



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Gemeindeversammlung

Teilrevision Bau- und Zonenordnung, Stallikon

Harmonisierung der Baubegriffe

Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

Erste öffentliche Auflage und Anhörung vom 6. Januar 2023 bis 7. März 2023

Zweite öffentliche Auflage und Anhörung vom 28. Mai 2025 bis 28. Juli 2025

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am TT.MM.JJJJ

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

Von der Baudirektion genehmigt am Datum...

ARE Nr.:

Für die Baudirektion:

Verfahrensstand

Mit Beschluss Nr. 249 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Unterlagen «Harmonisierung der Baubegriffe» als Bestandteil der kommunalen Nutzungsplanung zuhanden des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Die erste öffentliche Auflage und Anhörung der neben- und übergeordneten Planungsträger fand vom 6. Januar bis 7. März 2023 statt. Im Sinne der Planungssicherheit hat der Gemeinderat an seiner Sitzung vom 8. Mai 2023 die Sistierung der Teilrevision BZO «Harmonisierung der Baubegriffe» beschlossen (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kapitel 6.2 Verfahren). Nach Wiederaufnahme der Planung im März 2025 wurden die Unterlagen bereinigt. Der Gemeinderat hat die überarbeitete Vorlage mit Beschluss Nr. 106/2025 vom 19. Mai 2025 zuhanden der zweiten öffentlichen Auflage und Anhörung sowie zur zweiten kantonalen Vorprüfung verabschiedet. Die zweite öffentliche Auflage und Anhörung fand vom 28. Mai – 28. Juli 2025 statt. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE) liegt mit Schreiben vom 18. April 2023 sowie vom 14. Juli 2025 vor.

Im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage wurde eine Einwendung, welche zwei Anträge umfasst, eingereicht. Zudem hat die Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) während beider Auflagefristen Stellung zur Vorlage genommen. Die ZPK hat sich im Rahmen der ersten öffentlichen Auflage und Anhörung zustimmend zur Vorlage geäußert und die vorgesehenen Anpassungen als zweckmässig beurteilt. Im Rahmen der zweiten Auflage und Anhörung stellt die ZPK einen Antrag. Der Gemeinderat hat an seiner Sitzung vom 25. August 2025 die Anträge geprüft und nimmt wie folgt Stellung dazu.

Bearbeitung

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

Lea Portmann
Monika Mennel

Nr.	Antrag	Begründung	Fachlicher Vorschlag zum Umgang
Einwendung 1			
01	Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. Ausarbeitung des Entwicklungsleitbildes Dorfzentrum Stallikon und [siehe nächste Zeile]	Es kann und wird voraussichtlich sein, dass das Entwicklungsleitbild viele neue Ideen, Grundlagen und daraus resultierende Vorgaben und Vorschriften hervorbringen wird. Dies ist mit der neuen BZO ("BZO 2023"), die nun auch in der Kernzone Stallikon zur Revision aufliegt, inhaltlich in Übereinstimmung zu bringen. [...] Eine allfällige Gestaltungsplanpflicht für Teile oder des ganzen Gebietes des geplanten Entwicklungsleitbildes des Dorfzentrums Stallikon löst das Problem und die Forderung zur abgestimmten BZO 2023 nicht. [...]	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. <i>Ziel der vorliegenden Teilrevision ist die Harmonisierung der Baubegriffe. Es handelt sich um eine technische Revision, ohne massgebliche Anpassungen an den Bestimmungen bezüglich gestalterischer Vorgaben, Ortsbildschutz, Nutzweise etc. Die Teilrevision bedingt keine Koordination mit dem Entwicklungsleitbild Dorfzentrum oder der Überarbeitung des kommunalen Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte. Für weitergehende Erläuterungen bezüglich dieser Einwendung verweisen wir auf das Dokument zur Teilrevision der Kernzonenpläne.</i>
02	Ich beantrage, die Teilrevisionen der BZO zeitlich und inhaltlich/sachlich auf die laufenden Projekte der a. [siehe vorherige Zeile] und b. der Überarbeitung des kommunalen Inventars der kunst- und kulturhistorischen Objekte der Gemeinde Stallikon zu koordinieren und zu synchronisieren, allenfalls mit einer Anpassung des Zeitplanes der BZO-Teilrevisionen.	c. Kommunales Inventar Aus dieser gesamtheitlichen Überarbeitung des kommunalen Inventars aus dem Jahre 1986 kann und wird es sehr wahrscheinlich zu Änderungen bei verschiedenen Objekten im kommunalen Inventar kommen bzw. neue oder geänderte Schutzverfügungen oder Entlassungen aus dem kommunalen Inventar oder aus dem Schutz von Objekten in der Kernzonen Stallikon und Sellenbüren kommen. Nun ist es angebracht, diese allf. Änderungen im kommunalen Inventar oder bei einzelnen Schutzobjekten inhaltlich abgestimmt in die neuen Kernzonenpläne 2023 von Stallikon und Sellenbüren aufzunehmen, die zeitgleich und parallel dazu zur Revision aufliegen. Umso mehr, als die BZO inkl. Kernzonenpläne nur alle 10-15 Jahre revidiert werden, das nächste Mal in den Jahren 2033 / 2038.	Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. <i>Vgl. Erläuterung in Punkt 01 (oben).</i>

