



Kontakt: Ilaria Ghezzi, Bewirtschaftung Verkehrsbaulinien, Neumühlequai 10, 8090 Zürich
Telefon +41 (0) 43 259 31 45, www.zh.ch/afm

Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien Weidelacherstrasse / Rainstrasse

Genehmigung

Gemeinde **Stallikon**

Lage - Kernzone Sellenbüren, Weidelacherstrasse bis Rainstrasse (Üetlirain)

Massgebende - Beschluss Nr. 195 des Gemeinderates Bassersdorf vom 29. September 2025
Unterlagen - Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 15. September 2025
- Erläuterungsbericht vom 19. September 2025

Zuständigkeit Über die vorbehaltlose Genehmigung von kommunalen Bau- und Niveaulinien entscheidet das Amt für Mobilität im Namen der Volkswirtschaftsdirektion (§ 38 Abs. 4 des Gesetzes über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung [OG RR, LS 172.1] i.V.m. § 66 Abs. 2 der Verordnung über die Organisation des Regierungsrates und der kantonalen Verwaltung [VOG RR, LS 172.11] sowie § 20 und Anhang 2 der Organisationsverordnung der Volkswirtschaftsdirektion [OV VD, LS 172.110.4]).

Sachverhalt

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Stallikon hat mit Beschluss Nr. 195 vom 29. September 2025 die Verkehrsbau- und Niveaulinien RRB Nr. 1878/1968 und die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 5199/1969 zwischen der Weidelacherstrasse und der Rainstrasse in der Kernzone Sellenbüren teilweise aufgehoben und neu festgesetzt bzw. ersatzlos aufgehoben.

Anlass und Zielsetzung der Planung Die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1878/1968 und RRB Nr. 5199/1969 wurden u.a. zur Sicherung des damals geplanten Hagniweges festgesetzt. Mit der Realisierung der Siedlung auf dem Grundstück Kat. Nr. 1418 wurde der Hagniweg verlegt. Die Baulinien RRB Nr. 1878/1968 zwischen Weidelacherstrasse und Rainstrasse erfüllen heute keine erkennbare Funktion mehr und sollen daher ersatzlos aufgehoben werden. Die dadurch entstehende Baulinienlücke entlang der Rainstrasse soll mit der Festsetzung einer neuen Baulinie geschlossen werden.

Im Einmündungsbereich der Weidelacherstrasse in die Reppischtalstrasse weist die Baulinie RRB Nr. 5199/1969 auf der östlichen Seite (Kat.-Nr. 1418) einen Abstand von rund 8.5 m bis ca. 12 m auf. Da die Reppischtalstrasse in diesem Bereich als vollständig ausgebaut gilt und das betroffene Grundstück in der Kernzone liegt, auf welche die Bestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO) Vorrang haben, soll die Baulinie ersatzlos aufgehoben werden.

Die vorhandenen Niveaulinien RRB Nr. 1878/1968 werden im betroffenen Bereich ersatzlos aufgehoben.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

Gestützt auf Art. 25 Abs. 1 Ziff. 10 der Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 der Gemeinde Stallikon ist für die Aufhebung und Neufestsetzung von Verkehrsbaulinien der Gemeinderat zuständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Mit der vorliegenden Baulinienrevision sollen die Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1878/1968 und RRB Nr. 5199/1969 zwischen der Weidelacherstrasse und der Rainstrasse in der Kernzone Sellenbüren teilweise aufgehoben und neu festgesetzt bzw. teilweise ersatzlos aufgehoben werden. Die Niveaulinien RRB Nr. 1878/1968 sollen in diesem Bereich ersatzlos aufgehoben werden.

Ergebnis der Prüfung Der Hagniweg wurde nicht entsprechend der ursprünglichen Planung realisiert. Die seinerzeit zur Raumsicherung der Anlage festgesetzten Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1878/1968 erfüllen heute keine erkennbare Funktion mehr. Sie verlaufen quer über das Grundstück Kat.-Nr. 1418 und tangieren mehrere bestehende Gebäude. Die Baulinie RRB Nr. 5199/1969 entlang der Weidelacherstrasse im Einmündungsbereich mit der Reppischtalstrasse sichert ohne hinreichende Begründung einen Abstand von bis zu 12 m.

Im betroffenen Gebiet besteht an den Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1878/1968 sowie RRB Nr. 5199/1969 kein öffentliches Interesse mehr.

Das PBG sieht zwei Möglichkeiten von Planungs- bzw. Festsetzungsverfahren vor, bei welchen Baulinien festgelegt werden können: nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG sowie im Rahmen eines Quartierplanverfahrens gestützt auf § 125 PBG. Aufgrund der untergeordneten Bedeutung (blosse Bereinigung) hat sich der Gemeinderat für die Revision der Baulinien entschieden, das Verfahren nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PBG durchzuführen.

