

Gemeindeversammlung

**Mittwoch
15. April 2026
20.15 Uhr**

Herzlich willkommen!

1

Traktandenliste

Teilrevision Nutzungsplanung (BZO)

1. Harmonisierung der Baubegriffe
2. Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren

Anschliessend: Verschiedenes und Apéro

2

Teilrevision Nutzungsplanung Harmonisierung der Baubegriffe

Antrag des Gemeinderates

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

1. Die Harmonisierung der Baubegriffe der BZO umfassend:
 - Text Anpassung BZO wird festgesetzt.
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird festgesetzt.
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen

3

Teilrevision Nutzungsplanung Harmonisierung der Baubegriffe

2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision notwendig erweisen wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Rechtsmittelbelehrung.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

4

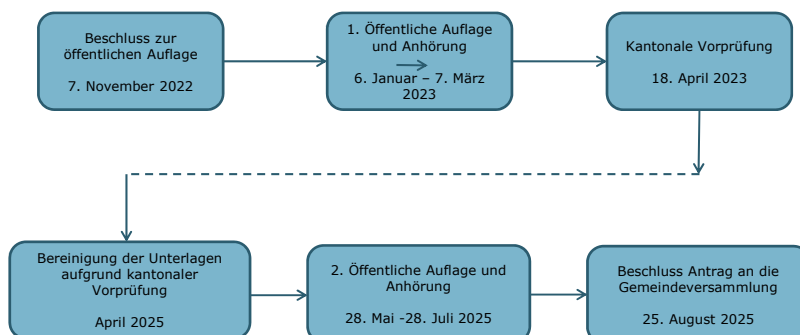
Teilrevision Nutzungsplanung Harmonisierung der Baubegriffe

Ziel der IVHB

Die Harmonisierung soll das Planungs- und Baurecht für die Bauwirtschaft und die Bevölkerung vereinfachen.

5

Bisherige Planungsschritte



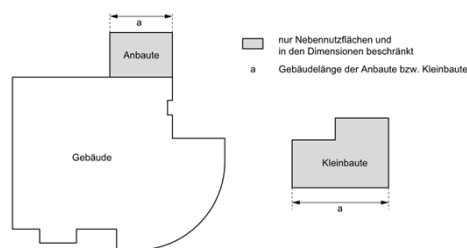
6

Übersicht zu den wesentlichen Änderungen der Harmonisierung

| Alter Begriff | Neuer Begriff |
|---|--|
| Gewachsener Boden | Massgebendes Terrain (wird geklärt in PBG-Revision) |
| Besondere Gebäude | Klein- und Anbauten |
| Gesamthöhe | Gesamthöhe |
| Der höchste Punkt der Dachfläche | Höchster Punkt der Dachkonstruktion |
| Gebäudehöhe | Fassadenhöhe |
| Dachgeschoss | Dachgeschoss |
| Kniestockhöhe von 0.9m bzw. 1.3m | Kniestockhöhe von max. 1.5m |
| Ausnutzungsziffer | Ausnutzungsziffer Der anrechenbaren Grundstücksfläche kann Waldabstandsfläche und Gewässerraum angerechnet werden (gilt nur für Flächen innerhalb Bauzone). |
| Dachaufbauten Nicht breiter als ein Drittel der betreffenden Fassadenlänge | Dachaufbauten Nicht breiter als die Hälfte der betreffenden Fassadenlänge |

