



Kanton Zürich
Gemeinde Weiningen

Teilrevision Nutzungsplanung

ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Entwurf für öffentliche Auflage



**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

31077 – 13.12.2021

Auftraggeber

Gemeinde Weiningen

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Peter von Känel, Projektleiter
Beat Jossi, Sachbearbeiter

Titelbild

Ansicht Hogerwiesquartier, Weiningen (Suter • von Känel • Wild)

Inhalt

1	EINLEITUNG	4
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Handlungsbedarf	5
1.3	Teilrevisionsvorlage	6
1.4	Verfahren	6
1.5	Kantonales Raumordnungskonzept	7
1.6	Kantonales Ortsbildinventar	7
2	ANALYSE ÖKONOMIEBAUTEN	8
2.1	Beispiel Friedhofstrasse 9.2	9
2.2	Beispiel Friedhofstrasse 10	10
2.3	Beispiel Regensdorferstrasse 16/16.1	11
2.4	Beispiel Badenerstrasse 3.1	12
2.5	Beispiel Badenerstrasse 8a	13
2.6	Beispiel Zürcherstrasse 16	14
2.7	Beispiel Zürcherstrasse 20.1	15
2.8	Beispiel Zürcherstrasse 41	16
3	ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG	17
3.1	IVHB	17
3.2	Mehrwertausgleich	21
3.3	Rot bezeichnete Gebäude (Kernzone)	25
3.4	Dachgestaltung (Wohnzonen)	31
3.5	Freiflächenziffer (Gewerbeazonen)	31
4	ANPASSUNG KERNZONENPLAN	33
4.1	Ausgangslage	33
4.2	Symbol Dachabschleppungen	33
5	ANPASSUNG GEWÄSSERABSTANDSLINIEN	35
5.1	Ausgangslage	35
5.2	Aufhebung Gewässerabstandslinien	35
5.3	Neufestsetzung Gewässerabstandslinien	36
6	ANPASSUNG WALDABSTANDSLINIEN	37
6.1	Ausgangslage	37
6.2	Ergänzung Waldabstandslinie Fahrweid	38
7	AUSWIRKUNGEN	39
8	MITWIRKUNG	41
8.1	Verfahren	41
8.2	Erste Kantonale Vorprüfung	41
8.3	Zweite Kantonale Vorprüfung	42

1 EINLEITUNG

1.1 Ausgangslage

Anlass

Die geltende Nutzungsplanung wurde von der Gemeindeversammlung am 6. März 2014 festgesetzt. Sie wurde durch die Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügungen vom 25. November 2014 und 25. Juni 2015 genehmigt

Seither haben Verwaltungsgerichtsentscheide zu Auslegungsfragen bei einzelnen Artikeln der Bau- und Zonenordnung geführt (Art. 4, 17 und 43 BZO). Auch hat sich im Rahmen der laufenden Gewässer- raumfestlegung in der Gemeinde ein Handlungsbedarf bei den Gewässerabstandslinien ergeben. Die Nutzungsplanung soll daher punktuell präzisiert und aktualisiert werden.

Öffentliche Auflage und negative Vorprüfung der ursprünglichen Vorlage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde mit den oben beschriebenen Inhalten vom 18. April bis 17. Juni 2019 öffentlich aufgelegt, wobei keine Einwendungen eingingen. Gleichzeitig wurde die Vorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung unterbreitet. Das ARE brachte im ersten Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2019 verschiedene Vorbehalte zur Lockerung der Kernzonenbestimmungen bei den Rot bezeichneten Ökonomiegebäuden vor. In einer Besprechung mit dem ARE wurde der Spielraum für eine modifizierte Regelung unter Berücksichtigung des Ortsbildinventars erörtert. Dabei zeigte es sich, dass auch der Kernzonenplan angepasst werden muss.

Obwohl in den Jahren 2019 und 2020 intensiv nach Lösungsmöglichkeiten gesucht und die Anliegen der ersten Vorprüfung aufgenommen wurde, konnte kein befriedigendes Resultat gefunden werden. Der zweite Vorprüfungsbericht des ARE vom 1. September 2020 stellte einen weiteren Rückschlag in den Planungsbemühungen der Gemeinde dar. An einer Aussprache am 22. Oktober 2021 wurden die Inhalte der zweiten Vorprüfung mit dem ARE besprochen und es konnte ein Konsens gefunden werden.

Neuer Anlauf mit zusätzlichen Revisionsinhalten

Da die Gemeinde ohnehin die neuen Baubegriffe gemäss IVHB (Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe) und die Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich im Sinne des MAG/MAV umsetzen muss (Frist 1. März 2025), wird der Revisionsinhalt um diese Module erweitert. Ein weiterer Anpassungsbedarf ergab zudem bei der Waldabstandslinie in der Fahrweid.

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wird daher als Ganzes überarbeitet und in einer erweiterten Vorlage zusammengefasst. Weil sie mehrere neue Bestandteile enthält, muss die öffentliche Auflage und Anhörung wiederholt werden.

1.2 Handlungsbedarf

Bau- und Zonenordnung

Die Bau- und Zonenordnung ist in folgenden Punkten anzupassen:

Umsetzung IVHB

- Umsetzung der neuen Baubegriffe gemäss IVHB mit zonenbezogenen Regelungen (u. a. Fassadenhöhe, Attikageschosse, Dachaufbauten, Kleinbauten, Anbauten, Unterniveaubauten, anrechenbare Grundstücksfläche, massgebendes Terrain).

Umsetzung MAG

- Umsetzung der Regelung zum kommunalen Mehrwertausgleich gemäss MAG/MAV.

Rot bezeichnete Gebäude

- Präzisierung von Art. 4 und Art. 17 BZO zum Abweichungsspielraum beim Gebäudeprofil der im Kernzonenplan Rot bezeichneten Gebäude.

Freiflächenziffer

- Bei den Grundmassen für die Gewerbezone in Art. 27 BZO hat sich ein Fehler eingeschlichen, indem die Freiflächenziffer irrtümlicherweise als Maximum anstatt als Minimum festgelegt wurde. Dies ist zu korrigieren.

Kernzonenplan

Der Kernzonenplan ist wie folgt anzupassen:

Ergänzung Kernzonenplan

- Im Zusammenhang mit der Präzisierung von Art. 4 und Art. 17 BZO sind einzelne Gebäudeteile zu bezeichnen, bei welchen vom Gebäudeprofil abgewichen werden kann.

Gewässerabstandslinien

Die Gewässerabstandslinien sind wie folgt anzupassen:

Aufhebung Gewässerabstandslinien

- Auf einem Abschnitt des Dorfbachs auf Höhe des Primarschulhauses Schlüechti werden die Gewässerabstandslinien durch den Gewässerraum ersetzt und sind formell aufzuheben.

Neue Gewässerabstandslinien

- Auf einem Abschnitt des Dorfbachs entlang der Bachstrasse ist ein asymmetrischer Gewässerraum und in Abstimmung darauf eine neue Gewässerabstandslinie vorgesehen. Der entsprechende Gewässerabstandslinienplan ist festzusetzen.

Waldabstandslinien

Die Waldabstandslinien sind wie folgt anzupassen:

Ergänzung Waldabstandslinie Fahrweid

- Auf einem in der Wohnzone W3/60 liegenden Abschnitt zwischen der Gemeindegrenze zu Geroldswil und der bestehenden Waldabstandslinie beim Quartierzentrum Fahrweid ist noch keine Waldabstandslinie festgelegt. Der entsprechende Waldabstandslinienplan ist zu ergänzen.

1.3 Teilrevisionsvorlage

Bestandteile

Für die Aktualisierung der Nutzungsplanung wird die vorliegende Teilrevisionsvorlage ausgearbeitet. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Anpassung Bau- und Zonenordnung
- Anpassung Kernzonenplan
- Anpassung Gewässerabstandslinien
- Anpassung Waldabstandslinien
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen (noch offen)

Im vorliegenden Bericht nach Art. 47 RPV werden die Änderungen erläutert und begründet sowie deren Auswirkungen dargelegt.

1.4 Verfahren

Verfahrensschritte

Die Nutzungsplanung wird gemäss folgendem Verfahren teilrevidiert:

- Aussprache mit dem ARE
- Entwurf erweiterte Revisionsvorlage
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden öffentlicher Auflage, Vorprüfung und Anhörung
- Öffentliche Auflage während 60 Tagen, parallel dazu Vorprüfung durch den Kanton und Anhörung der Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL)
- Eventuell öffentliche Informationsveranstaltung während der öffentlichen Auflage
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage und der Ergebnisse aus der Vorprüfung und Anhörung mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit
- Inkrafttreten

1.5 Kantonales Raumordnungskonzept

Urbane Wohnlandschaft



Die Gemeinde Weiningen gehört gemäss dem kantonalen Raumordnungskonzept zum Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft", in welchem vor allem die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht.

Im Rahmen der in den Jahren 2014/15 genehmigten umfassenden Revision der Richt- und Nutzungsplanung wurden die Bautätigkeit analysiert und die Entwicklungsziele abgehandelt. Die vorliegende Teilrevision umfasst lediglich einzelne Präzisierungen. Es handelt sich nicht um eine Neuausrichtung der Ortsplanung. Daher wird auf eine umfassende Darlegung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen und auf eine Analyse der Ortsentwicklung verzichtet.

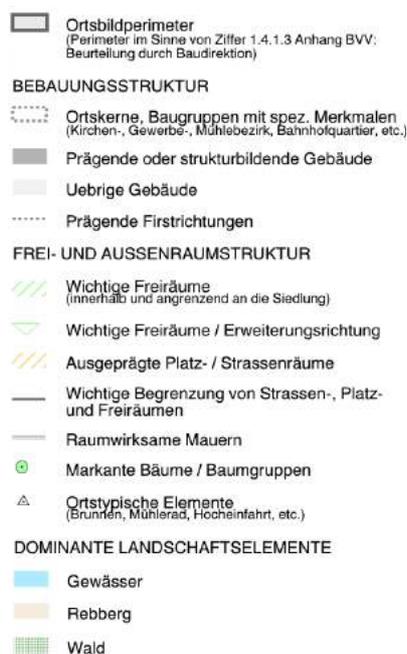
1.6 Kantonales Ortsbildinventar

KOBI

Ein grosser Teil der Kernzone von Weiningen liegt im Perimeter des kantonalen Inventars der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI). In diesem sind unter anderem die prägenden oder strukturbildenden Gebäude grau hervorgehoben.

Im geltenden Kernzonenplan sind diese Gebäude rot bezeichnet, womit die im Interesse des Ortsbildes liegende Volumenerhaltung grundeigentümergebunden sichergestellt wird.

Die folgende Abbildung stellt das KOBI in der Version vom 15. Juni 2001 dar. Gemäss Aussagen des Kantons ist eine Überarbeitung des KOBI im Jahre 2023 vorgesehen.