Mit der teilweisen Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1878/1968 sowie die teilweise Aufhebung der Verkehrsbaulinie RRB Nr. 5199/1969 soll den heutigen Verhältnissen Rechnung getragen, die Baulinienlücke entlang der Rainstrasse geschlossen und eine bessere bauliche Nutzung des Grundstücks Kat. Nr. 1418 ermöglicht werden. Im Einmündungsbereich der Weidelacherstrasse in die Reppischtalstrasse findet der gemäss den Kernzonenbestimmungen der kommunalen BZO festgelegte Strassenabstand Anwendung.

Die Vorlage steht weder im Widerspruch zur kommunalen noch zur kantonalen Richtplanung.

C. Hinweise zur Umsetzung

Keine Hinweise.

D. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie kann somit genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG).

Gemäss § 5 Abs. 3 PBG i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid zusammen mit den geprüften Akten zu veröffentlichen und aufzulegen sowie den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.

Im Namen der Volkswirtschaftsdirektion wird verfügt:

- I. Die mit Beschluss Nr. 195 vom 29. September 2025 beschlossene Aufhebung und Neufestsetzung der Verkehrsbaulinien RRB Nr. 1878/1968 sowie teilweise ersatzlose Aufhebung der Baulinie RRB Nr. 5199/1969 und der Niveaulinien RRB Nr. 1878/1968 zwischen der Weidelacherstrasse und der Rainstrasse in der Kernzone Sellenbüren wird gemäss den eingereichten Akten genehmigt.
- II. Der Gemeinderat Stallikon wird eingeladen:
 - Dispositiv Ziff. I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung gemäss § 5 Abs. 3 PBG i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG zu veröffentlichen und aufzulegen sowie diese Verfügung den betroffenen Grundeigentümern schriftlich (per Einschreiben) mitzuteilen.
 - Die Nachführung der Verkehrsbaulinien in den öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) zu veranlassen.
 - Nach Rechtskraft des genehmigten Beschlusses dem Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien, 8090 Zürich, den Beleg der Publikation inkl. Rechtskraftbescheinigung zuzustellen.
- III. Mitteilung an:
 - Gemeinderat Stallikon inkl.
 - Beschluss Nr. 195 des Gemeinderates Stallikon vom 29. September 2025
 - Verkehrsbaulinienplan 1:500 vom 15. September 2025
 - Erläuterungsbericht vom 19. September 2025
 - Verfügungskopie an Amt für Mobilität, Stab, Rechtsdienst / Baulinien.

Amt für Mobilität



Markus Traber, Amtschef

Kanton Zürich
Gemeinde Stallikon

Verkehrsbaulinien
Weidelacherstrasse / Rainstrasse
 Abschnitt Rainstrasse bis Weidelacherstrasse (Üetlirain)

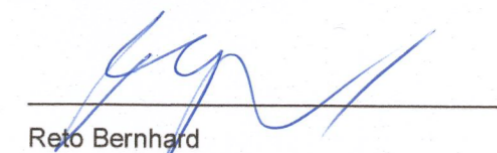
Situation 1:500

Ausschreibung im Amtsblatt des Kantons Zürich Nr. vom

Vom Gemeinderat Stallikon festgesetzt
 Beschluss Nr. 196 vom 29. SEP. 2025

Der Gemeindepräsident:

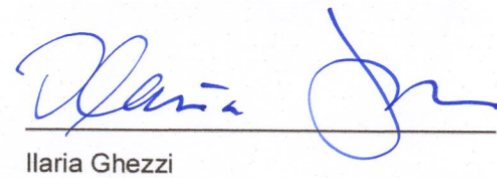
Der Gemeindegeschreiber:


 Reto Bernhard


 Roberto Brunelli

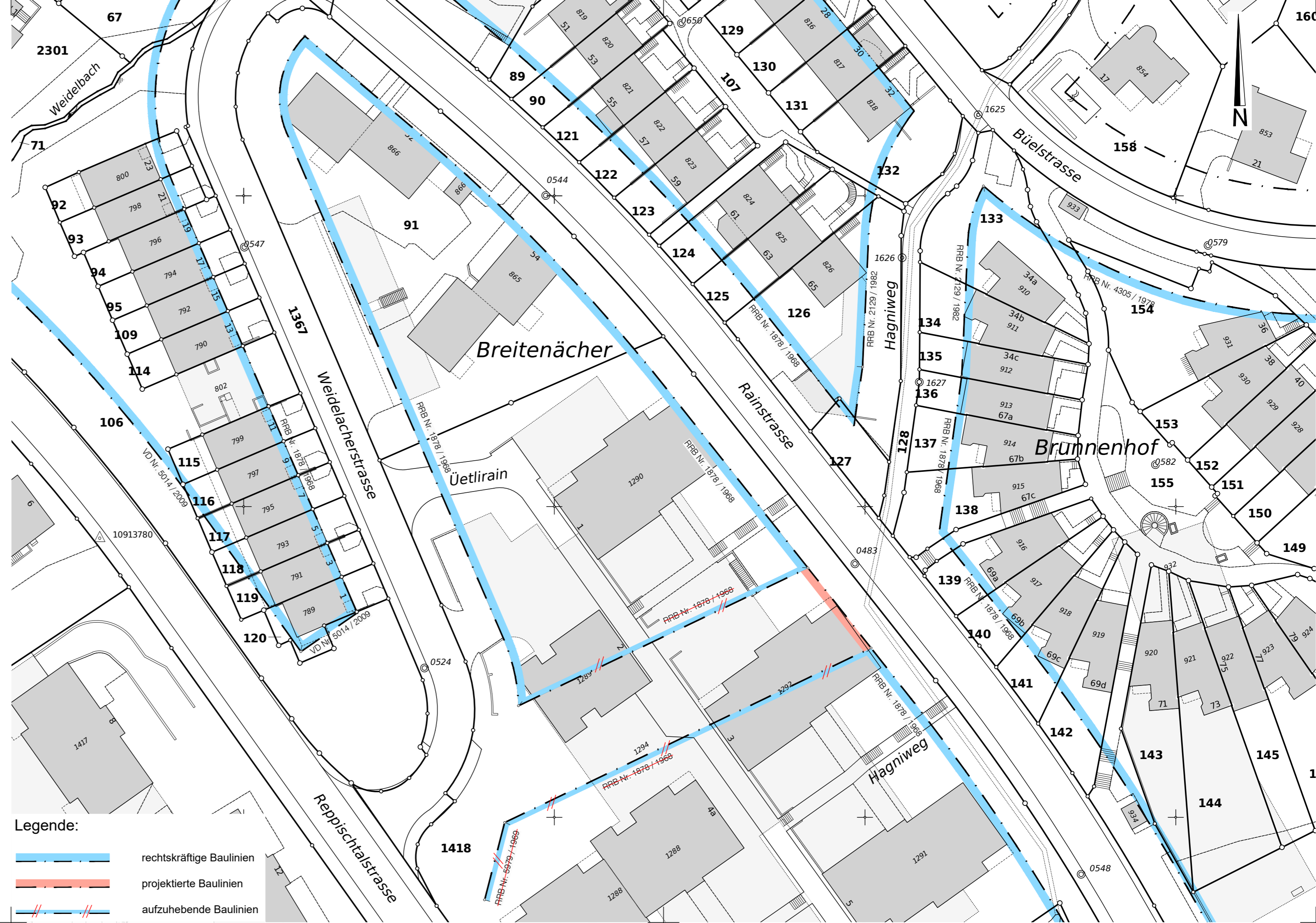
Von der Volkswirtschaftsdirektion genehmigt
 Verfügung Nr. 8603 vom 25. Nov. 2025




Für die Volkswirtschaftsdirektion:


 Ilaria Ghezzi

Verfasser: Frick & Partner, Feldweg 25, 8134 Adliswil

Plan Nr.	Bearbeiter:	Datum Druck	Grundlagendaten
1	CZ	15.09.2025	Grunddatensatz der amtlichen Vermessung, Nachgeführt bis 25.04.2025, © Amtliche Vermessung
	Freigabe:		



- Legende:**
-  rechtskräftige Baulinien
 -  projektierte Baulinien
 -  aufzuhebende Baulinien



Teilrevision der kommunalen Verkehrsbaulinien

Bericht nach Art. 47 RPV



Bearbeitung

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

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

Inhaltsverzeichnis

Beilage 3

1	Ausgangslage	4
1.1	Anlass	4
1.2	Zweck von Verkehrsbaulinien	4
1.3	Gegenstand und Verfahrensablauf	5
2	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	6
2.1	Bund	6
2.2	Kanton	6
2.3	Region	6
2.4	Gemeinde	7
3	Erläuterung zu den Planungsinhalten	9
4	Auswirkungen der Teilrevision	12
4.1	Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben	12
5	Organisation und Ablauf	13
5.1	Beteiligte	13
5.2	Verfahren	13
5.3	Umgang mit den Anträgen der kantonalen Fachstellen	14

Beilage

- Verkehrsbaulinienplan, Weidelacherstrasse / Rainstrasse, Abschnitt Rainstrasse bis Weidelacherstrasse (Üetlirain), Massstab: 1:500

1 Ausgangslage

1.1 Anlass

Im Jahr 2006 hat der Kanton Zürich die Bereinigung der Baulinien in Kernzonen entlang von Staatsstrassen an die Hand genommen. Auf dieser Basis wurden in einer bereits abgeschlossenen Baulinienrevision alle überholten Baulinien ersatzlos aufgehoben und in Kernzonen grundsätzlich keine neuen Baulinien mehr festgesetzt.

