



Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Vom Gemeinderat am 25. August 2025 verabschiedet
zuhanden der Gemeindeversammlung

Teilrevision der Nutzungsplanung
Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren

Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

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

Fanny Pietzner, Dipl. Ing. FH Landschaftspflege
Monika Mennel, MSc ETH Umweltnaturwissenschaften

Inhaltsverzeichnis

Beilagen 3

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Praxisänderung Kleinsiedlungen (Weiler), ARE Kanton Zürich	4
1.3	Gegenstand der Teilrevision	5
1.4	Parallele kommunale Planungen	6
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	7
2.1	Bund	7
2.2	Kanton	7
2.3	Region	9
2.4	Gemeinde	9
3	Erläuterung zu den Planungsinhalten	16
3.1	Kernzonenplan Sellenbüren	16
3.2	Kernzonenplan Stallikon	22
4	Auswirkungen der Teilrevision	24
4.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	24
5	Organisation und Ablauf	26
5.1	Beteiligte	26
5.2	Verfahren	26
5.3	Umgang mit den Anträgen der kantonalen Fachstellen	27
5.4	Umgang mit den Einwendungen	28
	Anhänge	29
A	Kantonales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (ARE Nr. 1446/2017)	29

Beilagen

- Teilrevision der Nutzungsplanung, Kernzonenplan Stallikon Dorf, Massstab 1:1'000
- Teilrevision der Nutzungsplanung, Kernzonenplan Sellenbüren, Massstab 1:1'000
- Bericht über die nicht berücksichtigten Einwendungen

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Ausgangslage

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.

Innenentwicklung schreitet voran; Druck auf Kernzonen steigt

Seit 2012 sind in den Wohn- und den Mischzonen von Stallikon viele neue Überbauungen entstanden. Die Innenentwicklung schreitet voran. Der Überbauungsgrad¹ und der Ausbaugrad² 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.

1.2 Praxisänderung Kleinsiedlungen (Weiler), ARE Kanton Zürich

Kleinsiedlungen bis Abschluss des Verfahrens auf kantonomer Stufe nicht anpassen. Dies betrifft die Weiler Gamlikon, Hinterbucheneegg, Tägerst und Vorderbucheneegg.

Die Gemeinde Stallikon verfügt für jeden seiner Ortskerne, Stallikon Dorf und Sellenbüren, sowie die Kleinsiedlungen (Weiler) Gamlikon, Hinterbucheneegg, Tägerst und Vorderbucheneegg 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

¹ Der Überbauungsgrad ist das Verhältnis zwischen überbauter Bauzone zur gesamten Bauzone in %.

² Der Ausbaugrad ist das Verhältnis zwischen gebauter Geschossfläche zur zulässigen Geschossfläche in %.

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 § 64 a 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 kantonalem 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.

1.3 Gegenstand der Teilrevision

Gegenstand

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

1.4 Parallele kommunale Planungen

Parallel zur Teilrevision der Kernzonenpläne, Erarbeitung weiterer Revisionen auf kommunaler Stufe

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

- BZO-Teilrevision – Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB)
- Gesamtüberarbeitung Waldabstandslinien
- Gewässerraumfestlegung (mit Verfügung Nr. BD01428183 der Baudirektion vom 4. April 2024 festgelegt)
- BZO-Teilrevision – Kommunalen 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.

Überarbeitung kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Objekte

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 mittlerweile 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.

Entwicklungsleitbild Dorfzentrum Stallikon

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 Gestaltungsbaufluchten festgelegt. Das Entwicklungsleitbild bezeichnet keine wichtigen Bäume.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bund

BLN

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.

IVS

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
- Mülistrasse: IVS-Objekt ZH 1058, lokale Bedeutung, historischer Verlauf

2.2 Kanton

ROK Kanton Zürich
(Genehmigung durch den Bundesrat am 14. Dezember 2015;
Stand: 27. Oktober 2018)

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.

Kantonaler Richtplan
(; Stand 11. März 2024)

Der kantonale Richtplan wird derzeit betreffend die Kleinsiedlungen überprüft und angepasst (vgl. Kapitel 1.2). 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.

KOBI

ist im kantonalen Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) nicht aufgeführt.

Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung

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

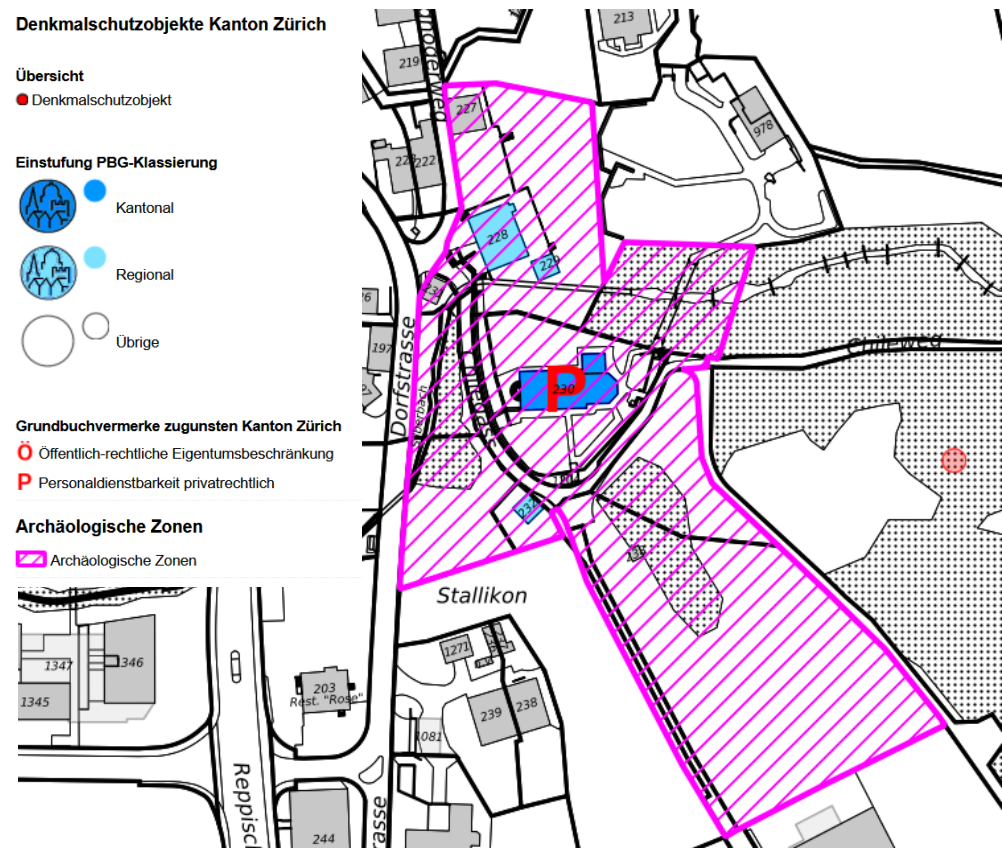


Abbildung 1 Kantonale Denkmalschutzobjekte und archäologische Zone in der Kernzone von Stallikon (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Sep. 2022)

Archäologische Zonen

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.

Risikokataster

Keine Einträge.

2.3 Region

Regio-ROK

Die Gemeinde Stallikon gehört zur Zürcher Planungsregion Knonaueramt. 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.

Regionaler Richtplan
Knonaueramt

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

2.4 Gemeinde

Kommunales Inventar der
kunst- und kulturhistorischen
Objekte (1987)

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. Abbildung 2 und Abbildung 3).

