



GEMEINDE  
STAMMHEIM

Kanton Zürich

Antrag an die Gemein-  
deversammlung

Revision Richt- und Nutzungsplanung

## **BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN**

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am:

Namens der Gemeindeversammlung:

Der Präsident:

Der Schreiber:

**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31107 – 27.7.2022

Inhalt

<b>1</b>	<b>VORBEMERKUNG</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUM KOMMUNALEN RICHTPLAN</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN</b>	<b>8</b>
<b>5</b>	<b>EINWENDUNGEN ZU DEN KERNZONENPLÄNEN</b>	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>13</b>
<b>7</b>	<b>EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERNDEN BERICHT</b>	<b>19</b>

**Auftraggeber**

Gemeinde Stammheim

**Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Olaf Wolter, Katrin Hiestand

# 1 VORBEMERKUNG

## Öffentliche Auflage

Die Revision der Richt- und Nutzungsplanung der Gemeinde Stammheim wurde gemäss § 7 PBG vom 14. April 2022 bis 13. Juni 2022 öffentlich aufgelegt.

Die Gesamtrevision besteht aus:

- Räumliches Entwicklungskonzept mit Karte 1:5'000
- kommunaler Richtplan Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen, Karte 1:5'000
- kommunaler Richtplan Bereich Verkehr und Bereich öffentliche Bauten und Anlagen, Richtplantext mit Erläuterungen gemäss Art. 47 RPV
- Zonenplan 1:5000
- Bau- und Zonenordnung
- Kernzonenpläne Unterstammheim, Oberstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg 1:1000
- Waldabstandslinienplan Öli-Sägiacker 1:500
- Erläuternder Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den Einwendungen

## Einwendungen

Während der Auflagefrist konnten sich alle interessierten Personen zur Planvorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen. Sämtliche Einwendungen und Stellungnahmen werden auf ihre Zweckmässigkeit geprüft und können bei positiver Beurteilung in die Schlussfassung der Revisionsunterlagen einfließen.

Insgesamt wurden 10 schriftliche Einwendungen mit 18 Anträgen formuliert.

## Bericht zu den Einwendungen

Gemäss § 7 PBG sind abgelehnte Einwendungen im Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Weitere Anliegen aus der Anhörung werden im Bericht gemäss Art. 47 RPV aufgeführt. Über den Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen ist als Teil der Vorlage zusammen mit den übrigen Bestandteilen von der Gemeindeversammlung zu entscheiden. Im vorliegenden Bericht werden auch die ganz oder teilweise berücksichtigten Anliegen aufgeführt.

Alle Einwendungen, die **nicht berücksichtigt** wurden, sind **grau unterlegt**.

## Anhörung

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage wurde die Vorlage den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Weinland (ZPW) zur Anhörung unterbreitet. Aus der Anhörung sind keine Stellungnahmen eingegangen.

### **Kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 8. Juni 2022 hat das Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich zur gesamten Vorlage Stellung genommen.

Die Anträge und Hinweise aus der kantonalen Vorprüfung sind im Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV aufgeführt.

## 2 EINWENDUNGEN ZUM RÄUMLICHEN ENTWICKLUNGSKONZEPT

### Antrag 2.1

1. Auf dem Plan 1:5000 ist der Eintrag revitalisierter Tobelbach zu entfernen.
2. Auf der Seite 21 sind die möglichen Handlungsansätze aufgeführt: Der Eintrag Renaturierung Tobelbach ist ersatzlos zu streichen.

#### Begründung

Die Öffnung zwischen Bachstrasse und Säumerweg ist aus verschiedenen Gründen nicht möglich und nicht sinnvoll. Der Bacheinlauf beim Werkhaus ist so tief, dass im Bereich Bachwiesli und Chessler sehr tief und entsprechend breit ausgegraben werden müsste. Einige Obstbäume müssten weichen. Zusammen mit der neuen Bauzone wäre der Kulturlandverlust sehr hoch und wohl kaum einfach zu ersetzen.

Im Bereich Geeren besteht eine rechtsgültige Grundwasserschutzzone. Eine Verschmutzung des Tobelbaches wäre jederzeit möglich und eine grosse Gefahr für die nahe Grundwasserfassung.

### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Der eingedolte Tobelbach verläuft im westlichen Teil durch das für eine Siedlungserweiterung vorgesehene Gebiet. Um das Areal überbauen zu können, muss der Bach verlegt werden. In diesem Fall ist eine Öffnung gesetzlich zwingend vorgeschrieben.

Im Gebiet Geeren ist gemäss ÖREB-Kataster keine Grundwasserschutzzone ausgeschieden.

