



---

# TEILREVISION BZO KAPPEL AM ALBIS

---

Informationsveranstaltung  
25. September 2024

# TRAKTANDEN

---

1. Schwerpunkte der Teilrevision
2. Neufassung der Kernzonen
3. Kernzonenpläne
4. Weitere Inhalte der Teilrevision BZO
5. Mehrwertausgleich
6. Fragen und Diskussion

# 1. SCHWERPUNKTE DER TEILREVISION

---

## Aufgabenstellung

- Umsetzung der revidierten kantonalen Ortsbildinventare (KOBI), u. a. mittels Erstellung von detaillierten Kernzonenplänen
- Interessenabwägung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)
- Einführung Regelung zum Mehrwertausgleich (MAG/MAV)
- Änderungen und Präzisierungen an einzelnen BZO-Artikeln aufgrund der Vollzugspraxis
- Generelle Überprüfung und punktuelle Aktualisierung der BZO (zurückhaltend wegen der erst kürzlich erfolgten Revision von 2019)

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

---

### Einleitung: Denkmalschutz und Ortsbildschutz

- Denkmalschutz ⇒ Einzelobjektinventare
  - Historische Bedeutung von Einzelobjekten
  - Substanzschutz und Wirkung für das Ortsbild («Eigenwert» und «Situationswert»)
- Ortsbildschutz ⇒ Ortsbildschutzinventare
  - Umfasst grössere Baugesamtheiten mit dem Zusammenwirken ihrer Teile
  - Ortskerne, Quartiere, Strassen und Plätze, Gebäudegruppen, Gebäude
  - Wichtige Zeugen einer politischen, wirtschaftlichen, sozialen oder baukünstlerischen Epoche, die erhaltenswürdig sind
- Fazit: Ortsbildschutz und Denkmalschutz bedingen und ergänzen sich gegenseitig, sind aber zwei verschiedene Paar Schuhe!

