

GEMEINDEVERSAMMLUNG

Mittwoch, 15. April 2026

20.15 Uhr

Turnhalle Loomatt, Sellenbüren



Die Stimmberechtigten unserer Gemeinde werden zur Gemeindeversammlung eingeladen.



Gemeindeverwaltung Stallikon

Reppischtalstrasse 53

8143 Stallikon

www.stallikon.ch/gemeindeversammlung

Traktandenliste

Seiten

Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO)

- | | | |
|----|---|--|
| 1. | Harmonisierung der Baubegriffe
<i>Synoptische Darstellung BZO2012, Stand: 25.01.2025 BZO neu</i>
<i>Einwendungen</i> | 3 - 19
<i>Beilage</i>
<i>Beilage</i> |
| 2. | Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren
<i>Einwendungen</i> | 20 - 44
<i>Beilage</i> |

Anschliessend: Verschiedenes

Nach der Gemeindeversammlung lädt der Gemeinderat die Teilnehmerinnen und Teilnehmer zu einem kleinen Apéro ein.

Geschätzte Stimmbürgerin
Geschätzter Stimmbürger

Wir laden Sie ein, die Vorlagen des Gemeinderates zu prüfen und an der Gemeindeversammlung von Ihrem Stimmrecht Gebrauch zu machen.

Stallikon, Januar 2026

Gemeinderat Stallikon

Die Unterlagen zu den Traktanden 1 und 2 Teilrevision
Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO)
finden Sie auf:

www.stallikon.ch/gemeindeversammlung



1. Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO) Harmonisierung der Baubegriffe

Beleuchtender Bericht

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 14 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO), zu beschliessen:

1. Die Harmonisierung der Baubegriffe der Bau- und Zonenordnung (BZO) - als Bestandteil der Nutzungsplanung - umfassend:
 - Text Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO) wird festgesetzt.
 - Der Bericht zu den Einwendungen wird festgesetzt.
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang wird zur Kenntnis genommen.
2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum) wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 lit. b) PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Affoltern, Im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis, erhoben werden.

Ein Rekurs gemäss § 338a Planungs- und Baugesetz (PBG) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich amtlich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG).

5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Anlass der Teilrevision

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
- die 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).

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.

Umfang 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.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bund

Derzeit werden auf Bundesebene verschiedene Massnahmen zur Verfahrensbeschleunigung bei Solaranlagen geprüft bzw. umgesetzt. Am 3. Juni 2022 hat der Bundesrat verschiedene Änderungen der Raumplanungsverordnung (RPV) 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.

Kanton

Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)

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). 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 Ausnützungsziffer anrechenbar (§ 10 ABV; bisher: 10 %).

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.

Teilrevisionen PBG und BVV

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

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 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.

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. Zwischen Juli und September 2022 führte 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 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 aufgestellt 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.

Region

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

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, Geschosshöhe 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 Knonaumamt (ZPK) den Entwurf der Teilrevision des regionalen Richtplans zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Der regionale Richtplan lag 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.

Gemeinde

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 kommunalen Mehrwertausgleich ergänzt und mit Verfügung Nr. 0259/24 der Baudirektion vom 28. November 2024 festgelegt.

Weiter bestehen folgende Ergänzungspläne:

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

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).

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 PBGrev 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.

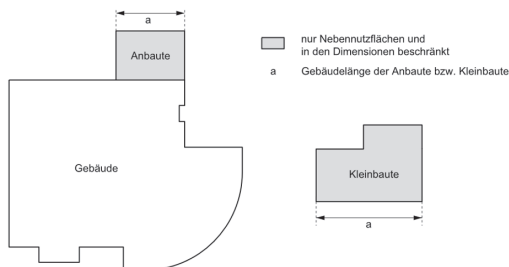


Abbildung 1 Gebäude, Kleinbauten, Anbauten (Figur 2.1 - 2.3 ABV)

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, Kehrtrichter 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 Näherbaurecht 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:

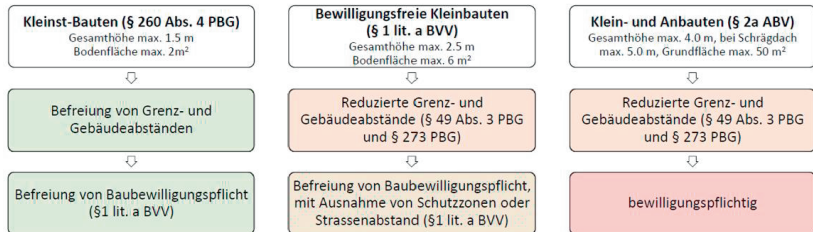


Abbildung 2 Darstellung der Gebäudebegriffe und Erleichterungen (PLANAR, September 2022)

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 bis 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 bis 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.

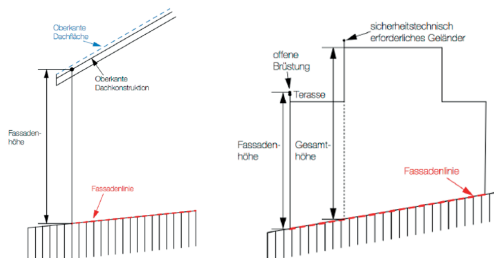


Abbildung 3
 Skizze links: Messweise der Fassadenhöhe bei Schrägdächern;
 Skizze rechts: Messweise von Fassadenhöhe und Gesamthöhe bei Flachdächern (SKW)

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

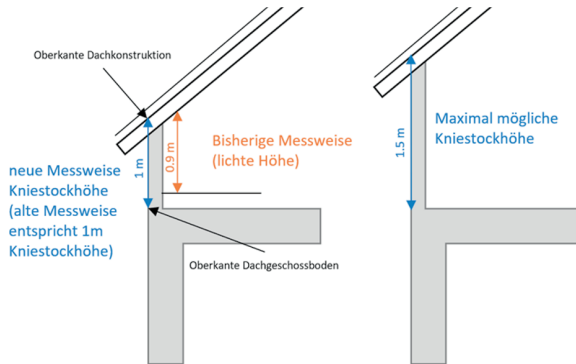


Abbildung 4 Skizze zur Messweise Kniestock (PLANAR, April 2021)

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 mit 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. Gemeinde können zonenspezifisch ein grösseres oder kleineres Regelmass vorsehen.

Erläuterungen 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.

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

Teilweise wurden Änderungen der BZO geprüft und verworfen. Die Themen werden im Planungsbericht aufgeführt und erläutert (Darstellung kursiv, 11er-Schrift).

Kernzonen

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

Ziffer 2.3

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)

Zünftig soll in der Kernzone KB 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)

Die Gebäudehöhe heisst neu Fassadenhöhe. Aufgrund der geänderten Messweise können Gebäude bei gleichem numerischem Mass rund 30 bis 40 cm höher werden. 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

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

K_A und K_W

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

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.

Wohnzonen

Ziff. 3.1

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.

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

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 ausnutzungsbefreite 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

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

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.

Ziff. 3.3

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 Dachgestaltungs Vorschriften 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.

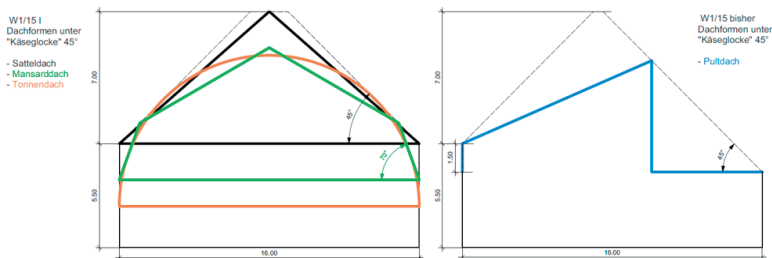


Abbildung 6 Dachprofilinie von 45° in der W1, gilt für Pultdächer. Mansarddächer und Tonnendächer sind nicht zulässig (PLANAR, Juli 2021)

Ziff. 3.3

Die Massnahme zur Innenentwicklung ist zwingend mit qualitativen Kriterien zu verbinden. So neigen selbständige Wohneinheiten im Dachgeschoss dazu, die Dachgeschosse "aufzublähen", ebenso entsteht das Bedürfnis für Balkone oder Dachaufbauten im 2. Dachgeschoss, 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 Wohnqualität sowie private Aussenräume möglich sein. Die Breite der Dachaufbauten bei Schrägdächern wird daher von $1/3$ auf $1/2$ der betreffenden Fassadenlänge erhöht. Flankierend werden die Dachgestaltungsvorschriften ergänzt. Demnach sind im 1. Dachgeschoss Dachaufbauten und Dacheinschnitte sowie im 2. Dachgeschoss ausschliesslich Dacheinschnitte zulässig. Balkone oder Loggien sind in den Dachgeschossen nicht zulässig.

Allgemeine Bauvorschriften

Ziff. 8.5 alt

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

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

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

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

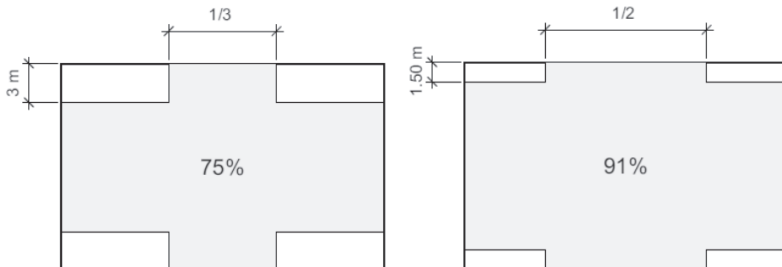


Abbildung 7 Alte PBG-Regelung (links), neue Regelung (rechts): bis zu 91 % der Gebäudelfläche können ausnützungsbefreit mit einem Attikageschoss überstellt werden (PLANAR, September 2022)

Ziff. 8.10.1

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

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 Angepasstheit 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 überarbeitet und mit Empfehlungen zur Beurteilung der genügenden Einordnung der meldepflichtigen Solaranlagen ergänzt. 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

Seit 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.

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 bis 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 der 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, Sportanlagen, Schwimmbecken, usw.