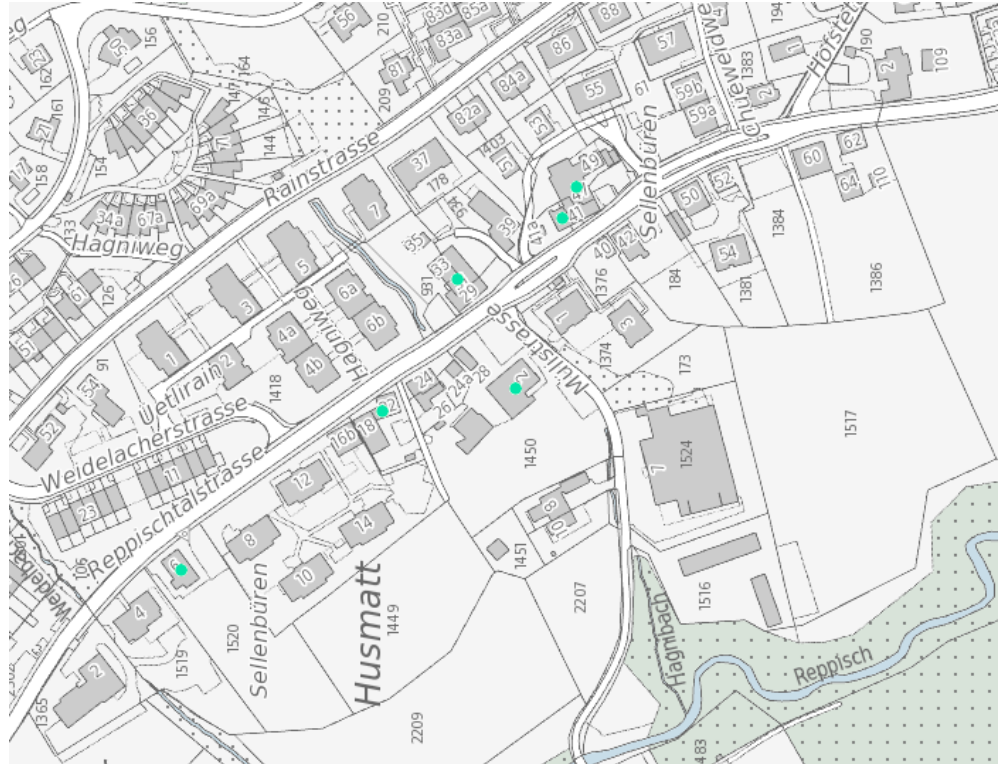


Abbildung 2 Sellenbüren, Auszug kommunales Inventar (inventarisierte Objekte: grüne Punkte; Quelle: webGIS der Gemeinde Stallikon)

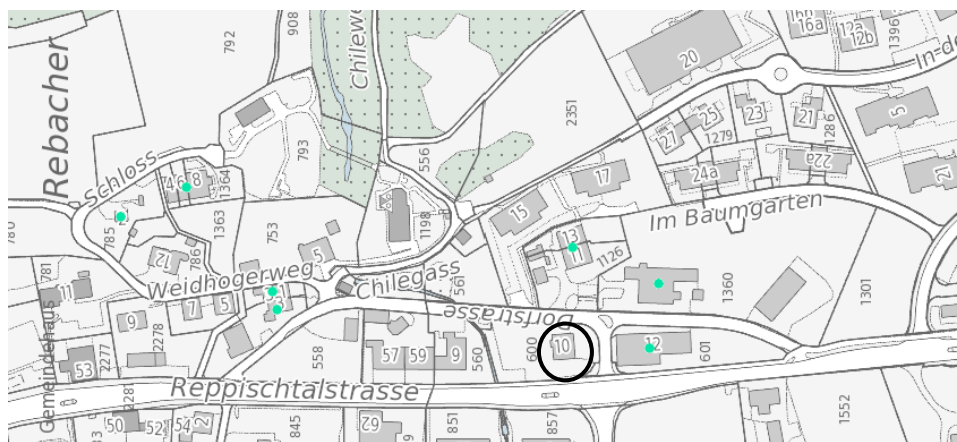


Abbildung 3 Stallikon, Auszug kommunales Inventar (inventarisierte Objekte: grüne Punkte; Quelle: webGIS der Gemeinde Stallikon)

Das inventarisierte Gebäude auf Parzelle Kat.-Nr. 600, ehemaliges Restaurant Rose, ist mittels verwaltungsrechtlichen Vertrags vom 26. April 2021 geschützt (vgl. schwarze Markierung Abb. 3). Unter Schutz gestellt wurden auch Teile der Umgebung, wie beispielsweise der Baumbestand.

BZO und Zonenplan

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 (vgl. Kapitel 1.4).

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 m².	
Ziff. 2.3 Gestaltungsgrundsätze	Besonders gute Gesamtwirkung und Einordnung	In Bezug auf K _A ortsbaulich verträgliche Massstäblichkeit und ein harmonisches Umfeld
Ziff. 2.4 Fachgutachten	Bei allen Bauvorhaben in den Kernzonen	

Kernzonenpläne

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 ortsbaulich wichtigen Gebäuden, Firstrichtungen, Gestaltungsbauflichten, Hofraumbildungen etc. ergänzt, um die wesentlichen Identifikationspunkte zu erhalten. Im Gegenzug wurde die BZO offener formuliert.

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

Festlegungen

-  Ortsbaulich wichtige Gebäude gemäss Ziffer 2.5.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO)
-  Privilegierte Gebäude gemäss Ziffer 2.5.1 BZO
-  Firstrichtung für Ersatzneubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO
-  Gestaltungsbaufuchten für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO
-  Fakultative Bauflucht für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO
-  Ortsbaulich wichtige Objekte gemäss Ziffer 2.5.5 BZO
-  Perimeter Kernzonenplan (K_A und K_B)

Orientierungsinhalt

-  Zonengrenze zwischen K_A und K_B gemäss Zonenplan
-  Bestehende Gebäude
-  Projektierte Gebäude