Kommunale Verkehrsbaulinien in der Kernzone Sellenbüren

In der Kernzone Sellenbüren sind kommunale Verkehrsbaulinien festgesetzt. Der entsprechende Quartierplan Sellenbüren mit Bau- und Niveaulinien wurde mit RRB Nr. 1878 vom 16. Mai 1968 bzw. RRB Nr. 5199 vom 20. November 1969 genehmigt.

Aufhebung der Verkehrsbaulinien in der Kernzone prüfen

In Kernzonen sind die Gemeinden zu detaillierten Regelungen zur Erhaltung schutzwürdiger Bausubstanz und des Ortsbildes befugt. Die kommunalen Bauvorschriften können u.a. den Abstand von Bauten und Anlagen zu Strassen bestimmen. Gemäss Ziff. 2.5.2 Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Stallikon kann in Kernzonen für Neubauten eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt werden, wenn die übergeordneten Zielsetzungen und die überwiegenden öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. Verkehrsbaulinien einerseits, das Bauen auf die Gestaltungsbaufuchten oder die Verringerung der Strassenabstände gemäss Ziff. 2.5.2 BZO andererseits, bedingen jeweils eine Interessensabwägung. Daher ist die Zweckmässigkeit der Baulinien entlang der Gemein- desstrassen Rainstrasse, Weidelacherstrasse und Hofstetterweidweg in den Kernzonen Sellenbüren zu prüfen.

Koordination mit der Teilrevision Nutzungsplanung «Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren»

Das Verfahren wird zweckmässigerweise mit der Teilrevision der Kernzonenpläne koordiniert. Die erste kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage erfolgte parallel zur Teilrevision.

1.2 Zweck von Verkehrsbaulinien

Zweck von Baulinien

Das Planungs- und Baugesetz (PBG) ermöglicht die Festsetzung von Baulinien, u.a. für Strassen. Die Verkehrsbaulinien dienen zur Sicherung des für bestehende oder geplante Strassen erforderlichen Landes (§ 96 Abs. 1 und 2 PBG). Die Baulinien schaffen die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit und gewährleisten den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung.

Wirkung von Verkehrsbaulinien

Baulinien bewirken nach § 99 Abs. 1 PBG ein Bauverbot für neue zweckwidrige Bauten und Anlagen sowie ein Änderungsverbot für bestehende Objekte. Wo Baulinien fehlen, gelangen die Strassen- bzw. Wegabstände nach § 265 PBG zur Anwendung. Demnach haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung nichts anderes festlegt. Der ordentliche Strassenabstand nach § 265 PBG dient städtebaulichen Zwecken (einheitliche Gebäudefluchten, Schaffung von Vorgärten etc.) sowie der Verkehrssicherheit (Freihaltung von Sichtwinkeln), aber ausdrücklich nicht als Landsicherung für einen späteren Ausbau der Verkehrsanlagen.

Aufhebung von Verkehrsbaulinien Eine Verkehrsbaulinien kann in der Regel dann aufgehoben werden, wenn ihr Hauptzweck, der Strassenausbau, bereits verwirklicht ist. Bei der Aufhebung von Verkehrsbaulinien sind die Interessen der Gemeinde sorgfältig gegen die Interessen der betroffenen Privaten abzuwägen.

1.3 Gegenstand und Verfahrensablauf

Gegenstand Die vorliegende Revision der Verkehrsbaulinien umfasst die Überprüfung und Bereinigung der kommunalen Verkehrsbaulinien in der Kernzone Sellenbüren.

Planungsablauf Für die Festsetzung von Verkehrsbaulinien für kommunale Strassen ist die Gemeinde zuständig. Das Verfahren zur Aufhebung und Festsetzung von Verkehrsbaulinien richtet sich nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PGB. Die kommunalen Verkehrsbaulinien bedürfen der Genehmigung durch die Volkswirtschaftsdirektion (§ 2 lit b, § 5 und §§ 108 ff. PBG). Gemäss Art. 25 Ziff. 10 der Gemeindeordnung Stallikon (Stand vom 13. Juni 2021) ist der Gemeinderat für die Festsetzung von kommunalen Bau- und Niveaulinien zuständig.

Für die Revision der Verkehrsbaulinien ist die Erstellung eines Plans und eines kurzen Berichts nach Art. 47 RPV (vorliegend) nötig.