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

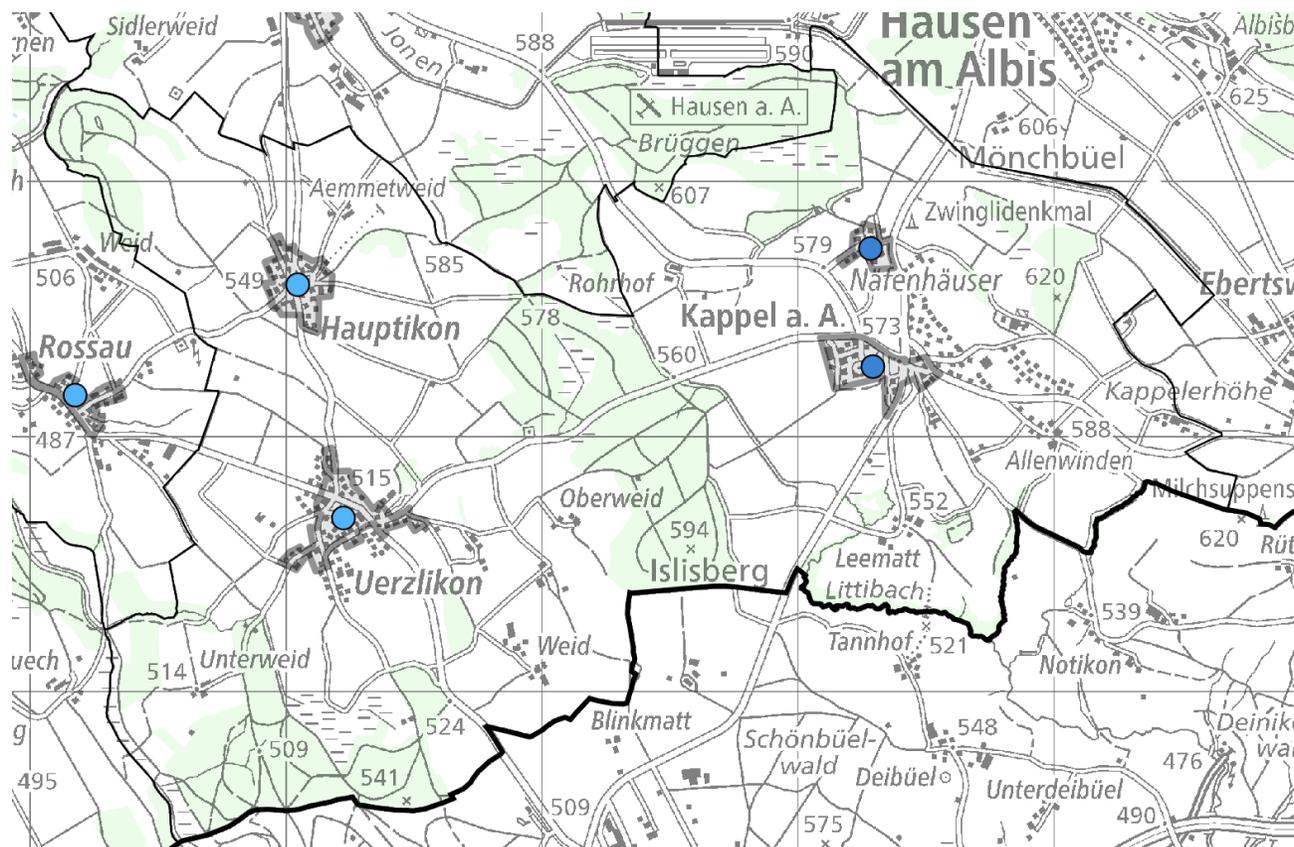
---

### Festlegungen des kantonalen Richtplans zum Ortsbilschutz (Kap. 2.4.3 KRP)

- Der **Kanton** führt ein Inventar der aus überkommunaler Sicht für das Ortsbild wichtigen Gebäude und Gebäudegruppen und gewährleistet die Abstimmung mit dem Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder von nationaler Bedeutung (ISOS).
- Die **Gemeinden** tragen im Rahmen der Nutzungsplanung dem kantonalen Inventar sowie dem ISOS Rechnung. Auf kommunaler Stufe erfolgt der Schutz von Ortsbildern in erster Linie durch **Kernzonen** und **detaillierte Kernzonenpläne**.
- Die wichtigen Freiräume gemäss Inventar sind in der Regel durch Festlegung in den Kernzonenplänen oder, in speziellen Fällen, durch Freihaltezonen zu sichern.
- Im Baubewilligungsverfahren ist zu beachten, dass Bauvorhaben im Bereich des Ortsbildes bezüglich ihrer gestalterischen Qualität den Anforderungen von § 238 Abs. 2 PBG zu genügen haben; dies gilt für Bauvorhaben innerhalb und ausserhalb der Bauzonen.

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

### Planungsgrundlagen: Kantonales Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBİ)

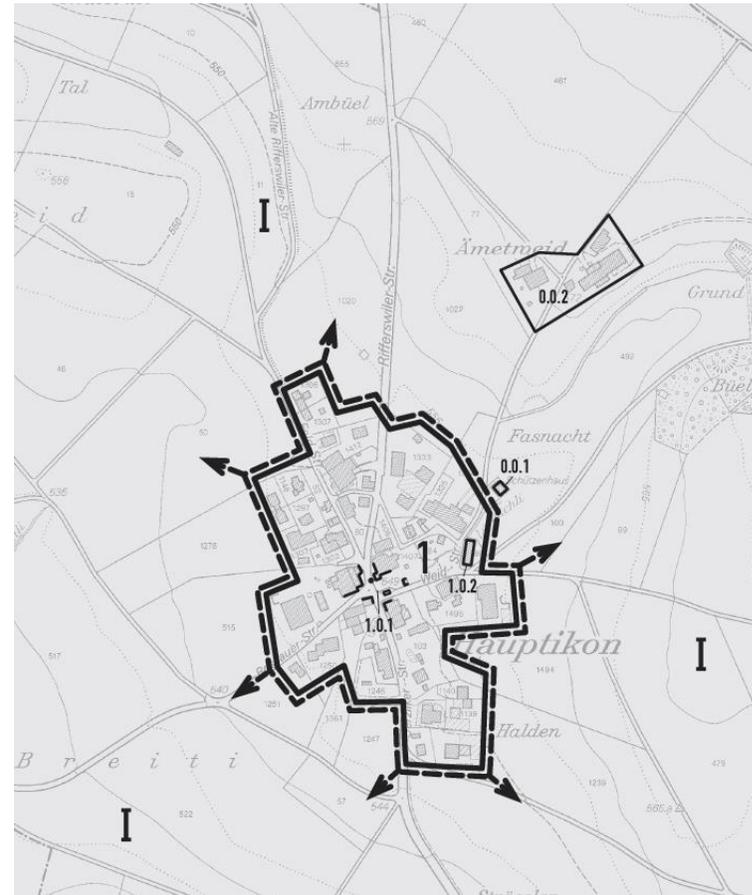
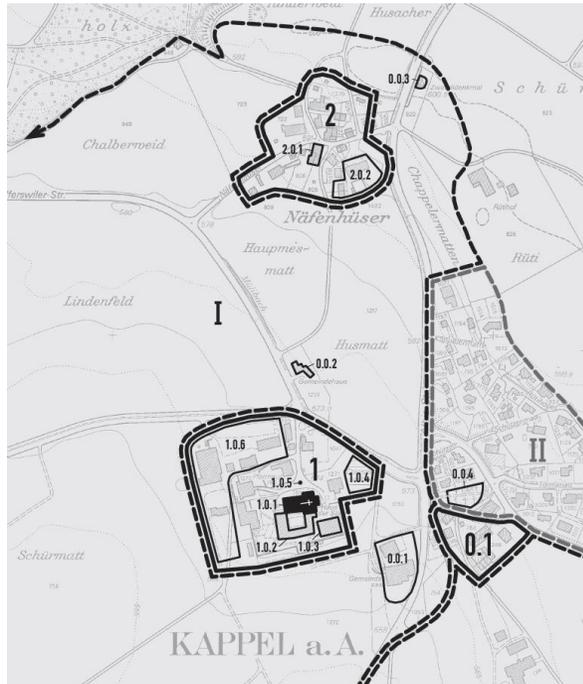


