



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Gemeindeversammlung

Teilrevision der Nutzungsplanung Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Öffentliche Auflage vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am TT.MM.JJJJ

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am Datum...

ARE Nr.:

Für die Baudirektion:

Ausgangslage

Mit Beschluss Nr. 250 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Vorlage Teilrevision der Nutzungsplanung «Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren» 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 Amts für Raumentwicklung (ARE) liegt mit Schreiben vom 23. Mai 2023 vor.

Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2023 die Teilrevision der Nutzungsplanung «Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren» bis zur Rechtskraft der Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone sistiert. Aufgrund der Verzögerung bei der Festlegung der Zuteilung Kleinsiedlungen, hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 24. März 2025 beschlossen, dass die Überarbeitung der Teilrevision wieder aufgenommen und die Sistierung aufgehoben wird.

Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden insgesamt drei Einwendungen, welche vier Anträge umfassen, eingereicht. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 2025 die Einwendungen geprüft und nimmt wie folgt Stellung dazu.

Bearbeitung

PLANAR AG für Raumentwicklung
Gutstrasse 73, 8055 Zürich
Tel 044 421 38 38
www.planar.ch, info@planar.ch

Lea Portmann
Monika Mennel

Nr.	Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
1.1	Einwendung A		
01	[...] ich ersuchen Sie, diese (isolierte) Revisionsvorlage entsprechend zurückzuziehen.	Mit der im Raume stehenden Revisionsvorlage will die Gemeinde Stallikon ohne Umsetzungsvorlage für die vom Bundesgericht als zwingend erkannte Mehrwertabschöpfung und unabhängig von Inhalt und Ausgang der Ortsplanungsrevision sowie der Inventarüberprüfung Fakten schaffen, welche den betroffenen Eigentümern eine möglichst vorteilhafte Ausgangslage für (Ersatz-) Neubauten bieten und zumindest teilweise auf eine Aufzonung hinauslaufen — so etwa mit Bezug auf das Grundstück Kat.-Nr. 934 in Sellenbüren. Dieses Vorgehen ist nicht nur völlig unkoordiniert und bereits insofern mit den Grundsätzen einer zweckmässigen Nutzungsplanung nicht zu vereinbaren; es stellt auch den falschen Ansatz dar, indem es (vermeintliche) Sachzwänge schafft und einen umfassenden Einbezug sämtlicher betroffener Interessen nicht zulässt. [...] Nachdem noch keine Schutzabklärungen über die inventarisierten Gebäude vorliegen, verbietet es sich, im Rahmen einer isolierten Revision von Kernzonenplänen über Eigenwerte und/oder Situationswerte respektive deren angebliches Fehlen, etc. zu mutmassen und entsprechend begründete Anpassungen an Kernzonenplänen vorzunehmen. Die in diesem Zusammenhang gemachten Ausführungen in Ziff. 3 des Berichts nach Art. 47 RPV erfolgen verfrüht.	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. <i>Die Teilrevision der Nutzungsplanung «kommunaler Mehrwertausgleich» wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Stallikon an der Gemeindeversammlung vom 6. April 2022 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 0259/24 vom 28. November 2024 genehmigt.</i> <i>Es gilt zwischen dem Ortsbild- und dem Denkmalschutz zu unterscheiden. Kernzonenpläne dienen dem Ortsbildschutz. Ortsbildschutzobjekte haben «lediglich» einen Situationswert und können ersetzt werden. Denkmalschutzobjekt sind hingegen wichtige Zeugen vergangener Epochen (Eigenwert) und ihre Substanz ist zu erhalten, zu unterhalten, zu pflegen und nötigenfalls zu restaurieren (Substanzschutz). Ein Denkmalschutzobjekt ist nicht in jedem Fall wichtig für das Ortsbild. Teile des Gebäudes auf Grundstück Kat.-Nr. 934 sind für das Ortsbild wichtig. Diese Teile werden im Rahmen der vorliegenden Teilrevision eruiert und deren Schutz grundeigentümergebündlich geregelt. Eine allfällige Schutzabklärung kann unabhängig von der laufenden Teilrevision erfolgen.</i> <i>Die Überprüfung des kommunalen Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte ist mittlerweile abgeschlossen und die Daten sind auf dem kommunalen webGIS öffentlich zugänglich. Für das Gebäude auf dem Grundstück Kat.-Nr. 934 besteht keine Schutzvermutung.</i>