## 3 EINWENDUNGEN ZUM KOMMUNALEN RICHTPLAN

### Antrag 3.1

1. Im kommunalen Richtplan sei die verkehrsmässige Erschliessung des Gewerbegebietes Stangen nicht an zwei Strängen, sondern lediglich östlich der Parzelle Kat.-Nr. UH34.09, über den Säumerweg, vorzusehen

#### Begründung

Aufgrund der Zuweisung der Parzelle Kat.-Nr. UH3409 zu zwei unterschiedlichen Nutzungszonen (westlicher Teil: Gewerbezone; östlicher Teil Wohnzone mit Gewerbeerleichterung) entstehen Nutzungseinschränkungen. Diese sind auf eine jahrzehntealte unzulässige Eventualplanung in Bezug auf die verkehrsmässige Erschliessung des unbebauten Gewerbegebietes Stangen (östlich der Bahnlinie und südlich von Parzelle Kat. Nr. UH3409) zurückzuführen. Die überaus lange Zeitdauer, in der trotz Möglichkeit/Option der westliche Teil von Parzelle Kat.-Nr. UH3409 nicht für eine Erschliessung des Gewerbegebietes Stangen in Anspruch genommen worden ist, zeigt, dass kein

öffentliches Interesse vorhanden ist, das die Weiterführung dieser Nutzungseinschränkungen und Aufrechterhaltung der bestehenden Planungsunsicherheiten rechtfertigen würde.

Die im aufliegenden Verkehrsrichtplan vorgesehene zusätzliche Erschliessungsrichtung für das Gewerbegebiet Stangen von Norden her und westlich von Parzelle Kat.-Nr. UH3409 ist redundant und widerspricht den Grundsätzen des Erschliessungsrechts und gleich in mehrfacher Hinsicht den übergeordneten Planungen im Regionalen Richtplan Weinland und im REK. Das Gewerbegebiet Stangen, sofern überhaupt nötig, kann bereits heute mit den bestehenden Möglichkeiten östlich der Parzelle Kat.-Nr. UH 3409 erschlossen werden, von der künftigen Ortsumfahrung von Oberstammheim ganz abgesehen.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Mit Einwendung zum kommunalen Gesamtplan vom 13. Juli 1982 haben die Grundeigentümer die Zuweisung der ganzen Parzelle in das Wohngebiet mit Gewerbebeileichterung verlangt. Diesem Wunsch wurde damals nur teilweise stattgegeben: Der östliche grössere Teil mit Wohnhaus und Arztpraxis wurde der Wohn- und Gewerbezone zugeteilt, der westliche Teil blieb Gewerbezone. Der westliche Teil des Grundstücks Kat.-Nr. UH3409 wurde in der Gewerbezone belassen, um diesen für die Erschliessung des südlich angrenzenden Gewerbegebiets zu nutzen. Die Erschliessung des Gewerbegebiets Stangen ist noch nicht geklärt. Die Option der Erschliessung der Gewerbezone über das Grundstück Kat.-Nr. UH3409 soll daher offenbleiben. Zusätzlich wird das nördlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. UH3949 in die Gewerbezone umgezont. Gleichzeitig wird im Verkehrsrichtplan die Erschliessung des Gewerbegebiets von Norden als Option dargestellt werden.

Denkbar wäre auch, die neue Erschliessungsstrasse an die Chesslerstrasse anzubinden. Der nördliche Abschnitt des Säumerwegs (Kat.-Nr. UH3421), östlich des Grundstücks Kat.-Nr. UH 3409, könnte in diesem Fall aufgehoben werden.

Ein umfassendes Variantenstudium soll zum Zeitpunkt der Erschliessungsplanung erfolgen. Im Rahmen des Variantenstudiums ist bezüglich der Bachöffnung das AWEL einzubeziehen.

Ein Widerspruch zur übergeordneten Planung ist nicht ersichtlich. Mit einer Erschliessung entlang der Bahnlinie können wie dargelegt auch bestehende Strassen zurückgebaut werden. Ein Verstoß gegen das Gebot der rationellen und flächensparenden Erschliessung liegt aus Sicht des Gemeinderates nicht vor.

## 4 EINWENDUNGEN ZUM ZONENPLAN

### Antrag 4.1

Die Grundstücke Kat. Nr. ST56 - ST59 (Überbauung Apfelbaum DEFH 13a/13b, 15a/15b) sind in der WG2/38 belassen und der Ortsbildschutzperimeter ist in diesem Bereich aufzuheben.

#### Begründung

Die Baudirektion des Kantons Zürich hat das DEFH Haus A+B auf den Grundstücken Kat.-Nr. ST54 und ST55 gesondert beachtet (Ortsbildschutzperimeter) und bewilligt. Die weiteren 2 DEFH auf Kat.-Nr. ST56 - ST59 wurden wie ein normales Bauvorhaben in einer Wohnzone (ohne kantonale Ortsbildbetrachtung) betrachtet und bewilligt.

Demnach sollen neu die am Rietweg entlang stehenden Gebäude Abendsonne (Kat.-Nr. ST28 und ST53) und das neue DEFH Haus A+B (Kat.-Nr. ST54 und ST55) den Abschluss der Kernzone I bilden.

Die rückwärtigen Grundstücke (Kat.-Nr. ST56 - ST59) bleiben in der Wohnzone WG2/28 ohne Ortsbildschutzperimeter, da diese Grundstücke inmitten benachbarten Wohnquartieren / Grundstücken eingebettet sind und keinen Kernzonencharakter aufweisen.

### Beschluss

Der Antrag wird berücksichtigt.