2 ANALYSE ÖKONOMIEBAUTEN

Analyse Umnutzungseignung von Ökonomiebauten

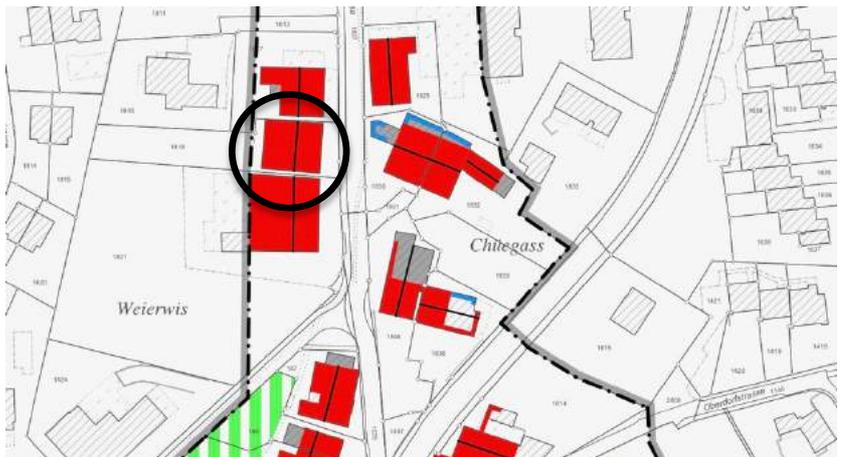
Einleitend wird in diesem Kapitel anhand von acht Ökonomiebauten untersucht, ob innerhalb der bestehenden Gebäudeprofile eine Umnutzung möglich und zweckmässig ist. Von Interesse ist zudem, ob der Spielraum für untergeordnete Abweichungen gemäss dem geltenden Art. 4 BZO ausreichend ist und ob für besonders gute Projekte im Rahmen von Art. 17 Abs. 2 BZO grössere Abweichungsmöglichkeiten geschaffen werden müssen (z.B. Volumenumlagerung, Gebäudeprofil etc.). Die Analyse bildet die Basis für die Anpassung dieser Bauordnungsbestimmungen.



2.1 Beispiel Friedhofstrasse 9.2



Kernzonenplan rechtskräftig



Kurzbeurteilung

- Das ganze Gebäude ist rot bezeichnet
- Die weit heruntergezogene Dachabschleppung (vgl. Abb. links oben) erschwert die zweckmässige Belichtung stark
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen nicht geeignet
- Abweichungen vom Gebäudeprofil sind unvermeidlich (Dachanhebung infolge zu geringen Höhen)

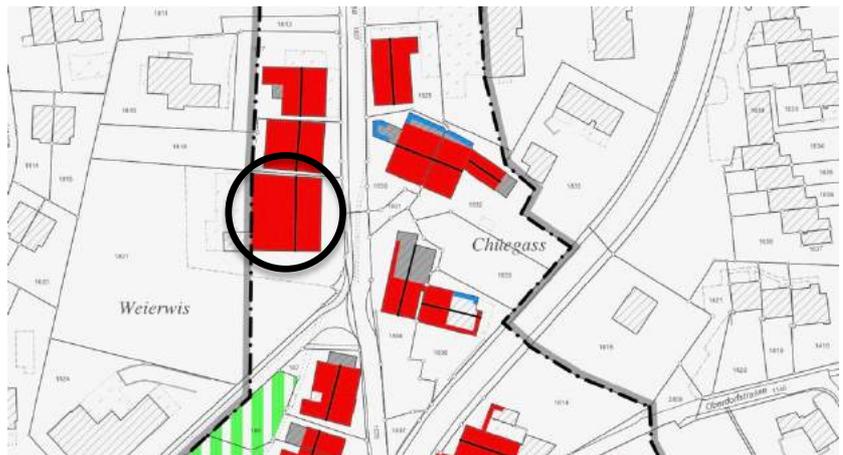
Handlungsbedarf

Dachanhebungen und/oder Volumenumlagerungen sind für eine zweckmässige Umnutzung zwingend erforderlich. Der Spielraum für untergeordnete Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 4 BZO genügt dafür nicht.

2.2 Beispiel Friedhofstrasse 10



Kernzonenplan rechtskräftig



Kurzbeurteilung

- Das Gebäude ist einschliesslich eines grossen Querhauses, aber ohne die west- und südseitigen Annexbauten rot bezeichnet
- Das Querhaus ermöglicht eine zweckmässige Belichtung des Dachraumes
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen grundsätzlich geeignet
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind absehbar (Dachanhebung infolge Wärmedämmung)

Handlungsbedarf

Der Spielraum für untergeordnete Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 4 BZO dürfte für eine zweckmässige Umnutzung genügen. Erwünscht ist jedoch eine Präzisierung des Abweichungsspielraumes.

2.3 Beispiel Regensdorferstrasse 16/16.1



Kernzonenplan rechtskräftig



Kurzbeurteilung

- Das Gebäude weist nord- und ostseitig mehrere Annexbauten auf, die nicht rot bezeichnet sind
- Die Annexbauten könnten abgebrochen werden, was Raum für eine zweckmässige Belichtung über Fenster in den Giebel- und Trauffassaden schaffen würde
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen grundsätzlich geeignet
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind absehbar (Dachanhebung infolge Wärmedämmung)

Handlungsbedarf

Der Spielraum für untergeordnete Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 4 BZO dürfte für eine zweckmässige Umnutzung genügen. Erwünscht ist jedoch eine Präzisierung des Abweichungsspielraumes.

2.4 Beispiel Badenerstrasse 3.1



Kernzonenplan rechtskräftig



Gestaltungsplan Unterdorf



Kurzbeurteilung

- Das ganze Gebäude einschliesslich Dachabschleppungen und Querhaus ist rot bezeichnet
- Die verzettelte kubische Ausgestaltung der Dachabschleppung befriedigt nicht und erschwert die Belichtung im Erdgeschoss
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen grundsätzlich geeignet
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind absehbar (Dachanhebung infolge Wärmedämmung)

Handlungsbedarf

Volumenlagerungen sind zwingend erforderlich, insbesondere im Hinblick auf den im Gestaltungsplan Unterdorf vorgesehenen Anbau (Baubereich A). Untergeordnete Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 4 BZO genügen dafür nicht. Der GP verlangt eine „besonders gute“ Gestaltung, womit die Voraussetzungen für grössere Abweichungen gemäss Art. 17 Abs. 2 BZO gegeben wären.

2.5 Beispiel Badenerstrasse 8a



Kernzonenplan rechtskräftig



Kurzbeurteilung

- Das ganze Gebäude ist rot bezeichnet, eigentliche Dachabschleppungen bestehen nicht
- Die ausladenden Vordächer erschweren die traufseitige Belichtung im Obergeschoss, die jedoch primär über Giebelfenster und sekundär über Dachflächenfenster erfolgen könnte
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen grundsätzlich geeignet
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind absehbar (Dachanhebung infolge Wärmedämmung)

Handlungsbedarf

Der Spielraum für untergeordnete Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 4 BZO dürfte für eine zweckmässige Umnutzung genügen. Erwünscht ist jedoch eine Präzisierung des Abweichungsspielraumes.

2.6 Beispiel Zürcherstrasse 16



Kernzonenplan rechtskräftig



Kurzbeurteilung

- Das ganze Gebäude einschliesslich der Dachabschleppung ist rot bezeichnet
- Die kubisch uneinheitliche Dachabschleppung und die Gebäudeeinbuchtung schränken die Möglichkeiten der baulichen Erneuerung ein (z.B. Balkone, Zimmererweiterung etc.)
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen grundsätzlich geeignet
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind absehbar (Dachanhebung infolge Wärmedämmung)

Handlungsbedarf

Der Spielraum für untergeordnete Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 4 BZO dürfte für bauliche Anpassungen nicht genügen. Erwünscht ist ein erweiterter Anpassungsspielraum.

2.7 Beispiel Zürcherstrasse 20.1



Kernzonenplan rechtskräftig



Kurzbeurteilung

- Das ganze Gebäude einschliesslich Dachabschleppung ist rot bezeichnet
- Die weit heruntergezogene Dachabschleppung erschwert die Belichtung, die primär über Giebelfenster und sekundär über Dachflächenfenster erfolgen könnte
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen grundsätzlich geeignet
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind absehbar (Verkürzung Dachabschleppung zur besseren Belichtung des Erdgeschosses, Dachanhebung infolge Wärmedämmung)

Handlungsbedarf

Der Spielraum für untergeordnete Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 4 BZO dürfte für eine zweckmässige Umnutzung nicht genügen. Erwünscht ist ein erweiterter Anpassungsspielraum.

2.8 Beispiel Zürcherstrasse 41



Kernzonenplan rechtskräftig



Kurzbeurteilung

- Lediglich der verputzte Wohnteil ist rot bezeichnet
- Die Dachabschleppung ist grau bezeichnet, wodurch ein Spielraum für volumetrische Anpassungen und eine optimierte Belichtung vorhanden ist
- Der Gebäudequerschnitt ist für eine Umnutzung mit zwei Geschossen grundsätzlich geeignet
- Abweichungen vom bestehenden Gebäudeprofil sind absehbar (Dachanhebung infolge Wärmedämmung)

Handlungsbedarf

Ein Spielraum für Abweichungen im Sinne des geltenden Art. 5 BZO besteht ohne weiteres, weil eine Volumenerhaltung bei grau bezeichneten Bauten nicht zwingend ist.

3 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

3.1 IVHB

Überblick

Im Rahmen der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) werden 30 Begriffe und Messweisen einheitlich definiert.

- 6 Begriffe sind neu (z.B. *Fassadenlinie*)
- 10 Begriffe ersetzen bestehende Begriffe und werden teilweise anders definiert (z.B. *bisher: Gebäudehöhe, neu: Fassadenhöhe*).
- 13 Begriffe sind unverändert, werden aber auch teilweise neu definiert (z.B. *Baumassenziffer*)
- 1 Begriff wird nicht übernommen (Geschossflächenziffer)

Die Änderungen, welche aufgrund der interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in verschiedenen Artikeln erforderlich sind, werden nachfolgend erläutert.

Gesamthöhe

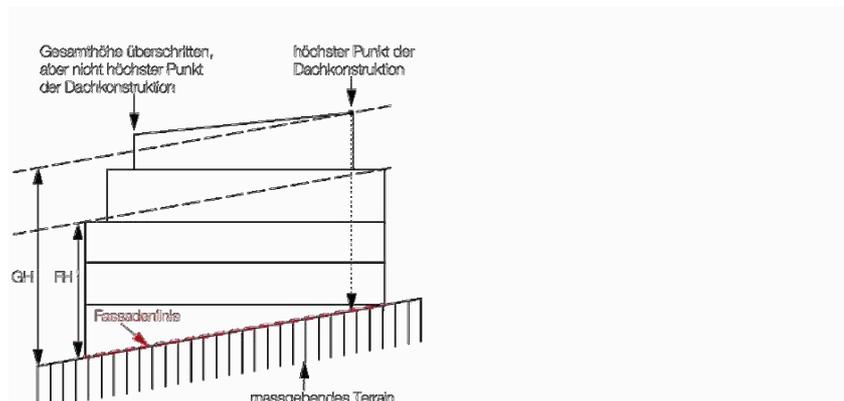
IVHB

Der Begriff "Gesamthöhe" war bisher nicht definiert. Allerdings wurde er als Summe von Firsthöhe und Gebäudehöhe verwendet. Gemäss IVHB entfällt der Begriff "Firsthöhe" (in Weiningen beträgt sie je nach Zone 4–7 m) und es wird nur noch die Gesamthöhe verwendet. Auch hier wird neu bis unter die Dachkonstruktion gemessen. Bei einer Gesamthöhe von 14.5 m kann das Gebäude durch eine mächtigere Dachkonstruktion effektiv ca. 0.5 m höher in Erscheinung treten.



Die Gesamthöhe wird bis zum höchsten Punkt des Daches gemessen, wobei hierzu nicht der höchste Punkt über Grund, sondern der höchste Punkt über Meer verwendet wird. Bei speziellen Dachformen und in Hanglage ist damit die Gesamthöhe nicht brauchbar.