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

Auswirkungen der Teilrevision

Übereinstimmung mit den kantonalen Vorgaben

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

Übereinstimmung mit den regionalen Vorgaben

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 Richtplantext, Regionaler Richtplan Knonaueramt, Seite 44

Ablauf

Mit Beschluss Nr. 16 vom 11. Januar 2021 hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Teilrevision der Nutzungsplanung "Harmonisierung der Baubegriffe" ausgelöst. Mit GRB Nr. 249 vom 7. November 2022 wurden die Unterlagen zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens vom 6. Januar bis 7. März 2023 gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Gleichzeitig wurden die Unterlagen dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Die Baukommission hat im Sinne der Planungssicherheit im Frühjahr 2023 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.

Aufgrund der Verzögerung bei der Festlegung der Zuteilung Kleinsiedlungen und der gleichzeitig bestehenden kantonalen Vorgabe, die "Harmonisierung der Baubegriffe" 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.

Die Baukommission beschloss, Art. 8.9.1 über Motorfahrzeugabstellplätze dem heutigen Bedürfnis leicht anzupassen und reduzierte die Berechnungsgrundlage der Anzahl Pflichtparkplätze von 1 PP pro 70 m² Nutzfläche auf 1 PP pro 90 m² Nutzfläche. Zudem wird auf die Aufrundung verzichtet. Damit entspricht die Berechnung neu einem Durchschnitt der umliegenden Gemeinden. Aufgrund der Änderungen wurde die Vorlage im Sinne des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) ein zweites Mal vom 28. Mai bis 28. Juli 2025 aufgelegt. Die Einwendungen aus der ersten Auflage werden zusammen mit denjenigen aus der zweiten Auflage behandelt.

Kantonale Vorprüfungsberichte ARE

Mit Schreiben vom 18. April 2023 sowie vom 14. Juli 2025 hat das ARE die Vorprüfung kommentiert. Die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurden wie folgt berücksichtigt:

- 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 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 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.
- 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.

Einwendungen aus der öffentlichen Auflage

Der Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird im "Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen" erläutert (siehe "Beilage zur Weisung").

Zuständigkeit Gemeindeversammlung

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständig. Die Baudirektion Kanton Zürich ist Genehmigungsinstanz. Die Vorlage wurde auf Antrag der Baukommission vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung, der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung "Harmonisierung der Baubegriffe" zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft zur Kenntnis genommen und formell in Ordnung befunden.

Abschied

Zu den Anträgen des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung hat die Rechnungsprüfungskommission keine Einwendungen.

 Kanton Zürich Gemeinde Stallikon Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stallikon Harmonisierung der Baubegriffe	Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet aufgrund der Fortsetzung durch die Gemeindeversammlung	Synoptische Darstellung BZO2012 BZO neu
Bau- und Zonenordnung (BZO), synoptisch Gemäss § 45 PRG		 GEMEINDE STALLIKON
Erste öffentliche Auflage und Anhörung vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023 Zweite öffentliche Auflage und Anhörung vom 28. Mai 2023 bis 28. Juli 2023 Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am <u>25.08.2025</u>		GEMEINDEVERSAMMLUNG Teilrevision Nutzungsplanung (BZO) Beilage zur Weisung
Namens der Gemeindeversammlung:	Der Gemeindevorstand	
Der Gemeindevorstand	ABL Nr.:	 Alexander Kretschmer Bauplanungsamt 25 8113 Stallikon 011 25 25 25
Von der Bauverwaltung genehmigt am <u>25.08.2025</u>		Beilage zur Weisung
Für die Bauverwaltung:		
PLANAR BAUENTWICKLUNG	25. August 2025	

2. Teilrevision Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO) Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren

Beleuchtender Bericht

Antrag des Gemeinderates

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, gestützt auf Art. 14 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO), zu beschliessen:

1. Die Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren - als Bestandteile der Nutzungsplanung - umfassend:
 - Kernzonenplan Stallikon Dorf (Massstab 1:1'000) wird festgesetzt.
 - Kernzonenplan Sellenbüren (Massstab 1:1'000) wird festgesetzt.
 - Der Bericht zu den Einwendungen wird festgesetzt.
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang wird zur Kenntnis genommen.
2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision als notwendig erweisen (konkrete Anweisungen ohne planerischen Ermessensspielraum) wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 lit. b) PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Gegen den Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung kann wegen Verletzung von Vorschriften über die politischen Rechte und ihre Ausübung innert 5 Tagen schriftlich Rekurs in Stimmrechtssachen beim Bezirksrat Affoltern, Im Grund 15, 8910 Affoltern am Albis, erhoben werden.

Ein Rekurs gemäss § 338a Planungs- und Baugesetz (PBG) ist erst zu einem späteren Zeitpunkt möglich, wenn der Festsetzungsbeschluss der Gemeindeversammlung zusammen mit dem Genehmigungsentscheid der Baudirektion Kanton Zürich amtlich veröffentlicht und aufgelegt worden ist (§ 5 Abs. 3 PBG).

5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

Ausgangslage

Anlass der Teilrevision

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Stallikon wurde letztmalig zwischen 2007 und 2009 revidiert und am 23. Mai 2012 durch die Baudirektion genehmigt. In diesem Zeitraum wurden die Kernzonenpläne überprüft und ergänzt. Auf eine systematische Überarbeitung der Kernzonenpläne wurde dazumal jedoch verzichtet.

Seit 2012 sind in den Wohn- und den Mischzonen von Stallikon viele neue Überbauungen entstanden. Die Innenentwicklung schreitet voran. Der Überbauungsgrad und der Ausbaugrad liegen heute über dem regionalen und kantonalen Durchschnitt. Ein Grossteil der noch verbliebenen Baulandreserven finden sich heute in den Kernzonen und insbesondere dort bestehen Entwicklungsabsichten, welche eine systematische Überprüfung der Kernzonenpläne erforderlich machen.

Im Rahmen der letzten Teilrevision der Nutzungsplanung, Waldabstandslinien (ARE 21-0119) wurde auf die Überarbeitung des Kernzonenplans Sellenbüren verzichtet. Gleichzeitig wurde in Aussicht gestellt, eine systematische Überprüfung aller Kernzonen in einer nächsten Teilrevision durchzuführen.

Praxisänderung Kleinsiedlungen (Weiler), ARE Kanton Zürich

Die Gemeinde Stallikon verfügt für jeden seiner Ortskerne, Stallikon Dorf und Sellenbüren, sowie die Kleinsiedlungen (Weiler) Gamlikon, Hinterbuchenegg, Tägerst und Vorderbuchenegg über separate Kernzonenpläne.

Mit Schreiben vom 24. August 2021 hat die kantonale Baudirektion alle Zürcher Gemeinden über die Anpassung der Zuständigkeit in Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone, sogenannte Weiler, informiert. Anlass für diese Praxisänderung war das Urteil VB.2019.00353 vom 19. Dezember 2019 des Verwaltungsgerichts. Neu gelten alle Weiler, welche ausserhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan liegen, als Nichtbauzonen. Die Baudirektion überprüft derzeit sämtliche Kleinsiedlungen auf ihre Zonenzugehörigkeit zur Landwirtschaftszone, zu Weilerzonen oder zur Bauzone. Aufgrund dieser Anpassungen sind die Gemeinden aufgefordert, ab sofort keine Revisionen vorzunehmen, die Kleinsiedlungen betreffen.

Aufgrund von Beschwerden ist die Verordnung über die Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone bislang nicht in Kraft getreten. Zwischenzeitlich hat die Baudirektion die Vernehmlassungsvorlage zur Anpassung der übergeordneten Grundlagen erarbeitet. Die Vorlage "Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler)" besteht aus den beiden Teilvorlagen, PBG-Revision und Anpassung des kantonalen Richtplans (Teil der Richtplanteilrevision 2022). Die Kriterien für die Zonenzuteilung sowie die Beschreibung aller Kleinsiedlungen sind in Objektblättern zusammengetragen und auf der Homepage des ARE ZH ersichtlich. Die öffentliche Auflage der Richtplanteilrevision 2022 sowie der PBG-Revision zu den Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen (Weiler) fand vom 1. Dezember 2023 bis 15. März 2024 statt. Die PBG-Revision "Weiler" ist noch nicht in Kraft getreten und die Richtplanteilrevision 2022 noch nicht rechtskräftig.

Mit der PBG-Revision wird die Weilerzone gesetzlich verankert. Gemäss dem neuen § 64a PBG (revidiert) dienen "Weilerzonen ... der Erhaltung der bestehenden Weilerstrukturen samt ihrer charakteristischen Umgebung und der massvollen Nutzung der bestehenden Bauvolumen" (Abs. 1). Zuständig für die Festsetzung von Weilerzonen sind die

Gemeinden. Bei der Einführung von Weilerzonen müssen die Gemeinden Bau- und Nutzungsvorschriften für die Weilerzone festlegen (Abs. 2).

Die Gemeinden müssen innerhalb von fünf Jahren ab Inkrafttreten der PBG-Revision "Weiler" und ab Festsetzung der dazugehörigen Anpassung des kantonalen Richtplans ihre Kernzonen und Weilerkernzonen anhand der Festlegungen gemäss kantonaalem Richtplan überprüfen und gegebenenfalls ihre Bau- und Zonenordnung anpassen. Die Überprüfung der Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzonen setzt eine vertiefte raumplanerische Auseinandersetzung der Kleinsiedlungen durch die Gemeinde voraus (kantonale Vorgabe gemäss dem erläuternden Bericht zur PBG-Revision "Weiler").

In der Richtplankarte wird in der Richtplanteilrevision 2022 für die aussenliegenden Ortsteile kartographisches Siedlungsgebiet bezeichnet. Dementsprechend erhalten diese Kleinsiedlungen die richtplanerische Grundlage für eine ordentliche Bauzone nach § 47 ff. PBG. Für den Weiler "Gamlikon" sind die Kriterien für die Zuteilung zur Bauzone erfüllt. Die bestehende Zonenzuordnung des Weilers zur Kernzone A ist somit rechtmässig. Derzeit besteht kein Überprüfungsbedarf für den Kernzonenplan Gamlikon.