Ortsteile im KOBİ:

- Kappel am Albis/Lierenhof
- Näfenhüser
- Hauptikon
- Uerzlikon

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

### Planungsgrundlagen: Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS)



Ortsteile im ISOS:

- Kappel am Albis/Lierenhof
- Näfenhüser
- Hauptikon

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

### Die bestehenden Kernzonen im Vergleich mit den Ortsbild-Inventaren

Ortsteil	Kernzonentyp	Eintrag ISOS	Eintrag KOBI
Kloster Kappel am Albis	Kernzone A	Ja	Ja
Lierenhof	Kernzone B	Ja	Ja (teilweise, Gebiet nördlich Friedhof ausserhalb)
Näfenhüser	Kernzone A	Ja	Ja
Hauptikon	Kernzone B	Ja	Ja
Uerzlikon	Kernzone B	Nein	Ja (teilweise, Mythenblick und Oberdorfstrasse ausserhalb)
Allenwinden	Kernzone W	Nein	Nein

- Die bestehende Differenzierung in Kernzonen A und B korrespondiert nicht mit den Inventareinträgen

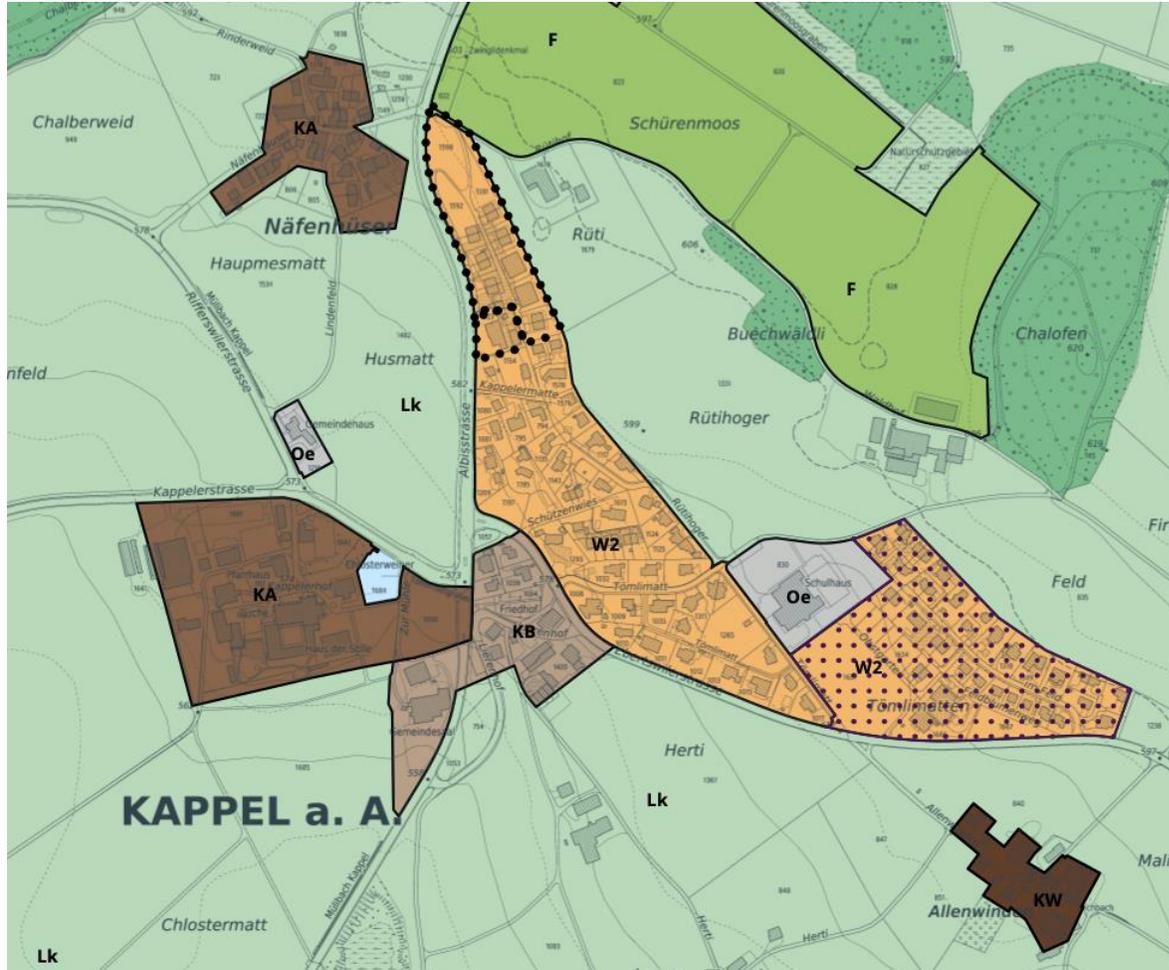
## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