Skizze zur Problematik der Gesamthöhe
gemäss IVHB



Fassadenhöhe Vorbemerkungen

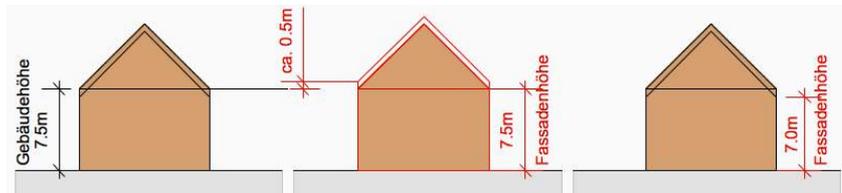
Mit den neuen Begriffen der IVHB gibt es je nach Dachform verschiedene Arten von Fassadenhöhen, die auseinandergehalten werden müssen. Das in der BZO Weiningen vorgesehene System sieht ein Grundmass für die traufseitige Fassadenhöhe und Zuschläge für die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern sowie Zuschläge für Attikageschosse auf den fassadenbündigen Seiten.

Eine Kumulation dieser Zuschläge im Sinne einer Addition ist nicht möglich. Alle Zuschläge sind ab dem zulässigen Grundmass der traufseitigen Fassadenhöhe zu messen (je nach Zone 7 – 12 m). Es ist z.B. nicht möglich auf das Attikageschoss noch eine Schrägdach aufzusetzen ausser die Dachneigung beträgt maximal 10°.

Fassadenhöhe (traufseitig) IVHB

Der bisherige Begriff "Gebäudehöhe" wird gemäss IVHB durch den Begriff "Fassadenhöhe" ersetzt. Die Messweise wird zudem angepasst. Bei der Gebäudehöhe wird auf der Dachkonstruktion gemessen, bei der Fassadenhöhe unter der Dachkonstruktion.

Beispiel Schrägdach



Umsetzung in Weiningen:
Grundmass traufseitig
(Art. 7, 18, 22 und 27 BZO)

Wenn das Mass der Höhe im Rahmen der Anpassung des Begriffes nicht angepasst wird, können Neubauten oder Ersatzbauten um das Mass der Dachkonstruktion (ca. 0.3-0.5 m) höher werden. Dies wird im Sinne der Verdichtung akzeptiert, indem die Masszahlen der bisherigen Gebäudehöhen als Grundmass der traufseitigen Fassadenhöhe übernommen werden. Dies gilt für Schräg- und Flachdächer.

Fassadenhöhe (giebelseitig) IVHB

Die bisherige Messweise der Gesamthöhe entspricht der giebelseitigen Fassadenhöhe bei Schrägdächern. Diese ist in § 280 Abs. 1 PBG wie folgt definiert:

Giebelseitig erhöht sich das zulässige Mass um die sich aus der Dachneigung von 45° ergebende Höhe, höchstens aber um 7 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Umsetzung in Weiningen:
Zuschlag giebelseitig für Bauten mit
Schrägdächern
(Art. 7, 18, 22 und 27 BZO)

Die giebelseitige Fassadenhöhe bei Schrägdächern entspricht der traufseitigen Fassadenhöhe zuzüglich eines Zuschlages im Ausmass der bisherigen Firsthöhe (je nach Zone 4 – 7 m). Die sich aufgrund einer maximalen Dachschräge von 45° ergebende Höhe, die von der Breite des Gebäudes abhängig ist, darf das festgelegte Mass der giebelseitigen Fassadenhöhe jedoch nicht überschreiten.

Fassadenhöhe (mit Attika)

IVHB

Die zulässige Erhöhung der Fassadenhöhe bei Attikageschossen ist in § 280 Abs. 2 PBG wie folgt definiert:

Bei Attikageschossen erhöht sich die Fassadenhöhe auf den fassadenbündigen Seiten um 3.3 m, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes bestimmt.

Umsetzung in Weiningen:
Zuschlag giebelseitig für Attikageschosse
(Art. 18 und 22 BZO)

Bei Flachdachbauten mit Attikageschoss entspricht die bisherige Gesamthöhe der Fassadenhöhe (traufseitige Messweise) zuzüglich der Geschosshöhe von 3.3 m. Dieses in § 280 PBG festgelegte Mass wird in der Bauordnung als Zuschlag übernommen. Über Attikageschossen sind leicht geneigte Dächer zulässig, der First darf jedoch diese 3.3 m nicht überschreiten.

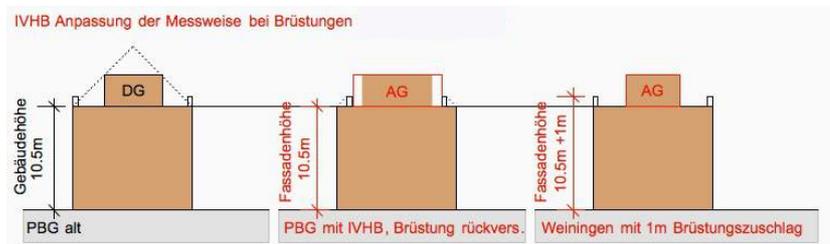
Fassadenhöhe (Flachdachbauten)

IVHB

Bei der Gebäudehöhe von Flachdachbauten wurden Absturzsicherungen (Geländer), sofern es sich nicht um feste Mauern handelte, bisher nicht in die Messweise einbezogen. Beim neuen Begriff "Fassadenhöhe" muss nun jede Brüstung oder Absturzsicherung in der Fassadenflucht oder einem Fassadenrücksprung bis 1 m in die Messung einbezogen werden (§ 278 Abs. 2 PBG). Um wieder das gleiche Gebäude zuzulassen wie heute, muss die zulässige Fassadenhöhe um das Mass der Brüstung/Absturzsicherung höher sein als bei Schrägdächern.

Umsetzung in Weiningen:
Zuschlag für Flachdachbauten mit nicht gemäss § 278 Abs. 2 PBG zurückversetzter Brüstung
(Art. 18 und 22 BZO)

Daher wird bei Flachdachbauten ein Fassadenhöhenzuschlag von 1 m vorgesehen. Wird die Brüstung gemäss § 278 Abs. 2 PBG um mehr als 1 m zurückversetzt, wird der Zuschlag nicht gegeben.



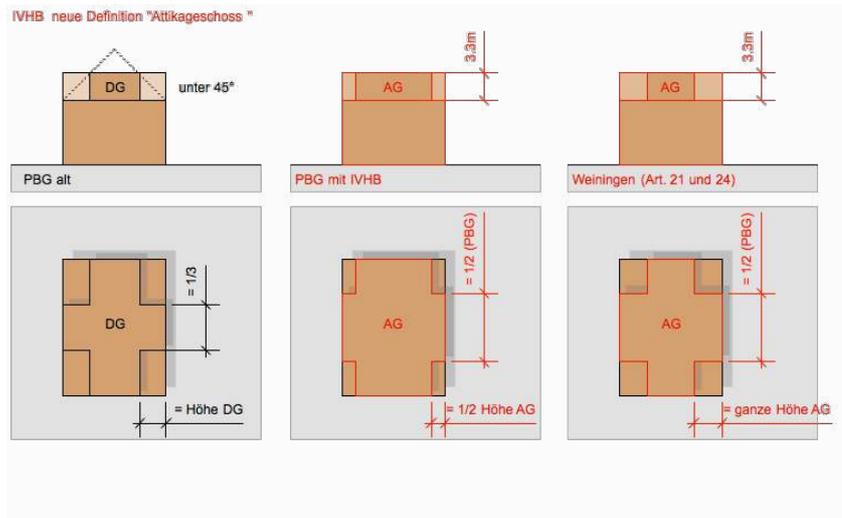
Attikageschoss

IVHB

Gemäss IVHB wird neu der Begriff "Attikageschoss" als Dachgeschoss bei Flachdachbauten verwendet. Der Begriff war bereits bisher geläufig, er war jedoch baurechtlich nicht definiert. Auch hier ergibt sich neben der Verwendung des neuen Begriffs eine Anpassung der Messweisen. Die Rücksprünge des Attikageschosses müssen gemäss § 275 Abs. 4 PBG nur noch die Hälfte der Attikageschosshöhe betragen, was zu einer deutlich grösseren Geschossfläche führt (bisher ca. 65–70 %, neu ca. 87 %).

Diese dominante Erscheinung von Attikageschossen ist nicht erwünscht. In Anwendung der Regelungskompetenz der Gemeinde zur Dachgestaltung (§ 49 Abs. 2 lit. d PBG) wird daher in der BZO festgelegt, dass Attikageschosse auf den fiktiven Traufseiten um das Mass ihrer ganzen Höhe zurückversetzt sein müssen.

Rücksprung Attikageschoss im Vergleich
(links PBG bisher, rechts PBG neu)



Dachaufbauten

IVHB

Umsetzung in Weiningen:
Dachaufbauten
(Art. 13, 21 und 24 BZO)

Ohne anderslautende Anordnungen in der BZO dürfen Dachaufbauten gemäss § 292 PBG neu die Hälfte der Fassadenlänge einnehmen.

Diese Erleichterung wird bei Flachdächern (Attikageschosse) im Sinne der Verdichtung akzeptiert, bei Schrägdächern wird jedoch zur Wahrung der Kontinuität in der Dachlandschaft weiterhin am bisherigen Mass von $\frac{1}{3}$ der Fassadenlänge festgehalten.

Massgebendes Terrain

IVHB

Der bisherige Begriff „gewachsenes Terrain“ wird durch den Begriff „massgebendes Terrain“ ersetzt. Bei der Bestimmung wird neu immer auf das natürliche, ursprüngliche Terrain (die grüne Wiese) abgestellt, also auch bei Ersatzneubauten auf bereits bebauten Grundstücken, welche auf gestaltetem Terrain stehen. Das kann im Einzelfall eine behördliche Festlegung des massgebenden Terrains bedingen.

Anrechenbare Grundstücksfläche

IVHB

Neu werden Waldabstandsflächen, auch wenn sie mehr als 15 m hinter der Waldabstandslinie liegen, angerechnet. Ebenfalls angerechnet werden neu offene Gewässer, die in der Bauzone liegen. Infolge dieser Änderungen kann sich die zulässige Ausnützung bei Grundstücken am Waldrand und bei solchen mit Gewässern erhöhen.

Gemäss der Praxis zu § 259 PBG in der bisherigen Fassung zählen Verkehrsflächen, die nicht auf übergeordneten Festlegungen beruhen, stets zur massgeblichen Grundfläche unabhängig davon, ob sie nur der grundstückinternen Erschliessung dienen oder nicht. Neu ist für die Anrechenbarkeit nicht mehr massgeblich, ob eine Verkehrsfläche auf übergeordneten Festlegungen beruht oder nicht, sondern ob die Anlage der Feinerschliessung zuzurechnen ist oder es sich um eine Hauszufahrt handelt. Dies kann in Einzelfällen dazu führen, dass eine heute anrechenbare Verkehrsfläche (z.B. ein servitutarisch gesicherter Zufahrtsweg oder ein Wendeplatz) neu nicht mehr angerechnet werden darf.

Baumassenziffer IVHB

Gemäss bisheriger Regelung wurde der Witterungsbereich offener Gebäudeteile nicht an die Baumasse angerechnet. Als Witterungsbereich galt der äussere Teil des offenen Raumes bis zu einer Tiefe, die der halben Raumhöhe entsprach.

Gemäss neuer Regelung in § 258 Abs. 3 PBG werden offene Gebäudeteile, die weniger als zur Hälfte durch Abschlüsse umgrenzt sind, nicht mehr angerechnet.