Die Weiler "Vorderbuchenegg", "Hinterbuchenegg" und "Tägerst" sind derzeit der provisorischen kantonalen Weilerzone zugeteilt. Im Rahmen der Richtplanteilrevision 2022 wird diese Zonenzuweisung bestätigt. Die drei Weiler sind daher in eine kommunale Weilerzone umzuzonen und kommunalen Vorschriften zu erlassen. Die Anpassung an der BZO kann im Rahmen einer späteren Revision der Nutzungsplanung erfolgen.

Im Rahmen der vorliegenden Revision werden die beiden Kernzonen innerhalb des Siedlungsgebiets, also Stallikon und Sellenbüren, überprüft.

Gegenstand der Teilrevision

Die Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren werden in Abstimmung mit den auf kommunaler und übergeordneter Stufe bestehenden Planungsgrundlagen systematisch überprüft und revidiert.

Parallele kommunale Planungen

Parallel zur Teilrevision der Kernzonenpläne werden in separaten Revisionen die folgenden kommunalen Instrumente überprüft:

- BZO-Teilrevision "Harmonisierung der Baubegriffe".
- Gesamtüberarbeitung Waldabstandslinien.
- Gewässerraumfestlegung (mit Verfügung Nr. BD01428183 der Baudirektion vom 4. April 2024 festgelegt).
- BZO-Teilrevision "Kommunaler Mehrwertausgleich" (von der Gemeindeversammlung am 6. April 2022 festgesetzt und mit Verfügung Nr. 0259/24 der Baudirektion vom 28. November 2024 genehmigt).

Der Gemeinderat Stallikon hat sich gegen eine gemeinsame Nutzungsplanungsrevision ausgesprochen. Die einzelnen Teilrevisionen sollen separat, durch die zuständigen Entscheidungsträger, insbesondere die Gemeindeversammlung, beurteilt werden können.

Mit Beschluss Nr. 12 vom 30. Januar 2023 hat der Gemeinderat die Arbeiten für die Überarbeitung "Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte" an DENKMALWERKSTATT vergeben. Die Überprüfung des kommunalen Inventars ist mittler-

weile abgeschlossen und die Daten sind auf dem kommunalen webGIS öffentlich zugänglich. Aus der Revision des kommunalen Inventars ergeben sich keine für die vorliegende Teilrevision relevanten Anpassungen.

Die Gemeinde erarbeitet derzeit für das Dorfzentrum von Stallikon ein Entwicklungsleitbild. Es erfolgte bisher eine Auslegeordnung und zwei Workshops. Die wesentlichen Erkenntnisse sind in einem Plan festgehalten. Der aktuelle Entwurf zum Entwicklungsleitbildplan bezeichnet unter anderem ortsbildprägenden Gebäude und wichtige räumliche Kanten. Die ortsbildprägenden Gebäude stimmen grossmehrheitlich mit den im Kernzonenplan Stallikon bezeichneten "ortsbaulich wichtigen Gebäuden gemäss Ziffer 2.5.1 der BZO" überein. Im Entwicklungsleitbildplan werden weitere wichtige räumliche Kanten bezeichnet. Im Kernzonenplan Stallikon gilt gebietsweise die Gestaltungsplanpflicht. Im Rahmen der Gestaltungsplanung ist zu prüfen, diese wichtigen räumlichen Kanten festzulegen. Um eine optimale Neugestaltung des Dorfzentrums zu ermöglichen, werden keine weiteren Gestaltungsaufluchten festgelegt. Das Entwicklungsleitbild bezeichnet keine wichtigen Bäume.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bund

Grosse Teile des Stalliker Gemeindegebietes, mit Ausnahme der Ortskerne Stallikon und Sellenbüren, liegen im BLN-Gebiet Albiskette - Reppischtal (Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung) und sind durch überkommunalen Erlass geschützt (Schutzverordnung Stallikon, 1995). Das BLN-Schutzziel "Die Gewässer und ihre Lebensräume in einem natürlichen und naturnahen Zustand erhalten sowie ihre Dynamik zulassen." betrifft die Kernzonen von Stallikon und Sellenbüren. Diesem Schutzziel ist im Rahmen der Gewässerraumfestlegung Rechnung zu tragen.

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf historischer Wege, ihrer Geschichte, Zustand und Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). Für Wege von regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Eingriffe in diese Objekte sind der kantonalen Fachstelle für das IVS (ARE, Kantonsarchäologie) zur Prüfung vorzulegen. In den Kernzonen Stallikon und Sellenbüren verlaufen folgende Streckenabschnitte:

- Weidhogerweg und Chilegass: IVS-Objekt ZH 1057, regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit viel Substanz
- Dorfstrasse: IVS-Objekt ZH 125.2, regionale Bedeutung, historischer Verlauf
- Mülstrasse: IVS-Objekt ZH 1058, lokale Bedeutung, historischer Verlauf

Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) unterteilt den Kanton Zürich in fünf Handlungsräume mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Gemäss ROK liegt Stallikon im Handlungsraum Kulturlandschaft. In diesem Raum ist insbesondere der bestehende Charakter zu erhalten. Für die vorliegende Planung ist insbesondere folgender Handlungsbedarf zu berücksichtigen:

- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen sowie
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten.

Der kantonale Richtplan wird derzeit betreffend die Kleinsiedlungen überprüft und angepasst. Das BLN-Gebiet Albiskette - Reppischtal ist im kantonalen Richtplan durch das Landschafts-Schutzgebiet und Förderungsgebiet Uetliberg - Albis erfasst. Landschaftsförderungsgebiete weisen eine hohe Dichte an jeweils typischen Landschaftselementen sowie eine gewisse Ursprünglichkeit auf und sollen insgesamt in ihrem jeweiligen speziellen Charakter erhalten und weiterentwickelt werden. Insbesondere die Gewässerraumfestlegung hat dieses Ziel zu berücksichtigen.

Ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOB) nicht aufgeführt.

Das kantonale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte erfasst verschiedene Objekte von überkommunaler Bedeutung, die in die Kompetenz der kantonalen Denkmalpflege fallen. Das Inventar wurde 2017 revidiert (AREV Nr. 1446/2017). In der Kernzone bzw. unmittelbar angrenzend befinden sich die folgenden vier Denkmalschutzobjekte:

- Reformierte Kirche, Chilegass 230, kantonales Inventarobjekt
- Ensemble Reformiertes Pfarrhaus und Waschhaus, Dorfstrasse 5 und 5.1, regionales Inventarobjekt
- Speicher, Chilegasse 232, regionales Inventarobjekt

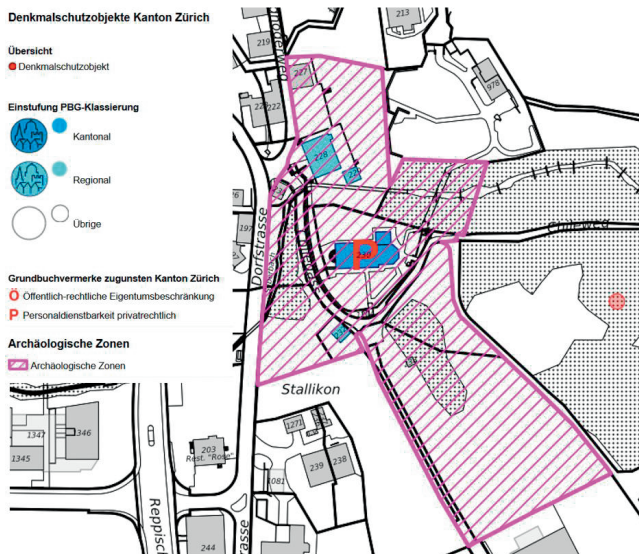


Abbildung 1 Kantonale Denkmalschutzobjekte und archäologische Zone in der Kernzone von Stallikon (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Sep. 2022)

Die Archäologische Zone liegt teilweise in der Kernzone Stallikon. Sie ist nicht im schweizerischen Inventar der Kulturgüter von nationaler und regionaler Bedeutung (KGS) aufgeführt.

Im Bereich von archäologischen Zonen werden Schutzobjekte im Sinne von § 203 Abs. 1 lit. d PBG vermutet. Durch Bodeneingriffe können Schutzobjekte unwiederbringlich zerstört werden. Konkrete Bauprojekte sind der Kantonsarchäologie zur Prüfung vorzulegen. Es empfiehlt sich zudem, so früh wie möglich mit der Kantonsarchäologie Kontakt aufzunehmen.

Im Risikokataster sind keine Einträge vorhanden.

Region

Die Gemeinde Stallikon gehört zur Zürcher Planungsregion Knonaueramt (ZPK). Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) differenziert die Handlungsräume gemäss kantonalem ROK nach unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Stallikon und Sellenbüren sind der Kategorie "Wohnen im ländlichen Raum" zugeordnet. In diesem Raum wird eine möglichst hohe Dichte, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Umgebung und Körnigkeit der traditionellen Baustrukturen, angestrebt. Die Dorfkerne mit der teilweise noch vorhandenen älteren Bausubstanz sollen als kulturelle und gesellschaftliche Treffpunkte dienen und zur lokalen Identität beitragen. Siedlungsränder sind sorgfältig zu gestalten, so dass sich die Siedlungen harmonisch in die Kulturlandschaft einbetten.

Der regionale Richtplan, festgesetzt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1091/2022 vom 24. August 2022, bezeichnet mehrere Inhalte, welche für die vorliegende Planung relevant sind:

- Kap. 2.7 Entwicklungsvorhaben, Dorfzentren Stallikon und Sellenbüren: Insbesondere die Dorfzentren sollen als gesellschaftliche und kulturelle Treffpunkte dienen und zur lokalen Identität beitragen. Dazu sind geeignete Voraussetzungen für die Ansiedlung und Konzentration von vielfältigen Nutzungen mit Publikumsverkehr zu schaffen. Dies soll beispielsweise mittels ortsbaulicher Konzeptionen oder durch die Festlegung von Gestaltungsplanpflichten umgesetzt werden.
- Kap. 4.4, Fuss- und Wanderwege: Durch die beiden Dorfkerne verlaufen bestehende regionale Fuss- / Wanderwege. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Wege erfolgt im kommunalen Verkehrsrichtplan.
- Kap. 4.5 Velowege: Entlang der Reppischtalstrasse soll der bestehende Veloweg auf mehreren Abschnitten überprüft und verbessert werden.