### Neu Unterscheidung der Kernzonen entsprechend den Inventareinträgen

Ortsteil	Kernzonentyp bisher	Eintrag ISOS	Eintrag KOB I	Neuer Kernzonentyp
Kloster Kappel am Albis	Kernzone A	Ja	Ja	Kernzone K (kantonal)
Lierenhof	Kernzone B	Ja	Ja (teilweise, Gebiet nördlich Friedhof ausserhalb)	Kernzone K (kantonal) Kernzone G (Gemeinde), Gebiet nördlich des Friedhofs
Näfenhüser	Kernzone A	Ja	Ja	Kernzone K (kantonal)
Hauptikon	Kernzone B	Ja	Ja	Kernzone K (kantonal)
Uerzlikon	Kernzone B	Nein	Ja (teilweise, Mythenblick und Oberdorfstrasse ausserhalb)	Kernzone K (kantonal) Kernzone G (Gemeinde), In Teilgebieten ausserhalb KOB I
Allenwinden	Kernzone W	Nein	Nein	Kernzone W (unverändert)

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

Zonenplan revidiert im Vergleich zum Zonenplan bisher

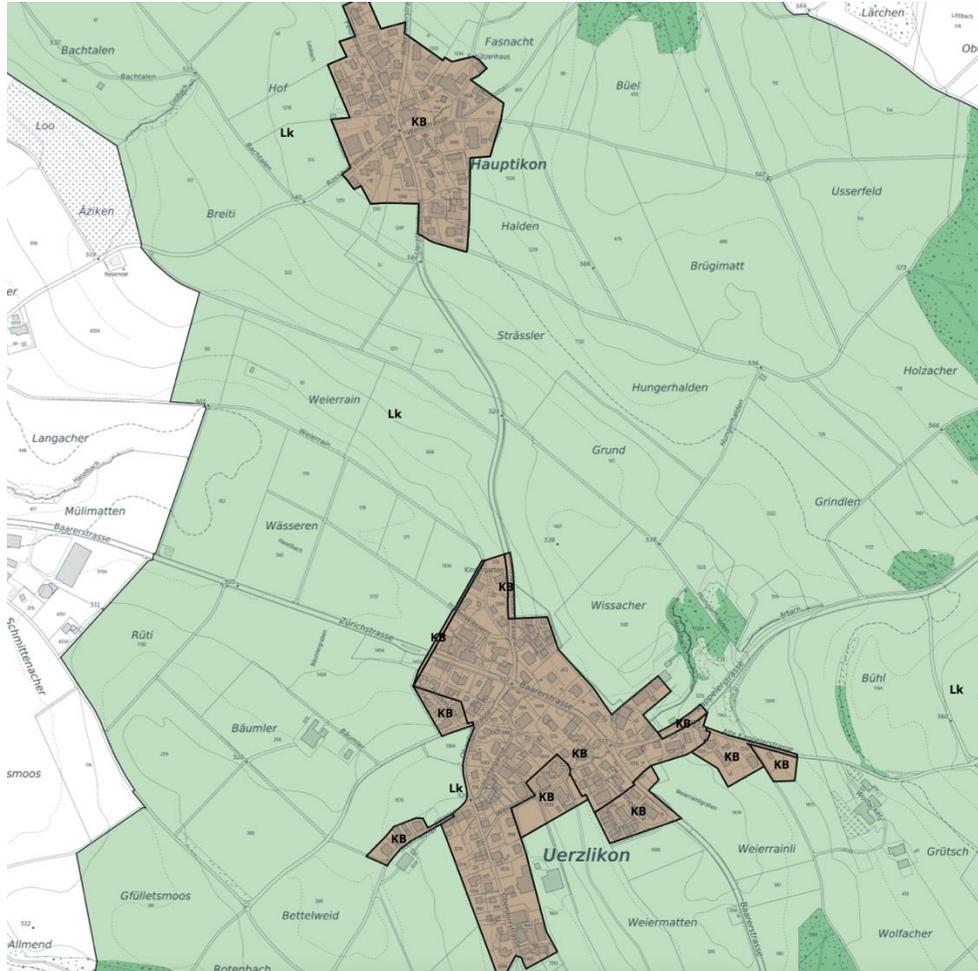


Zonenplan bisher

Zonenplan revidiert

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

### Zonenplan revidiert im Vergleich zum Zonenplan bisher



Zonenplan bisher

Zonenplan revidiert

## 2. NEUFASSUNG DER KERNZONEN

---

### Neue Zweckbestimmungen der Kernzonen (Art. 3 nBZO)

- 1) Die Kernzone K bezweckt den Schutz und den Erhalt sowie die sorgfältige Erneuerung der bezeichneten Siedlungen mit ihren Ortsbildern von übergeordneter Bedeutung. Die charakteristischen Bauten und Strassenräume sind mitsamt den zugehörigen Freiräumen in ihrer Erscheinung und in ihrem Zusammenwirken zu wahren und aufzuwerten.
- 2) Die Kernzone G bezweckt die schonende Einordnung von Neu- und Umbauten bezüglich ihrer Volumetrie, Stellung und Gestaltung im Übergangsbereich zwischen der Kernzone K und den angrenzenden Zonen, mit Spielraum für gute zeitgemässe architektonische Lösungen
- 3) Die Kernzone W bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung des Weilers Allenwinden.