2 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Bund

IVS

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf historischer Wege, ihrer Geschichte, Zustand und Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). Für Wege von regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Eingriffe in diese Objekte sind der kantonalen Fachstelle für das IVS (ARE, Kantonsarchäologie) zur Prüfung vorzulegen. In den Kernzonen Stallikon und Sellenbüren verlaufen folgende Streckenabschnitte:

- Weidhogerweg und Chilegass: IVS-Objekt ZH 1057, regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit viel Substanz
- Dorfstrasse: IVS-Objekt ZH 125.2, regionale Bedeutung, historischer Verlauf
- Mülistrasse: IVS-Objekt ZH 1058, lokale Bedeutung, historischer Verlauf

2.2 Kanton

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

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) unterteilt den Kanton Zürich in fünf Handlungsräume mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Gemäss ROK liegt Stallikon im Handlungsraum Kulturlandschaft. In diesem Raum ist insbesondere der bestehende Charakter zu erhalten. Für die vorliegende Planung ist insbesondere folgender Handlungsbedarf zu berücksichtigen:

- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen sowie
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten.

KOB

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

Fussverkehrspotenzial lässt auf die benötigte Trottoirbreite schliessen

Das Fussverkehrspotenzial berechnet für den gesamten Kanton Zürich die geschätzte Anzahl Fusswege, die pro Gebäude zu erwarten sind und legt diese auf das Fusswegnetz um. Damit zeigen sich Abschnitte im Fusswegnetz, die für den Fussverkehr für den Alltagsverkehr von grosser Bedeutung sind. Das Potenzial wird in acht Stufen eingeteilt, wobei die Stufe 8 auf das grösste Potenzial und die Stufe 1 auf ein kleines Potenzial für Fusswege hinweist. Bei hohem und sehr hohem Potenzial ist zu prüfen, ob ein breiteres Trottoir nötig ist. In der Kernzone Sellenbüren finden sich die Fussverkehrspotenzial 2 bis 4. Dies weist auf ein geringes bis mittleres Potenzial hin.

2.3 Region

Regio-ROK

Die Gemeinde Stallikon gehört zur Züricher Planungsregion Knonaueramt. Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) differenziert die Handlungsräume gemäss kantonalem ROK nach unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Stallikon und Sellenbüren sind der Kategorie «Wohnen im ländlichen Raum» zugeordnet. In diesem Raum wird eine möglichst hohe Dichte, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Umgebung und Körnigkeit der

traditionellen Baustrukturen, angestrebt. Die Dorfkerne mit der teilweise noch vorhandenen älteren Bausubstanz sollen als kulturelle und gesellschaftliche Treffpunkte dienen und zur lokalen Identität beitragen. Siedlungsränder sind sorgfältig zu gestalten, so dass sich die Siedlungen harmonisch in die Kulturlandschaft einbetten.

Regionaler Richtplan
Knonaueramt

Der regionale Richtplan, festgesetzt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1091/2022 vom 24. August 2022, bezeichnet mehrere Inhalte, welche für die vorliegende Planung relevant sind:

- Kap. 4.4, Fuss- und Wanderwege: Durch die beiden Dorfkerne verlaufen bestehende regionale Fuss- / Wanderwege. In der Kernzone Sellenbüren verläuft ein Fuss-/Wanderweg entlang Müli-/Reppischtalstrasse/Hofstetterweidweg. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Wege erfolgt im kommunalen Verkehrsrichtplan.
- Kap. 4.5 Velowege: Entlang der Reppischtalstrasse soll der bestehende Veloweg auf mehreren Abschnitten überprüft und verbessert werden. In der Kernzone Sellenbüren verläuft der Radweg entlang der Rainstrasse.

Mit Beschluss vom 8. April 2025 hat der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt den Entwurf der Teilrevision des regionalen Richtplans zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Der regionale Richtplan liegt vom 15. April bis 14. Juni 2025 öffentlich auf. Im Rahmen der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplans werden keine Anpassungen vorgenommen, welche für die vorliegende Teilrevision von Bedeutung sind.
















2.4 Gemeinde

BZO und Zonenplan

Die rechtskräftige BZO, inkl. Zonenplan und kommunalem Verkehrsrichtplan, wurden mit RRB Nr. 531 vom 23. Mai 2012 genehmigt. Die Bauordnung wurde zwischenzeitlich mit dem kommunalen Mehrwertausgleich ergänzt.