Mit Beschluss vom 8. April 2025 hat der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) den Entwurf der Teilrevision des regionalen Richtplans zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Der regionale Richtplan lag 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.

Gemeinde

Die Gemeinde verfügt über ein Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte von kommunaler Bedeutung gemäss § 203 Abs. 2 PBG. Das kommunale Inventar wurde am 6. Mai 2024 vom Gemeinderat festgesetzt und umfasst 13 Objekte in den beiden Kernzonen Sellenbüren und Stallikon (vgl. Abbildungen 2 und 3).



Abbildung 2 Sellenbüren, Auszug kommunales Inventar (inventarisierte Objekte: grüne Punkte; Quelle: webGIS der Gemeinde Stallikon)



Abbildung 3 Stallikon, Auszug kommunales Inventar (inventarisierte Objekte: grüne Punkte; Quelle: webGIS der Gemeinde Stallikon)

Das inventarisierte Gebäude Dorfstrasse 10, Parzelle Kat. Nr. 600, ehemaliges Restaurant Rose, ist mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 26. April 2021 geschützt. Unter Schutz gestellt wurden auch Teile der Umgebung, wie beispielsweise der Baumbestand.

Die rechtskräftige BZO, inkl. Zonenplan und kommunalem Verkehrsrichtplan, wurden mit RRB Nr. 531 vom 23. Mai 2012 genehmigt. Die Bauordnung wurde zwischenzeitlich mit dem kommunalen Mehrwertausgleich ergänzt.

Die BZO regelt die zulässige Bau- und Nutzweise in den Kernzonen. Die beiden Kernzonen Stallikon und Sellenbüren sind in die Kernzone A (K_A) und Kernzone B (K_B) unterteilt. Die K_A dient dem Erhalt der historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen, bestehend aus Gebäuden und Freiräumen. Die K_B bildet den harmonischen Hintergrund der K_A und das ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet (Ziff. 2.1 BZO, Ziele und Zweck). Weiter gelten die folgenden allgemeinen Bestimmungen in den beiden Kernzonen:

	Kernzone A (K _A)	Kernzone B (K _B)
Ziff. 2.2	Nutzweise	– Wohnen, Läden, Gastgewerbe, landwirtschaftliche Betriebe sowie mässig störendes Gewerbe und Dienstleistungen
		– Max. 60% der Geschossfläche für gewerbliche Zwecke
		– Nicht zulässig sind stark verkehrserzeugende Nutzungen mit Verkaufsflächen > 2'000 m ² .
Ziff. 2.3	Besonders gute	In Bezug auf K _A ortsbäulich
Gestaltungsgrundsätze	Gesamtwirkung und Einordnung	verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld
Ziff. 2.4 Fachgutachten	Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen	

Die ursprünglichen Kernzonenpläne stammen aus den 1990er Jahren. Im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung im Jahr 2012 wurden die Pläne mit weiteren Elementen wie den ortbaulich wichtigen Gebäuden, Firstrichtungen, Gestaltungsbaufuchten, Hofraumbildungen usw. ergänzt, um die wesentlichen Identifikationspunkte zu erhalten. Im Gegenzug wurde die BZO offener formuliert.

Abbildung 4
Kernzonenplan Sellenbüren
(RRB Nr. 531 / 2012)

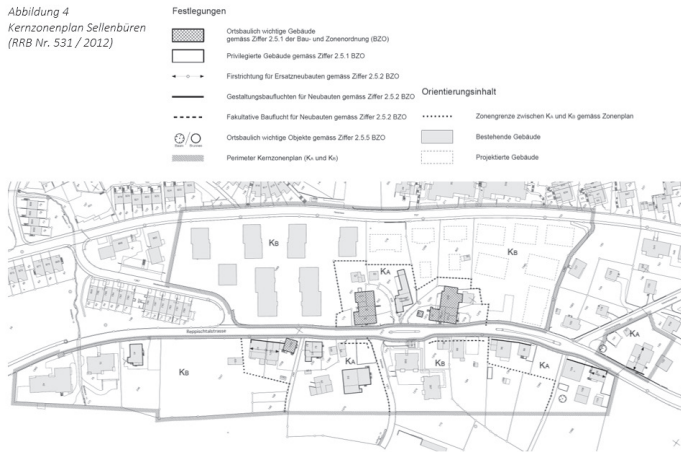
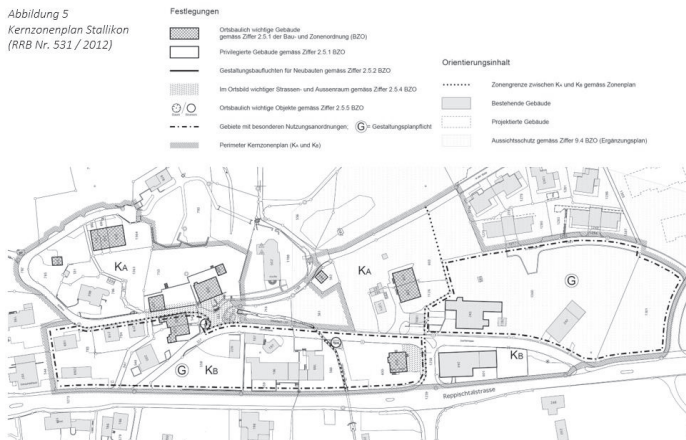


Abbildung 5
Kernzonenplan Stallikon
(RRB Nr. 531 / 2012)



Im Jahr 2006 hat der Kanton Zürich die Bereinigung der Baulinien in Kernzonen entlang von Staatsstrassen an die Hand genommen. Auf dieser Basis wurden in einer bereits abgeschlossenen Baulinienrevision alle überholten Baulinien ersatzlos aufgehoben und in Kernzonen grundsätzlich keine neuen Baulinien mehr festgesetzt.

In der Kernzone Sellenbüren sind kommunale Verkehrsbaulinien festgesetzt. Der entsprechende Quartierplan Sellenbüren mit Bau- und Niveaulinien wurde mit RRB Nr. 1878 vom 16. Mai 1968 bzw. RRB Nr. 5199 vom 20. November 1969 genehmigt. Gemäss Ziff. 2.5.2 BZO kann in Kernzonen für Neubauten eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt werden, wenn die übergeordneten Zielsetzungen und die überwiegenden öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. Die Baulinien in der

Kernzone Sellenbüren sollen überprüft werden, um bestehende Widersprüche zukünftig auszuräumen. Zur Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien innerhalb der Kernzonen Sellenbüren wird eine eigene Vorlage erarbeitet.

Aufgrund angepasster übergeordneter Vorgaben ergibt sich insbesondere wegen der Harmonisierung der Baubegriffe Handlungsbedarf für eine Revision der BZO. Im Januar 2021 löste der Gemeinderat daher eine entsprechende Teilrevision aus. Weiterer Revisionsbedarf ergibt sich aus dem Vollzug sowie Themen der Innenentwicklung, wie z. B. die Nutzung des zweiten Dachgeschosses und flankierende Dachgestaltungsvorschriften. Die entsprechende BZO-Teilrevision zur Harmonisierung der Baubegriffe erfolgt zeitgleich zur vorliegenden Teilrevision der Kernzonenpläne.

Die Gemeindeversammlung Stallikon hat am 6. April 2022 einen Verzicht auf einen kommunalen Mehrwertausgleich in der BZO festgesetzt und zur Genehmigung an die kantonale Baudirektion überwiesen. Die revidierte BZO wurde mit Verfügung Nr. 0259/24 vom 28. November 2024 durch die Baudirektion genehmigt und ist am 24. Januar 2025 in Kraft getreten.

Etwa 50 % des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt. An verschiedenen Orten bestehen unzumutbare Festlegungen der Waldabstandslinien. Daher wurden im Juni 2021 die umfangreichen Arbeiten zur Gesamtüberprüfung der Waldabstandslinien ausgelöst.

In der Kernzone Stallikon Dorf verläuft eine rechtskräftige Waldabstandslinie (Genehmigung vom 31. August 2016, 0984/16). Diese tangiert zwei kantonale Denkmalschutzobjekte von regionaler Bedeutung (Waschhaus und Speicher). Beide Bauten werden als "ortsbaulich wichtige Gebäude gemäss Ziffer 2.5.1 BZO" eingestuft.

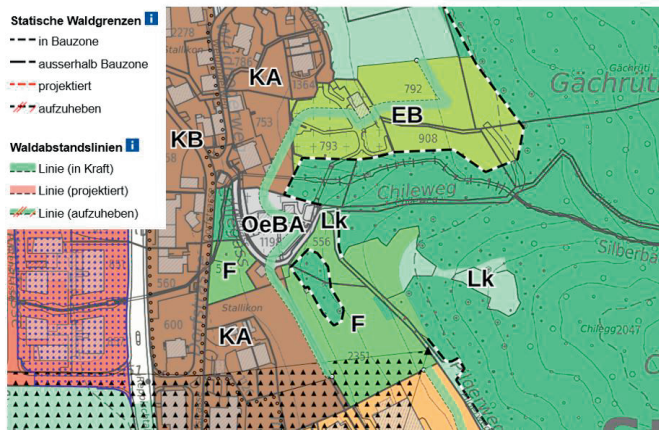


Abbildung 6 Stallikon, Auszug ÖREB-Kataster mit Waldabstandslinien (GIS Browser, Kanton Zürich, Sept. 2022)

Mit Verfügung Nr. BD01428183 vom 30. Januar 2024 wurde der Gewässerraum im Siedlungsgebiet von Stallikon festgelegt. Der Hagnibach (Gewässernummer 3086) durchquert in einem teilweise offenen Kanal die Kernzone Sellenbüren, nördlich und westlich des ortsbaulich wichtigen Gebäudes auf Parzelle Kat. Nr. 931 und 932 sowie südlich des privilegierten Gebäudes auf Parzelle Kat. Nr. 1450. Ausserdem liegt ein Teil der fakultativen Bauflucht für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO auf der Parzelle Kat. Nr. 1450 im Gewässerraum.

