



Kanton Zürich
Gemeinde Berg am Irchel

VOM GEMEINDERAT AM 14. APRIL 2026
VERABSCHIEDET ZU HANDEN DER
GEMEINDEVERSAMMLUNG

Gesamtrevision der Nutzungsplanung

Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und Anhörung

Öffentliche Auflage vom 7. November 2025 bis 12. Januar 2026

Von der Gemeindeversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen am TT.MM.2026

Im Namen der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am:

ARE Nr.

Für die Baudirektion

Inhalt

Ablauf der öffentlichen Auflage	3
1 Bau- und Zonenordnung	4
2 Kernzonenplan	8

Bearbeitung

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

Monika Mennel
Christian Lüdi

Ablauf der öffentlichen Auflage

Der Gemeinderat von Berg am Irchel hat an seiner Sitzung vom 14. Oktober 2025 die Vorlage «Gesamtrevision der Nutzungsplanung» zuhanden der zweiten kantonalen Vorprüfung sowie zur öffentlichen Auflage und Anhörung der über- und nebengeordneten Planungsträger verabschiedet. Der Entwurf der Vorlage wurde **vom 7. November 2025 bis 12. Januar 2026** öffentlich aufgelegt. An der Informationsveranstaltung vom 18. November 2025 wurde die Bevölkerung über die massgeblichen Inhalte der Vorlage informiert.

Die Vorlage besteht aus den folgenden Unterlagen:

- Zonenplan, Massstab 1:5000, Entwurf vom 06.10.2025
- Kernzonenplan, Massstab 1:1'000, Entwurf vom 01.10.2025
- Bau- und Zonenordnung (BZO) synoptisch mit Anhang, Entwurf vom 06.10.2025
- Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Entwurf vom 06.10.2025
- Kommunalen Verkehrsrichtplan, Richtplankarte, Massstab 1:5'000, Entwurf vom 06.10.2025
- Kommunalen Verkehrsrichtplan, Richtplantext und Planungsbericht nach Art. 47 RPV, Entwurf vom 06.10.2025

Die Möglichkeit zur Mitwirkung haben zwei Privatpersonen, die Zürcher Planungsgruppe Weinland und die Nachbargemeinde Buch am Irchel genutzt. Es sind insgesamt vier Anträge eingegangen. Die Gemeinde Buch am Irchel nimmt die Vorlage zustimmend zur Kenntnis. Ebenso würdigt die Zürcher Planungsgruppe Weinland die Planung. Beide Planungsträger stellen keine Anträge zur Vorlage.

An der Sitzung vom 7. April 2026 hat die Arbeitsgruppe die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung und der öffentlichen Auflage besprochen. Es werden Änderungen an der Vorlage vorgenommen. Der Gemeinderat hat die überarbeiteten Unterlagen an seiner Sitzung vom 14. April 2026 geprüft und die Vorlage zuhanden der Festsetzung vom 19. Juni 2026 beschlossen. Der vorliegende Bericht erläutert die Gründe, warum die Anträge nicht berücksichtigt werden.

Im vorliegenden Bericht werden die Anträge, welche im Rahmen der öffentlichen Auflage eingegangen sind, und der Umgang mit den Anträgen wiedergegeben. Grammatikalische Fehler im Einwendungstext wurden im vorliegenden Dokument bereinigt. Beantragte Änderungen mit materiellem Umfang sind nachfolgend mit **roter Schattierung** hervorgehoben.