Kommunaler Verkehrsrichtplan

Der kommunale Verkehrsrichtplan weist keine Sammelstrassen aus. Die Reppischtalstrasse ist eine Verbindungsstrasse von regionaler Bedeutung und als Staatsstrasse (Kantonsstrasse) ausgewiesen. Der kommunale Verkehrsrichtplan legt entlang der Reppischtalstrasse abschnittsweise eine «siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung» fest. Um die Ortskerne Sellenbüren und Stallikon künftig zu attraktiven Dorfzentren zu entwickeln, soll die Reppischtalstrasse (unter Beachtung ihrer überregionalen Bedeutung als Verbindungsstrasse) in Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde soweit möglich den Ansprüchen der Bevölkerung entsprechend qualitativ und siedlungsorientiert umgestaltet werden. (Kap. 5.1 des Erläuterungsberichts mit Festlegungen)

- | Bestand | Geplant | Übergeordnete Festlegungen |
|---|---|---|
| | --- | Tunnel Hochleistungsstrasse |
|  | | Station / Haltestelle (S10 Uetliberg-ZH HB) |
|  | | Station Luftseilbahn (Felsenegg - Talstation LAF) |
|  | | Staatsstrasse |
|  | | Parkierungsanlage |
|  | | Postautolinie und Bus (Radius Einzugsbereich 400 m)
<i>Postautolinie 236 (Bhf. Wiedikon-Hausen am Albis);
geplant: analog 236 (Bhf. Birmensdorf - Bhf. Bonstetten/Wetzwil)</i> |
| Kommunale Festlegungen | | |
|  |  | Parkplatz |
| | --- | Erschliessungsoption |
|  | | Bushaltestelle |
| |  | Bildungsorientierte Strassenraumgestaltung |
| Orientierungsinhalt | | |
|  | | Zonierung Bauzone gemäss Ortsplanungsrevision 2009 |
|  | | Zonierung Reservezone gemäss Ortsplanungsrevision 2009 |
|  | | Wald |
|  | | Parzelle Ökokorridor Repplich |
|  | | Gewässer |
|  | | Gemeindegrenze |

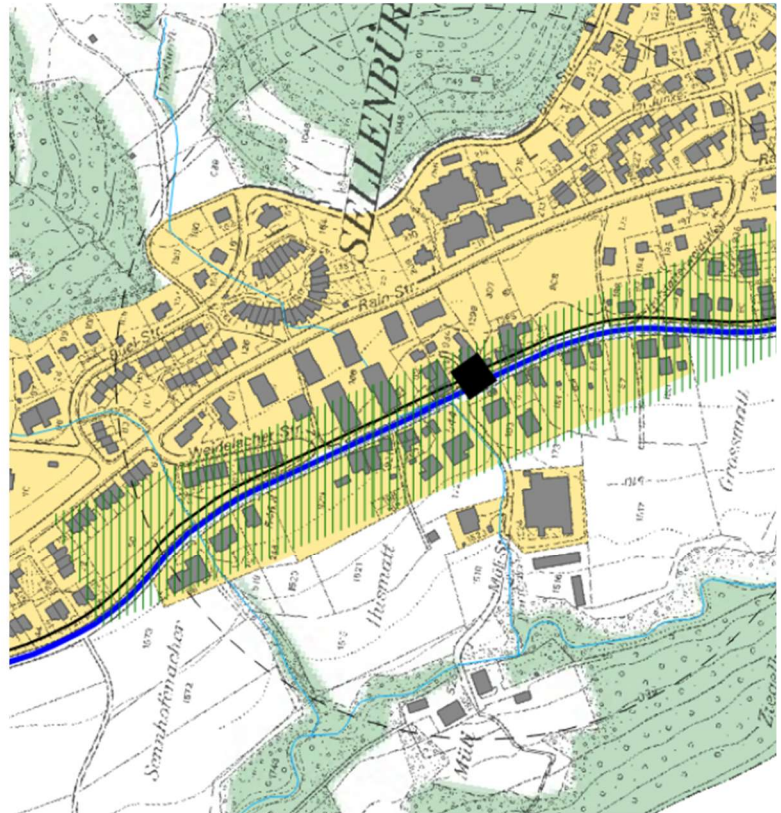


Abbildung 1 Auszug aus dem kommunalen Verkehrsrichtplan Stallikon (von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2010)

3 Erläuterung zu den Planungsinhalten

Die Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren wurden im Hinblick auf Gebäude, Strassen- und Aussenräume und ortsbaulich wichtige Objekte, wie Bäume und Brunnen, überprüft. Dabei wurde im Jahr 2021 eine Begehung durchgeführt. Aus der Überprüfung haben sich die nachfolgenden Anpassungen am Kernzonenplan Sellenbüren ergeben.