Räume, die als öffentliche Verkehrsflächen benützt werden, fielen gemäss bisheriger Regelung in § 258 Abs. 2 PBG bei der Berechnung der Baumassenziffer ausser Ansatz. Neu sind solche Flächen anrechenbar, wenn es sich nicht um offene Gebäudeteile gemäss § 258 Abs. 3 PBG handelt.

Gemäss § 10 lit. c ABV sind Wintergärten und ähnliche Konstruktionen, die dem Energiesparen dienen, nicht an die Ausnützungsziffer anrechenbar.

Eine in der Wirkung vergleichbare Regelung gilt auf kantonaler Ebene neu auch für die Baumassenziffer. Für dem Energiesparen dienende Gebäudeteile kann die Baumassenziffer neu um 20 % der zonengemässen Grundziffer erhöht werden.

Weitere Begriffsanpassungen IVHB

Folgende bisher verwendeten Begriffe werden durch die neuen Begriffe gemäss IVHB ersetzt. Inhaltlich ergeben sich keine Unterschiede.

Bisheriger Begriff	Neuer Begriff (IVHB)
Besondere Gebäude	Kleinbauten und Anbauten (definitionsgemäss auf 50 m ² Grundfläche beschränkt)
Unterirdische Gebäude	Unterirdische Bauten und Unter- niveaubauten
Gewachsener Boden	Massgebendes Terrain

3.2 Mehrwertausgleich

Gesetzliche Grundlagen

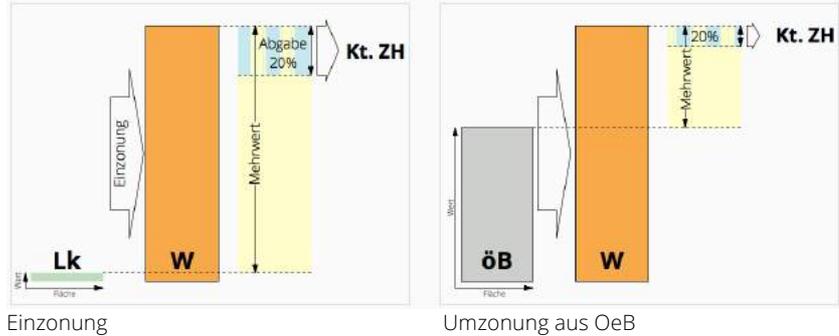
Nach Art. 5 RPG ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Planungsbedingte Mehrwerte sind zu mindestens 20 % durch den Begünstigten auszugleichen. Die Kantone hatten eine Frist bis zum 30. April 2019, um die rechtlichen Grundlagen für den Mehrwertausgleich zu schaffen. Da der Kanton Zürich diese Frist nicht einhalten konnte, galt ein Einzonungsmoratorium, bis die notwendigen Regelungen im kantonalen Recht rechtsgültig sind.

Der Kanton Zürich hat in der Folge das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) erlassen, welches am 28. Oktober 2019 vom Kantonsrat verabschiedet wurde. Gesetz und Verordnung traten am 1. Januar 2021 in Kraft. Gleichzeitig wurde das Einzonungsverbot aufgehoben.

Kantonaler Mehrwertausgleich

Die Mehrwertabgabe für Einzonungen sowie Umzonungen von einer Zone für öffentliche Bauten (OeB) in eine andere Bauzone ist im MAG abschliessend geregelt und erfolgt unabhängig von der Regelung in der Bauordnung. Auf diese Abgabe hat die Gemeinde keinen Einfluss.

Prinzipdarstellung



Abgabesatz 20 %

Der Kanton verlangt einen einheitlichen Satz von 20 %, wenn der Mehrwert der Einzonung oder der Umzonung von einer Zone für öffentliche Bauten in eine andere Bauzone einen Betrag von 30'000 Franken übersteigt. Der Zeitpunkt der Fälligkeit des Betrages ist im MAG und MAV beschrieben.

Mehrwertausgleichsfonds

Die vereinnahmten Gelder sind in den Mehrwertausgleichsfonds einzulegen. Daraus werden z.B. Auszonungen in anderen Gemeinden finanziert oder für raumplanerische Massnahmen wie die Aufwertung der Landschaft oder für die Gestaltung des öffentlichen Raumes verwendet. Die Gelder können also nur zweckgebunden verwendet werden.

Was wird unter dem Begriff "Einzonung" verstanden?

Unter Einzonung wird die Ausscheidung einer neuen Bauzone im Sinne von § 48 PBG und die Festsetzung eines kantonalen Gestaltungsplans verstanden (§ 1 lit. b MAG).

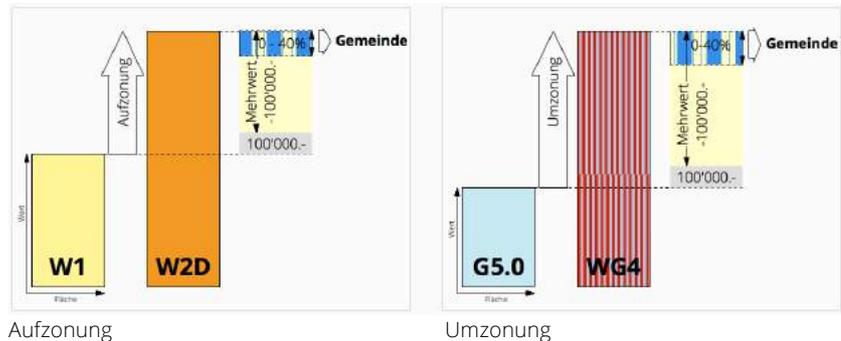
Kommunaler Mehrwertausgleich

Der kommunale Mehrwertausgleich ist ein raumplanerisches Instrument, das die Siedlungsentwicklung nach innen unterstützen soll. Für eine solche Verdichtung an gut erschlossenen zentrumsnahen Lagen bietet sich oftmals eine Aufzonung, Umzonung oder Sondernutzungsplanung an. Bislang profitierte der Eigentümer von der Planungsarbeit der Gemeinde, ohne seinen Mehrwert entschädigen zu müssen. Wollte eine Gemeinde im umgekehrten Fall an einer dezentralen, schlecht erschlossenen Randlage Flächen auszonieren, musste sie den Grundeigentümer für seinen Wertverlust entschädigen. Mit dem MAG und MAV besteht nun die Möglichkeit, bei Aufzonungen, Umzonungen oder vergleichbaren Handlungen, die zu einem Planungsmehrwert führen, den Mehrwert vom Eigentümer teilweise abzuschöpfen.

Abgabebesatz

Die Gemeinden können gestützt auf § 19ff MAG bei Auf- und Umzonen eine Mehrwertabgabe zwischen 0 % und höchstens 40 % des um Fr. 100'000.- gekürzten Mehrwerts erheben.

Prinzipdarstellung



Freifläche

Neben dem Abgabebesatz muss auch die sogenannte Freifläche in der Bau- und Zonenordnung festgelegt werden. Die Freifläche kann zwischen 1'200 und 2'000 m² betragen. Ein Grundstück, dessen Fläche kleiner ist als dieser Wert, ist von der kommunalen Mehrwertabgabe in der Regel befreit.

Dies bedeutet folglich: Ist das Grundstück kleiner als die festgelegte Freifläche (z.B. 1'500 m²), ist keine Abgabe geschuldet. Es gibt jedoch eine Ausnahme: Unterschreitet die betreffende Fläche die Freifläche, ist trotzdem eine Mehrwertabgabe geschuldet, wenn durch die planerische Massnahme ein Mehrwert entsteht, der grösser ist als 250 000 Franken (§ 19 Abs. 4 MAG).

Mehrwertsausgleichfonds

Wie bei Einzonungen sind die vereinnahmten Gelder zweckbestimmt einzusetzen. Die Gelder sind in einen kommunalen Mehrwertsausgleichfonds einzulegen. Daraus können dann ebenfalls Projekte finanziert werden, die einen raumplanerischen Hintergrund haben (Art. 3 Abs. 3 RPG) wie die Aufwertung des öffentlichen Raumes, Platz- oder Freiraumgestaltungen, Wegergänzungen oder die Verbesserung des ÖV. Die Verwendung der Gelder ist durch die Gemeinde in einer Verordnung zu regeln, was auch noch nach der Festsetzung der teilrevidierten Bau- und Zonenordnung geschehen kann.

Fälligkeit der Abgabe

Die Mehrwertabgabe wird fällig, wenn auf einem Grundstück die Planungsmehrwerte (z.B. höhere Ausnutzung) baulich realisiert werden.

Städtebauliche Verträge

Anstelle einer Abgabe gemäss den Regelungen in der BZO können die Planungsvorteile auch mit einem sogenannten städtebaulichen Vertrag geregelt werden. In städtebaulichen Verträgen wird die Höhe und Art des Ausgleichs mit den konkreten Massnahmen verbindlich festgehalten. In den Verträgen können auch weitere Aspekte, welche in den planungsrechtlichen Instrumenten keinen Platz haben, geregelt werden. Die Verträge werden von den Grundeigentümern bzw. der Bauherrschaft und der Gemeinde unterschrieben.

Beispiele für solche Mehrwerte im öffentlichen Interesse sind: Landabtretung, Landabtausch, Spielplätze, Grünanlagen, Kinderhorte, Infrastruktur, preisgünstiger Wohnraum, Kaufrecht bei Nichtüberbauung, Parkplätze, Fuss- und Radwegabschnitte, Etappierungsverpflichtung und andere mehr.

Grafische Zusammenfassung Kommunaler Mehrwertausgleich

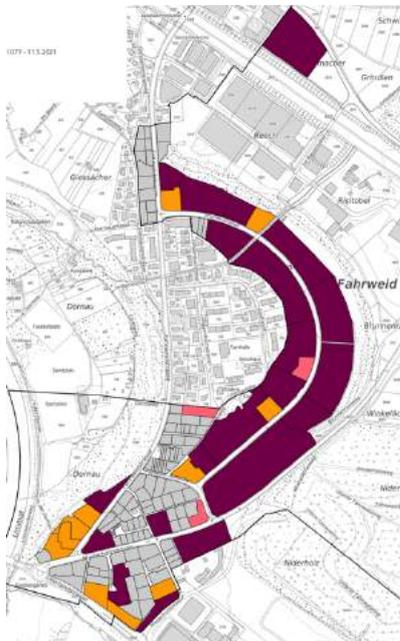
Grafik ARE, Stand April 2020



Umsetzung in Weiningen (Art. 2a BZO)

Analyse der Grundstücksflächen

Für die Festlegung der Freifläche interessiert, wie gross der Anteil der Baulandgrundstücke ist, deren Fläche über bzw. unter der möglichen Freifläche liegt. Die untenstehende Karte zeigt die Grössenverteilung von Baulandgrundstücken in Weiningen:



Fahrweid



Dorf



Der Flächenschlüssel ist so gewählt, dass erkennbar ist, welche Grundstücke die Fläche von 1'200 m², 1'600 m² oder 2'000 m² übersteigen. Die Analyse zeigt, dass der überwiegende Teil der Grundstücke entweder kleiner ist als 1'200 m² oder dann grösser als 2'000 m².

Die grau bezeichneten Grundstücke sind in der Regel nicht von Mehrwertabgaben betroffen, da sie die Mindestgrösse von 1'200 m² nicht erreichen (ausser der Mehrwert übersteige 250'000 Franken).