#### Begründung

Die Abgrenzung der Kernzone I ist durch den Eintrag im KOBI vorgegeben. Die Abgrenzung des Ortsbildschutzperimeters läuft quer durch die neue Parzellierung. Es wird eine geringfügige Anpassung auf die neuen Grundstücksgrenzen vorgenommen, so dass die rückwärtigen Grundstücke Kat.-Nr. ST56-ST59 komplett in der Wohnzone WG2/28 zu liegen kommen.

### Antrag 4.2

Die Abgrenzung der Kernzone I ist auf die Grenze der Grundstücke Kat.-Nr. UH3236/UH3241 zu legen (südöstlich)

#### Begründung

Die Verschiebung der Linie nach Süden an das Grundstück Kat.-Nr. UH3241 entspricht dem Prinzip der Einheit, wie dieses ebenfalls beim Grundstück Kat.-Nr. UH4053 angewendet wurde.

### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die Abgrenzung der Kernzone I ist durch den Eintrag im KOBI vorgegeben. Die Abgrenzung des Ortsbildschutzperimeters im KOBI folgt nicht immer den Grundstücksgrenzen. Auf dem Grundstück Kat.-Nr. UH4053 verläuft die Grenze bisher quer durch ein Gebäude, daher wurde hier eine Anpassung vorgenommen. Auf dem Grundstück UH3241 ist das nicht der Fall.

### Antrag 4.3

Zuweisung von Wilen in der nächsten Revision des kantonalen Richtplanes zum Siedlungsgebiet

#### Begründung

Wie die Gemeinde gehen auch die "Wilemer" davon aus, dass im Rahmen der Überprüfung der Kleinsiedlungen im Kanton Zürich in der nächsten Revision des kantonalen Richtplanes dem Siedlungsgebiet

zugewiesen wird. Dadurch wird Wilen zu einer vollwertigen Bauzone. Bis die erforderliche Anpassung im kantonalen Richtplan rechtskräftig ist, erwarten wir von der Gemeinde eine nahe Begleitung des Verfahrens beim ARE, damit frühzeitig Abweichungen erkannt werden können und gegebenenfalls Einfluss genommen werden kann. In diesem Sinne geht das Komitee pro Wilen mit der Haltung der Gemeinde, die Vorschriften der Kernzone Wilen (KW) unverändert in die revidierte BZO zu übernehmen und vorläufig auf eine Erstellung eines Kernzonenplanes zu verzichten, überein. Wir halten sodann fest, dass erst mit der Festsetzung eines Kernzonenplanes für den Ortsteil Wilen eine eigentümergebundene Umsetzung der übergeordneten Grundlagen wie ISOS und KOBİ erfolgt.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Diese Haltung wird zur Kenntnis genommen. Da Bauvorhaben in Wilen der Zustimmung durch den Kanton bedürfen und der Kanton bei der Prüfung von Baugesuchen das KOBİ anwendet, hat das KOBİ gleichwohl mittelbar eine grundeigentümergebundene Wirkung.

#### **Antrag 4.4**

Die beiden Parzellen Kat. Nr. WT3140 und WT3935 in Waltalingen seien auszuzonen bzw. die bestehende Bauzone sei an einen geeigneteren Ort in der Gemeinde oder in einer anderen Gemeinde zu transferieren

#### Begründung

In seiner Präsentation vom 13. April 2022 hält der Gemeinderat fest das Problem der schlechten Besonnung sei bekannt. Mit der bestehenden Gestaltungsplanpflicht könne eine geeignete Überbauung gefunden werden. Dem ist klar zu widersprechen. Mit einem Gestaltungsplan kann - wenn überhaupt - allenfalls gestalterisch eine der Lage unterhalb des Schloss Schwandegg angemessene Bebauung gefunden werden. An der schattigen Lage ändert das indessen überhaupt nichts. Das erkannte "Problem" wird somit nicht gelöst - ich sage heute schon voraus, dass an einer solchen Lage bei einer allfälligen Bebauung nicht die erwünschte Einwohnerschaft ins Tal ziehen wird.

Das fragliche Gebiet gehört gemäss ISOS-Inventar zum Umgebungsschutz des Schlosses Schwandegg. Mir liegt eine Stellungnahme des zuständigen Bundesamtes vor, wonach eine solche Fläche nicht überbaut werden dürfte. Somit, und unter Berücksichtigung jüngerer restriktiver, wenn auch nicht direkt auf diesen Fall anwendbarer Rechtsprechung, besteht zumindest die Möglichkeit, dass ein Gericht, sei es im aktuellen Nutzungsplanverfahren oder bei einem späteren Gestaltungsplan, feststellen könnte, das Gebiet dürfe nicht bebaut werden. Damit würde die Gemeinde schliesslich ohne Gegenwert ganz ohne diese Fläche an bebaubarem Land dastehen, was mit einem Abtausch aktiv verhindert werden könnte.

Ein Abtausch wäre, wenn der Gemeinderat schon keine passende Fläche im Tal findet bzw. nutzen will, grundsätzlich auch mit einer anderen Gemeinde denkbar.

**Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfung die Zonierung des Areals nicht beanstandet. Die Gestaltungsplanpflicht gewährleistet eine ausreichende Berücksichtigung der Ziele des ISOS. Es besteht keine Veranlassung, auf eine Auszonung einzutreten.