Analyse Verkehrsbaulinien
Kernzone Sellenbüren

Die Kernzonen K_A und K_B östlich der Reppischtalstrasse in Sellenbüren werden von folgenden Strassen mit kommunalen Verkehrsbaulinien umschlossen: Rainstrasse, Weidela-cherstrasse und Hofstetterweidweg. Die Baulinien sind beidseits der Strassenzüge festge-
setzt. Die Verkehrsbaulinien weisen Abstände zwischen ca. 5.0 – 7.5 m auf. Entlang von Ge-
meindestrassen mit bestehendem Gehweg (Trottoir) beträgt der Abstand in der Regel we-
niger als 6.0 m. Die heute bestehenden Bauten grenzen mehrheitlich an die Verkehrsbauli-
nie.

Strassenzug bildet
Zonengrenze

Die Strassen bilden die Grenze zwischen zwei Zonentypen (Kernzone/Wohnzone, Kern-
zone/Quartiererhaltungszone). In diesem Fall ist zu berücksichtigen, dass gemäss § 264 PBG
der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen in erster Linie durch die nötigen
Verkehrsbaulinien bestimmt wird.

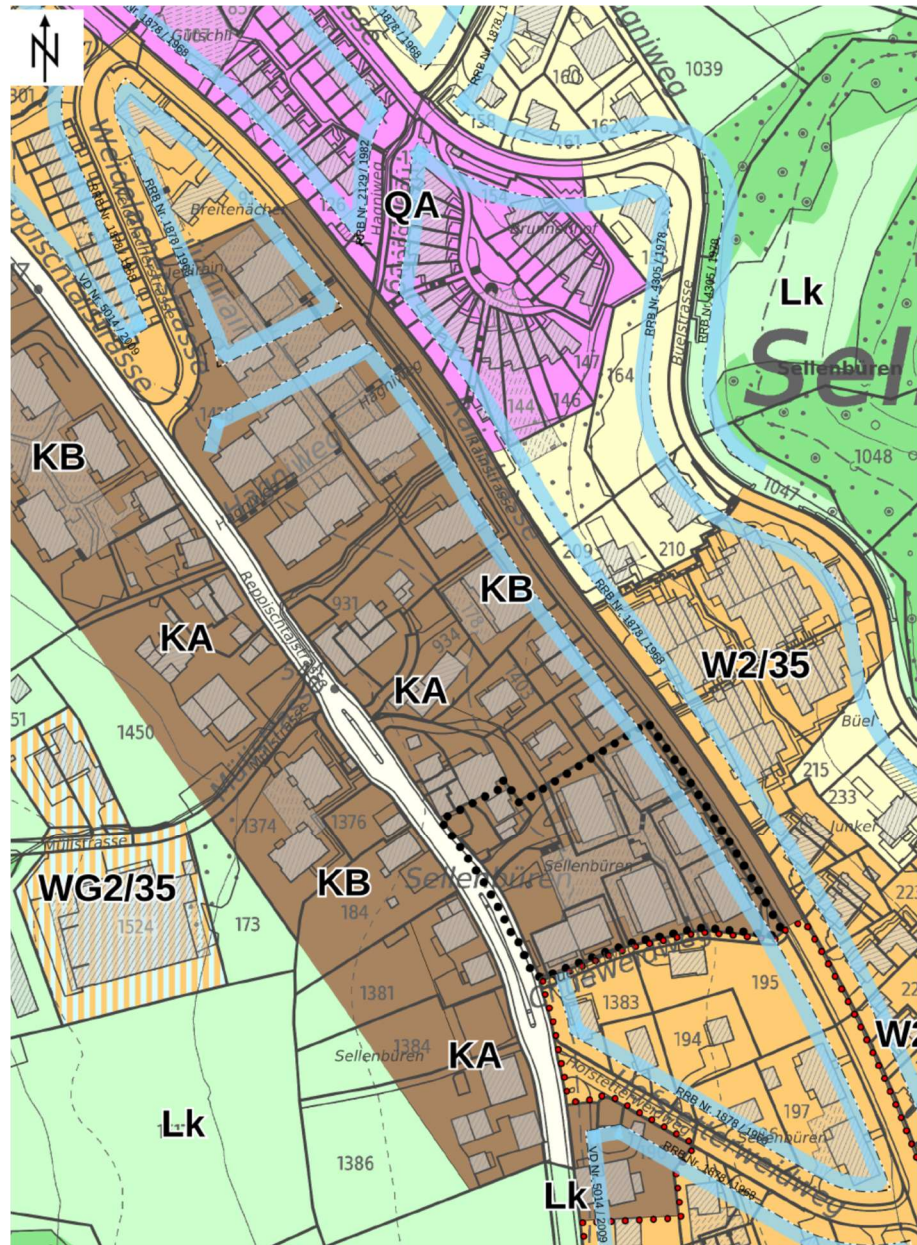


Abbildung 2 Sellenbüren, Auszug aus dem ÖREB-Kataster mit kantonalen und kommunalen Verkehrsbaulinien (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Sept. 2022)

Kriterien für Strassenabstand in der Kernzone

Für die Festlegung der Strassenabstände in den Kernzonen sollen folgende Kriterien gelten:

- Die Verkehrssicherheit und die spezifischen Funktionen der Strasse sind zu erhalten.
- Wenn kein Ausbau absehbar ist, gehen die Ortsbildinteressen vor. Entsprechend kann bei einer guten ortsbaulichen Gestaltung und Einordnung der Baute der Strassenabstand verringert bzw. aufgehoben werden.