Nr.	Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
		Ebenso kann es nicht in Frage kommen, z.B. auf Kat.-Nr. 934 einen Baubereich zu schaffen, ohne dass der zulässige Umfang von Bauten ebenfalls geregelt respektive überprüft wird. Durch die Aufsplittung der Vorlage wird mit dem Kernzonenplan ein Baubereich geschaffen, während die fortan geltenden Bauvorschriften erst im Rahmen der Revision der Bau- und Zonenordnung definiert werden. Irreführend ist dabei die Darstellung in Ziff. 3.1 des Berichts nach Art. 47 RPV. So bestimmt eine Gestaltungsbauflicht nach Ziff. 2.5.2 der BZO lediglich, dass ein Bau auf die entsprechende Linie gestellt werden muss. Über die vertikale Ausdehnung der Baute sagt sie nichts. Vorliegend soll also z.B. eine für das Ortsbild von Sellenbüren zentrale Situation Verdichtungsabsichten geopfert werden, welche der Situation nicht angemessen sind, indem ein Neubau auch zur Strasse hin die Dimensionen des bestehenden Anbaus massiv überschreiten dürfte.	<i>Bei Um- und Neubauten ist deren Einordnung ins Ortsbild von zentraler Bedeutung. Die rechtskräftigen Bauvorschriften legen die hierfür nötigen Rahmenbedingungen fest (u.a. max. Gebäudehöhe, Gebäudelänge oder Grenzabstände). Die Festlegung einer für die gesamte Zone geltende Nutzungsziffer dient hingegen nicht dem Erhalt des historisch gewachsenen Ortsbildes (K_A). Gerade historische Bauten weisen oft hohe Baumassen auf, welche prägend in Erscheinung treten. Jedoch ist es dem Ortsbild in der Regel nicht zuträglich, wenn auf sämtlichen Parzellen eine solch hohe bauliche Dichte realisiert werden kann. Ziff. 2.5.2 BZO hält fest, dass in der Kernzone K_A die Massstäblichkeit Priorität hat (Orientierung am Bestand). Diese Regelung erlaubt eine situative Beurteilung. Für eine solche Beurteilung wird in der Regel ein Fachgutachter eingeholt. Diese Handhabung hat sich in der Vergangenheit bewährt.</i> <i>Gestaltungsbauflichten für Neubauten sind in Ziffer 2.5.2 BZO geregelt und in der Wegleitung zur BZO erläutert.</i>
1.2 Einwendung B			
02	Keine Änderungen des bestehenden Kernzonenplanes Sellenbüren: Gebäudekomplex «Burestübli» Änderungen 3 und 4 - vorzunehmen und diesen Teil des Kernzonenplanes Sellenbüren in der bisherigen Form zu belassen oder zumindest zu verschieben, bis die weitere kantonale Überprüfung von Kleinsiedlungen und ihrer Zonenzugehörigkeit erfolgen wird.	Wir sind überrascht, dass die Bau- und Zonenordnung aus dem Jahr 2012 bereits wieder geändert werden soll. Dies nachdem bereits in den Jahren 2016 bis 2020 eine Anpassung gescheitert bzw. zurückgezogen wurde. Der enorme Aufwand der Gemeinde sowie das Scheitern des Vorhabens, den Kernzonenplan anzupassen, löste seinerzeit eine Reihe von Fragen auf, die sich um das Interesse des Ge-	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. <i>Die Bau- und Zonenordnung wurde in den Jahren 2007 bis 2009 überarbeitet und von der Gemeindeversammlung am 14. April 2010 festgesetzt. Die Genehmigung durch den Kanton erfolgte im Jahr 2012. Auf eine systematische Überarbeitung der Kernzonenpläne wurde dazumal verzichtet. Es besteht Bedarf für eine Überprüfung der Kernzonenpläne.</i>