1 Bau- und Zonenordnung

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
1	Art. 6 Bestehende Gebäude (neue Formulierung) 1. Überkommunale Schutzobjekte dürfen nur unter Beibehaltung von Bauvolumen, Stellung sowie des Erscheinungsbildes umgebaut oder ersetzt werden. 2. Strukturbildende Gebäude in der Kernzone K1 dürfen unter Beibehaltung von Bauvolumen und Stellung umgebaut werden. Sie dürfen das Ortsbild nicht beeinträchtigen. 3. Übrige Gebäude in der Kernzone K1 sowie Gebäude in der Kernzone K2 dürfen umgebaut, ersetzt oder neu erstellt werden, sofern dadurch das Ortsbild nicht wesentlich beeinträchtigt wird.	<i>Es macht wenig Sinn, dass z. Bsp. ein Scheunentor bestehen bleiben muss (wegen dem Erscheinungsbild) das funktional überhaupt keine Bewandnis mehr hat.</i> <i>Z. Bsp. das Gebäude Restaurant Trotte hatte früher auch ein Scheunentor. Das Gebäude passt sich aber auch ohne Scheunentor sehr gut ins Ortsbild ein. Der ISOS-Charakter wird nicht beeinträchtigt.</i> <i>Es ist zu beachten, dass wir ein Dorf sind, das lebt und sich mit der Zeit wandelt. Wir sind kein Museum à la Ballenberg.</i> Nachtrag mit E-Mail vom 22.12.2025: <i>Wenn das Erscheinungsbild bei Umbauten beibehalten werden muss, d. h. auch Scheunentore beibehalten werden müssen, führt das zu grotesken Lösungen. Als Beispiel einer solchen Lösung kann das Scheunentor bei der Liegenschaft XX herangezogen werden. Das Scheunentor ist wohl vorhanden, jedoch wird es mit einem Faltmechanismus dauerhaft dem ursprünglichen Erscheinungsbild entzogen. Das darf nicht die Lösung einer Beibehaltung des ursprünglichen Erscheinungsbildes sein. Es gibt weitere solche Beispiele in unserem Dorf.</i>	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Zu Abs. 1: Mit überkommunalen Schutzobjekten sind wohl Denkmalschutzobjekte gemeint, für welche eine Schutzvermutung gemäss einem kommunalen oder überkommunalen Bauinventar besteht. Schutzobjekte dürfen nicht ohne Schutzabklärung verändert werden. Die vorgeschlagene Regelung ist unzulässig und daher nicht genehmigungsfähig. Zudem lassen sich mittels Kernzonenvorschriften weder der Schutz der Bausubstanz noch ein eigentliches Abbruchverbot statuieren. Dies ist Gegenstand des Denkmalschutzes. Zu Abs. 2: Die beantragte Änderung verzichtet auf die Vorgabe, dass bei Umbauten an strukturbildenden Gebäuden das Erscheinungsbild beibehalten wird. Kernzonen bezwecken, dass schützenswerte Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden (vgl. § 50 Abs. 1 PBG). Die Eigenart wird nicht nur durch die Struktur bestimmt, sondern auch durch das Erscheinungsbild. So zeichnet sich die Kernzone K1 in Berg am Irchel nicht nur durch grossvolumige ehemalige Ökonomiegebäude aus, sondern auch durch sichtbare Riegelwerke, ausgeprägte Sockelgeschosse und strukturierende Freiräume. Bei der Beurteilung eines Bauvorhabens ist es daher unerlässlich, das Erscheinungsbild mitzuberücksichtigen. Die Bewilligungsbehörde verfügt im Vollzug des Art. 6 zudem über einen gewisse Ermessensspielraum, um in Fragen wie dem beschriebenen Beispiel des Scheunentors, zweckmässige, sinnvolle Lösungen zu ermöglichen. Zu Abs. 3: Eine Beeinträchtigung von schützenswerten Ortsbildern (namentlich von Kernzonen) ist gestützt auf § 238 Abs. 2 des kantonalen Planungs- und