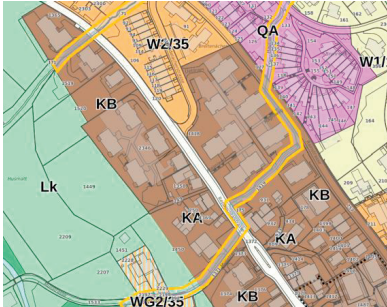


Abbildung 7 Verlauf Hagnibach, Kernzone Sellenbüren (GIS Browser, Kanton Zürich, April 2024)

Der Silberbach (Gewässernummer 3101) verläuft südlich der kantonalen Schutzobjekte "Ensemble Reformiertes Pfarrhaus und Waschhaus", Dorfstrasse 5 und 5.1 (Parzelle Kat. Nr. 753). Der Gewässerraum tangiert die Schutzobjekte teilweise. Bereits bestehende, rechtmässig erstellte und bestimmungsgemäss nutzbare Bauten und Anlagen, die sich innerhalb des Gewässerraums befinden, sind in ihrem Bestand grundsätzlich geschützt. Sie dürfen weiterhin genutzt und unterhalten werden. Sie geniessen in der Bauzone darüber hinaus eine erweiterte Bestandesgarantie (§ 357 PBG).

Weitere für das Ortsbild bedeutende Objekte in Stallikon sind nicht von der Gewässerraumfestlegung betroffen.

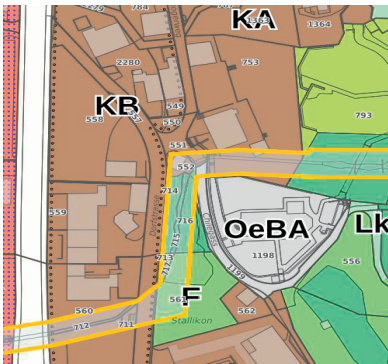


Abbildung 8 Verlauf Silberbach, Kernzone Stallikon (GIS Browser, Kanton Zürich, April 2024)

Erläuterung zu den Planungsinhalten

Die Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren wurden im Hinblick auf Gebäude, Strassen- und Aussenräume und ortsbaulich wichtige Objekte, wie Bäume und Brunnen, überprüft. Dabei wurde im Jahr 2021 eine Begehung durchgeführt. Aus der Überprüfung haben sich die nachfolgenden Anpassungen am Kernzonenplan Sellenbüren ergeben.

KERNZONENPLAN SELLENBÜREN

Parzelle Kat. Nr. 934, Rest. Burestübli

Anpassung Grundfläche privilegiertes Gebäude / neu Gestaltungsbauflicht

Im Dezember 2017 wurde ein Gesuch auf Entlassung der Kegelbahn (Liegenschaft Vers. Nr. 81) als privilegiertes Gebäude aus dem Kernzonenplan Sellenbüren eingereicht. Beim Gebäudekomplex handelt es sich gemäss gültigem Kernzonenplan um ein privilegiertes Gebäude im Sinne von Art. 2.5.1 BZO. Sowohl das ursprüngliche Restaurant, der erst später erstellte Wohnanbau als auch die rückwärtige Kegelbahn, welche eingeschossig und teilweise in den Hang gebaut ist, sind als privilegiert bezeichnet. Ein privilegiertes Gebäude darf nur unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden.



Abbildung 9 Bild links: Kegelbahn mit Parkplatz (Blick nach Süden);
Bild rechts: Gastwirtschaftsgebäude an Reppischtalstrasse (Blick nach Nordosten) (PLANAR)

Änderungen

Der östliche und nördliche Teil (Kegelbahn) des Gebäudes werden als privilegiertes Gebäude entlassen. Entlang der, an die Strasse angrenzende, Südwestfassade wird eine Gestaltungsbauflicht festgelegt. Der für das Ortsbild bedeutende Gebäudeteil "Restaurant Burestübli" wird als privilegiertes Gebäude erhalten.

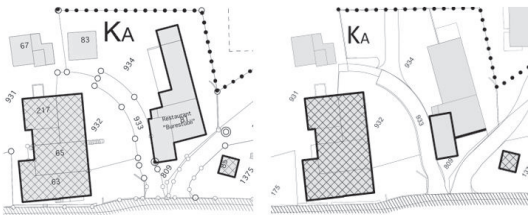


Abbildung 10 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012); Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan, PLANAR)

Begründung und Wirkung

Lage, Grundfläche, Kubus und äusseres Erscheinungsbild des charakteristischen Gastwirtschaftsgebäude sind nach Ziff. 2.5.1 BZO weiterhin beizubehalten. Zudem bleibt durch die Festlegung einer Gestaltungsbauflicht gemäss Ziff. 2.5.2 BZO die Stellung des Gebäudes entlang der Hauptstrasse Reppischtalstrasse erhalten. Die ortsbauliche Wirkung des Gebäudes wird nicht geschmälert.

Die Grundfläche des bestehenden Anbaus (Kegelbahn) entspricht nicht der festgelegten Grundfläche des privilegierten Gebäudes (vgl. Abbildung 10). Zudem weist der bestehende Anbau keine für das Ortsbild charakteristische Lage, Grundfläche, Kubus oder äusseres Erscheinungsbild auf. Die Privilegierung einer ehemaligen Grundfläche an der vom Ortskern abgewandten Gebäudeseite ist daher weder zweckmässig noch angemessen.

Das Interesse an einer Siedlungsentwicklung nach innen an zentraler Lage wird vorliegend als höher gewichtet. Im rückwärtigen Teil der Parzelle wird ein Neubau mit den Grundmassen nach Ziff. 2.5.2 BZO ermöglicht.

Gestützt auf § 50 Abs. 2 PBG sind durch die Festlegung von Gestaltungsbauflicht nachbarschaftliche Interessen zu wahren. Die Fassade mit Gestaltungsbauflicht grenzt an eine Zufahrtsstrasse, welche fünf Liegenschaften erschliesst. Die Zufahrt ist mit ca. 4.0 m Breite ausreichend dimensioniert. Weiter kann gemäss Ziff. 2.5.2 BZO eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt werden.

Parzelle Kat. Nr. 250

Anpassung Grundfläche, privilegiertes Gebäude

Im Rahmen einer Begehung der Kernzonen Stallikon und Sellenbüren wurden unter anderem die Grundflächen der privilegierten Gebäude überprüft. Die Grundfläche des privilegierten Gebäudes auf Parzelle Kat. Nr. 250 (Sellenbüren 26) umfasst einen Anbau, welcher keine ortsbaulich bedeutende Wirkung aufweist.



Abbildung 11 Bild links: Sicht auf Südost- und Nordostfassade (Blick nach Nordwesten; Quelle: Google Earth, 2022); Bild rechts: Anbau an Südwestfassade (Blick nach Osten; PLANAR)

Änderung

Der bestehende Anbau (Holzbau mit Betonfundament) wird als privilegiertes Gebäude entlassen. Die Hauptbaute bleibt privilegiert. Der im teilrevidierten Kernzonenplan ersichtliche Versatz entlang der südwestlichen Fassade beruht auf der Abgrenzung der Anbaute gemäss amtlicher Vermessung. Bei einem neuen Anbau hat der bestehende Versatz keine Relevanz für das Ortsbild und kann angepasst werden.

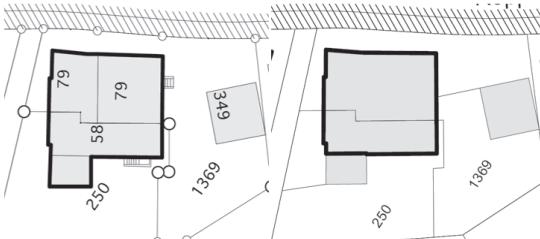


Abbildung 12 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012); Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan, PLANAR)

Begründung und Wirkung

Der Anbau befindet sich auf der von der Reppischtalstrasse abgewandten Seite des Gebäudes. Er tritt im Ortsbild nicht in Erscheinung und weist keine für das Ortsbild charakteristische Lage, Grundfläche, Kubus oder äusseres Erscheinungsbild auf.

Der Anbau kann künftig ohne Einschränkungen abgebrochen und/oder ersetzt werden. Parzelle Kat. Nr. 250 verfügt über eine gewisse Baulandreserve. Durch die Änderung wird eine Siedlungsentwicklung nach Innen an zentraler Lage im untergeordneten Mass ermöglicht. Demgegenüber bleibt das prominent in Erscheinung tretende Hauptgebäude in seiner Stellung, Grundfläche und Erscheinungsbild unverändert erhalten.

**Parzelle Kat. Nr. 1450,
Anpassung Grundfläche privilegiertes Gebäude**

Auf Parzelle Kat. Nr. 1450 (Mülstrasse 2) steht ein ehemaliges Bauernhaus mit angebautem Ökonomieteil, welches als privilegiertes Gebäude im Kernzonenplan aufgeführt ist. Das Gebäude zeigt insbesondere entlang der Reppischtalstrasse seine ortsbildprägende Wirkung. Die Rückseite des Gebäudes ist ab Mülstrasse gut einsehbar.