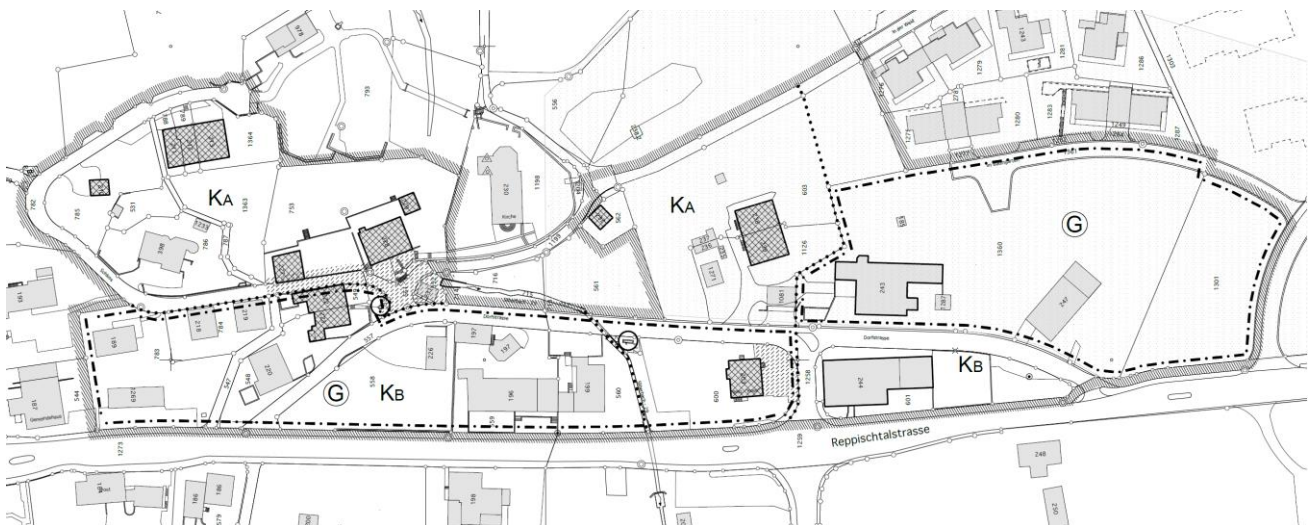
Abbildung 5
Kernzonenplan Stallikon
(RRB Nr. 531 / 2012)

Festlegungen

-  Ortsbaulich wichtige Gebäude gemäss Ziffer 2.5.1 der Bau- und Zonenordnung (BZO)
-  Privilegierte Gebäude gemäss Ziffer 2.5.1 BZO
-  Gestaltungsbaufuchten für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO
-  Im Ortsbild wichtiger Strassen- und Aussenraum gemäss Ziffer 2.5.4 BZO
-  Ortsbaulich wichtige Objekte gemäss Ziffer 2.5.5 BZO
-  Gebiete mit besonderen Nutzungsanordnungen;  = Gestaltungsplanpflicht
-  Perimeter Kernzonenplan (K_A und K_B)

Orientierungsinhalt

-  Zonengrenze zwischen K_A und K_B gemäss Zonenplan
-  Bestehende Gebäude
-  Projektierte Gebäude
-  Aussichtsschutz gemäss Ziffer 9.4 BZO (Ergänzungsplan)



Kommunale Verkehrsbaulinien
in der Kernzone Sellenbüren

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. Das Verfahren wird zweckmässigerweise mit der Teilrevision koordiniert.

BZO-Teilrevision IVHB

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.

BZO-Teilrevision kommunaler
Mehrwertausgleich

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.

Gesamtüberarbeitung
Waldabstandslinien

Etwa 50 % des Gemeindegebietes sind von Wald bedeckt. An verschiedenen Orten bestehen unzulässige Festlegungen der Waldabstandslinien. Daher wurden im Juni 2021 die 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.