**Antrag 4.5**

1. Es sei im Zonenplan die Parzelle Kat.-Nr. UH3409 gesamthaft der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zuzuweisen, gleich wie Parzelle Kat.-Nr. UH3949
2. Die Parzelle Kat.-Nr. UH3949 sei vollständig in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung zugewiesen zu bleiben.

Begründung

Siehe Antrag 3.1.

**Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Siehe auch Ausführungen zu Antrag 3.1. Im Rahmen der Revision soll das nördlich angrenzende Grundstück Kat.-Nr. UH3949 in die Gewerbezone umgezont werden, da eine mögliche Erschliessung des Gewerbegebiets Stangen von Norden als Option offen bleiben soll. Die Zonierung der Parzelle Kat.-Nr. UH3409 soll daher unverändert beibehalten werden. Unverhältnismässige Nutzungseinschränkungen sind mit der Beibehaltung der Zonierung nicht verbunden, zumal kein rechtlicher Anspruch auf eine Zonenplanänderung besteht.

## 5 EINWENDUNGEN ZU DEN KERNZONENPLÄNEN

**Antrag 5.1**

Kernzonenplan Wilen (Kein Antrag, nur Anliegen).

Begründung

Durch die Ausklammerung des Kernzonenplanes Wilen von der aktuellen BZO-Revision erhalten die Gemeinde und die Grundeigentümer von Wilen wertvolle Zeit sich mit dem zukünftigen Kernzonenplan Wilen und den KOBİ-Auflagen sowie deren Interessenabwägung zu befassen. Es sind abweichende Auffassungen der Wilemer gegenüber dem im Vorprojekt vorgeschlagenem Entwurf eines Kernzonenplanes Wilen der Gemeinde (vgl. erläuternder Bericht, Seite 22, Abbildung Plan "KOBİ Wilen") vorhanden. Die Bewohner von Wilen sind mit der "blinden" Übernahme der KOBİ-Auflagen der Frei-, Strassen- und Platzräume sowie der eingezeichneten "markanten Bäume" in einen Kernzonenplan nicht einverstanden. Wir verweisen dazu ebenfalls auf die Stellungnahmen zur Vernehmlassung der Einwohner von Wilen.

Zusammen mit der vorliegenden BZO-Revision soll der kommunale Mehrwertausgleich eingeführt werden. Im Sinne dieses Mehrwertausgleiches erwarten wir ebenfalls eine Auseinandersetzung der Gemeinde mit einem "Minderwertausgleich" durch die Schaffung von Freiräumen, die einer faktischen Auszonung oder Wertminderung der Liegenschaft gleichkommt. Ebenso ist die auferlegte Unterhaltspflicht von markanten Bäumen und allenfalls Räumen und Plätzen im Rahmen eines kommunalen Unkostenbeitrages zu entschädigen.

Wir bitten sodann den Gemeinderat zuständig für das Ressort Bau und Planung und den Leiter des Bauamtes, uns Terminvorschläge im Spätsommer (August/September) für ein erstes Treffen zukommen zu lassen. Der Inhalt des Treffens ist der konstruktive Austausch über eine Zielvereinbarung und die Festsetzung eines Terminplans im Zusammenhang mit den KOBİ-Auflagen und eines späteren Kernzonenplanes Wilen.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Das Anliegen wird zur Kenntnis genommen. Bevor die planerischen Vorgaben auf übergeordneter Ebene (Zuordnung zum Siedlungsgebiet im kantonalen Richtplan) geklärt sind, ist eine Besprechung aus Sicht des Gemeinderates jedoch nicht sinnvoll. Die Entschädigung eines allfälligen Minderwerts bemisst sich nach den Grundsätzen der materiellen Enteignung. Diesbezüglich existiert eine breite Gerichtspraxis. Allfällige Entschädigungen für Einschränkungen aus Auflagen des Ortsbildschutzes können sich zudem nicht nur auf Wilen beschränken, sondern würden auch die Ortsteile Oberstammheim, Unterstammheim, Waltalingen, Guntalingen und Girsberg treffen. Die potenziellen Kosten für die Gemeinde dürften erheblich sein.

#### **Antrag 5.2**

Im Raum zwischen den Gebäuden der Grundstücke Kat.-Nr. UH3236, UH3994 und UH3241 ist ein Freiraum zu definieren.

#### Begründung

Der Raum zwischen Müsliweg und Kinderkrippe bietet einen Blick auf eines der ältesten Gebäude der Schweiz. Dieses Ensemble wird ergänzt durch den Brunnen am Müsliweg, die Allee mit den japanischen Kirschen und präsentiert eine schöne und besondere Seite des historischen Girsbergerhauses. Dieser freie Blick in den alten Dorfkern ist bemerkenswert und darum zu schützen.

#### **Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Es besteht keine Veranlassung, über die Vorgaben des KOBİ hinaus Freiräume im Kernzonenplan festzulegen.

#### **Antrag 5.3**

Der Freiraum auf Kat.-Nr. UH3965 ist auf das ganze Grundstück auszu dehnen.