Nr.	Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
		meinderates und des damaligen Präsidenten im Zusammenhang mit dem konkreten Bauprojekt «Burestübli» stellten (siehe dazu unten). Dazu haben diese Pläne normalerweise eine Gültigkeit von rund 20 Jahren und wir sehen deshalb keinerlei Veranlassung diesen heute bereits wieder anzupassen. Wir verstehen, dass der Kanton die Gemeinden beauftragt hat, die Grundlagen ausserhalb von Bauzonen zu überprüfen. Jedoch ist dies in unseren Augen kein neuerlicher Grund, die Situation Burestübli zu hinterfragen bzw. anzupassen ohne die weitere kantonale Überprüfung von Kleinsiedlungen / Zonenzugehörigkeit abzuwarten (siehe dazu unten). Unverständlich ist diese geplante Änderung im Grundsatz, da ihr Ursprung einzig und alleine auf einem von der Gemeinde Stallikon irrtümlich / nicht korrekt bewilligten Baugesuch beruhte. [...] [...] Keine weiteren massgeblichen Änderungen sind am Ortsbild geplant, sinnvoll oder zur Steigerung der Attraktivität des Ortsteils oder von Gebäuden angedacht. Als privilegiertes Gebäude in der Kernzone A darf dieser Gebäudekomplex gem. bestehender BZO nur «unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundstück, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden» (gem. BZO)	<i>Die aktuell laufende Planung «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Weiler)» betrifft auf Stalliker Gemeindegebiet lediglich die Weiler «Gamlikon», «Vorderbuchenegg», «Hinterbuchenegg» und «Tägerst». Die beiden kantonalen Teilvorlagen, PBG-Revision und Anpassung des kantonalen Richtplans, machen sodann auch keine Aussagen zu den Ortsteilen innerhalb Siedlungsgebiete. Es besteht auch kein Revisionsmoratorium für Ortsteile innerhalb des Siedlungsgebiets. Die Ortsteile Sellenbüren und Stallikon liegen innerhalb des Siedlungsgebiets. Ein Zuwarten bis zur Rechtskraft der genannten Teilvorlagen ist nicht zwingend erforderlich.</i> <i>Weitere Anpassungen, insbesondere zu den ortsbildprägenden Strassen- und Aussenräume, wurden geprüft. Im Rahmen der laufenden Planung im Dorfzentrum von Stallikon wurden weitere Massnahmen zur Steigerung des Dorfzentrums eruiert. Diese können in der nachfolgenden Gestaltungsplanung grundeigentümerverbindlich festgelegt werden. (Im Kernzonenplan Stallikon gilt gebietsweise die Gestaltungsplanpflicht.) Der Gestaltungsplan sichert eine optimale Einordnung von Neubauten. Zudem kann im Gestaltungsplan der Erhalt von Bäumen soweit möglich gesichert werden.</i> <i>Es ist korrekt, dass mit der vorliegenden Teilrevision der Kernzonenpläne die baulichen Möglichkeiten des «Burestübli» erhöht werden. Die beantragten Anpassungen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 934 bedingen aber nicht eine «massive und grosszügige Erweiterung der Kegelbahn». Nach Ziff. 2.5.2 BZO hat die Massstäblichkeit bei der Beurteilung von Neubauten in der Kernzone K_A Priorität. Diese Regelung erlaubt eine situative Beurteilung. Für eine solche Beurteilung wird in der Regel ein</i>

Nr.	Einwendung	Begründung der Einwendung	<i>Fachliche Stellungnahme</i>
		Mit der geplanten Änderung könnte nun der Gebäudeteil der Kegelbahn massiv und grosszügig erweitert werden, ohne dass bekannt ist, wie sich das gesamte Gebäude z.B in seiner vertikalen Ausrichtung verändern dürfte - indem nur dieser Teil des Gebäudes als «privilegiertes Gebäude» entlassen wird. Angesichts des Revisionsmoratoriums betreffend Kleinsiedlungen sehen wir aber auch nicht ein, weshalb die kantonale Überprüfung sämtlicher Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit nicht abgewartet wird. Stattdessen sollen im Voraus einzelne isolierte Kernzonen-Änderungen - wie Grundstück «Burestübli» - übereilt verabschiedet werden. Je nach Ausgang der kantonalen Überprüfung ergibt sich auf kommunaler Ebene ein weiterer Revisionszwang. Würde die übereilte Teilrevision der Kernzone verabschiedet, müsste die BZO Stallikon allenfalls bereits innert kurzer Zeit erneut revidiert werden, was dem Grundsatz der Rechtssicherheit widerspricht, zumal kommunale Bau- und Zonenordnungen höchstens alle 10 Jahre revidiert werden sollten. Bereits aus diesem Grund ist die Teilrevision der BZO Kernzonen aufzuschieben, bis die kantonale Überprüfung erfolgt und der notwendige Revisionsbedarf der kommunalen BZO erstellt ist. Ansonsten droht ein Flickwerk, zwei nicht aufeinander abgestimmte Revisionen, welche dem Grundsatz der Rechtssicherheit arg widersprechen.	<i>Fachgutachter eingeholt. Diese Handhabung hat sich in der Vergangenheit bewährt.</i> <i>Die Planbeständigkeit beträgt fünf Jahre. Gemäss Art. 15 des Raumplanungsgesetzes des Bundes (RPG) sind Bauzonen so festzulegen, dass sie dem voraussichtlichen Bedarf für 15 Jahre entsprechen. Nutzungspläne sind aber auch dann zu überprüfen und nötigenfalls anzupassen, wenn sich die Verhältnisse geändert haben (Art. 21 RPG). Die Teilrevision der Nutzungsplanung ist daher zulässig und auch üblich.</i>