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
2	Art. 13 Photovoltaikanlagen (neue Formulierung) Photovoltaikanlagen werden bewilligt, sofern sie nicht auf überkommunalen Schutzobjekten angeordnet werden. Die Anordnung der Paneele kann Auf-Dach oder Dach integriert angeordnet werden. Es ist eine dunkle Farbgebung der Paneele zu wählen.	Art. 238 Abs. 4 PBG sowie RPG und RPV sind sehr allgemein gehalten bezüglich Solaranlagen. Es wird nicht geregelt, wie damit in Kernzonen umgegangen werden muss. Darum braucht es diesbezüglich einen Artikel in der BZO. Z. Bsp. wurde beim Bauprojekt Dröschschüür eine Solaranlage vom Heimatschutz abgelehnt. Hätte man sich auf einen Artikel in der Bauordnung beziehen können, wäre das nicht passiert.	Baugesetzes (PBG) unzulässig. Kernzonen bezwecken gerade eben, dass schützenswerte Ortsbilder in ihrer Eigenart erhalten und erweitert werden (vgl. § 50 Abs. 1 PBG). Eine lediglich befriedigende Gesamtwirkung nach § 238 Abs. 1 PBG ist in Kernzonen nicht zulässig. Die vorgeschlagene Regelung ist unzulässig und unzweckmässig. Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Die Einordnung von Solaranlagen ist auf Bundesebene abschliessend geregelt. Weitergehende Regelungen in der Bau- und Zonenordnung sind in der Regel nicht genehmigungsfähig. Solaranlagen auf Kultur- oder Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung, wie ISOS-Gebiete, bedürfen gemäss Art. 18a Abs. 3 RPG stets einer Baubewilligung. Bei der Planung von Solaranlagen auf solchen Schutzobjekten und in Schutzzonen ist den Gestaltungsempfehlungen des Kantons besondere Beachtung zu schenken. Die Baudirektion des Kantons Zürich stellt dazu einen Leitfaden für Solaranlagen u.a. für die Beurteilung von Solaranlagen auf Kultur- oder Naturdenkmäler von kantonaler oder nationaler Bedeutung sowie in Schutzzonen zur Verfügung. Die Baubewilligungsbehörden haben im Baubewilligungsverfahren weiterhin die Möglichkeit, im Einzelfall Gestaltungsauflagen zu erlassen, die über die Anforderungen der genügenden Angepasstheit hinausgehen. Voraussetzung ist, dass überwiegende öffentliche Interessen solche Gestaltungsauflagen erfordern und rechtfertigen. Gestaltungsauflagen müssen verhältnismässig sein und den Förderzweck von Art. 18a RPG grösstmöglich beachten.
3	Die in Artikel 18 der neuen Bau- und Zonenordnung festgelegte traufseitige Fassadenhöhe von neu 6.5 m sei wieder auf das Mass von 4.8 m zu reduzieren. Analog sei die	Selbst bei Belassung der traufseitigen Fassadenhöhe auf 4.8 m resultiert faktisch eine Erhöhung um 50 cm, da nach der neuen Messweise in der IVHB die traufseitige Fassadenhöhe, im Gegensatz zur bisherigen Messweise,	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Nach § 278 Abs. 1 Planungs- und Baugesetz PBG ist die Fassadenhöhe der grösste Höhenunterschied zwischen der Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion und der dazugehörigen Fassadenlinie.

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
	giebelseitige Traufhöhe anzupassen. Eventualiter Sei die Reduktion der traufseitigen und giebelseitigen Fassadenhöhe auf das Quartier Goldi zu beschränken.	ohne Dachaufbau gemessen wird. Die geplante Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhe kann dazu führen, dass bei einer Renovation der bestehenden Gebäude oder bei einem Neubau ein zusätzliches Geschoss eingebaut werden kann. Dadurch resultieren folgende Probleme: 1. Bisher ist das Erscheinungsbild der Dachlandschaft des Quartiers Goldi harmonisch zur Dachlandschaft des ISOS-Dorfbildes von Berg am Irchel. Es resultiert ein ansprechendes Gesamtbild des Dorfes. Neu würde die Sicht auf das Dorfbild von Westen bzw. vom Aussichtspunkt oberhalb des Quartiers Göldi her deutlich behindert. In den beiliegenden Illustrationen wurde versucht, dies aufzuzeigen. Die dargestellten möglichen Erhöhungen sind nicht massstabsgetreu und eher unterschätzt, zeigen aber trotzdem ein realistisches Bild. 2. Durch die Erhöhung der Gebäude wird die heutige Struktur der Quartiere, insbesondere im Göldi in schwerwiegender Weise gestört. Die meisten Häuser im Göldi liegen an einer Aussichtslage. Durch die Aufstockung der umliegenden Gebäude wird die Aussicht verbaut was den Wohnwert der Gebäude deutlich reduziert. 3. Ausserdem wird die Besonnung durch die Aufstockung der Gebäude vor allem im Winter	Die Fassadenlinie ist die Schnittlinie der Fassadenflucht und des massgebenden Terrains (§ 6a Allgemeine Bauverordnung ABV). Das Diagramm illustriert die Messung der Fassadenhöhe und die Bestimmung der Fassadenlinie. Links ist eine vertikale Maßlinie mit der Aufschrift 'Fassadenhöhe' dargestellt. Rechts ist ein 3D-Schnittmodell eines Gebäudes zu sehen, das auf einem Terrain steht. Eine rote gestrichelte Linie markiert die 'Fassadenlinie', die die Schnittlinie zwischen der Fassade und dem Terrain darstellt. Eine graue gestrichelte Linie markiert die 'Fassadenflucht', die die Schnittlinie zwischen der Fassade und der Fassade selbst darstellt. Eine Legende unten rechts erklärt die Symbole: eine rote gestrichelte Linie für 'Fassadenlinie' und eine graue gestrichelte Linie für 'Fassadenflucht'. Die aktuelle Vorlage zur PBG-Revision «Justierung», welcher der Kantonsrat am 26. Januar 2026 zugestimmt hat, sieht eine neue Regelung zum massgebenden Terrain vor. Demgemäss gilt der bestehende Verlauf des Bodens bei Einreichung des Baugesuchs (gewachsener Boden) als massgebendes Terrain. Diese Regelung kommt sowohl bei Neu- wie auch bei Erweiterungs- und Umbauten zur Anwendung. Frühere Verhältnisse sind nur dann massgebend, wenn der Boden innert zehn Jahren vor der Baueingabe in einem Ausmass, das zu diesem Zeitpunkt bewilligungspflichtig war, aufgeschüttet oder abgegraben worden ist oder zur Umgehung von Bauvorschriften umgestaltet wurde. Ein Grossteil der Gebäude im Quartier Göldi stammen aus den 1970er Jahren. Bestehende Abgrabungen sind bei der Messweise der Fassadenhöhe zu berücksichtigen.