Abbildung 13 Bild oben: Sicht auf Nordostfassade (Blick nach Südwesten; eigene Aufnahme);
Bild Mitte: Sicht auf Südwestfassade (Blick nach Osten; Quelle: Google Earth, 2022);
Bild unten: Anbau (Blick nach Norden; eigene Aufnahme)

Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte (2023) aufgeführt und wird wie folgt bewertet:

- Beurteilung / Gesamteindruck: "Das Vielzweckgebäude ist ein typischer Bau dieser Region und mit dem üblichen Umbau von ein Bohlenständer- in eine Fachwerkkonstruktion. Mehrere Umbauten haben das äussere Erscheinungsbild stark gemindert. Zu beachten ist die Eingangspartie mit doppelläufiger Freitreppe aus Sandstein, dekorativem Vordach und Feldertür."
- "Schutzzweck / Empfehlung: Zu erhalten sind aussen die Fassaden mit ihren Öffnungen, den Türen und Fenstern, den Gewänden und Fensterläden, das Dach samt Dachuntersicht, Dachaufbau, der Dachkonstruktion und der Eindeckung, der Treppenaufgang mit Vorbau, der Garten, die Pflasterungen und Flächen, die Einfriedungen. Eine

ländlich geprägte Umgebung mit Pflasterung von Wegen rund um das Gebäude und entsprechender Bepflanzung wird empfohlen."



Abbildung 14 Ansicht von Südwesten (Quelle: Kommunales Inventar, 1987)

Änderung

Der südwestliche Anbau wird als privilegiertes Gebäude entlassen. Die Hauptbaute bleibt privilegiert. Der im teilrevidierten Zonenplan ersichtliche Versatz entlang der südwestlichen Fassade beruht auf der Abgrenzung der Anbaute gemäss amtlicher Vermessung. Bei einem neuen Anbau hat der bestehende Versatz keine Relevanz für das Ortsbild und kann angepasst werden.

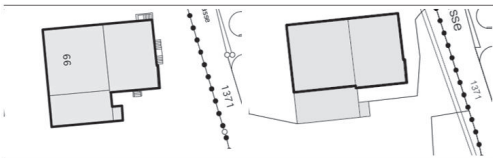


Abbildung 15 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012); Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan)

Begründung und Wirkung

Der Kernbau wird auf das 18. Jahrhundert oder älter datiert. Der Scheunenanbau im Westen erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt (1898). Charakteristisch sind gemäss Inventarblatt insbesondere die Gebäudestruktur (Vielzweckbau) und die Detailausgestaltung des Gebäudes (Eingangspartie). Der Anbau bzw. der Gebäudeversatz wird weder bezüglich seines Situations- noch seines Eigenwerts erwähnt.

Nach Ziff. 2.1 BZO, Ziel und Zweck, sind in der Kernzone KA historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Vorliegend mag einzig das Hauptgebäude als raumbildende Baute zur Siedlungsstruktur beizutragen. Zudem bestimmt das Hauptgebäude das räumliche Verhältnis zur Kulturlandschaft auf Parzelle Kat. Nr. 1450 massgeblich. Der Anbau entlang der Südwestfassade trägt hingegen kaum zur historisch gewachsenen Siedlungsstruktur bei.

Bei einem Neubau kann die Kubatur vereinfacht werden. Die bauliche Nutzung bestehender Reserven des Grundstückes wird dadurch erleichtert. Vorbehalten bleibt die Schutzabklärung bzw. Schutzverfügung.

Parzelle Kat. Nr. 1450

Reduktion fakultative Bauflucht

Die rechtskräftige fakultative Bauflucht für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO auf der Parzelle Kat. Nr. 1450 kommt neu innerhalb des festgelegten Gewässerraums zu liegen.

Änderung

Der Teil der fakultativen Bauflucht innerhalb Gewässerraum wird ersatzlos gelöscht.

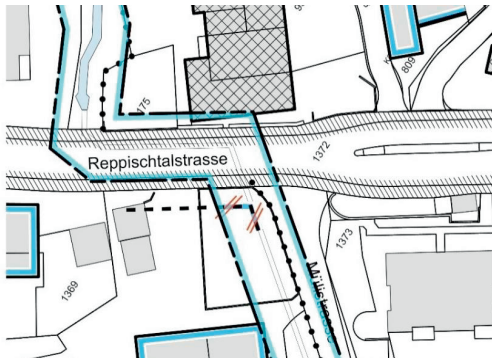


Abbildung 16 Reduktion fakultative Bauflucht innerhalb Gewässerraum (eigene Darstellung)

Begründung und Wirkung

Das Gewässerschutzrecht stützt sich auf die Bundesgesetzgebung ab und übersteuert daher das Ortsbildrecht, welches sich auf die kantonale Gesetzgebung abstützt. Ein kommunaler Erlass darf der Bundesgesetzgebung nicht widersprechen. Im Gewässerraum sind Bauten und Anlagen grundsätzlich nur bewilligungsfähig, wenn sie nachweislich im öffentlichen Interesse liegen und standortgebunden sind. Eine Neubaute, welche der Wohn- oder gewerblichen Nutzung dient, ist daher im vorliegenden Fall nicht zulässig.

Nach Ziffer 2.5.2 BZO bedingt das Bauen auf die fakultative Bauflucht eine reduzierte Gebäudehöhe von 4.5 m. Eine Erhöhung der reduzierten Gebäudehöhe ist dann möglich, wenn von der fakultativen Bauflucht um $\frac{2}{3}$ der vorgesehenen Mehrhöhe abgerückt wird. Entlang der Mülstrasse bedingt der Gewässerraum bereits ein Abrücken von der Strasse um rund 8 Meter. Die fakultative Bauflucht wird um 5.7 m reduziert. Um die maximale Gebäudehöhe gemäss Ziffer 2.5.2 Bauordnung von 9 m zu erreichen, wäre lediglich ein Abrücken von der rechtskräftigen fakultativen Bauflucht um 3.7 m nötig ($2 \cdot 5.5 \text{ m} / 3$). Die Reduktion der fakultativen Bauflucht widerspricht somit nicht dem ursprünglichen Zweck der Bauflucht.

KERNZONENPLAN STALLIKON

Parzellen Kat. Nr. 1360

Anpassung Grundfläche privilegiertes Gebäude

Das Ökonomiegebäude am südlichen Ortseingang ist als privilegiertes Gebäude im Kernzonenplan Stallikon Dorf erfasst. Die Privilegierung umfasst mehrere Anbauten. Insbesondere die beiden kleineren Anbauten entlang der Süd- bzw. Ostfassade sind nicht ortsbildprägend.



Abbildung 17 Ehemaliges Ökonomiegebäude; Bild links: Sicht auf die Ost- und Nordfassade (Blick nach Südosten); Bild rechts: Sicht auf Südfassade mit kantonalem Denkmalschutzobjekte Reformierte Kirche im Hintergrund (Blick nach Norden, PLANAR)

Das Gebäude ist im kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte (2023) aufgeführt und wird wie folgt bewertet:

- Beurteilung / Gesamteindruck: "Stattliche Scheune aus dem Anfang dieses Jahrhunderts mit einer für das Amt eher seltenen Auffahrtsrampe. Besonderer Situationswert (siehe Inv. Nr. 19a)."
- Schutzzweck / Empfehlung: "Zu erhalten sind aussen die Fassaden mit ihren Öffnungen, Türen, den Gewänden, den Fensterläden, den Verbretterungen, das Dach samt Dachuntersicht, Dachaufbau, der Dachkonstruktion und der Eindeckung, der Torsituation in Zusammenhang mit der Scheune (Inv. Nr. 19b)." (Torsituation im Zusammenhang mit gegenüberliegendem Bauernhaus, Dorfstrasse 12)



Abbildung 18 Ansicht von Nordwesten (Quelle: Kommunales Inventar, 1987)

Änderungen

Die an der Süd- und Ostfassade liegenden Anbauten werden als privilegierte Gebäude entlassen. Die Hauptbaute mit Auffahrtsrampe bleibt als privilegiertes Gebäude im Kernzonenplan bezeichnet.

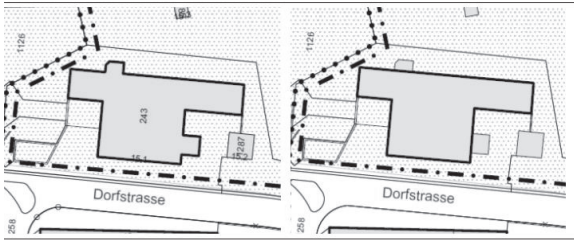


Abbildung 19 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012);
Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan)

Begründung und Wirkung

Gemäss dem kommunalen Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte (1987) weist das Gebäude vermeintlich keinen Eigenwert auf. Von grosser Bedeutung ist hingegen der Situations- und Ensemblewert aufgrund seiner Lage am südlichen Orteingang und im Zusammenhang mit dem gegenüberliegenden Bauernhaus. Die Wirkung dieser Torsituation wird durch die vorgeschlagene Änderung nicht geschmälert.

Bei einem Neubau kann die Kubatur vereinfacht werden. Die bauliche Nutzung des Grundstückes wird dadurch erleichtert. Vorbehalten bleibt die Schutzabklärung bzw. Schutzverfügung.

Auswirkungen der Teilrevision Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Bund

Der Kanton erarbeitet derzeit die Schutzverordnung Albiskette, welche die Schutzanliegen an das BLN-Gebiet grundeigentümergebunden sichern. Die Hauptsiedlungsgebiete von Stallikon liegen ausserhalb des Perimeters der SVO. Die vorgeschlagenen Änderungen an den Kernzonenplänen Sellenbüren und Stallikon haben keinen Einfluss auf die Schutzziele des BLN-Gebiet Albiskette - Reppischtal.

Kanton

Der Handlungsbedarf in der Kulturlandschaft wird berücksichtigt und wo zweckmässig und angemessen Massnahmen ergriffen. Die vorliegende Teilrevision Kernzonenpläne trägt zur besseren Nutzung brachliegender Gebäude bei, ohne deren Wirkung im Ortsbild zu schmälern. Die Änderungen tragen zudem in einem angemessenen Mass zur Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Nach § 50 PBG bezwecken Kernzonen den Erhalt oder Erweiterung der Eigenart bestehender schutzwürdiger Ortsbilder. Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen dem Ortskern abgewandte Gebäudeteile und / oder sind wenig raumwirksam. Die Eigenart der beiden schutzwürdigen Ortsbilder bleibt ungeschmälert erhalten.