7

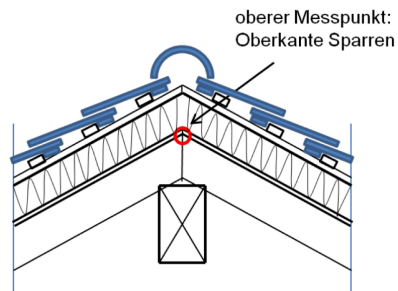
Klein- und Anbauten



Neu: Grundfläche von **50m²** darf nicht überschritten werden und nur Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 416 (2003) enthalten

| | | |
|---|---|---|
| Kleinst-Bauten (§ 260 Abs. 4 PBG) Gesamthöhe max. 1.5 m Bodenfläche max. 2m ² | Bewilligungsfreie Kleinbauten (§ 1 lit. a BVV) Gesamthöhe max. 2.5 m Bodenfläche max. 6 m ² | Klein- und Anbauten (§ 2a ABV) Gesamthöhe max. 4.0 m, bei Schrägdach max. 5.0 m, Grundfläche max. 50 m ² |
| Befreiung von Grenz- und Gebäudeabständen | Reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände (§ 49 Abs. 3 PBG und § 273 PBG) | Reduzierte Grenz- und Gebäudeabstände (§ 49 Abs. 3 PBG und § 273 PBG) |
| Befreiung von Baubewilligungspflicht (§1 lit. a BVV) | Befreiung von Baubewilligungspflicht, mit Ausnahme von Schutzzonen oder Strassenabstand (§1 lit. a BVV) | bewilligungspflichtig |

Gesamthöhe und Fassadenhöhe



Neu: Obererer Messpunkt ist die Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion **(ohne Dachhaut und Isolation)**

- Gebäude können rund 30-40cm höher werden

Gesamthöhe und Fassadenhöhe

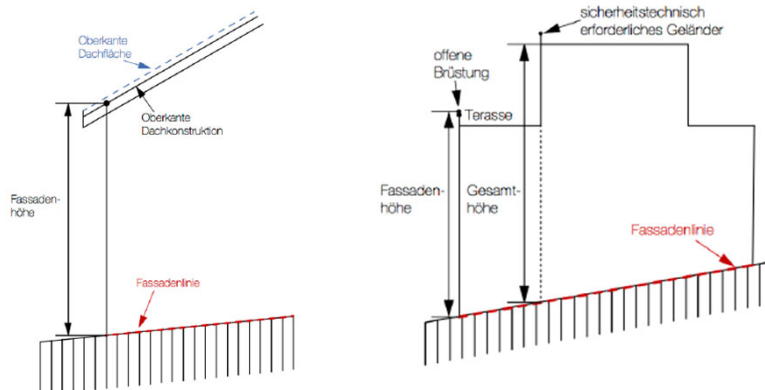
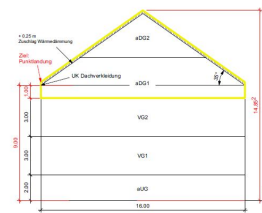
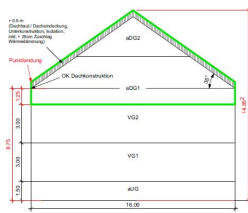


Abbildung oben: Skizze (links) Messweise der Fassadenhöhe bei Schrägdächern; Skizze (rechts) Messweise von Fassadenhöhe und Gesamthöhe bei Flachdächern (SKW)

K_w/K_w Gebäudehöhe bisher



K_w/K_w Fassadenhöhe Entwurf BZO



Messweise Kniestock
(ABV Art. 275 Abs. 2 PBG_{alt})

- 0.4 m hinter der Fassade max. 0.8 m (bzw. 1.3 m) tiefe Höhe Fertighaus o.Ä. hinter Dachgeschossboden bis OK Dachverkleidung

Messweise
Dachstuhlhöhe (§ 278 PBG_{alt})

- Schnittlinie Fassade und Dachfläche auf dem darunter liegenden gemessenen Boden

Zuschlag für Wärmedämmung (§ 280 Abs. 3 PBG)

- = max. 25 cm für Wärmedämmung

Messweise Kniestock
(ABV Art. 275 Abs. 5 PBG_{neu})

- OK Dachgeschossboden im Rohbau und Schnittlinie Fassade mit OK Dachkonstruktion