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
		deutlich reduziert. Es handelt sich um einen Nordhang, sodass nur schon eine geringfügige Erhöhung auf dem unterhalb liegenden Gebäude zu einer deutlich verstärkten Beschattung führt. 4. Im Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass eine Erhöhung der Anzahl Bewohner im Quartier Göldi schon aus verkehrs- und parkplatz-technischer Sicht kaum möglich sein wird. Die Zufahrt zum Quartier ist mehr als kritisch, was durch den Wunsch der Mehrheit der betroffenen Quartierbewohner die Zufahrtstrasse auf Tempo 20 zu reduzieren (im Rahmen einer Petition) deutlich gezeigt wurde. Ausserdem ist es kaum mehr möglich, die benötigten Parkplätze zu Verfügung zu stellen, da die Parkordnung der Gemeinde ein Parkieren auf der Strasse faktisch verunmöglicht und die neue Bauordnung eine Umwandlung von Vorgärten in Parkplätze nicht mehr zulässt.	Der bestehende Verlauf des Bodens bei den Gebäuden im Quartier Göldi weist meist Abgrabungen auf. In den Untergeschossen bzw. Erdgeschossen finden sich teilweise Wohn- oder Arbeitsnutzungen. Die Hauptwohnnutzung findet meist im darüberliegenden Vollgeschoss statt. Damit dieser Bestand auch weiterhin möglich ist, wird das Höhenmass erhöht. Die Gebäudevolumina werden insbesondere durch das Nutzungsmass bestimmt. Die Ausnützungsziffer von 35% bleibt gleich. Die zulässigen Gebäudevolumina werden somit kaum verändert. Insgesamt können die Gebäude künftig etwas höher in Erscheinung treten. Das Ausmass wird aber als geringfügig eingeschätzt. Zur Begründung unter Pkt. 1: Beim erwähnten Aussichtspunkt oberhalb des Quartiers Göldi handelt es sich nicht um einen Aussichtspunkt im planungsrechtlichen Sinne. Weder die übergeordneten Richtpläne noch die Nutzungsplanung von Berg am Irchel legen in diesem Gebiet einen Aussichtspunkt fest. Es besteht kein zwingender Anlass, in diesem Gebiet die Aussicht zu schützen. Zur Begründung unter Pkt. 2: Die bestehenden Fassadenhöhen wurden anhand des digitalen Höhenmodells 2021/22 ZH abgeschätzt. Die bestehenden Bauten im Quartier Göldi, südwestlich der Quartierstrasse Brunnenrain, weisen bereits heute teilweise Fassadenhöhen von mehr als 4.8 m auf (ca. 50% der Gebäude). Die Erhöhung des Höhenmasses wird auf einzelnen Grundstücken Auswirkungen zeigen. Der Wert einer Liegenschaft bzw. die Bodenpreise werden durch mehrere Faktoren bestimmt. Das statistische Amt des Kantons Zürich hat die Faktoren, welche den Bodenpreis für Wohnbauland bestimmen, im Rahmen einer umfassenden Analyse mit Daten aus den Jahren 2007-2015 untersucht (vgl. https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/immobilienmarkt/bodenpreise.html). Die Ergebnisse der Untersuchung legen nahe, dass besonders