Stellungnahme der ZPK (Beschluss Nr. 43 vom 1. Juli 2025)

03 Die Parkierungsvorschriften sind gesamtheitlich zu überarbeiten. Hierbei ist auf die Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen des Kantons Zürich vom 15. Juni 2018 abzustellen. Abweichungen von dieser Wegleitung sind im Bericht nach Art. 47 RPV zu begründen.

Derzeit unterzieht der Vorstand der ZPK den regionalen Richtplan einer Teilrevision. Einen Schwerpunkt dieser Revision bildet die Umsetzung der Erkenntnisse aus dem Gesamtverkehrskonzept Knonaueramt. Die öffentliche Auflage und die Anhörung der Teilrevision des regionalen Richtplans fanden vom 15. April 2025 bis 14. Juni 2025 statt. [...]

[...]

Im Kapitel 4.1 Verkehr, Unterkapitel Gesamtstrategie, wird bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan präzisiert, dass der Anteil des ÖV am Bimodalsplit im Knonaueramt von 16 % im Jahr 2013 auf 20% im Jahr 2030 gesteigert werden soll, im Trimodalsplit von 11% im Jahr 2013 auf 14% im Jahr 2030. Gemäss den bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan festgehaltenen Massnahmen zur Gesamtstrategie Verkehr (Kapitel 4.1.3) trägt die Region diesen Zielen bei Stellungnahmen, die den Verkehr tangieren, Rechnung. Die Gemeinden tragen bei der Ausgestaltung von Bau- und Zonenordnungen Rechnung und legen im Rahmen der Berichterstattung nach Art. 47 Raumplanungsverordnung (RPV) dar, wie sie diese berücksichtigt haben.

Der Vorstand der ZPK begrüsst die vom Gemeinderat Stallikon vorgesehene Anpassung bei den Pflichtabstellplätzen für Personenwagen.

Er ist allerdings der Ansicht, dass diese punktuelle Anpassung zur Erreichung der oben dargelegten und bereits im rechtskräftigen regionalen Richtplan enthaltenen Ziele nicht ausreichend ist. Die Ziele lassen sich nach Ansicht des Vorstands der ZPK nur erreichen, indem die Parkierungsvorschriften gesamtheitlich überarbeitet werden.

Entscheid: Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Vorlage Teilrevision BZO Harmonisierung der Baubegriffe hat die Umsetzung der harmonisierten Baubegriffe und die Behebung von Vollzugsproblemen zum Gegenstand (vgl. Bericht nach Art. 47 RPV, Kap. 1.2 Umfang der Teilrevision). Die Reduktion der minimalen Motorfahrzeugabstellplätze erfolgt im Zusammenhang mit den Erfahrungen aus dem Vollzug. Eine gesamthafte Überprüfung und Umsetzung der Ziele gemäss regionalem Richtplan Knonaueramt erfolgt in einer späteren Revision der Nutzungsplanung.