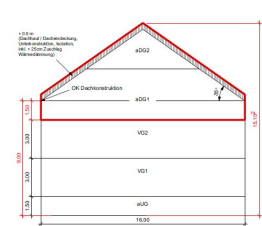
Messweise
Fassadenhöhe (§ 278 PBG_{alt})

- Schnittlinie Fassade mit OK Dachkonstruktion und der Fassadenlinie

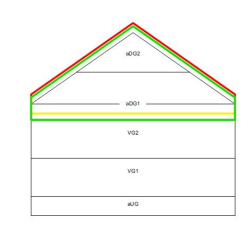
Zuschlag für Wärmedämmung (§ 280 Abs. 4 PBG)

- = max. 25 cm für Wärmedämmung

K_w/K_w Fassadenhöhe gem. § 278 PBG



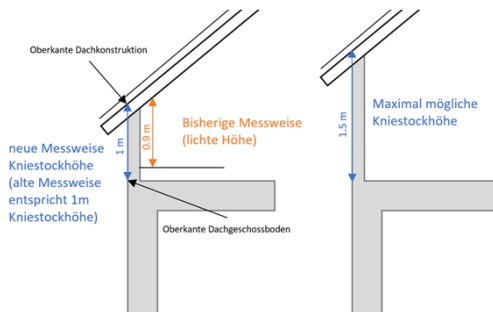
Überlagerung bisher / Entwurf / Harmonisierung



bisher
Harmonisierung
Entwurf
(deckungsgleich mit bisher)

Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon
Tabellevision Harmonisierung BZO: Fassadenhöhe, Erschließung Dachgeschoss in der Kernzone K_w / K_w
Maststab 1: 100
Ent: Dr. J. Gae. IP
Datum: 26.07.2012 / Projekt: STA.08

Geänderte Messweisen Dachgeschoss



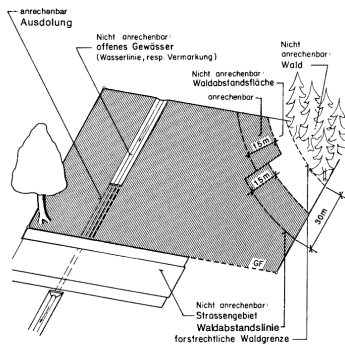
Für Dachgeschosse gilt neu eine einheitliche **Kniestockhöhe von höchstens 1.5 m.**

Gemäss neuer Regelung bemisst sich die Kniestockhöhe von der Oberkante des Dachgeschossbodens im Rohbau bis zur Schnittlinie der Fassadenflucht mit der Oberkante der Dachkonstruktion.

Geänderte Messweisen Ausnutzungsziffer

Die Grundfläche § 259 PBG

Massgebliche Grundfläche



Hinweis: Die Abbildung stellt die **alte** Messweise zur massgeblichen Grundfläche dar.

Neu sind auch Grundstückflächen innerhalb der Bauzone **anrechenbar**, welche innerhalb der **Waldabstandslinie** und des **Gewässerraums** liegen.

GF = massgebliche Grundfläche

13

Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

- **Text Anpassung Bau- und Zonenordnung (BZO)**
wird festgesetzt.
- **Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**
wird festgesetzt.
- **Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang**
wird zur Kenntnis genommen.
- *Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision notwendig erweisen wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen.*

Die RPK hat die Vorlagen zur Kenntnis genommen und macht keine Einwände

14

Abschied der Rechnungsprüfungskommission

Erwägung

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

Abschied

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

15

Teilrevision Nutzungsplanung Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren

Antrag des Gemeinderates

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

1. Die Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren umfassend:
 - Kernzonenplan Stallikon Dorf wird festgesetzt.
 - Kernzonenplan Sellenbüren wird festgesetzt..
 - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen wird festgesetzt.
 - Planungsbericht nach Art. 47 RPV wird zur Kenntnis genommen

16

Teilrevision Nutzungsplanung Kernzonenpläne Stallikon Dorf und Sellenbüren

2. Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision notwendig erweisen wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.
3. Dieser Festsetzungsbeschluss bedarf gemäss § 2 PBG der Genehmigung der Baudirektion Kanton Zürich.
4. Rechtsmittelbelehrung.
5. Der Gemeinderat wird mit dem Vollzug beauftragt.