#### Begründung

Der Gemeinderat argumentiert, dass die Hausfronten an der Kehlhofstrasse mit einem Bau auf Kat.-Nr. UH3965 nicht beeinträchtigt

werden. Zudem erwähnt er die Möglichkeit, eine Tiefgarage in der Grünfläche zu bewilligen. Aus der Vogelperspektive sei eine Tiefgarage nicht zu erkennen. Aber ein Garagentor integriert sich – aus der Sicht eines Fussgängers – sehr schlecht in das Bild der Gebäudefassaden der Kehlhofstrasse. Für einen Passanten und das Ortsbild ist der vorgeschlagene Freiraum auf Kat.-Nr. UH3965 für ein Haus mit Tiefgarage nicht einleuchtend. Darum macht es keinen Sinn, diesen wie vorgeschlagen festzusetzen, sondern die ganze Parzelle sollte als Freiraum bezeichnet werden.

#### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die Festlegung des Freiraums auf Kat.-Nr. UH3965 wurde im Sinne eines Kompromisses vom Kanton akzeptiert und ermöglicht eine teilweise Überbauung des Grundstücks. Wie die Überbauung des Grundstücks im Detail erfolgt, muss ein allfälliges Bauprojekt aufzeigen. Es kann statt einer Tiefgarage auch eine andere Lösung für die Parkierung gefunden werden. In jedem Fall muss eine gute Gesamtwirkung erzielt werden.

#### Antrag 5.4

Der Eintrag der Freifläche auf Kat.-Nr. UH3220 sei aufzuheben

#### Begründung

Die geplante Freihaltezone würde für unser Grundstück eine erhebliche Wertminderung darstellen, da es in zwei Teile zerstückelt würde.

Das verbleibende Grundstück wäre zu klein, um darauf ein Haus zu realisieren. Im erläuternden Bericht werden geltende Grenzabstandsvorschriften nicht berücksichtigt. Unter Einhaltung dieser Vorschriften könnten wir höchstens ein kleines dreieckiges Haus bauen, welches sich nicht ins typische Ortsbild einfügen würde.

Ebenfalls im erläuternden Bericht wird folgende Begründung für die Freihaltezone angegeben:

*"Diese wichtigen Freiräume sind für die Ablesbarkeit und den Charakter des Bebauungsmusters sowie den Sichtbezug zu den Rebbergen, als dominantes Landschaftselement und wichtiger Ortsbildhintergrund, von grosser Bedeutung".*

Wir sehen diese Begründung nicht gegeben, weil die betroffene Fläche auf unserem Grundstück nicht öffentlich zugänglich und einsehbar ist. Auch der Blick von der Kehlhofstrasse ist aufgrund der aktuellen Bebauung und von den vorhandenen Bäumen bereits sehr eingeschränkt und würde durch eine Bebauung auf unserem Grundstück tangiert.

Es ist offensichtlich, dass die Freihaltezone in der kommunalen Umsetzung nur auf unser Grundstück verlegt wurde, um genügend Ersatzfläche für die vom KOB belasteten (und nun teilweise entlasteten) Grundeigentümer zu schaffen. Dem Ortsbild und damit den Zielen der Freihaltezone bringt das materiell gar nichts.

Für uns bedeutet die Freihaltezone und die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen sowie Einschränkungen in der Bebauung des Grundstückes eine materielle Enteignung. Wir sehen auch generell keinen Nutzen für die Allgemeinheit und das Ortsbild mit der Schaffung eines solchen Gebietes am definierten Ort. Wir bitten daher den Gemeinderat, die unnötige Verlegung der Freihaltezone auf unser Grundstück zu streichen.

**Beschluss**

Der Antrag wird berücksichtigt.

Begründung

Die Überbaubarkeit des verbleibenden Grundstücks wurde nochmals überprüft. Die Abgrenzungen des Freiraums sind so gewählt, dass eine Überbauung des Grundstücks weiterhin möglich bleiben würde.

Die Argumente, dass der Freiraum dem Ortsbild wenig bis nichts bringe, sind nachvollziehbar. Der Freiraum auf Kat.-Nr. UH3220 umfasst nur einen Randbereich des gesamten Freiraums. Auf die Festlegung eines Freiraums auf dem Grundstück Kat.-Nr. UH3220 wird daher verzichtet.

## 6 EINWENDUNGEN ZUR BAU- UND ZONENORDNUNG

**Antrag 6.1**

Ergänzende Bauvorschriften – Spiel- und Ruheflächen, Art. 44:

Variante 1 – mit Zahlenvorschlag:

a) Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen und einer zum Wohnen genutzte massgeblichen Geschossfläche, die mehr als 75% der Grundstücksfläche beträgt, ist mindestens 15% der Grundstücksfläche als Spiel- und Ruhefläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Ein Spielplatz darf an die Grenze anstossen.

b) Bei ausgeprägter Hanglage und Altbauten kann der Gemeinderat auf Antrag eine Ausnahme bewilligen.

Variante 2 – ohne Zahlenvorschlag:

a) Bei Mehrfamilienhäusern mit mehr als vier Wohnungen und einer zum Wohnen genutzte massgeblichen Geschossfläche, die mehr als XX% der Grundstücksfläche beträgt, ist mindestens XX% der Grundstücksfläche als Spiel- und Ruhefläche zu schaffen und dauernd ihrem Zweck zu erhalten. Ein Spielplatz darf an die Grenze anstossen.

b) Bei ausgeprägter Hanglage und Altbauten kann der Gemeinderat auf Antrag eine Ausnahme bewilligen.