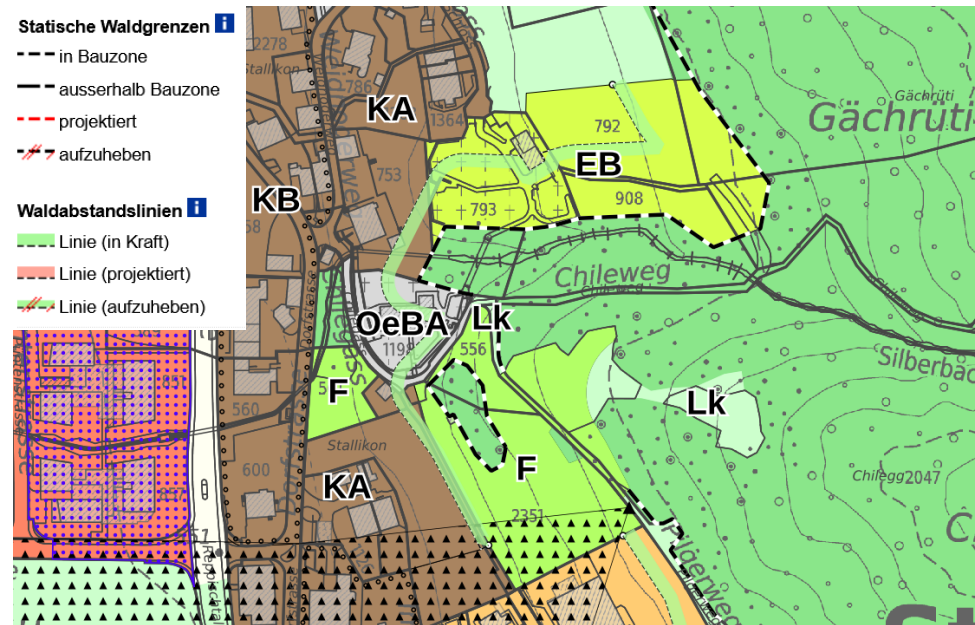


Abbildung 6 Stallikon, Auszug ÖREB-Kataster mit Waldabstandslinien (GIS Browser, Kanton Zürich, Sept. 2022)

Kommunale
Gewässerraumfestlegung

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 ortsbauulich 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.

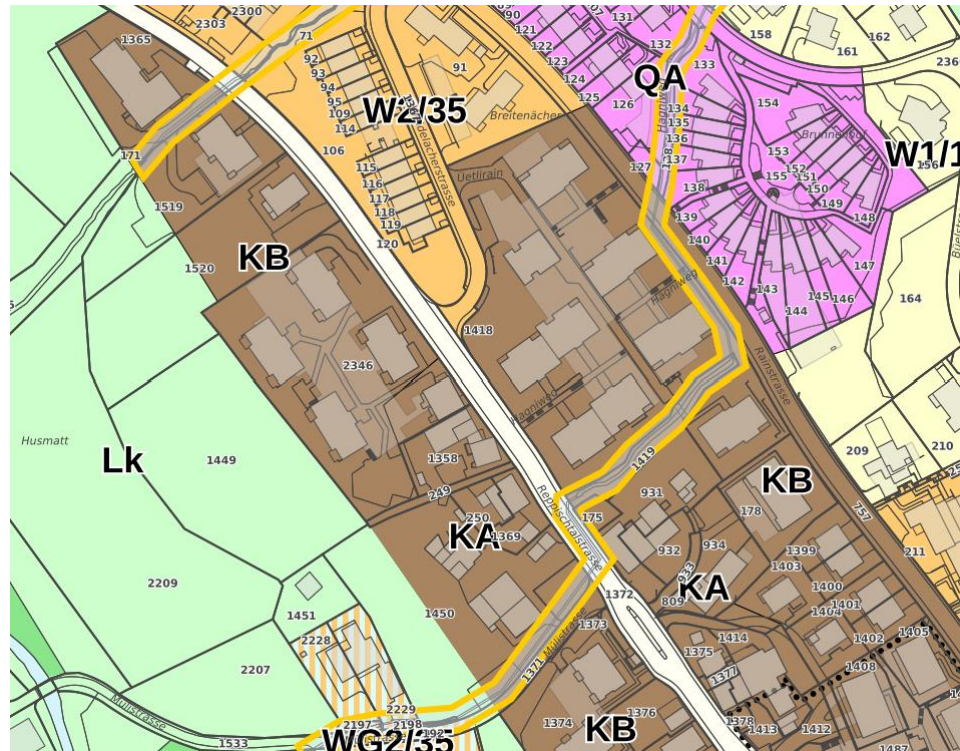


Abbildung 7 Verlauf Hagnibach, Kernzone Sellenbüren (GIS Browser, Kanton Zürich, April 2024)

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.

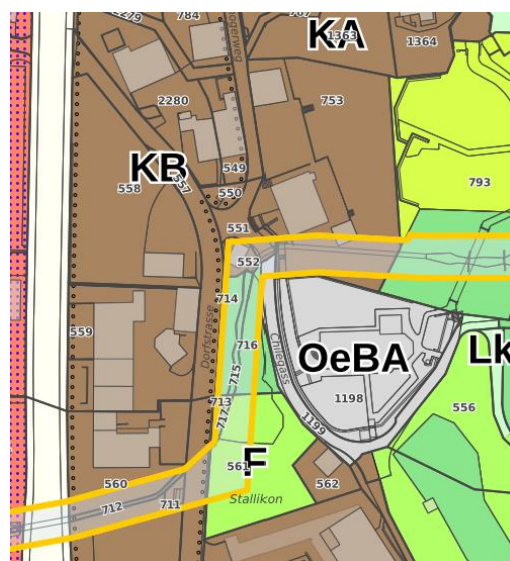


Abbildung 8 Verlauf Silberbach, Kernzone Stallikon (GIS Browser, Kanton Zürich, April 2024)

3 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.