Neuer Artikel zum Mehrwertausgleich

In der Bau- und Zonenordnung wird mit Art. 2a BZO ein neuer Artikel zur kommunalen Mehrwertabgabe eingefügt. Als Freifläche werden 2'000 m² festgelegt und die Mehrwertabgabe beträgt 40 % des um Fr. 100'000 gekürzten Mehrwerts. Damit werden bei beiden Parametern die maximalmöglichen Werte eingesetzt. Diese Wahl wird wie folgt begründet:

- Die Freifläche von 2'000 m² betrifft grössere Areale, in denen auch ein grösserer Spielraum zur Verbesserung der Siedlungsqualität besteht.
- Der Satz von 40 % ergibt namhafte Beträge, die unter Einbezug der abgabepflichtigen Grundstücke im öffentlichen Raum eingesetzt werden können. Zudem werden die in grösseren Arealen erhöhten Aufwendungen der Gemeinde ausgeglichen.

Damit kann für die Gemeinde und die Grundeigentümer eine win-win-Situation entstehen.

Auswirkungen

Der kommunale Mehrwertausgleich ist anzuwenden, sobald er in der kommunalen Bau- und Zonenordnung geregelt und in Kraft gesetzt ist. Werden bei einer Revision der kommunalen Bau- und Zonenordnung in einer Vorlage einerseits der Mehrwertausgleich eingeführt und andererseits Auf- und Umzonungen vorgenommen, so unterstehen die Auf- und Umzonungen noch nicht dem Mehrwertausgleich. Die BZO-Änderung zur Einführung des Mehrwertausgleichs muss zuerst und nicht gleichzeitig in Kraft treten.

Bei den violett dargestellten Grundstücken ab 2'000 m² fällt ein Mehrwertausgleich erst dann an, wenn eine planerische Massnahme durchgeführt wird, die zu erheblichen Vorteilen führt. Dies ist insbesondere bei einer Aufzonung oder bei einem Gestaltungsplan der Fall, wenn dadurch eine grössere Ausnützung ermöglicht wird.

3.3 Rot bezeichnete Gebäude (Kernzone)

Ausgangslage

Fehlender Abweichungsspielraum beim Gebäudeprofil

Der geltende Wortlaut von Art. 4 BZO bestimmt, dass die im Kernzonenplan Rot bezeichneten Gebäude nur unter Beibehaltung von Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild um- oder wiederaufgebaut werden dürfen. Untergeordnete Abweichungen können bewilligt oder angeordnet werden, wenn dies im Interesse der Wohnhygiene, der Verkehrssicherheit oder des Ortsbildschutzes liegt.

Zu einem Bauvorhaben, das die Anhebung eines Firstes um mehrere Meter vorsah, ist zum Abweichungsspielraum von Art. 4 BZO ein Verwaltungsgerichtsentscheid ergangen (VB.2016.00524). In diesem wird festgehalten, dass für das Gebäudeprofil von Rot bezeichneten Gebäuden kein Abweichungsspielraum im Sinne von Art. 17 Abs. 2 BZO besteht. Nach dem klaren Wortlaut dieser Bestimmung darf einzig von der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung abgewichen werden. Hingegen bietet sie keine Grundlage, um sich zusätzlich auch über die bestehenden Gebäudeprofile hinwegzusetzen.

Der Gemeinderat wünscht aufgrund des erwähnten Verwaltungsgerichtsentscheides, der ein Ökonomiegebäude an der Friedhofstrasse betraf (vgl. Kap. 2.1), die nach Art. 17 Abs. 2 BZO zulässigen Abweichungen nicht mehr nur auf Elemente der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung zu beschränken, sondern auch auf das Gebäudeprofil auszudehnen.

Spielraum auch für Abweichungen beim Gebäudeprofil schaffen

Der entsprechende Spielraum wird in zwei Schritten geschaffen:

- Untergeordnete Abweichungen vom Gebäudeprofil im Rahmen von Art. 4 Abs. 2 BZO
- Erweiterte Abweichungen vom Gebäudeprofil im Rahmen von Art. 4 Abs. 3 BZO und Art. 17 Abs. 3 BZO

Art. 4 Abs. 2 BZO
Bestehende rot bezeichnete Gebäude

Untergeordnete Abweichungen vom Gebäudeprofil

Bei Rot bezeichneten Gebäuden soll künftig in einem beschränkten Ausmass auch vom Gebäudeprofil abgewichen werden können. Zur Klarstellung des Abweichungsspielraumes wird Art. 4 BZO mit einem zweiten Absatz ergänzt, der die zulässigen untergeordneten Abweichungen vom Gebäudeprofil präzisiert. Die Auflistung ist nicht abschliessend, illustriert aber die erlaubte Grössenordnung.

- **Dachanhebung um maximal 30 cm**
Dieser Spielraum kann genutzt werden zum Neuaufbau der Dachhaut unter Einschluss einer angemessenen Wärmedämmung und/oder zur Vergrösserung zu knapper Geschosshöhen.
- **Anpassung von bestehenden Querhäusern in Lage und Form**
Dieser Spielraum ermöglicht es, ein bestehendes Querhaus wiederaufzubauen, wobei Lage und Form angemessen auf den neuen Grundriss und die neuen Geschosshöhen abgestimmt werden können. Neue Querhäuser sind hingegen nicht möglich.
- **Zusätzliche Dachaufbauten**
Dieser Spielraum erlaubt es, den Dachraum bei Umnutzungen über das Gebäudeprofil hinaus zu nutzen und zu belichten.

Solche untergeordneten Abweichungen des Gebäudeprofils beeinträchtigen die räumliche Wirkung im Ortsbild in der Regel nicht. Zu beachten ist aber, dass in jedem Fall eine gute gestalterische Lösung vorausgesetzt wird. Im Unterschied zur heute geltenden Regelung werden damit die noch als untergeordnet geltenden Abweichungsspielräume geklärt und die Rechtssicherheit erhöht. Dies gilt für alle im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäude, nicht nur für Ökonomiegebäude.

Art. 4 Abs. 3 BZO
Bestehende rot bezeichnete
Gebäude

Dachabschleppungen



Beispiel einer Dachabschleppung, die gestalterisch nicht befriedigt und die Umnutzung im Erdgeschoss erschwert (Badenerstrasse 3.2)

Die Gemeinde strebt jedoch darüber hinaus eine rechtssichere Handhabung von Abweichungen bei Dachabschleppungen einzelner ehemaliger Ökonomiebauten an mit dem Ziel, die Gestaltung zu verbessern (Vereinheitlichung unterschiedlicher Dachabschleppungen) und die Umnutzung zu erleichtern (genügende Raumhöhe im Erdgeschoss, Belichtung). Ein Beispiel für ein solches Bedürfnis ist das Gebäude Badenerstrasse 3.2 (vgl. Bild links). Die dafür erforderlichen baulichen Anpassungen können nicht mehr als "untergeordnet" gelten. Je nach Situation kann es sein, dass Dachabschleppungen verkürzt, angehoben oder vereinheitlicht werden müssen. Dementsprechend muss genügend Spielraum vorhanden sein, Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild verändern zu können.

Als Reaktion auf die erste Vorprüfung war ursprünglich vorgesehen, die Dachabschleppungen von im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden neu grau zu bezeichnen, um bessere Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Umnutzung und bauliche Weiterentwicklung zu schaffen. Das ARE hat dies jedoch im Vorprüfungsbericht vom 1. September 2020 abgelehnt. Darauf wurden verschiedene Regelungsmöglichkeiten nochmals eingehend geprüft.

Die nun vorgeschlagene Regelung ermöglicht es, die im Kernzonenplan mit einem speziellen Symbol gekennzeichneten Dachabschleppungen rot bezeichneter Gebäude zur Verbesserung der Gestaltung und zur Erleichterung der Umnutzung in Stellung, Gebäudeprofil und Erscheinungsbild zu verändern. Solche Anpassungen müssen sorgfältig erfolgen und setzen eine gute Gestaltung sowohl für sich als auch im Zusammenhang mit dem ganzen Gebäude im Sinne von § 238 Abs. 2 PBG voraus. Dies wird auch im öffentlichen Gestaltungsplan "Unterdorf" verlangt, in dessen Geltungsbereich das als Beispiel erwähnte Gebäude Badenerstrasse 3.2 steht (Art. 6 Abs. 1 GP-Vorschriften).

Ohnehin muss jedes Bauvorhaben in der Kernzone fachlich begutachtet werden (Art. 17 BZO). Dies ermöglicht es, zuverlässig zu beurteilen, ob solche Anpassungen von Dachabschleppungen diese Anforderungen erfüllen oder eben nicht. Ausserdem erhält das ARE, im Rahmen des Koordinationsverfahrens (Ziffer 1.4.1.4 Anhang BW) bei jedem Baugesuch innerhalb des Ortsbildperimeters Gelegenheit, sich zum Bauvorhaben zu äussern und bei allfälligen Problempunkten Auflagen anzuordnen. Damit sind genügend Sicherheiten zur Gewährleistung einer ortsbildgerechten Gestaltung solcher Dachabschleppungen vorhanden.



Auszug KOBI

Als Messlatte zum Nachweis der guten Gestaltung sind neben den Vorgaben der BZO auch die im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (KOBI) umschriebenen Schutzziele zu berücksichtigen. Im Vordergrund stehen insbesondere die folgenden Schutzziele (kursiv im Wortlaut):

- *Durch die Anlage der Siedlung als Strassenzeilenbebauung bestehen auf den Rückseiten der Altbauten östlich der Bach-Strasse, der Kirche und im Unterdorf noch teilweise grössere, zusammenhängende Grünflächen, welche als wichtige Abgrenzung und Übergangsbereich zu den in Volumen und Gestaltung unterschiedlichen Neubauzonen zu erhalten sind.*

Hinweis: Dachabschleppungen sind immer auch im Kontext von Gebäuden und Freiräumen zu sehen, weil sie raumbildend wirken.

- *Die grossen Satteldächer, schönen Riegelfassaden und zahlreichen Anbauten der dicht entlang der Badener-Strasse angeordneten Altbauten treten durch den vorgelagerten Grünbereich von der Südseite her silhouettenwirksam in Erscheinung. Dieser ist als wichtiger Vordergrund und Abgrenzung der historischen Siedlungsanlage gegen eine eventuelle Siedlungserweiterung im Unterdorf unüberbaut zu erhalten.*

Hinweis: Dachabschleppungen befinden sich fast ausschliesslich auf den hofseitigen, strassenabgewandten Seiten der Gebäude. Sie sind als Bestandteil des vorgelagerten Grünbereiches auf der Südseite wahrnehmbar und entsprechend sorgfältig auszubilden. Im Übrigen definiert der öffentliche Gestaltungsplan "Unterdorf" die zulässige Siedlungserweiterung im Unterdorf.

- *Auf der Südost-Seite grenzt das Ortsbild an eine in der Reservezone befindliche, heute landwirtschaftlich genutzte Ebene. Bei einer Einzoning ist darauf zu achten, dass ein Grünbereich als Pufferzone zwischen den Altbauten und der Neubauzone ausgewiesen wird. Dieser kann z.B. durch eine Überbauung im Rahmen eines Gestaltungsplanes festgelegt werden.*

Hinweis: Dieses Schutzziel entfällt mit der vorgesehenen Aufhebung der Reservezone, d.h. der Grünbereich ist damit langfristig gesichert (vgl. Kap. 4).