Begründung

Zu a) Das verdichtete Wohnen basiert auf dem Gedanken, dass auf einem Grundstück möglichst viel Wohnraum geschaffen wird. Wird viel Wohnfläche für Familien geplant, dann soll auch Raum für Spiel- und Ruhefläche geschaffen werden. Dies wenn immer möglich in der

Nähe des Wohnorts, was familienfreundlich ist. Dieser Raum soll nicht linear von der Wohnfläche, sondern von einer Schwelle abhängig gemacht werden. Somit kann mehr Wohnraum geschaffen werden, ohne dass Erholungsraum den Ausbau im Sinne der Verdichtung ausbremst.

Zu b) Art 44. gilt nur bei Mehrfamilienhäusern. Doch könnte er auch rückwirkend auf bestehende Bauten (falls eine Baueingabe erfolgt) und bei Hanglagen gar das Konzept von Mehrfamilienhäusern stark einschränken. Darum soll der Gemeinderat mit Augenmass Ausnahmen bewilligen können.

#### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die beantragte Formulierung erscheint kompliziert. Die aktuelle Formulierung in der BZO hat sich auch in anderen Gemeinden bewährt. Spiel- und Ruheflächen können bei verdichteter Bauweise beispielsweise auch auf Flachdächern angelegt werden. Eine spezifische Ausnahmeregelung für Hanglagen erscheint unnötig.

#### Antrag 6.2

2.Kernzonen - Art. 2.1 Gemeinsame Bestimmungen für alle Kernzonen - Art. 8 Dachgestaltung Abs. 5: Der Artikel ist dem Sinne abzuändern:

*Ortgangziegel sind bei Rot eingezeichneten Gebäuden nicht gestattet.*

#### Begründung

Ein Neubau darf sich von bestehenden Gebäuden unterscheiden, stehen doch in der jetzigen Kernzone schon Häuser ohne Vordach oder mit Flachdach. Zudem erleichtert der Ortgangziegel den Unterhalt der Ziegelleiste.

#### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die Bestimmung zu den Ortgangziegeln entspricht einem Anliegen des kantonalen Ortsbildschutzes. Mit dem Verbot von Ortgangziegeln werden klare Verhältnisse geschaffen. Bei besonders guten Projekten sind gemäss Art. 12 nBZO Abweichungen zulässig.

#### Antrag 6.3

2.2 Ergänzende Vorschriften für die Kernzone I und die Kernzonen Wilen und Weiler Girsberg - Art. 16 Fenster und Fensterläden Fenster:

*Mit Rücksicht auf die Gebäude und das Ortsbild können bei den im Kernzonenplan rot bezeichneten Bauten Holzfenster und die Unterteilung mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden. Dieser Satz ist zu streichen.*

#### Begründung

In Rot eingezeichneten Gebäuden wurden schon Fenster in Kunststoff und Fenster mit innenliegenden Sprossen eingebaut. Die Vorschrift führt zu einer Rechtsungleichheit gegenüber anderen Gebäudebesitzern.

#### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Es lässt sich nicht vermeiden, dass neue Vorschriften in der BZO zu zusätzlichen Einschränkungen führen. Eine Rechtsungleichheit liegt damit jedoch nicht vor. Die Vorschrift gibt dem Gemeinderat einen Ermessensspielraum, wann bei einem Bauvorhaben Holzfenster mit aussenliegenden Sprossen verlangt werden.

#### Antrag 6.4

##### 3. Wohnzone - Art. 21 Grundmasse

Es sei in den Wohnzonen die Erhöhung der Überbauungsziffer um 5% einzuführen für Fälle, in denen bei Umbauten bestehender Gebäude eine zusätzliche Wohneinheit geschaffen wird.

Begründung

Die Entwicklung von Stammheim kann aufgrund der übergeordneten Vorgaben weitestgehend nur noch in den heute rechtskräftig festgesetzten Bauzonen erfolgen. Mit wenigen Ausnahmen sind die einzozonten Grundstücke bereits überbaut. Ersatzneubauten kommen nur selten in Betracht, weil die Gebäude regelmässig erneuert werden müssen, neuerdings insbesondere auch gestützt auf das Energiegesetz vom 28. November 2021. Dieses verlangt auch im Falle des Ersatzes von Heizungen in bestehenden Gebäuden die Einrichtung klimaneutraler Systeme zur Deckung des Energiebedarfs für Heizung und Warmwasser. Mit der beantragten Erhöhung der Überbauungsziffer im Falle des Einbaus einer zusätzlichen Wohneinheit in bestehenden Gebäuden entsteht der nötige Spielraum, dass unter weitgehendem Erhalt vorhandener Bausubstanz mehr Wohnraum geschaffen werden kann. Im Vordergrund steht beispielsweise der Bau eines «Stöckli», damit Einfamilienhäuser zu Zweigenerationenhäusern weiterentwickelt werden können. Zusätzliche – je nach Situation kleinere oder grössere – Wohneinheiten sind aber auch generell erwünscht, damit mehr Wohnraum geschaffen werden kann.