### 3. KERNZONENPLÄNE

---

#### Haltung des ARE zur Umsetzung des KOBI:

- Das kantonale Ortsbildinventar (KOBI) ist behörden- und nicht grundeigentümergebunden.
- Die Festlegungen sind durch die Gemeinde mittels **detailliertem Kernzonenplan** und dazugehörigen Vorschriften umzusetzen.
- **Abweichungen** zwischen dem kantonalen Ortsbildinventar und der Kernzonenplanung sind möglich, sofern diese ortsbaulich begründet werden. Eine Auseinandersetzung mit dem Ort und eine Konkretisierung der Inventarhalte wird seitens ARE begrüsst.

## 3. KERNZONENPLÄNE

---

### Fazit:

- Das KOBI wird bereits heute im Baubewilligungsverfahren vom Kanton angewendet. Es ist im Zonenplan bzw. im ÖREB-Kataster aber nicht ersichtlich. Das ist wenig transparent.
- Mit der grundeigentümergebundenen Festlegung im Kernzonenplan gilt anschliessend der Kernzonenplan (KZP) und nicht mehr das KOBI. Grundeigentümer können sich gegen die Festlegungen im KZP rechtlich zur Wehr setzen.
- Im Rahmen einer Begehung der Kernzonen soll eine Plausibilisierung und Konkretisierung der Inhalte erfolgen. Abweichungen vom KOBI sind möglich, müssen aber begründet werden.

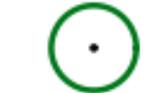
# 3. KERNZONENPLÄNE

## Legende Kernzonenplan:

### Festlegungen

-  Kernzonengrenze
-  Rot bezeichnetes Gebäude
-  Prägende Fassade
-  Hauptfirstrichtung
-  Wichtiger Freiraum
-  Strassen- und Platzraum

### Informationsinhalte

-  Ortsbildperimeter
-  Freiraum ausserhalb Kernzone
-  Bestehende Bauten
-  Gewässer
-  Wald
-  Bestockte Fläche
-  Markanter Baum
-  Ortstypisches Element
-  Inventarisiertes Gebäude (kommunal)
-  Inventarisiertes Gebäude (überkommunal)

# 3. KERNZONENPLÄNE

---

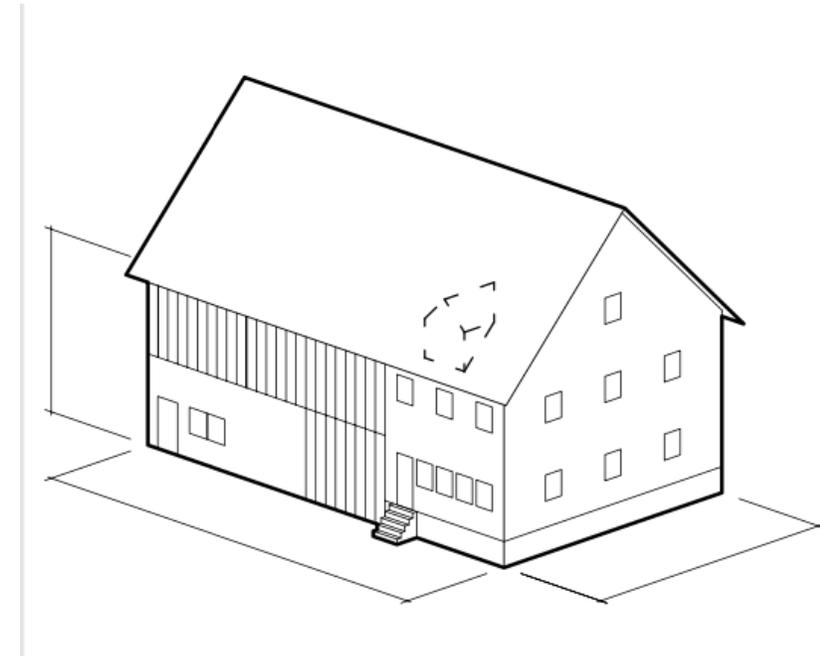
## Inhalte im Einzelnen

Rot bezeichnete Gebäude: Erhalt von Stellung, Volumen und wesentlichen Elementen des bisherigen Erscheinungsbilds

Art. 6 Abs. 1 nBZO:

Die in den Kernzonenplänen rot bezeichneten Gebäude oder Gebäudeteile dürfen umgebaut oder ersetzt werden. Sie müssen dabei folgende Merkmale des bestehenden Gebäudes übernehmen:

- Volumetrie mit Gebäudelänge, -breite und Gebäudeprofil
- Höhe von Traufe und First sowie Dachneigung;
- Stellung und Höhenlage;
- Orientierung (Firstlinie);
- Wesentliche Elemente des bisherigen Erscheinungsbilds wie beispielsweise die Fassadengliederung und -materialisierung