- *Bauliche Massnahmen an Gebäuden haben sich hinsichtlich Lage, Dimension, architektonischer Gestaltung und Materialwahl an der bestehenden Bausubstanz zu orientieren. Die bauliche Veränderung ortsbaulich prägender oder strukturbildender, nicht formell geschützter Gebäude setzt zusätzliche Kenntnisse über das jeweilige Objekt voraus, wie sie aus den Denkmalschutzinventaren ersichtlich sind. Der Erhaltung und dem Charakter der Dachlandschaft ist grosse Aufmerksamkeit zu schenken.*

Hinweis: Der Charakter von veränderten Dachabschleppungen soll sich weitgehend an der bisherigen Erscheinung der Altbauten orientieren. Dies gilt hinsichtlich Volumetrie, Materialien und Farben, aber auch in Bezug auf Typologie und Baugeschichte.

Art. 17 Abs. 2 BZO
Fachberatung /
Beratende Kommission

Beispiel eines ehemaligen Ökonomiegebäudes mit ungünstigem Gebäudeprofil für einen Ersatzbau (Friedhofstrasse 9.2)



In solchen und ähnlichen Fällen soll im Interesse einer massvollen Nachverdichtung unter bestimmten Voraussetzungen ein durchwegs zweigeschossiger Ersatzbau möglich sein. Damit kann die Proportion der Fassade verbessert und die Belastung der Dächer mit Dachaufbauten und Dachflächenfenstern begrenzt werden.

Voraussetzungen für Abweichungen, die über Art. 4 Abs. 2 BZO hinausgehen

Für erweiterte Abweichungen vom Gebäudeprofil, die über den Rahmen von Art. 4 Abs. 2 BZO hinausgehen, werden die Voraussetzungen in einem erweiterten Art. 17 Abs. 2 BZO definiert:

- lit. a regelt wie bisher die Abweichungen von den Bestimmungen der Dach-, Fassaden- und Umgebungsgestaltung gemäss Art. 12-15 BZO
- lit. b regelt neu Abweichungen von den Bestimmungen zum Gebäudeprofil von Ökonomiebauten gemäss Art. 4 BZO

Das Gebäudeprofil bestehender Wohnhäuser ist bereits auf die Wohnnutzung ausgerichtet, weshalb der Spielraum von Art. 4 Abs. 2 BZO in aller Regel genügt. Weitergehende Abweichungen sind daher nur bei ehemaligen Ökonomiebauten erlaubt, die ein ungünstiges Gebäudeprofil aufweisen, das eine zeitgemässe Umnutzung erschwert oder verunmöglicht.

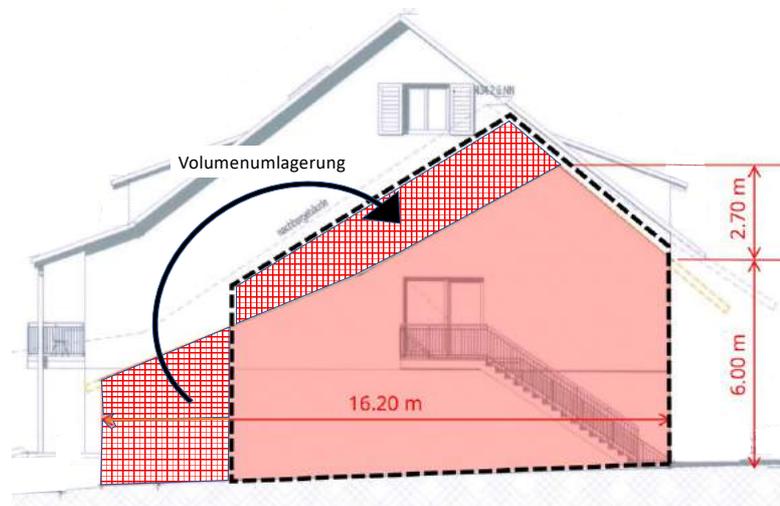
Solche weitergehenden Abweichungen bedingen eine ortsbaulich überzeugende Gesamtwirkung. Namentlich die zum öffentlichen Strassenraum ausgerichteten Gebäudeseiten sind die äusseren Abmessungen und Proportionen angemessen vom Bestand abzuleiten. So ist angezeigt, die Traufhöhe auf der Strassenseite beizubehalten oder nur leicht zu verändern. Auf den weniger einsehbaren strassenabgewandten Gebäudeseiten sind hingegen grössere kubische Veränderungen mit Volumenverlagerungen eher vertretbar.

Darüber hinaus sind aber weitere ortsbildprägende Strukturen zu beachten, insbesondere das vielfältige Siedlungsgefüge mit grossvolumigen Scheunen und Bauernhäusern, mittelgrossen Wohnhäusern sowie kleinvolumigen Speichern und Waschhäusern. Wenn etwa in einer Gebäudereihe unterschiedlich grosse Bauten mit ausgeprägter Höhenstaffelung der Traufen und Firste bestehen, muss das Prinzip dieser Höhenmodulation bestehen bleiben und darf nicht durch zu übermässige Höhenanpassungen verwischt werden. Daher besteht auch kein Anspruch, die für Neubauten zulässigen Gebäude- und Firsthöhen gemäss Art. 7 BZO ausschöpfen zu können.

Die folgende Abbildung illustriert die erwähnten Grundsätze. So könnte zum Beispiel das bestehende Gebäudeprofil (rote Fläche) durch ein neues Gebäudeprofil ersetzt werden (schwarz gestrichelt). Diese schematische Darstellung ist unverbindlich und zeigt lediglich einen möglichen Anwendungsfall auf.

Schema Querschnitt (links Hofseite, rechts Strassenseite)

- rot: bestehendes Gebäudeprofil
- grau: nicht bewilligungsfähiges Gebäudeprofil
- schwarz gestrichelt: denkbare neues Gebäudeprofil
- rot schraffiert: mögliche Volumenumlagerung



Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung müssen erfüllt sein

Selbstverständlich wird vorausgesetzt, dass die in der Kernzone geltenden hohen Anforderungen an die Einordnung und Gestaltung (§ 238 Abs. 2 PBG und Art. 3 BZO) sowie an die Dachgestaltung (Art. 13 und 14 BZO) erfüllt werden. Die Abweichung setzt ein gutes Projekt in zeitgenössischer Architektur voraus, welches das Ortsbild qualitativ weiterentwickelt. Das Vorliegen dieser Voraussetzung ist sowohl durch ein zustimmendes Fachgutachten (Art. 17 Abs. 1) als auch durch eine positive Beurteilung der Baukommission Kernzone (Art. 17 Abs. 3) zu bestätigen.

Darüber hinaus erfordern alle Bauvorhaben innerhalb des KOB-

Ortsbildperimeters eine Beurteilung durch die Baudirektion, Amt für Raumentwicklung (Anhang Bauverfahrensverordnung, Ziffer 1.4.1.4).

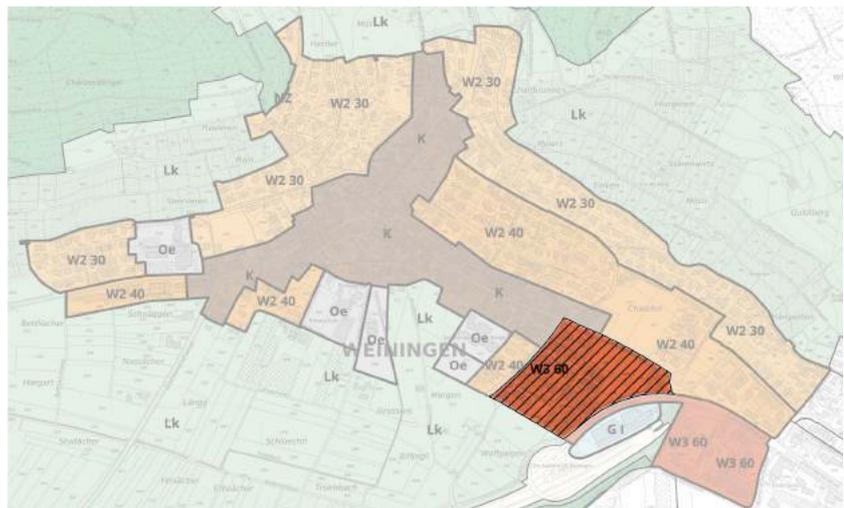
3.4 Dachgestaltung (Wohnzonen)

Art. 24 Abs. 1 BZO Schrägdachpflicht in den Zonen W2 30, W2 40 und W3 60

In Art. 24 Abs. 1 BZO ist festgelegt, dass in den Zonen W2 30, W2 40 sowie in der Zone W3 60 im Gebiet Grosssächer für Hauptgebäude nur Satteldächer mit einer Dachschräge von max. 45° gestattet sind. Die Abgrenzung des Gebietes Grosssächer in der W3 60 ist nicht eindeutig klar, weil die Schrägdachpflicht weder im Zonenplan noch im ÖREB-Kataster eingetragen ist.

Auf eine formelle Anpassung des Zonenplans wird verzichtet, da keine materielle Änderung von Art. 24 Abs. 1 BZO erfolgt. In der folgenden Abbildung ist jedoch zur Klärung das Gebiet Grosssächer umgrenzt, in welchem die Schrägdachpflicht gilt. Damit wird sichtbar, dass in den ebenfalls innerhalb der W3 60 liegenden Gebieten Büel und Fahrweid Flachdächer zulässig sind.

Gebiet Grosssächer, in welchem als einziges Gebiet der W3 60 die Satteldachpflicht gilt



3.5 Freiflächenziffer (Gewerbebezonen)

Art. 27 BZO Minimal- und Maximalwerte?

Bereits in der altrechtlichen BZO von 1994 betrug die einzuhaltende Freiflächenziffer der damaligen Gewerbezone mindestens 20 %. Im Jahre 2010 erfolgte mit der Einzonung der neuen Gewerbezone Chrummacher die Einführung eines zweiten Gewerbezonentyps. Schon damals waren die Freiflächenziffern von 20 % in der GI und von 15 % in der GII als Minimalwerte festgelegt.

Mit der Revision von 2014 erfolgte in Art. 27 BZO keine materielle Änderung bei der Freiflächenziffer, lediglich der Begriff Grenzabstand wurde durch den Grundabstand ersetzt. In der Grundmasstabelle schlich sich jedoch ein Fehler ein, indem die Freiflächenziffern (20 % in GI, 15 % in GII) als Maximal- statt als Minimalwerte festgelegt sind. Dieser Fehler wurde erst Ende 2018 bemerkt. Es handelt sich dabei um einen offensichtlichen Irrtum, der unter Berücksichtigung der Vorgeschichte als sogenannter Kanzleifehler einzustufen ist. Mit der vorliegenden Teilrevision werden die Freiflächenziffern wieder korrekt als einzuhaltende Minimalwerte definiert.

4 ANPASSUNG KERNZONENPLAN

4.1 Ausgangslage

Anlass



Gestützt auf die Erkenntnisse der Analyse und in Anwendung von Art-4 Abs. 3 BZO soll Spielraum für die Anpassung des Gebäudeprofils bei Dachabschleppungen von Ökonomiebauten geschaffen werden. Damit sollen gestalterisch unbefriedigende Anbauten weggelassen, verbessert oder in den Hauptkubus integriert werden können. Es soll vermieden werden, dass solche, oft nachträglich entstandene untergeordnete Gebäudeteile bei Ersatzbauten wieder erstellt werden müssen. Ausserdem sollen sehr weit heruntergezogene Dächer soweit gekürzt werden können, dass im Erdgeschoss eine zweckmässige geschosshohe Belichtung möglich ist. Damit werden die Voraussetzungen für eine qualitätsvolle Umnutzung und bauliche Weiterentwicklung dieser Bauten verbessert.