3.1 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.

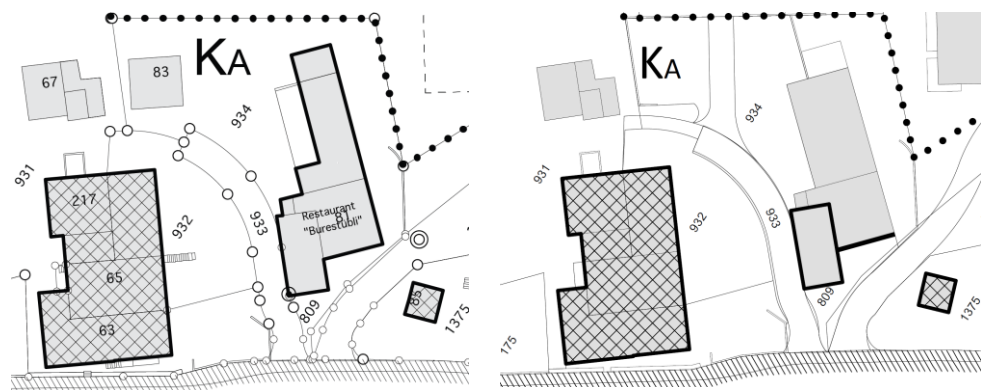


Abbildung 10 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012); Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan, PLANAR)

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 Gestaltungsbauflichten 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.

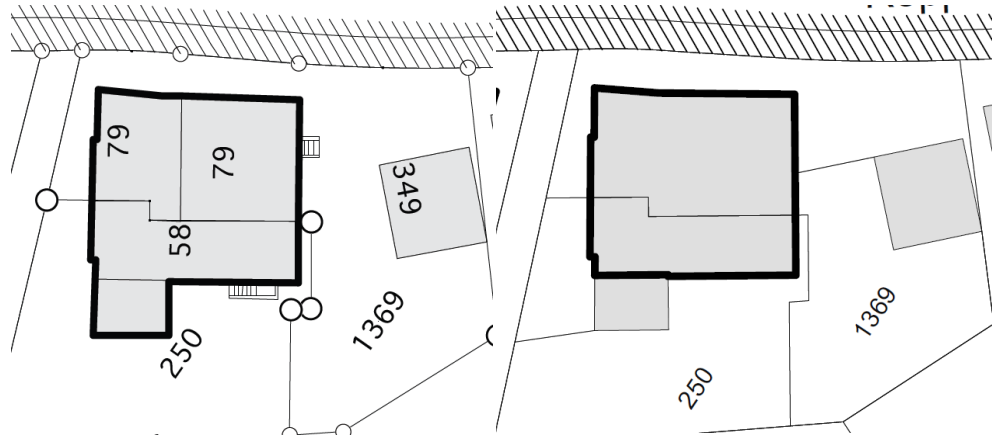


Abbildung 12 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012);
Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan, PLANAR)

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 (Mülistrasse 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 Mülistrasse 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: An-
bau (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.

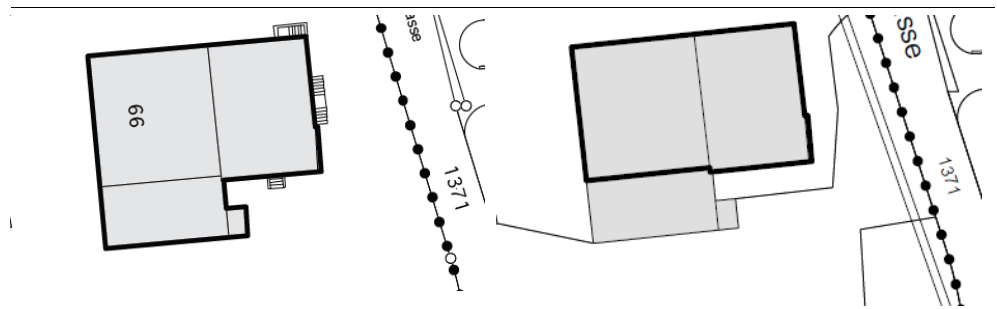


Abbildung 15 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012); Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan)

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.