Die Beschränkung der Regelung auf bestehende Gebäude ist gerechtfertigt, weil im Falle eines Ersatzneubaus ausreichend Spielraum in der Aufteilung und Grundrissgestaltung besteht. Die Regelung ist auch aus energetischen und ökologischen Gründen sinnvoll, damit die in Bestandesbauten steckende graue Energie nicht unnötigerweise vernichtet werden muss und damit Bauabfälle minimiert werden können.

#### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Bestehende Bauten verfügen über eine Besitzstandsgarantie nach § 357 Abs. 1 PBG: *Bestehende Bauten und Anlagen, die Bauvorschriften widersprechen, dürfen umgebaut, erweitert und anderen Nutzungen zugeführt werden, sofern sie sich für eine zonengemässe Nutzung nicht eignen, wenn keine überwiegenden öffentlichen oder nachbarlichen Interessen entgegenstehen. Für neue oder weiter gehende Abweichungen von Vorschriften bleiben die erforderlichen Ausnahmegenehmigungen vorbehalten.*

Die Erhöhung der Überbauungsziffer bei einem bereits bezüglich Überbauungsziffer übernutzten Grundstück entspricht einer neuen oder weiter gehenden Abweichung von den Vorschriften (Satz 2 von

Abs. 1). Solche Abweichungen sind im Einzelfall mittels einer Ausnahmegenehmigung zulässig. Eine generelle Erhöhung der Überbauungsziffer für bestehenden Bauten führt zu einer problematischen Ungleichbehandlung.

#### Antrag 6.5

In den Zonen W1, W2a und WG2 sei die Überbauungsziffer um 3% zu erhöhen.

#### Begründung

Bei Neubauten ist zu berücksichtigen, dass die eingezonten Flächen immer weniger werden, die Einwohnerzahl aber weiter steigt. Somit besteht auch die Möglichkeit, auf kleineren Bauparzellen mehr Wohnraum zu schaffen, da das zur Verfügung stehende Bauland in der gesamten Gemeinde sehr gering ist und einen wesentlichen Kostenpunkt für das Erstellen von Wohnraum darstellt. Daraus ergibt sich der jungen Generation wieder die Möglichkeit ins Tal zurückzukehren und erschwinglichen Wohnraum zu erwerben.

#### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Zur Bestimmung des in der BZO festzulegenden Nutzungsmasses für die Überbauungsziffer wurden die Werte für verschiedene ausgewählte Gebiete in unterschiedlichen Bauzonen ermittelt. Für alle Grundstücke innerhalb der Testgebiete wurde die Überbauungsziffer anhand der amtlichen Vermessung, je für Hauptgebäude und Nebengebäude, ermittelt. Die Überbauungsziffer wurde so gewählt, dass diese auf rund 80 % der bestehenden Liegenschaften eingehalten wird. Eine Erhöhung der Überbauungsziffer um drei Prozentpunkte mag geringfügig aussehen, würde aber beispielsweise in der W2a und W2b bezogen auf die Bruttogeschossfläche eine Erhöhung um rund 25 % darstellen.

Gemäss den Richtwerten für die bauliche Dichte im regionalen Richtplan (siehe Kap. 2.3 des Erläuterungsberichts) wäre in den Gebieten mit niedriger baulicher Dichte (W1 in Unterstammheim) eine Überbauungsziffer von 12–20 % zu wählen. In den Gebieten der mittleren Dichtestufe wird ein Zielwert für die Überbauungsziffer von 15–25 % angegeben. Der gewählte Wert von 25 % für die Wohnzone W1 und W2 liegt für die Wohnzone W1 über dem Zielwert und für die Wohnzone W2 an der oberen Limite des Zielwerts. Eine weitere Erhöhung ist nicht genehmigungsfähig.

#### Antrag 6.6

Einwendungen zu Art. 14 Bewilligungspflicht für Abbrüche und Renovationen, Abs. 2 Aussenrenovationen:

Der oben aufgeführte Artikel soll mit folgendem Text ergänzt werden (Ergänzungstext Art. 14 Abs.):

*... Fensterläden, Türen oder Einfriedungen. Erneuerungsarbeiten, die keinen Material- oder Farbwechsel beinhalten sind nicht bewilligungspflichtig*

#### Begründung

Nach enger Textauslegung ist z.B. ein Neu-Streichen der Fassade im gleichen (ursprünglichen) Farbton bewilligungspflichtig. Reine

Erneuerungsarbeiten, die keinen Material- oder Farbwechsel beinhalten, sollen nicht bewilligungspflichtig sein. Es dürfen keine Hindernisse geschaffen werden, wenn ein Eigentümer sich für Erneuerungen ohne Abänderung seiner Liegenschaft bemüht.

**Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Bewilligungspflicht von Bauten und Anlagen richtet sich nach Art. 22 Abs. 1 RPG und der Konkretisierung im kantonalen Recht (§ 309 Abs. 1 und Abs. 3 PBG, § 1 BW). Die Gemeinde ist diesbezüglich nicht befugt, einschränkende kommunale Bestimmungen zu erlassen. Ob eine Bewilligungspflicht bei Fassadenrenovierungen vorliegt, muss im Einzelfall geprüft werden und hängt unter anderem vom Gebäude ab. Bei Schutzobjekten ist beispielsweise ein strengerer Massstab anzulegen als bei anderen Bauten.