Nr.	Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
1.3	Einwendung C		
03	Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. Ausarbeitung des Entwicklungsleitbildes Dorfzentrum Stallikon und [siehe nächste Zeile]	Es kann und wird voraussichtlich sein, dass das Entwicklungsleitbild viele neue Ideen, Grundlagen und daraus resultierende Vorgaben und Vorschriften hervorbringen wird. Dies ist mit der neuen BZO ("BZO 2023"), die nun auch in der Kernzone Stallikon zur Revision aufliegt, inhaltlich in Übereinstimmung zu bringen. Anders formuliert: es soll vermieden werden, dass sich konkurrenzierende und sich möglicherweise widersprechende Rechtsgrundlagen für sehr lange Zeitperioden bestehen, was der Fall ist, wenn nun die neue BZO 2023 unabhängig und nicht abgestimmt von den Teilprojekten revidiert wird und erst das Entwicklungsleitbild 2023 und das überarbeitete Kommunale Inventar 2023 festgesetzt werden. Eine allfällige Gestaltungsplanpflicht für Teile oder des ganzen Gebietes des geplanten Entwicklungsleitbildes des Dorfzentrums Stallikon löst das Problem und die Forderung zur abgestimmten BZO 2023 nicht. Die Entscheidungskompetenz für einen Gestaltungsplan 1. Liegt beim Gemeinderat, falls der Gestaltungsplan den Rahmen der dannzumaligen BZO nicht sprengt. 2. Liegt bei einer Gemeindeversammlung, falls der Gestaltungsplan über den Rahmen der dannzumaligen BZO geht. Wenn nun die neue BZO 2023 nicht auf das Entwicklungsleitbild 2023 oder das überarbeitete Kommunale Inventar 2023 abgestimmt ist, dann wird es für die Gemeinde und andere	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. <i>Das Entwicklungsleitbild liegt im Entwurf vor. Das Entwicklungsleitbild entspricht im Wesentlichen dem Kernzonenplan Stallikon Dorf.</i> <i>Die wesentlichen Inhalte des Leitbildes werden gebietsweise im Rahmen von Gestaltungsplänen gesichert. Im Gestaltungsplan können sodann auch weitere Interessen berücksichtigt werden (wie beispielsweise ein Treffpunkt für die Bevölkerung). Um solche Massnahmen nicht zu verunmöglichen, werden im Kernzonenplan Stallikon keine weiteren Festlegungen gemacht.</i>

Nr.	Einwendung	Begründung der Einwendung	Fachliche Stellungnahme
		Behörden schwieriger oder unmöglich die beiden Rechtsgrundlagen zu respektieren. Es kann auch der Fall eintreten, dass ein Gestaltungsplan einer Volksabstimmung der Gemeindeversammlung unterliegt, obwohl im behördenverpflichtenden Entwicklungsleitbild andere / weitergehende Rechtsvorschriften für die Gemeindebehörden festgelegt werden. Demnach könnte der Gemeinderat einen solchen Gestaltungsplan genehmigen, aber eben nur, wenn die neue BZO auf dieses Entwicklungsleitbild 2023 abgestimmt ist	
04	Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. [siehe vorherige Zeile] und b. der Überarbeitung des kommunalen Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Stallikon zu koordinieren und zu synchronisieren, allenfalls mit einer Anpassung des Zeitplanes der BZO-Teilrevisionen.	c. Kommunales Inventar Aus dieser gesamtheitlichen Überarbeitung des Kommunalen Inventars aus dem Jahre 1986 kann und wird es sehr wahrscheinlich zu Änderungen bei verschiedenen Objekten im Kommunalen Inventar kommen bzw. neue oder geänderte Schutzverfügungen oder Entlassungen aus dem Kommunalen Inventar oder aus dem Schutz von Objekten in der Kernzonen Stallikon und Sellenbüren kommen. Nun ist es angebracht, diese allf. Änderungen im Kommunalen Inventar oder bei einzelnen Schutzobjekten inhaltlich abgestimmt in die neuen Kernzonenpläne 2023 von Stallikon und Sellenbüren aufzunehmen, die zeitgleich und parallel dazu zur Revision aufliegen. Umso mehr, als die BZO inkl. Kernzonenpläne nur alle 10-15 Jahre revidiert werden, das nächste Mal in den Jahren 2033 / 2038.	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. <i>Die Überprüfung des kommunalen Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte ist mittlerweile abgeschlossen und die Daten sind auf dem kommunalen webGIS öffentlich zugänglich. Es wurde geprüft, ob das Inventar Hinweise zu weiteren ortsbildprägenden Objekten macht. Dies ist jedoch nicht der Fall. (siehe auch Ausführungen in Nr. 01 betr. Unterscheidung Ortsbild- und Denkmalschutz).</i>