# 3. KERNZONENPLÄNE

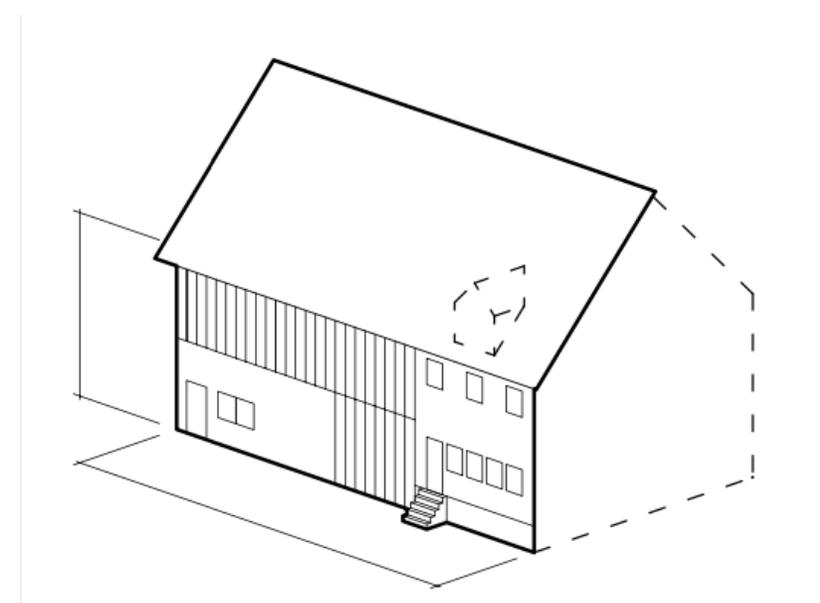
---

## Inhalte im Einzelnen

Prägende Fassaden: Erhalt der bisherigen Lage der Fassade

Art. 9 Abs. 1 nBZO:

Sind in den Kernzonenplänen Fassadenlinien festgelegt, so ist die bisherige Lage der entsprechenden Fassade beizubehalten.



# 3. KERNZONENPLÄNE

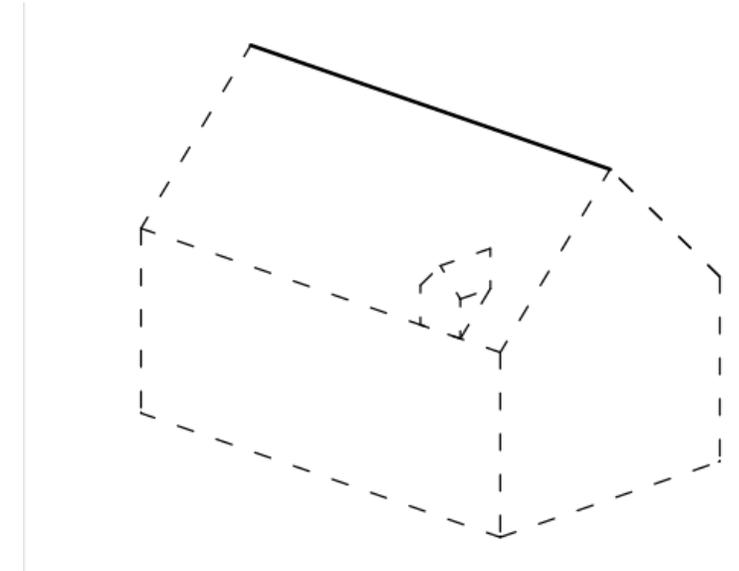
---

## Inhalte im Einzelnen

Hauptfirstrichtung: Erhalt der bisherigen Firstrichtung

Art. 10 Abs. 4 nBZO:

Die in den Kernzonenplänen eingetragenen Hauptfirstrichtungen sind verbindlich.



# 3. KERNZONENPLÄNE

---

## Inhalte im Einzelnen

Wichtige Strassen- und Platzräume: Erhalt der bezeichneten, für das Ortsbild wichtigen Strassen- und Platzräume

Art. 12 Abs. 2 nBZO:

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Platz- und Strassenräume sind in ihren konzeptionellen Bestandteilen zu erhalten bzw. zu entwickeln. Prägende Merkmale wie herkömmliche Chaussierungen, Pflasterungen, Brunnenplätze, Mauern und Einfriedungen sowie Bäume und Gärten sind nach Möglichkeit zu erhalten.

# 3. KERNZONENPLÄNE

---

## Inhalte im Einzelnen

Wichtige Freiräume: Erhalt der bezeichneten, für das Ortsbild wichtigen Freiräume

Art. 12 Abs. 3 nBZO:

Die in den Kernzonenplänen bezeichneten Freiräume sind von Bauten freizuhalten. Zulässig sind Gärten, Sitzplätze, Spielgeräte, Pergolen und/oder Familiengartenhäuschen bis maximal 10 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche. Oberirdische Parkplätze sind nicht zulässig.

## 4. WEITERE INHALTE DER TEILREVISION BZO

---

### Kernzonenbestimmungen

Neue Einordnungsbestimmungen:

1) In den Kernzonen werden an die architektonische und ortsbauliche Gestaltung besondere Anforderungen gestellt. Um-, Ersatz- und Neubauten sollen zur Erhaltung und Weiterentwicklung des herkömmlichen Ortsbilds beitragen.