4.2 Symbol Dachabschleppungen

Speziell bezeichnete Dachabschleppungen

Bei insgesamt sieben im Kernzonenplan Rot bezeichneten Gebäuden mit Dachabschleppungen im Sinne von Art. 4 Abs. 3 BZO werden Anpassungen vorgenommen. Die entsprechenden Dachflächen werden mit dem Symbol „Dachabschleppungen“ gekennzeichnet (gelber Punkt mit D). Dies bedeutet, dass Art. 4 Abs. 3 BZO nur bei diesen bestehenden oder ehemaligen Ökonomiebauten anwendbar ist. Die Bezeichnung mit einem Symbol erfolgt, weil nicht zum Vornherein bestimmbar ist, welche Bestandteile des Daches von einer Anpassung des Gebäudeprofils betroffen sein werden. Der Kern der Gebäude mit dem Hauptdach unterliegt grundsätzlich wie bisher der Volumenerhaltung im Sinne des kantonalen Ortsbildinventars (KOBI).

Nachfolgend sind Ausschnitte des Kernzonenplans mit den von den Anpassungen betroffenen Gebäuden dargestellt.

Bereich Friedhofstrasse



Rechtskräftiger Kernzonenplan

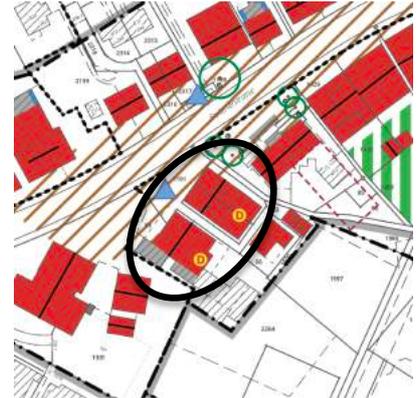


Revidierter Kernzonenplan

Bereich Unterdorf West

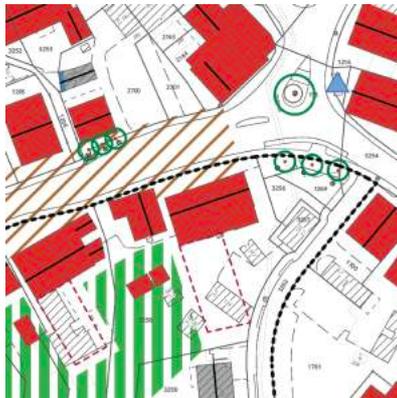


Rechtskräftiger Kernzonenplan



Revidierter Kernzonenplan

Bereich Unterdorf Ost



Rechtskräftiger Kernzonenplan



Revidierter Kernzonenplan

Bereich Zürcherstrasse



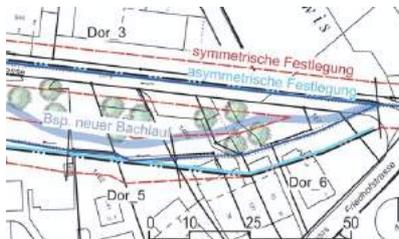
Rechtskräftiger Kernzonenplan



Revidierter Kernzonenplan

5.3 Neufestsetzung Gewässerabstandslinien

Dorfbach an der Bachstrasse in zwei Eindolungen



Beispiel neuer Bachlauf bei Revitalisierung

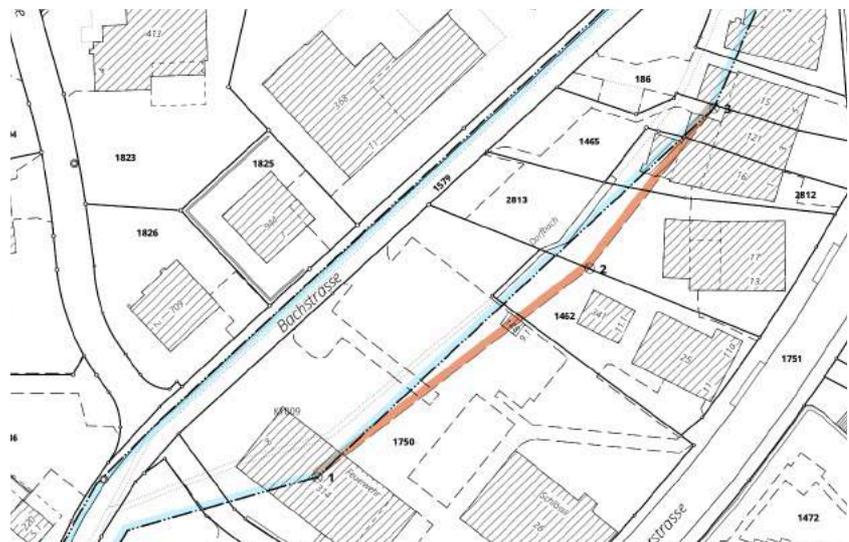
Innerhalb des Hauptsiedlungsgebietes der Gemeinde fliesst der Dorfbach nur auf einem 26 Meter kurzen Abschnitt an der Bachstrasse oberflächlich und ist ansonsten eingedolt. Im Abschnitt zwischen der Hettlerstrasse und der Friedhofstrasse besteht in der Bachstrasse zusätzlich ein Entlastungskanal. Anstatt in zwei parallel verlaufenden Eindolungen könnte der Dorfbach eventuell in einem einzigen offenen Gerinne geführt werden. Zurzeit ist keine Revitalisierung geplant. Um eine allfällige zukünftige Öffnung zu ermöglichen, wird ein zusammenhängender asymmetrischer Gewässerraum von rund 22 m Breite festgelegt. Bei einer symmetrischen Anordnung des Gewässerraumes wäre ein neuer offener Bachlauf nicht möglich, zudem würde die Bebaubarkeit stärker eingeschränkt.

Gewässerabstandslinie als Übergangsregelung

Der Gewässerraum ist auf eine allfällige spätere Bachöffnung ausgerichtet. Solange jedoch der Dorfbach und der Entlastungskanal in ihrem Verlauf bestehen bleiben, ist der Gewässerraum teilweise nicht zweckmässig, weil der Abstand zum offenen Gewässerabschnitt sehr gering wäre. Daher verlangt das AWEL, als Übergangsregelung bis zu einer allfälligen Öffnung des Dorfbaches zusätzlich eine Gewässerabstandslinie festzusetzen. Nach erfolgter Bachöffnung könnte diese formell wieder aufgehoben werden. Die Gewässerabstandslinie verläuft südöstlich des Dorfbaches in einem Abstand von 5.5 m zur Gewässerachse. Dieses Mass orientiert sich am bisherigen Gewässerabstand von 5 m gemäss § 21 WWG, zuzüglich der halben Gewässersohlenbreite.

Die Gewässerabstandslinie durchschneidet das im Kernzonenplan rot bezeichnete Gebäude Vers.-Nr. 121. Bestehende Bauten und Anlagen innerhalb des Gewässerraumes und der Gewässerabstandslinie geniessen Bestandesgarantie. Bei einem Ersatzbau ist eine Bewilligung nach Art. 41c lit. a GSchV erforderlich. Darüber hinaus sind nur standortgebundene Bauten, Anlagen und Nutzungen zulässig.

-  Gewässerabstandslinie projiziert
-  Gewässerraum
-  1 Koordinatenpunkt



6 ANPASSUNG WALDABSTANDS- LINIEN

6.1 Ausgangslage

Fehlende Waldabstandslinie

Im Zusammenhang mit einem geplanten privaten Bauvorhaben in der Wohnzone W3/60 in der Fahrweid hat sich die Frage nach dem einzuhaltenden Waldabstand zur bestehenden kleinen Waldinsel ("Föhrenwäldli") gestellt.

Aus nicht mehr definierbaren Gründen ist nur in der Zentrumszone Z, nicht aber im fraglichen Bereich der W3/60 eine Waldabstandslinie festgelegt. Auch in der benachbarten Wohnzone W2.6 auf dem Gemeindegebiet von Geroldswil besteht keine Waldabstandslinie.

Auszug Zonenplan
(Quelle: <https://maps.zh.ch>)

Schwarz gestrichelt: Waldgrenze
Grün: rechtskräftige Waldabstandslinie



Bauliche Erneuerung

Die folgende Abbildung zeigt die beabsichtigte bauliche Neuentwicklung. Die bestehenden Bauten auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1940, 1942 und 1943 sollen abgebrochen und durch zwei Neubauten ersetzt werden. Dabei ist eine Landumlegung und Neuparzellierung vorgesehen. Die Studie berücksichtigt einen Waldabstand von 15 m.

Auszug Bebauungskonzept
(Quelle: Gemeinde)



6.2 Ergänzung Waldabstandslinie Fahrweid

Waldabstandslinie mit reduziertem Abstand

Um eine klare Rechtsgrundlage für die privaten Grundeigentümer in der W3/60 zu schaffen, soll die bestehende Waldabstandslinie auf dem Gemeindegebiet von Weiningen erweitert werden.

Gemäss § 262 PBG beträgt der einzuhaltende Waldabstand ausserhalb der Bauzonen 30 m. Innerhalb der bereits weitgehend überbauten Bauzone kann der Abstand mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse und die Bebaubarkeit der Grundstücke angemessen reduziert werden.

Ergänzung Waldabstandslinien

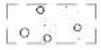
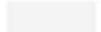
Im Hinblick auf eine bauliche Erneuerung und Verdichtung ist ein reduzierter Waldabstand von 15 m angemessen, der sich von der Waldgrenze über den Föhrenwäldliweg hinweg in die Grundstücke hinein erstreckt. Erfahrungsgemäss ist dieser Abstand aus forstrechtlicher Sicht zweckmässig. Er liegt in einer ähnlichen Grössenordnung wie beim benachbarten Quartierzentrum Fahrweid.

Die projektierte Waldabstandslinie setzt am Endpunkt der rechtskräftigen Waldabstandslinie an und führt diese nahtlos bis zur Gemeindegrenze weiter.

Festlegungen

-  Rechtskräftige Waldabstandslinie
-  Projektierte Waldabstandslinie

Informationsinhalte

-  Rechtskräftige Waldgrenze gemäss Art. 13 Waldgesetz
-  Wald
-  Bauzone



Im Zusammenhang mit der Anpassung dieses im Massstab 1:1000 gehaltenen Waldabstandslinienplans wird Art. 2 BZO redaktionell modifiziert.

7 AUSWIRKUNGEN

Harmonisierung der Baubegriffe

Die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) ist mit der vorliegenden Anpassung der Bau- und Zonenordnung gemäss den Übergangsbestimmungen zur Änderung des Planungs- und Baugesetzes vom 14. September 2015 vollzogen.

Mehrwertausgleich

Das Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die Mehrwertausgleichsverordnung (MAV) werden mit der Festlegung der entsprechenden Eckwerte in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt.

Mit der vorliegenden Teilrevision erfolgen noch keine mehrwertausgleichspflichtigen Planungsmassnahmen wie Einzonungen, Aufzonungen oder Umzonungen von Zonen für öffentliche Bauten.

Verwaltungsgerichtsentscheide

Mit der Anpassung der Bau- und Zonenordnung werden die Rechtsunsicherheiten von Art. 4 und 17 BZO im Sinne der ergangenen Verwaltungsgerichtsentscheide behoben. Die neu zugelassenen Abweichungen vom Gebäudeprofil bei Rot bezeichneten Bauten setzen eine gute Einordnung im Sinne des Ortsbildinventars voraus. Die Festlegungen des Kernzonenplans erfahren in Abstimmung mit den Kernzonenbestimmungen punktuelle Lockerungen. In Art. 27 wird zudem eine irrtümliche Angabe zu den Freiflächenziffern korrigiert.