17

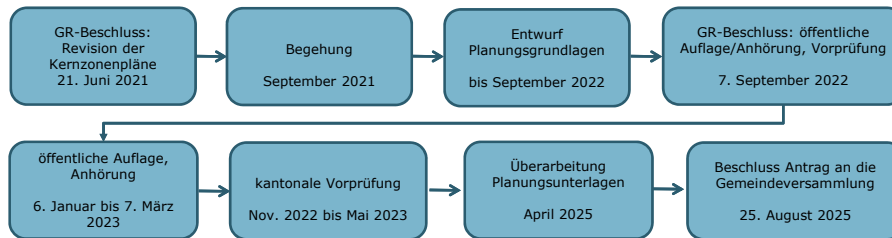
Anlass der Teilrevision der Kernzonenpläne

- *Letzte Revision 2012*
- *Überprüfung um angemessene Innenentwicklung zu ermöglichen*
- *Überprüft werden Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren*
- *Kernzonen Weiler: keine Überprüfung*

Aufhebung Verkehrsbaulinien wurde separat behandelt und ist rechtskräftig

18

Bisherige Planungsschritte



Parallele Planungen mit Einfluss auf die Kernzonen

Verschiedene Ebenen der Planungen:

- **Kanton:** kantonales Inventar Schutzobjekte & Archäologische Zone laufende Planung «Kleinsiedlungen ausserhalb der Bauzone (Weiler)» verzögert sich und ist noch nicht abgeschlossen
- **Region:** Regio-ROK / **Regionaler Richtplan** (Stärkung Dorfkerne als kulturelle & gesellschaftliche Treffpunkte, Mischnutzungen fördern)
- **Gemeinde:** **Kommunales Bauinventar** aktualisiert 2023
Gewässerraumfestlegung 2024
Entwicklungsleitbild Dorfzentrum Stallikon genehmigt 2026
 Aufhebung Verkehrsbaulinien Weidelacher / Rainstrasse 2026

Übersicht zu den Änderungen der Teilrevision

Sellenbüren

3x Anpassung Grundfläche, 1x Reduktion fakultative Bauflucht

Stallikon

1x Anpassung Grundfläche

21

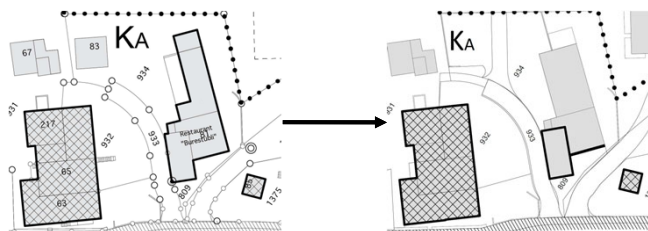
Sellenbüren - Parzelle Kat.-Nr. 934, Rest. Burestübli
Sellenbüren 39