2) Bauten und Anlagen müssen sich sowohl in ihrer Gesamtwirkung als auch in einzelnen Aspekten wie Situierung und Ausmass, Gliederung und Dachform, Materialien und Farbgebung, Terrain- und Umgebungsgestaltung gut in das Ortsbild und die bauliche und landschaftliche Umgebung einordnen.

> Zweck dieses Grundsatzartikels ist die Klarstellung der verlangten guten Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG.

## 4. WEITERE INHALTE DER TEILREVISION BZO

---

### Kernzonenbestimmungen

Weitere neue Bestimmungen:

Art. 9 Stellung

6) Bei neuen Hauptbauten soll das Verhältnis **der Gebäudefläche zur Grundstücksfläche** ähnlich sein wie bei den benachbarten bestehenden Bauten.

Art. 10 Dachgestaltung:

- 1) Die **Dachform und -neigung** soll mit derjenigen der benachbarten Altbauten harmonisch in Einklang stehen.
- 2) Es sind nur Sattel- und Kreuzgiebeldächer mit beidseitig gleicher Neigung **von 35° bis 45° (bisher 55°)** zulässig.
- 3) Bei Klein- und Anbauten sind auch andere Dachformen gestattet, sofern sie den Anforderungen von Art. 4 entsprechen.

## 4. WEITERE INHALTE DER TEILREVISION BZO

---

### Kernzonenbestimmungen

Weitere neue Bestimmungen:

Art. 10 Dachgestaltung:

10) Horizontale Dachflächen-Lichtbänder, Glasziegel oder schmale Dachabsätze mit bis zu 50cm Höhe sind auf der ganzen Fassadenlänge zulässig, wenn sie den Anforderungen von Art. 4 entsprechen.

Sie haben vom First einen Abstand von mindestens 2 Ziegelreihen und seitlich einen Abstand von 1.0 m vom Dachrand einzuhalten.

11) Solaranlagen sind nach Massgabe des übergeordneten Rechts zulässig. Bei grossflächigen, gestalterisch sorgfältig ausgebildeten Indachanlagen dürfen anstelle eines Solarmoduls auch einzelne Dachflächenfenster in derselben Modulgrösse eingefügt werden. Sie sind unauffällig und flächenbündig in die Solaranlage zu integrieren.

## 4. WEITERE INHALTE DER TEILREVISION BZO

---

### Kernzonenbestimmungen

Weitere neue Bestimmungen:

Art. 12 Umgebungsgestaltung:

6) Ein angemessener Anteil der Umgebungsflächen ist als Grünraum, Bauerngärten oder dergleichen zu erhalten oder wiederherzustellen.

7) Sichtschutzwände haben bezüglich Gestaltung und Materialisierung den Anforderungen von Art. 4 zu entsprechen und dürfen im Ortsbild nicht dominierend wirken.

Art. 13 Technische Auf- und Anbauten

1) Nach aussen in Erscheinung tretende technische Auf- und Anbauten auf den Dächern und an den Fassaden sind möglichst unauffällig zu gestalten.

Art. 14 Erleichterungen für zeitgemässe Projekte

1) Bei zeitgemässen Projekten, die sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit der traditionellen Umgebung gut gestaltet sind, können Abweichungen von den Bestimmungen in Art. 10-12 beansprucht werden. Solche Abweichungen sind rechtzeitig vor der Baueingabe zu besprechen und mit der Baueingabe schriftlich zu beantragen. Sie setzen eine zustimmende Beurteilung durch eine von der Behörde bezeichnete Fachinstanz voraus.

## 4. WEITERE INHALTE DER TEILREVISION BZO

---

### Ergänzende Bauvorschriften

Neuregelung Abstellplätze für Personenwagen:

Art. 25 Abstellplätze für Personenwagen:

- 1) Bei Neu- und Umbauten sowie Umnutzungen sind Personenwagen-Abstellplätze für Bewohner und Beschäftigte in folgender Anzahl zu erstellen:
  - a. Bei Wohnungen: Ein Abstellplatz pro 80 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche, mindestens ein Abstellplatz pro Wohnung
  - b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche
  - c. Bei Dienstleistungsnutzungen und Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 50 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche
- 2) Für Besucher und Kunden sind zusätzlich Personenwagen-Abstellplätze in folgender Anzahl zu erstellen:
  - a. Bei Mehrfamilien- und Reiheneinfamilienhäusern: Ab und pro 3 Wohneinheiten ein Abstellplatz.
  - b. Bei Gewerbenutzungen: Ein Abstellplatz pro 500 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche
  - c. Bei Dienstleistungsnutzungen: Ein Abstellplatz pro 100 m<sup>2</sup> massgebliche Geschossfläche
  - d. Bei Verkaufsgeschäften: Ein Abstellplatz pro 25 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche

## 5. MEHRWERTAUSGLEICH

---

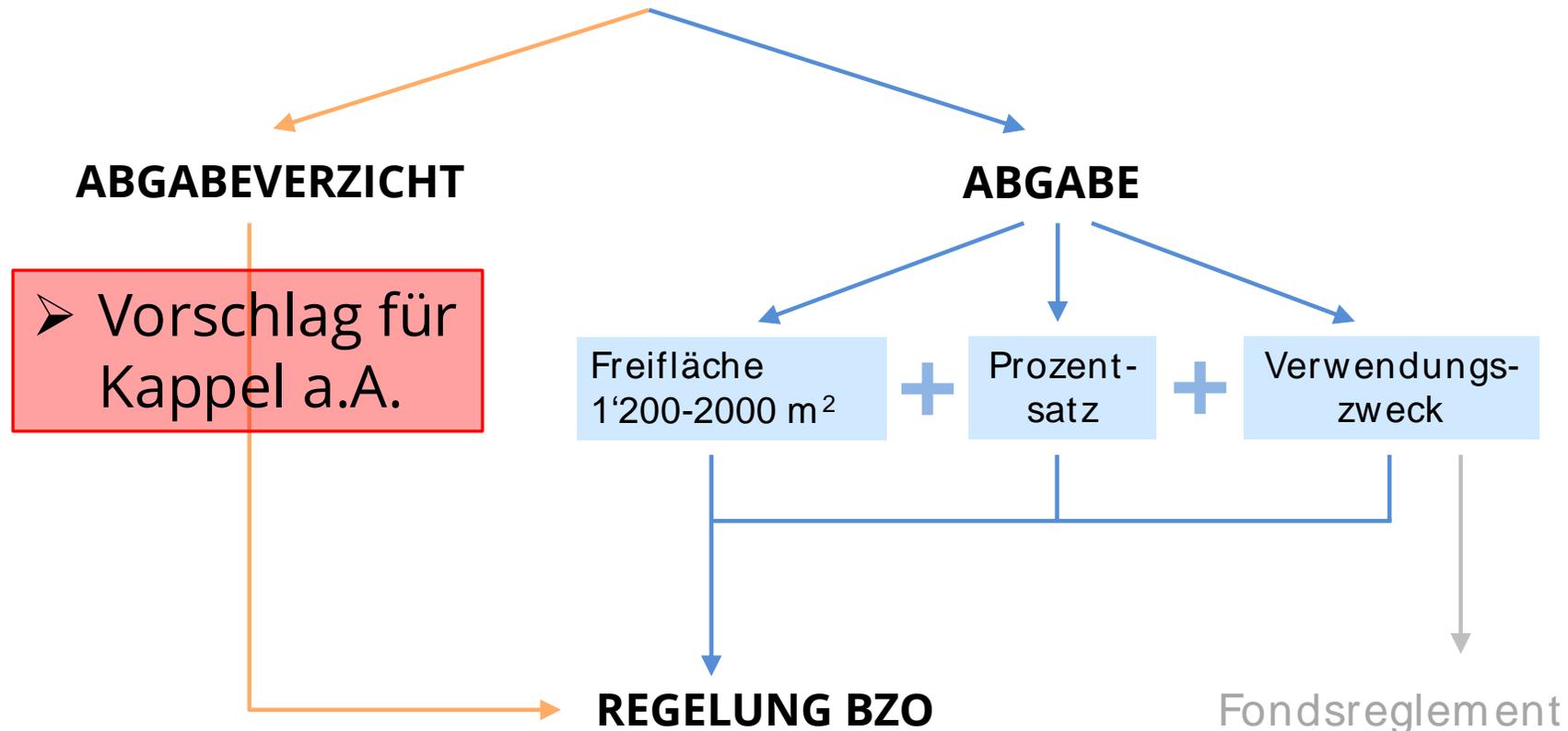
### Regelungskompetenzen und Handlungsbedarf der Gemeinden

- Die Mehrwertabgabe für Einzonungen ist abschliessend geregelt. **Der Abgabesatz auf den entstehenden Mehrwert beträgt 20%**. Der Betrag fliesst in den kantonalen Mehrwertausgleichsfonds. Der Kanton erhebt zudem eine Mehrwertabgabe auf die Umzonung einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Nutzungszone.
- Die Gemeinden können bei Auf- und Umzonungen eine Mehrwertabgabe zwischen **0% und höchstens 40% des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts** erheben.
- Entscheidet sich die Gemeinde für die Erhebung der Mehrwertabgabe, so kann sie eine **Freifläche** bestimmen. Die Freifläche kann zwischen **1'200 m<sup>2</sup> und 2'000 m<sup>2</sup>** betragen.
- Unter der Voraussetzung, dass der Mehrwert auf diesen Grundstücken kleiner ist als Fr. 250'000.-, sind diese Grundstücke von der Mehrwertabgabe befreit (§ 19 Abs. 4 MAG).

# 5. MEHRWERTAUSGLEICH

## Regelungsmöglichkeiten

### REGELUNGSMÖGLICHKEITEN DER GEMEINDE



## 5. MEHRWERTAUSGLEICH

---

### Gründe für den Verzicht:

- In Kappel am Albis als kleine Gemeinde sind kaum Anwendungsfälle (Umzonungen, Gestaltungspläne etc.) zu erwarten.
- Die Umsetzung des Mehrwertausgleichs wäre zudem sehr aufwändig.

# 6 FRAGEN UND DISKUSSION

---



**ENDE**

---

**Danke für Ihre  
Aufmerksamkeit!**