Waldabstands- und Gewässerabstandslinien

Mit der Bereinigung der Gewässerabstandslinien wird eine auf die jeweilige Situation abgestimmte Koordination mit der Gewässerraumfestlegung vorgenommen und innerhalb der Kernzone an der Bachgasse die Bebaubarkeit geklärt. Mit der Ergänzung der Waldabstandslinie Fahrweid wird der einzuhaltende Waldabstand festgelegt und eine Regelungslücke geschlossen.

Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden auf allen Stufen widerspruchsfrei umgesetzt. Im Übrigen sind diese für die vorliegende Teilrevision kaum relevant.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in der "urbanen Wohnlandschaft" wird Rechnung getragen. Die Teilrevision hat keine Auswirkungen auf die Nutzungsdichte, den Ausbaugrad sowie auf die theoretische Einwohner- und Arbeitsplatzkapazität.

- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen bleiben unverändert, weil mit der Teilrevision keine Veränderungen der bebaubaren Zonenflächen, der Nutzungsdichten und der Baumassenziffern verbunden sind.
- Die angepassten baurechtlichen Bestimmungen sind mit dem übergeordneten Raumplanungsrecht und der aktuellen Rechtsprechung konform. Für das Ortsbild resultiert mit der Präzisierung der zulässigen Abweichungen des Gebäudeprofils von Rot bezeichneten Gebäuden eine Klärung, wobei die Vorgaben des kantonalen Ortsbildinventars (KOBI) respektiert werden.
- Die Teilrevision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Nachdem bereits in den Jahren 2013/14 eine umfassende Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung erfolgt ist, wird auf eine erneute Gesamtschau verzichtet.

Die vorliegende Teilrevision erfüllt die Anforderungen, die vom Kanton an Nutzungsplanungen gestellt werden.

8 MITWIRKUNG

8.1 Verfahren

Öffentliche Auflage

Die Teilrevision Nutzungsplanung wird vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung verabschiedet. Die öffentliche Auflage erfolgt gestützt auf § 7 PBG während 60 Tagen vom 14.1.2022 bis 15.3.2022.

Anhörung

Die Zürcher Planungsgruppe Limmattal (ZPL), die Regionalplanung Zürich und Umgebung (RZU) sowie die Nachbargemeinden Unterengstringen, Dietikon, Geroldswil, Oetwil a.L., Dällikon und Regensdorf werden zur Anhörung eingeladen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist kann sich jedermann zur Teilrevision Nutzungsplanung äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Gemäss § 7 PBG sind allfällige abgelehnte Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Dieser Bericht ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

Vorprüfung

Die Teilrevision Nutzungsplanung wird dem Kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) parallel zur öffentlichen Auflage zur dritten Vorprüfung eingereicht.

Festsetzung

Die Revisionsvorlage wird den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom Juni 2022 zur Festsetzung unterbreitet.

Genehmigung

Nach der Festsetzung ist die Revisionsvorlage durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Danach erfolgt ein allfälliges Rekursverfahren.

8.2 Erste Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Nutzungsplanung wurde in der vom 18. April bis 17. Juni 2019 öffentlich aufgelegten Fassung (datiert vom 15. April 2019) dem Amt für Raumentwicklung (ARE) zur ersten Vorprüfung unterbreitet. Über die Haltung und die Anliegen des Kantons gibt der Vorprüfungsbericht vom 16. Juli 2019 Auskunft.

Berücksichtigte Anliegen

Das ARE hat verschiedene Auflagen stipuliert. Folgende Anliegen wurden in der Überarbeitung vollständig aufgenommen:

- Anpassung Gewässerabstandslinie Bachstrasse mit Umfahrung der Gebäude Vers.-Nrn. 121 und 16 entlang der im Kernzonenplan rot bezeichneten Fläche.
- Anpassung des Lockerungsvorschlages für den Umgang mit im Kernzonenplan rot bezeichneten Ökonomiegebäuden gemäss Art. 4 und Art. 17 mit Begründung aus Sicht Ortsbildschutz.
- Kennzeichnung der entsprechenden Ökonomiegebäude im Kernzonenplan.

8.3 Zweite Kantonale Vorprüfung

Vorprüfungsbericht

Die aufgrund der ersten Vorprüfung überarbeitete Fassung (datiert vom 24. April 2020) wurde dem ARE erneut vorgelegt. Dieses hat mit dem zweiten Vorprüfungsbericht vom 1. September 2020 dazu Stellung genommen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass eine Genehmigung in Aussicht gestellt werden könne, wenn insgesamt sechs Auflagen erfüllt werden.

Anhand des von der Gemeinde und dem Planer verfassten Arbeitspapiers "Kommentar zur zweiten Vorprüfung" vom 8. Oktober 2021 wurden die Inhalte des Vorprüfungsberichtes 22. Oktober 2021 mit dem ARE besprochen. Mit Aktennotiz gleichen Datums hat das ARE die im Arbeitspapier gestellten Fragen beantwortet. Gestützt auf diese Rückmeldung wurde die Vorlage erneut überarbeitet. Der Umgang mit den sechs gestellten Auflagen ist nachstehend beschrieben.

Berücksichtigte Anliegen

Folgende Anliegen wurden vollständig aufgenommen:

- Im erläuternden Bericht ist korrigiert, dass das ARE (nicht das AWEL) in der ersten Vorprüfung beantragt hat, die Gewässerabstandslinie die Gebäude Vers.-Nrn. 121 und 16 zu umfahren.
- Die Gewässerabstandslinie am Dorfbach im Gebiet Bachstrasse ist gemäss dem Gewässerraumplan 4 Dorfbach bzw. dem Plan "Gewässerabstandslinie Bachstrasse" aus der ersten Vorprüfung festgelegt.
- Im Kernzonenplan wird auf eine graue Bezeichnung der Dachabschleppungen und auf zusätzliche blaue Linien zur Abstandsprivilegierung verzichtet. Die Dachabschleppungen sind neu mit einem Symbol gekennzeichnet, um den Anwendungsbereich des neu formulierten Art. 4 Abs. 3 zu definieren.
- In Art. 17 Abs. 2 BZO werden für Spezialfälle mit mehr als untergeordneter Abweichung vom Gebäudeprofil qualitative Voraussetzungen definiert. Die Begutachtungspflicht zum Nachweis der besonders guten Gestaltung im Baubewilligungsverfahren ergibt sich bereits aus Art. 17 Abs. 1 BZO.

Nicht berücksichtigte Anliegen

Einzelne Auflagen des Amtes für Raumentwicklung (ARE) wurden nicht berücksichtigt. Nachfolgend wird auf die diese Anliegen eingegangen und die Ablehnung begründet.

Kernzonenplan
Zusätzliche Rot bezeichnete Gebäude

Auflage ARE:

→ *Die Gebäude Vers.-Nrn. 163, 981, 41, 9, 334, 1085 und 873 seien analog Inventarplan im Kernzonenplan Rot zu bezeichnen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das Ortsbildinventar von Weiningen wurde am 15. Juni 2001 festgesetzt (BDV Nr. 674/01) und ist nach wie vor massgebend. Der geltende Kernzonenplan und die zugehörigen Kernzonenvorschriften setzen die Vorgaben des kantonalen Ortsbildinventars bereits grundlegend für Eigentümer verbindlich um und wurden denn auch am 25. November 2014 von der Baudirektion genehmigt (BDV Nr. 142/14).

Besonders hinzuweisen ist auf den folgenden Textabschnitt im erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV vom 19. Mai 2014, S. 34:

"Anlässlich einer Begehung wurde jedes Gebäude auch visuell auf die Zweckmässigkeit der Einstufung Rot oder Grau überprüft. Bei den im Ortsbildschutzzinventar als prägend bezeichneten Gebäuden (deren Erfassung im Massstab 1:2500 erfolgte) sowie bei den bereits bisher im Kernzonenplan rot bezeichneten Gebäuden wurden verschiedene untergeordnete Annexbauten mit wenig räumlicher Qualität zurückgestuft und die „Rotbauten“ auf die wesentlichen Kuben beschränkt."

Dementsprechend sind sechs der in der obgenannten Auflage aufgeführten Gebäude heute schon im Kernzonenplan Rot bezeichnet.

Lediglich ein Gebäude sowie einzelne untergeordnete Gebäudeteile von Rotbauten sind Grau bezeichnet. Diese mit dem gebotenen Augenmass erfolgte Umsetzung des Ortsbildinventars wurde vom ARE bisher nie in Frage gestellt. Aus der Sicht der Gemeinde ist es nicht statthaft, wenn das ARE nun versucht, rechtmässig genehmigte Inhalte ohne Begründung wieder rückgängig zu machen, zumal diese nie Gegenstand der vorliegenden Teilrevision waren und auch nicht öffentlich aufgelegt wurden.

Gemäss Aussage des ARE in der Besprechung vom 22. Oktober 2021 wird das Ortsbildinventar von Weiningen erst 2023 überarbeitet.

Damit ist als Beurteilungsgrundlage nach wie vor die geltende Fassung von 2001 massgebend. Es haben sich somit keine Sachverhalte verändert, die nicht schon während der letzten Revision von 2014 vom ARE hätten geltend gemacht werden können.

Auflage ARE:

→ Die Kirchenmauern auf Kat.-Nrn. 1541 und 1472, der Brunnen Kat.-Nr. 1347 sowie die Firstrichtung des Gebäudes Vers.-Nr. 177 seien entsprechend den Angaben des Inventarplans umzusetzen.

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Wie bereits erwähnt, setzt der Kernzonenplan die Vorgaben des geltenden kantonalen Ortsbildinventars bereits in allen wesentlichen Punkten um. Er wurde am 25. November 2014 von der Baudirektion ohne Vorbehalte genehmigt (BDV Nr. 142/14). Es haben sich somit keine Sachverhalte verändert, die nicht schon während der letzten Revision von 2014 vom ARE hätten geltend gemacht werden können. Dies betrifft auch die Kirchenmauern, die als Teil des Schutzobjektes von kantonalen Bedeutung (Reformierte Kirche) ohnehin schon unter Schutz stehen, ob mit oder ohne Eintrag im Kernzonenplan.

Auf dem Grundstück Kat.-Nr. 1347 existiert gar kein Brunnen. Auch im kantonalen Ortsbildinventar ist keine entsprechende Signatur verzeichnet, auf die Bezug genommen werden könnte. Die Forderung ist damit gegenstandslos.

Die Darstellung der Firstrichtung des Gebäudes Vers.-Nr. 177 im Kernzonenplan wurde ebenfalls genehmigt (BDV Nr. 142/14). Im Übrigen liegt dieses Gebäude im Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans Unterdorf Nord, welchem die Gemeindeversammlung am 5. Dezember 2019 zugestimmt hat. Der Gestaltungsplan übernimmt diese vorgegebene Hauptfirstrichtung. Das ARE hatte in der Vorprüfung des Gestaltungsplans vom 25. Februar 2019 sogar festgehalten, dass der Wechsel vom heutigen Walmdach zum Satteldach ortsbaulich zu begrüssen sei, dies aber begründet werden müsse. Diesem Anliegen wurde mit Modelldarstellungen und ausführlichen Erläuterungen im Bericht nachgekommen. Es erstaunt, dass trotz dieser klaren und transparenten Sachlage eine rechtswidrige Anpassung des Kernzonenplans verlangt wird. Es wäre eher angebracht, das Ortsbildinventar den neuen Gegebenheiten anzupassen.