Bisher: Privilegiertes Gebäude

Neu: Reduktion privilegiertes Gebäude auf Gasthaus

Gestaltungsbauflicht entlang Südwestfassade



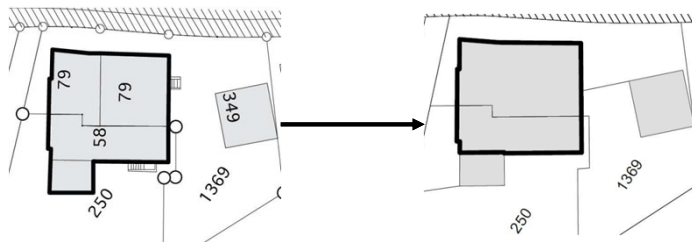
22

Sellenbüren - Parzelle Kat.-Nr. 250
 Sellenbüren 26



Bisher: Privilegiertes Gebäude

Neu: Privilegiertes Gebäude ohne Anbau



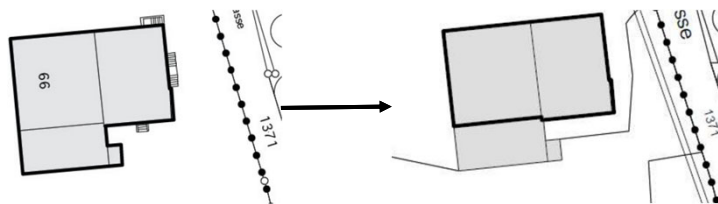
23

Sellenbüren - Parzelle Kat.-Nr. 1450
 Mülistrasse 2



Bisher: Privilegiertes Gebäude

Neu: Privilegiertes Gebäude ohne Anbau



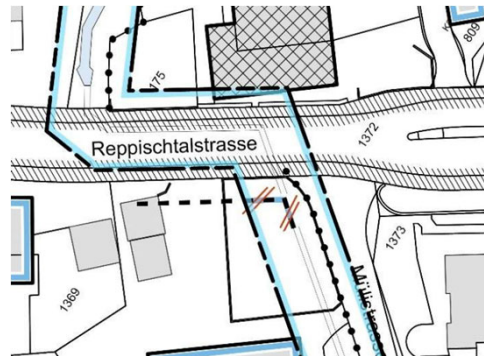
24

Sellenbüren - Parzelle Kat.-Nr. 1450
 Mülistrasse 2

Bisher: Fakultative Bauflucht für Neubauten

Neu: Fakultative Bauflucht reduziert

aufgrund
 Gewässerraumfestlegung



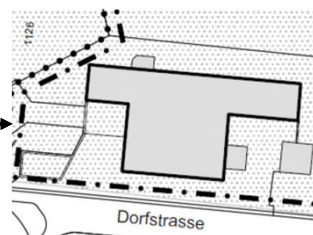
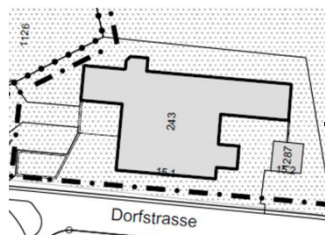
25

Stallikon - Parzelle Kat.-Nr. 1360
 Dorfstrasse 15.1



Bisher: Privilegiertes Gebäude

Neu: Privilegiertes Gebäude ohne Anbau



26

Antrag des Gemeinderats an die Gemeindeversammlung

- **Kernzonenplan Stallikon Dorf (Massstab 1:1'000)**
wird festgesetzt.
- **Kernzonenplan Sellenbüren (Massstab 1:1'000)**
wird festgesetzt.
- **Der Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen**
wird festgesetzt.
- **Planungsbericht nach Art. 47 RPV mit Anhang**
wird zur Kenntnis genommen.
- *Sofern sich als Folge von Entscheiden in Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren Änderungen an dieser Teilrevision notwendig erweisen wird der Gemeinderat ermächtigt, diese in eigener Kompetenz vorzunehmen.*

Die RPK hat die Vorlagen zur Kenntnis genommen und macht keine Einwände

27

**Abschied der
Rechnungsprüfungskommission**

Erwägung

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

Abschied

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

28

Verschiedenes

29

Termine

| | |
|----------------------|--|
| 3. Juni | Gemeindeversammlung (Jahresrechnung) |
| 4. Juni | Schulgemeindeversammlung Bonstetten |
| 14. Juni | Abstimmungen/Wahlen |
| 1. Juli | Gemeindebehörden: Beginn neue Amtsperiode |
| 27. September | Urnenabstimmung Baukredit Schulanlage Mehrzweckhalle/Generationenplatz Pünten |
| 25. November | Gemeindeversammlung (Budget) |

30