**Antrag 6.7**

Im Artikel 17 ist ein Absatz 6 einzufügen:

*"Betreffen diese Massnahmen privates Eigentum, werden die entstehenden Minderwerte, Benutzungseinschränkungen und Unterhaltskosten angemessen entschädigt."*

Begründung

Wenn die vorgesehenen Massnahmen für das Gemeinwohl wichtig sind, und durch die Gemeinde eigentümerverbindlich angeordnet werden, sehe ich auch die öffentliche Hand in der Pflicht die entstehende "Enteignung", Wertminderung durch Einschränkungen in der Ausnutzung und für den zu erwartenden Unterhalt die Kosten zu tragen. Der einzelne Eigentümer soll nicht zusätzlich belastet werden, da seine Vorfahrten und er selbst, seinem Anwesen bisher schon Sorge getragen haben.

**Beschluss**

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

Begründung

Die Entschädigung von allfälligen Minderwerten bemisst sich nach den Grundsätzen der materiellen Enteignung. Diesbezüglich existiert eine breite Gerichtspraxis. Allfällige Entschädigungen für Einschränkungen aus Auflagen des Ortsbildschutzes (insbesondere aus der Festlegung von Freiräumen) dürften zu erheblichen Kosten für die Gemeinde führen. Nutzungseinschränkungen monetär zu bemessen ist sehr schwierig und in der Praxis kaum durchführbar. Die Unterhaltskosten für Bäume, Brunnen etc. dürften nicht derart hoch sein, dass sie für die betroffenen Grundeigentümer eine massgebliche Belastung darstellen würden. Letztlich leisten die Eigentümer von Objekten, die in den Kernzonenplänen bezeichnet sind, wie andere Eigentümer auch einen wertvollen Beitrag an die Erhaltung der schönen Ortsbilder. Die Ausrichtung von Entschädigungen würde zu schwierigen Verteilungsdiskussionen führen, weil andere Eigentümer ihre Einschränkungen, die sie für ein schönes Ortsbild in Kauf nehmen, auch vergütet haben möchten.

#### Antrag 6.8

Der Artikel 8, Absatz 12, Solaranlagen ist wie folgt zu formulieren bzw. zu ergänzen

*1 Solaranlagen sind zulässig, sofern sie folgende Kriterien erfüllen:*

- a) bei bestehenden Bauten die Dachfläche im rechten Winkel um höchstens 20 cm überragen bzw. bei Neubauten in das Dach eingelassen sind;*
- b) von vorne und von oben gesehen nicht über die Dachfläche herausragen*
- c) nach dem Stand der Technik reflexionsarm ausgeführt werden; und*
- d) als kompakte Flächen zusammenhängen und sich gut in das gesamte Dach einfügen. Bei Schutzobjekten können höhere Anforderungen gestellt werden.*

#### Begründung

Die Formulierung im Auflageexemplar bringt zwar direkt zum Ausdruck, dass Solaranlagen grundsätzlich zulässig sind. Aufgrund der aktuellen Politik von einzelnen Verbänden, die in der Kernzone jegliche Solaranlagen zu verhindern versuchen, ist es im Hinblick auf allfällige künftige Rechtsverfahren notwendig, dass die BZO mit klaren Umschreibungen auch formell festhält, dass Solaranlagen zulässig sind. Das ist angesichts der Energiesituation ein Zeichen der Zeit.

Die verwendeten Formulierungen entsprechen (ausgenommen dem zweiten Teil von lit. a sowie "und sich gut in das gesamte Dach einfügen" in lit. d) den Anforderungen, welche in Art. 32a RPV formuliert sind. Diese Einschränkungen erscheinen auch in einer Kernzone als angemessen, zumal ohnehin auch noch die Anforderungen von Art. 5 BZO vorhanden sind. Lit. a hält auch ausdrücklich fest, dass bei bestehenden Dächern eine Solaranlage nicht ins Dach eingelassen werden muss, sondern diese überragen darf. Nur auf diese Weise können Anlagen überhaupt in halbwegs wirtschaftlicher Form realisiert werden. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass eine "Auf-Dach-Anlage" letztlich einen weniger grossen Einschnitt in die Bausubstanz darstellt und - sollte sich die Energiesituation dereinst ändern - viel einfacher der ursprüngliche Zustand mit Ziegeln wieder hergestellt werden.

#### Beschluss

Der Antrag wird nicht berücksichtigt.

#### Begründung

Die Bewilligungsfähigkeit von Solaranlagen in den Kernzonen ist im Einzelfall und unter der Berücksichtigung der Vorgaben des Ortsbildschutzes zu beurteilen. Eine generelle Zulässigkeit von Solaranlagen bei Erfüllung gewisser Kriterien zu stipulieren, ist rechtlich nicht möglich.

## **7 EINWENDUNGEN ZUM ERLÄUTERN- DEN BERICHT**

Begründung

Zum Erläuternden Bericht nach Art. 47 RPV liegen keine Einwendungen vor.