen im Erläuterungsbericht angepasst.

6.4 Umgang mit den Einwendungen

Der Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird im Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen erläutert.

Anhang

A Merkblatt Gewerbeerleichterung gemäss Ziffer 3.2.2 BZO

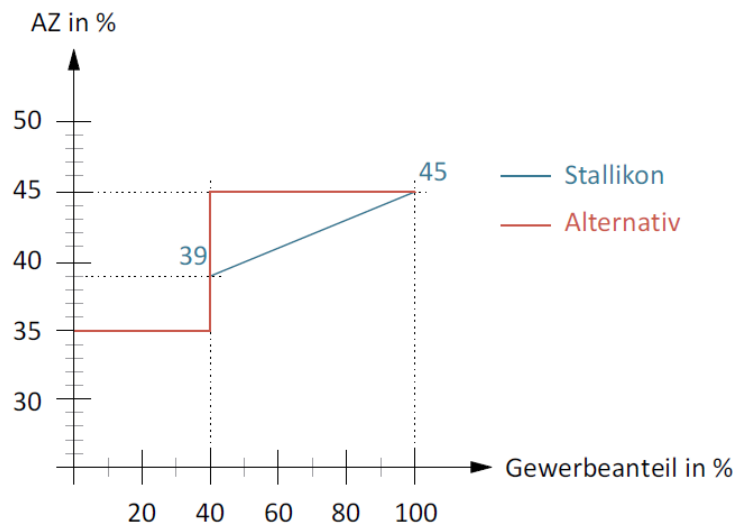
Ziffer 3.2.2 Gewerbeerleichterung

In der Zone WG2/35 ist ein Wohnanteil von maximal 60% zulässig, wobei stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen über 2'000 m² nicht gestattet sind.

Für dauernd gewerblich genutzte Gebäude und Gebäudeteile in der Zone WG2/35 gilt eine Ausnützung von max. 45%. Für solche Gebäude oder Gebäudeteile, welche lediglich ein Vollgeschoss aufweisen, sowie entweder ein Flachdach haben oder die Gesamthöhe 9.5 m nicht übersteigt, gilt

- a) allseits ein Grenzabstand von 3.5 m ohne Mehrlängenzuschlag,
- b) eine Gebäudebreite von 20 m und
- c) eine zustimmungsfreie Bautiefe beim Zusammenbauen von max. 20 m.

Mechanismus
Gewerbeförderung Stallikon



Schritt 1

Wohn- bzw. Gewerbeanteil ermitteln

Bei der Überprüfung des Wohn- bzw. des Gewerbeanteils sind alle für Wohn- und Arbeitszwecke nutzbaren Geschossflächen, inklusive den Flächen in Dach- und Untergeschossen, zu berücksichtigen (Fritzsche Bösch, Seite 985).

Schritt 2

Ermittlung der bei diesem Nutzungsmix zulässigen Ausnützungsziffer

$$AZ_{\text{zulässig}} = \text{Wohnanteil in \%} * AZ\ 35\% + \text{Gewerbeanteil}^1 \text{ in \%} * AZ\ 45\%$$

$$^1 40\% \leq \text{Gewerbeanteil in \%} \leq 100\%$$

Beispiel:

$$AZ_{\text{zulässig}} = 43\% \text{ Wohnanteil} * AZ\ 35\% + 57\% \text{ Gewerbeanteil} * AZ\ 45\% = AZ_{\text{zulässig}}\ 40.7\%$$

Bei einem Gewerbeanteil von 57% beträgt die zulässige AZ 40.7%

Schritt 3

Vergleich effektive und zulässige Ausnützungsziffer

Für die Berechnung der effektiven Ausnützungsziffer ist die anrechenbare Geschossfläche (aGF) gem. § 255 PBG massgebend: $AZ_{\text{effektiv}} = aGF / \text{anrechenbare Grundstücksfläche}$

effektive Ausnützungsziffer $\leq$ zulässige Ausnützungsziffer: Bestimmungen sind eingehalten