Region

Im Rahmen der letzten Gesamtrevision Ortsplanung 2009 wurden vorausschauend aktuelle Themenfelder berücksichtigt und implementiert. So fanden beispielsweise der Grundsatz der Siedlungsentwicklung nach innen oder die Ermöglichung einer qualitativen, zeitgemässen Weiterentwicklung der Kernzonen Eingang in die Planung (Möglichkeit zur Einholung von Fachgutachten; Gestaltungsplanpflicht; Zentrumsplanung Stallikon).

Zudem erarbeitet die Gemeinde derzeit ein Entwicklungsleitbild für das Dorfzentrum von Stallikon. Dieses setzt sich insbesondere mit dem Potenzial an gemeinschaftlichen Nutzungen und Begegnungsräume im Dorfzentrum auseinander. In diesem Sinne sind die Ziele und Massnahmen gemäss Regio-ROK bzw. regionaler Richtplan grossmehrheitlich bereits umgesetzt. Die weiteren Inhalte, insbesondere auch im Hinblick auf die derzeit laufenden Revisionen auf kantonaler und regionaler Stufe, sind im Rahmen der nächsten Nutzungsplanungsrevision zu berücksichtigen.

Gemeinde

Im Kernzonenplan Sellenbüren erfolgen ausschliesslich Anpassungen in der Kernzone A (K_A). Nach Ziff. 2.1, Ziel und Zweck, BZO, sind in der K_A historisch gewachsene Siedlungsstrukturen bestehend aus Gebäuden und Freiräumen zu erhalten, nach Möglichkeit aufzuwerten und zu ergänzen. Erneuerungen, Umnutzungen und Ersatz- oder Ergänzungsbauten sind zu ermöglichen, wobei auf eine besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung zu achten ist. Für die Beurteilung der Gesamtwirkung können folgende Kriterien herangezogen werden (vgl. Erläuterung zu Ziff. 2.3, BZO):

- Standort, Stellung, Form, Proportionen und Dimensionen eines Gebäudes
- Gestaltung, Farbgebung von Fassaden und Dach
- Gestaltung von Eingängen, Abstellplätzen, Ein- und Ausfahrten, Aussenräumen, Vorgärten
- Umfang, Art und Weise der Terrainveränderung

Veränderungen dürfen den schützenswerten Dorfkern grundsätzlich nicht beeinträchtigen. Die vorgeschlagenen Änderungen umfassen insbesondere privilegierte Gebäude. Diese dürfen unter weitgehender Beibehaltung von Lage, Grundfläche, Kubus und des äusseren Erscheinungsbildes umgebaut, untergeordnet erweitert oder ersetzt werden. Von den Änderungen sind ausschliesslich Gebäudeteile betroffen, welche sich auf der dem Ortskern abgewandten Seite befinden. Die Anpassungen im Kernzonenplan Sellenbüren haben höchstens einen untergeordneten Einfluss auf das Ortsbild. Die Gestaltungsgrundsätze nach Ziff. 2.3 BZO sind auch weiterhin bei einer baulichen Veränderung zu berücksichtigen.

Auf der Parzelle Kat. Nr. 1450 tangiert die fakultative Bauflucht für Neubauten gemäss Ziff. 2.5.2 BZO den festgelegten Gewässerraum. Im Sinne einer widerspruchsfreien BZO wird die Festlegung im Kernzonenplan Stallikon Dorf angepasst und die fakultative Bauflucht innerhalb Gewässerraum ersatzlos gelöscht.

Die Änderung im Kernzonenplan Stallikon Dorf betrifft ein Gebäude in der Kernzone B K_B . Die K_B bildet gemäss Ziff. 2.1 BZO den harmonischen Hintergrund der K_A und das Ortsbauliche Bindeglied zum weiteren Siedlungsgebiet. So sind nach Ziff. 2.3 BZO, Bauten, Anlagen und Umschwung so zu gestalten, dass sich in Bezug auf die Kernzone A eine Ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld ergeben. Die vorgeschlagene Änderung (privilegiertes Gebäude exklusive zwei Anbauten) hat keine Auswirkungen auf die Massstäblichkeit der Siedlungsstruktur. Auch die Bindegliedfunktion des privilegierten Gebäudes mit geänderter Grundfläche ist ungeschmälert.

Weitere Anpassungen und Ergänzungen, insbesondere zu den Ortsbildprägenden Bäumen sowie Strassen- und Aussenräumen, wurden geprüft. Aufgrund laufender Planungen, namentlich die Zentrumsentwicklung Stallikon, wird auf die Festlegung zusätzlicher Strassen- und Aussenräume oder Ortsbaulich wichtiger Objekte im Dorfzentrum von Stallikon verzichtet. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung ist ein neuer Dorfplatz in Planung. Das

Anliegen zum weitgehenden Erhalt des ortstypischen Charakters wird in der Planung berücksichtigt. Ausserdem werden keine zusätzlichen ortbaulich relevanten Objekte auf Privatgrund gesichert.

Hinsichtlich der Kernzonenvorschriften besteht derzeit kein Überprüfungsbedarf. Diese werden erst bei Rechtskraft des revidierten kantonalen Richtplans und PBGs überprüft.

Ablauf

Mit Beschluss Nr. 250 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat die Unterlagen "Revision Kernzonenpläne Sellenbüren und Stallikon" als Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, BZO) 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.

Mit Schreiben vom 23. Mai 2023 schliesst das Amt für Raumentwicklung (ARE) Kanton Zürich seine Vorprüfung ab und stellt, unter Berücksichtigung der im Schreiben erwähnten Auflagen, eine Genehmigung der Revisionsvorlage in Aussicht. Hingegen verlangt das Amt für Mobilität für die in den überarbeiteten Kernzonenpläne integrierte Anpassung von Verkehrsbaulinien dafür eine separate Behandlung als "Revision Verkehrsbaulinien" mit geeigneter Wahl des Planungs- bzw. Festsetzungsverfahrens.

Die Baukommission beantragte im Frühjahr 2023 dem Gemeinderat die Sistierung der Weiterbearbeitung der "Revision Kernzonenpläne Sellenbüren und Stallikon" bis zur Rechtskraft der Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone und dem Vorliegen des überarbeiteten "Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte". Mit diesem Vorgehen wird gesichert, dass die Gemeindeversammlung über eine möglichst vollständige Teilrevision beschliessen kann. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2023 dem Antrag der Baukommission zugestimmt und die Teilrevision sistiert.

Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 274/2023 wurde die Verordnung über Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone erlassen. Rechtskräftig festgelegt wird die definitive Zuteilung mit dem überarbeiteten kantonalen Richtplan. Das Inkrafttreten dieser Teilrevision ist zeitlich ungewiss.

Aufgrund der zeitlichen Verzögerung bei der Festlegung der Zuteilung Kleinsiedlungen konnte der Weiler "Gamlikon" noch nicht der Bauzone zugeteilt und als Kernzone A in die Teilrevision Nutzungsplanung "Harmonisierung der Baubegriffe" aufgenommen werden. Die "Revision Kernzonenpläne" bezieht sich deshalb aktuell nur auf die Kernzonen Stallikon und Sellenbüren. Die voraussichtliche Bauzone Gamlikon muss zu einem späteren Zeitpunkt bearbeitet werden. Der Gemeinderat hat deshalb an der Sitzung vom 24. März 2025 beschlossen, dass die "Revision Kernzonenpläne Sellenbüren und Stallikon" wieder aufgenommen und die Sistierung aufgehoben wird.

Kantonale Vorprüfungsberichte ARE

Mit Schreiben vom 23. Mai 2023 hat das ARE die Vorprüfung kommentiert. Die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurden wie folgt berücksichtigt:

- Die Signatur der Gestaltungsplanpflicht beim Kernzonenplan Stallikon Dorf entspricht nicht den Vorgaben. Die Signatur zur Gestaltungsplanpflicht ist entsprechend anzupassen.
Umgang mit dem Antrag: Die Anpassung wird gemäss Vorgaben VDNP vorgenommen.
- Ortsbaulich wichtige Bäume, Strassen- und Aussenräume sind in den Kernzonenplänen aufzunehmen.

Umgang mit dem Antrag: Im Rahmen der Arbeiten erfolgte eine Begehung der Ortskerne von Sellenbüren und Stallikon Dorf. Insbesondere im Dorfzentrum von Stallikon finden sich einzelne ortsbildprägende Bäume. Diese liegen mehrheitlich in einer Freihaltezone und im Wald. Im Rahmen der Zentrumsentwicklung ist ein neuer Dorfplatz in Planung. Das Anliegen zum weitgehenden Erhalt des ortstypischen Charakters wird in der Planung berücksichtigt. Die für das Ortsbild wichtigen Strassen- und Aussenräume sind in den Kernzonenplänen bereits gesichert. Im Rahmen der laufenden Teilrevision der Kernzonenpläne werden keine weiteren Bäume sowie Strassen- und Aussenräume aufgenommen.

- Auch ist aufzuzeigen, warum auf eine Anpassung der detaillierten Kernzonenvorschriften trotz Überprüfung der Kernzonenplanung verzichtet wurde.

Umgang mit dem Antrag: Hinsichtlich der Kernzonenvorschriften besteht derzeit kein Überprüfungsbedarf. Die Bestimmungen haben sich im Vollzug als zweckmässig erwiesen. Es ist zu prüfen, ob im Rahmen der Festlegung der Weilerzone die Kernzonenvorschriften überprüft werden. Dadurch werden die Bestimmungen über die Kern- und Weilerzonen aufeinander abgestimmt, was dem späteren Vollzug der Bestimmungen dient. Die Kernzonenbestimmungen werden daher frühestens bei Rechtskraft des revidierten kantonalen Richtplans und PBGs überprüft.

- Einzelne "ortsbaulich wichtige" und "privilegierte Gebäude" in den Kernzonen Sellenbüren und Stallikon befinden sich innerhalb der Uferstreifen des Hagnibachs [...] und des Silberbachs [...]. Im Falle eines Ersatzbaus muss geprüft werden, ob die Baute nicht weiter vom Gewässer entfernt erstellt werden muss. Dadurch können die Gewässerfunktionen wie Hochwasserschutz, Zugänglichkeit zum Gewässer zu Unterhaltungszwecken, natürliche Funktionen, Gewässernutzung innerhalb des Uferstreifens bzw. Gewässerraums dauerhaft verbessert und sichergestellt werden. [...]