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
			vier Faktoren einen grossen Einfluss auf die bezahlten Preise von Wohnbauland haben: ÖV-Fahrzeit nach Zürich, kommunaler Steuersatz, Aussicht (See- und Fernsicht) und Nähe zum Zürichsee. Die zulässige bauliche Nutzung (Bauordnung) macht hingegen nur etwa 4% aus. Die Lagequalität wird durch die Erhöhung des Höhenmasses um 1.7 m maximal geringfügig beeinflusst. Zur Begründung unter Pkt. 3: Die Erhöhung des Höhenmasses kann sich auf die Beschattung auswirken. Die zulässigen Gebäudevolumina werden hingegen kaum verändert. Der Schattenwurf kann daher künftig etwas länger werden, dafür weniger breit. Zur Begründung unter Pkt. 4: Das Nutzungsmass bleibt unverändert. Die Änderung des Höhenmasses hat maximal geringfügige Auswirkungen auf die Anzahl Bewohnenden im Quartier. Die geringfügige Erhöhung des Höhenmasses wird zu keiner massgeblichen Zunahme der Verkehrsbelastung führen. Ausserdem gelten die strengen Parkplatzregelungen der Kernzonen nicht für die Wohnzone.

2 Kernzonenplan

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
4	Verzicht auf Freiraum Oberhof	Gemäss Art. 16, Abs. 7 dürfen auf bezeichneten Freiräumen keine zusätzlichen oberirdischen Bauten erstellt werden. Der festgelegte Freiraum im Oberhof südlich der Dreschscheune soll auf den notwendigen Bachabstand begrenzt werden. Es macht keinen Sinn einen grösseren Freiraum zu bestimmen, wird doch dadurch wichtiges Bauland für das Projekt «Drörschschüür» der Überbauung entzogen.	Entscheid: Der Antrag wird nicht berücksichtigt. Begründung: Die Verfassung des Kantons Zürich hält fest, dass der Kanton und die Gemeinden für die Erhaltung von wertvollen Ortsbildern sorgen (Art. 103 Abs. 2). Die Schutzziele des kantonalen Ortsbildinventars sind im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung rechtlich umzusetzen. Dabei ist dem öffentlichen Interesse des Ortsbildschutzes ein hoher Stellenwert beizumessen. (weitere Informationen finden sich unter folgendem Link: https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/arbeitshilfe-musterbestimmung/umsetzung-des-kantonalen-ortsbildinventars.html)

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
			Der Freiraum Oberdorf wurde aus dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) übernommen. Vereinzelt Abweichungen von den Festlegungen des kantonalen Inventarplanes sind möglich, wenn diese im Sinne des Schutzzieles sind oder die Festlegung keine Gültigkeit mehr hat. Abweichungen sind zu begründen. Vorliegend findet sich im ausgewiesenen Freiraum der Altenbach mit zugehöriger Uferbestockung sowie eine begrünte und teilweise bestockte Böschung (siehe nachfolgende Abbildungen). Der Freiraum ist nicht überbaut. Der im KOBI ausgewiesene Freiraum hat somit nach wie vor Gültigkeit. Der Freiraum gemäss KOBI tangiert zwar das derzeitige Projekt «Drörschchür» (Stand vom 11. September 2020). Die Bebaubarkeit der angrenzenden Parzellen in der Bauzone wird durch die Festlegung aber nicht übermässig eingeschränkt. Ein Verzicht auf den Freiraum ist ohne Darlegung von (gewichtigen) öffentlichen Interessen nicht genehmigungsfähig.
			

Nr.	Antrag / Bemerkung	Begründung	Entscheid und Begründung
			