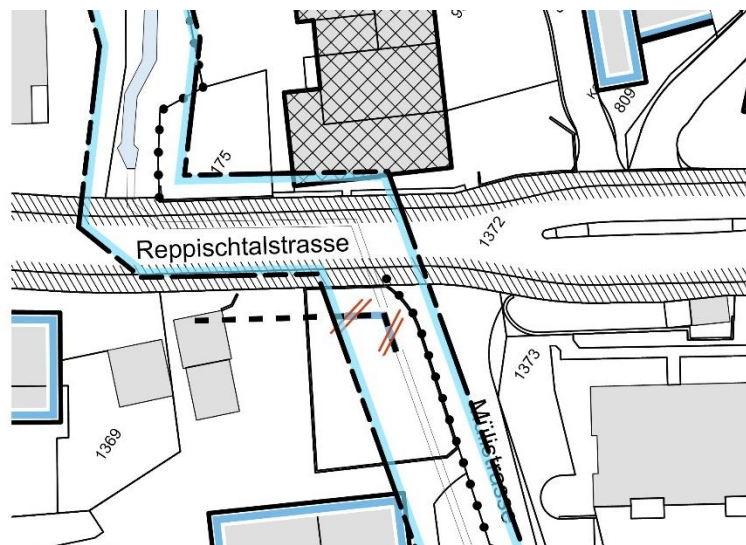


Abbildung 16 Reduktion fakultative Bauflucht innerhalb Gewässerraum (eigene Darstellung)

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 Mülistrasse 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 ($2 \times 5.5 \text{ m} / 3$). Die Reduktion der fakultativen Bauflucht widerspricht somit nicht dem ursprünglichen Zweck der Bauflucht.

3.2 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. 19 a).»
- «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, Dorfstr. 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.

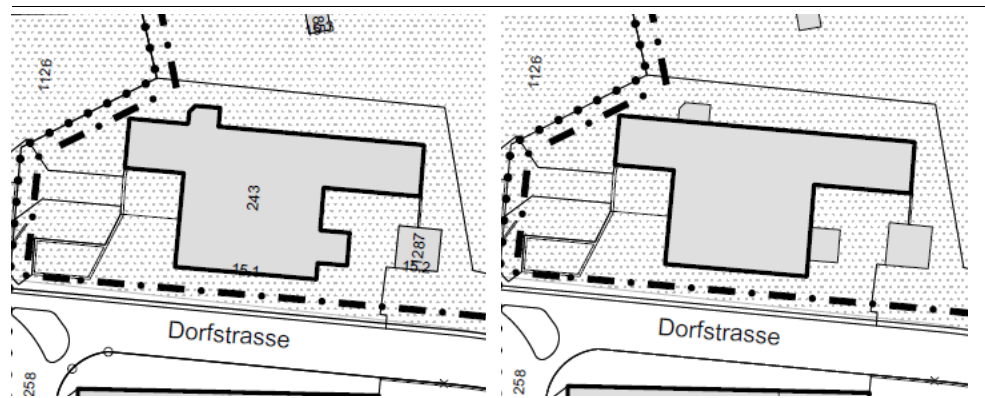


Abbildung 19 Bild links: Auszug aus dem rechtskräftigen Kernzonenplan (RRB Nr. 531 / 2012);
Bild rechts: Auszug aus dem revidierten Kernzonenplan (Arbeitsplan)

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 Ortseingang 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.

4 Auswirkungen der Teilrevision

4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Bund	Der Kanton erarbeitet derzeit die Schutzverordnung Albiskette, welche die Schutzanliegen an das BLN-Gebiet grundeigentümerverbindlich 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 trage 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 Dorfkern 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 kantonalen 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 ortsbaulich relevanten Objekte auf Privatgrund gesichert.

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

5 Organisation und Ablauf

5.1 Beteiligte

Baukommission

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

- Reto Bernhard, Hochbauvorstand und Präsident
- Hans-Rudolf Metzger, 1. Vizepräsident
- Arthur Osbahr, 2. Vizepräsident
- Jürg Feuz, Mitglied
- Robert Jan Sidler, Mitglied

Fachliche Bearbeitung

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

5.2 Verfahren

Mit Beschluss vom 21. Juni 2021 hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Teilrevision der Nutzungsplanung – Revision der Kernzonenpläne – ausgelöst. Im Rahmen der Revision werden die folgenden Verfahrensschritte durchlaufen:

Zeitpunkt	Ablauf
21. Juni 2021	GR-Beschluss: Revision der Kernzonenpläne
September 2021	Begehung
bis September 2022	Entwurf Planungsunterlagen
7. November 2022	GR-Beschluss: öffentliche Auflage/Anhörung, Vorprüfung
6. Januar bis 7. März 2023	öffentliche Auflage, Anhörung
November 2022 bis Mai 2023	kantonale Vorprüfung
April 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
25. August 2025	GR-Beschluss: Antrag Festsetzung durch GV
	Festsetzung durch Gemeindeversammlung
	Genehmigung Baudirektion, Publikation
	Rekursfrist, 30 Tage
	Inkraftsetzung

5.3 Umgang mit den Anträgen der kantonalen Fachstellen

Mit Beschluss Nr. 250 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Vorlage Teilrevision der Nutzungsplanung «Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren» zuhanden der kantonalen Vorprüfung und des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amtes für Raumentwicklung (ARE ZH) liegt mit Schreiben vom 23. Mai 2023 vor. Die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurden wie folgt berücksichtigt:

Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)

Umgang mit dem Antrag

Die Signatur der Gestaltungsplanpflicht beim Kern-zonenplan Stallikon Dorf entspricht nicht den Vorgaben. Die Signatur zur Gestaltungsplanpflicht ist entsprechend anzupassen.

Die Anpassung wird gemäss Vorgaben VDNP vorgenommen.

Ortsbaulich wichtige Objekte gemäss Ziffer 2.5.5

Umgang mit dem Antrag

Ortsbaulich wichtige Bäume, Strassen- und Aussenräume sind in den Kernzonenplänen aufzunehmen.

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.

Kernzonenvorschriften

«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.

Hochwasser und Massenbewegungen, Gewässerrenaturierung, Gewässernutzung und Gewässerraum

«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 Siedlungsgebiet ist mittlerweile festgelegt und wird bei der Überarbeitung der Vorlage «Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren» soweit nötig und zweckmässig berücksichtigt.

Gestaltungsplanpflicht und
Einbezug der kantonalen
Denkmalpflege

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 Schutzzielen 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.

Verkehrsbaulinien, Kap. 3.3

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 Artikel 47 RPG wenig Sinn. Wir empfehlen, die Ausführungen in einen separaten Bericht zu den Verkehrsbaulinien aufzunehmen.

Umgang mit dem Antrag

Es wird eine separate Vorlage zur Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien erstellt.

5.4 Umgang mit den Einwendungen

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

Anhänge

A Kantonales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (ARE Nr. 1446/2017)

Objekt	Adresse	Parzellen-Nr.	Gebäude-Nr.	Schutzstatus
Wasserrad Aumüli	Aumüli 10, 8143 Stallikon	2118	CH588105467733	Geschützt
Geschützstand A05057	Schleetalstrasse 1, 8143 Stallikon	2361	CH244605778839	Inventarisiert
Artillerie-Unterstand A05058	Schleetalstrasse 1 8143 Stallikon	2361	CH244605778839	Inventarisiert
Unterstand A05060	Bucheneggstrasse 51, 8143 Stallikon	2156	CH658805774688	Inventarisiert
Richtstrahlzentrum	Felsenegg 15, 8143 Stallikon	2020	CH867705468596	Inventarisiert
Berggasthaus Baldern	Baldern 2, 8143 Stallikon	2040	CH288805467743	Inventarisiert
Wohnhaus	Hinterbuchenegg 17, 8143 Stallikon	1980	CH507746840587	Geschützt
Standort der Uetliburg	2679478 E/ 1244862 N, Stallikon	-	-	Geschützt
Pfarrhaus ref.	Dorfstrasse 5, 8143 Stallikon	753	CH174677740550	inventarisiert
Waschhaus	Dorfstrasse 5, 8143 Stallikon	753	CH174677740550	Inventarisiert
Kirche ref.	Chilegass, 8143	1198	CH187405467767	Geschützt
Speicher	Dorf, 8143 Stallikon	562	CH674677700586	Inventarisiert
Scheunenteil West	Aumüli 14, 8143 Stallikon	2188	CH588105467733	Geschützt
Scheunenteil Ost	Aumüli 2, 8143 Stallikon	1755	CH207746850589	Geschützt
Ehem. Mühle mit Wohnhaus	Aumüli 10, Aumüli 6, Aumüli 12, 8143 Stallikon	2118	CH588105467733	Geschützt
Sägerei Aumüli	Aumüli 8, 8143 Stallikon	2118	CH588105467733	Geschützt
Ehem. Trotte, Waschhaus und Schmitte	Aumüli 16, 8143 Stallikon	2118	CH588105467733	Geschützt
Wasserrecht Affoltern 12	Aumüli, 8143 Stallikon	2118	-	Geschützt