Umgang mit dem Antrag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Gewässerraum innerhalb des Siedlungsgebiets ist mittlerweile festgelegt und wird bei der Überarbeitung der Vorlage "Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren" soweit nötig und zweckmässig berücksichtigt.

- Die Kernzone KA von Stallikon beinhaltet folgende Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung: Reformiertes Pfarrhaus Vers. Nr. 228, Waschhaus Vers. Nr. 229, Speicher Vers. Nr. 232. [...]

Die bestehende Gestaltungsplanpflicht [...] liegt in unmittelbarer Nähe der Schutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. [...]

Allfällige Gestaltungspläne haben den Schutzziele der Kernzone und den Schutzobjekten Rechnung zu tragen. Die kantonale Denkmalpflege ist bei der Erarbeitung eines Richtprojekts, welches dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt wird, beratend beizuziehen.

Umgang mit dem Antrag: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

- Da die Verkehrsbaulinien nicht Teil der Nutzungsplanungsrevision sind und die Volkswirtschaftsdirektion (VD) für die Genehmigung zuständig ist, machen die detaillierten Ausführungen zur Aufhebung der Verkehrsbaulinien im erläuternden Bericht nach Art. 47 RPG wenig Sinn. Wir empfehlen, die Ausführungen in einen separaten Bericht zu den 7 Verkehrsbaulinien aufzunehmen

Umgang mit dem Antrag: Es wird eine separate Vorlage zur Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien erstellt.

Einwendungen aus der öffentlichen Auflage

Der Umgang mit den Einwendungen aus der öffentlichen Auflage wird im "Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen" erläutert (siehe "Beilage zur Weisung").

Zuständigkeit Gemeindeversammlung

Gemäss Art. 14 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO) ist die Gemeindeversammlung für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung (BZO) zuständig. Die Baudirektion Kanton Zürich ist Genehmigungsinstanz. Die Vorlage wurde auf Antrag der Baukommission vom Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet.

Abstimmungsempfehlung Gemeinderat

Der Gemeinderat ersucht die Gemeindeversammlung, der Revisionsvorlage der Nutzungsplanung "Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren" zuzustimmen.

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

Die Rechnungsprüfungskommission hat das Geschäft zur Kenntnis genommen und formell in Ordnung befunden.

Abschied

Zu den Anträgen des Gemeinderates an die Gemeindeversammlung hat die Rechnungsprüfungskommission keine Einwendungen.



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 08.09.2025
verabschiedet zuhanden der
Gemeindeversammlung

Teilrevision der Nutzungsplanung Kernzonenplan Stallikon Dorf

1:1'000



Öffentliche Auflage von:

6. Januar bis 7. März 2023

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindevizepräsident

Von der Baudirektion
genehmigt am:

ARE Nr.

Für die Baudirektion

Projekt: STA.10
Erstellungsdatum: 20.04.2025
Bruchstücken: 20.04.2025
Format: A4
Grundlage: AV-Baten: April 2025
Datei: STABD_PFA_250425_Teilrevision_Kernzonenplan_Stallikon_Dorf.svx

PLANAR
MAUPIN WICKELING

Legende

Festlegungen

- Ortsbaulich wichtige Gebäude
gemäss Ziffer 2.5.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Privilegierte Gebäude gemäss Ziffer 2.5.1 BZO
- Im Ortsbild wichtige Strassen- und Ausseeräume gemäss Ziffer 2.5.4 BZO
- Ortsbaulich wichtige Objekte gemäss Ziffer 2.5.5 BZO
- Gebiete mit Gestaltungspflicht
- Perimeter Kernzonenplan (Kz und Ka)

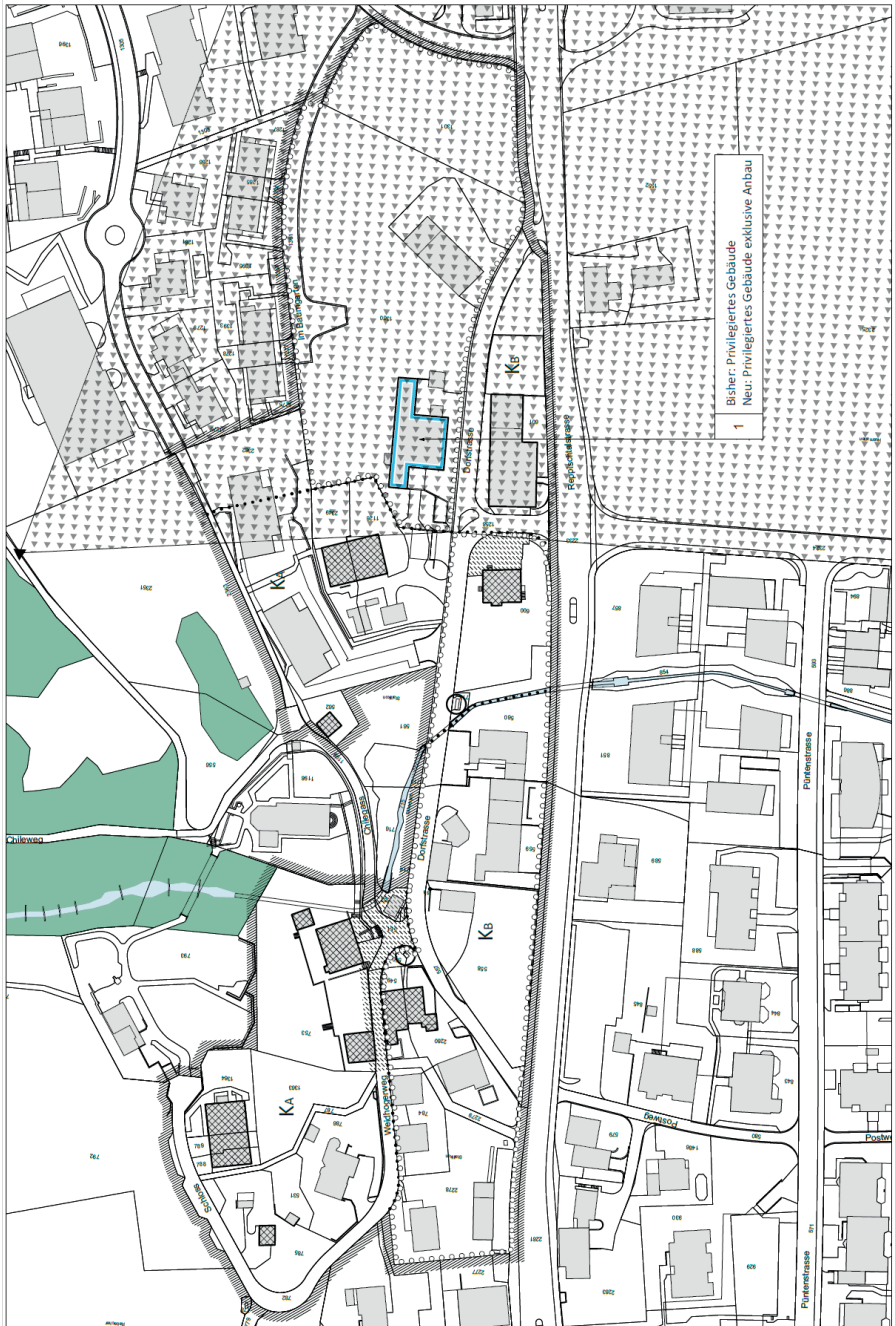
Informationsinhalte

- Zonengrenze zwischen Kz und Ka gemäss Zonenplan
- Bestehende Gebäude
- Aussichtspunkt gemäss Ziffer 9.4 BZO (Ergänzungsplan)
- Aussichtsschutzbereich
- Wald
- Gewässer

Temporäre Festlegungen

- Beantragte Festlegungen





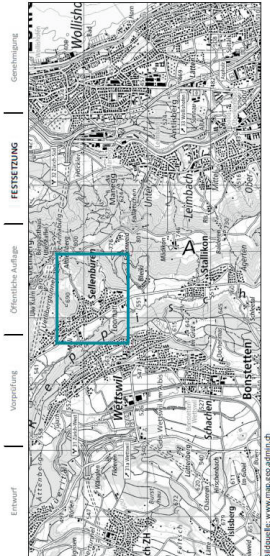


Kanton
Gemeinde
Stallikon

Vom Gemeinderat am 08.09.2025
verabschiedet zuhanden der
Gemeindeversammlung

Teilrevision der Nutzungsplanung Kernzonenplan Sellenbüren

1:1'000



Öffentliche Auflage von:

6. Januar bis 7. März 2023

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:
Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident
Von der Baudirektion
genehmigt am:
Für die Baudirektion

Der Gemeindegemeinderat
ARE Nr.:

PLANAR
RAUMENTWICKLUNG

Projekt: STA10
Erstellungsdatum: 29.04.2025
Druckdatum: 29.04.2025
Entwurf / Geprüft: KE, KK, EP
Grundlage: AV-Daten: April 2025
Datei: STA10_PLA_250429_Teilrevision_Kernzonenplan_Sellenbüren.vwx

Legende

Festlegungen

- Ortsbaulich wichtige Gebäude
gemäss Ziffer 2.5.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO)
- Privilegierte Gebäude gemäss Ziffer 2.5.1 BZO
- Festsetzung für Ersatzneubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO
- Gestaltungsauflagen für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.3 BZO
- Fakultative Bauflicht für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.3 BZO
- Ortsbaulich wichtige Objekte gemäss Ziffer 2.5.5 BZO
- Perimeter Kernzonenplan (Ks und Kz)

Informationsinhalte

- Zonengrenze zwischen Ks und Kz gemäss Zonenplan
- Bestehende Gebäude
- Wald
- Gewässer

Temporäre Festlegungen

- Beantragte Festlegungen
- Aufzuhebende fakultative Bauflicht für Neubauten