Baulinien Rainstrasse

Die Rainstrasse ist mit beidseitigem Trottoir ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 6.0 m. Östlich der Rainstrasse liegen die Quartiererhaltungszone und zwei Wohnzonen. Die Baulinie hat einen Strassenabstand von 6.0 m und die bestehende Bebauung hält den Abstand ein. Der Kernzonenplan Sellenbüren enthält keine Festlegungen an der Rainstrasse. Entlang der Rainstrasse verläuft ein Radweg von regionaler Bedeutung.

Die Baulinien entlang der Rainstrasse haben auch weiterhin der Sicherung bestehender und geplanter Infrastrukturanlagen im Bereich der Kernzone zu dienen und bleiben bestehen.

Baulinien Weidelacherstrasse

Entlang der Weidelacherstrasse beträgt der Baulinienabstand zur Strassengrenze im Bereich der Wohnzone und Kernzone ohne Trottoir etwa 7.0 m. Das Trottoir ist einseitig, im Bereich der Wohnzone ausgebaut. Der Kernzonenplan Sellenbüren enthält keine Festlegungen an der Weidelacherstrasse.

Die Baulinie entlang der Weidelacherstrasse im Bereich der Wohnzone und Kernzone bleibt bestehen. Die Möglichkeit für den Ausbau des Trottoirs auf der nordöstlichen Seite der Weidelacherstrasse bleibt so gewährleistet.

Baulinien Hofstetterweidweg

Verkehrsbaulinien stellen die für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit.

Die kommunale Verkehrsbaulinie mit RRB Nr. 1878 / 1968 verläuft vorwiegend in der Wohnzone W2/35. Sie tangiert lediglich auf den Parzellen Kat.-Nr. 190 und 191 die Kernzone KA. Um einen allfälligen Strassenbau entlang des Hofstetterweidweg durchgängig zu gewährleisten, wird auf die Aufhebung der Verkehrsbaulinie im Abschnitt der Kernzone verzichtet.

Die kommunale Verkehrsbaulinie entlang dem Hofstetterweidweg bleibt bestehen.

Die kantonalen Verkehrsbaulinien VD Nr. 5014/2009 wurden am 21. Januar 2009 entlang der Reppischtalstrasse festgesetzt. Gemäss den damaligen Unterlagen befand sich die Liegenschaft Kat.-Nr. 190 in der Wohnzone. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 531/2012 wurde die Parzelle der Kernzone zugewiesen. Die kantonale Baulinie überschneidet das Gebäude mit der Vers.-Nr. 107 und steht im Widerspruch zu den Zielen der Kernzone gemäss der BZO der Gemeinde Stallikon (Gestaltungsaufluchten für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO). Eine kantonsinterne Prüfung hat ergeben, dass in diesem Bereich kein Ausbau der Reppischtalstrasse vorgesehen ist. Die kantonale Baulinie könnte daher aufgehoben werden. Ein entsprechendes kantonales Revisionsverfahren wird bei nächster Gelegenheit eingeleitet.

Baulinien über Liegenschaft Kat.-Nr. 1418

Auf Parzelle Kat.-Nr. 1418 sichert die kommunale Verkehrsbaulinie mit RRB Nr. 1878 / 1968 einen ca. 16 m breiten Korridor. Die Baulinienbereich ist bereits durch oberirdische Gebäude überstellt. Der Werkleitungskataster gibt keinen Hinweis darauf, dass die rechtskräftigen Baulinien in der Kernzone zu erhalten sind (vgl. webGIS Stallikon).

Im Einmündungsbereich der Weidelacherstrasse mit der Reppischtalstrasse weist die Baulinie RRB Nr. 5199/1969 auf der östlichen Seite (Kat. Nr. 1418) einen Abstand von 8.5 m bis ca. 12 m auf. Ein einseitiger Gehweg von rund 2 m Breite ist bereits vorhanden.

Es besteht kein Bedarf für diese Raumsicherung mehr. Die Verkehrsbaulinie, inkl. Niveau-baulinie, wird aufgehoben. Die bestehenden Baulinien entlang der Rainstrasse wird geschlossen (projektierte Baulinien). Die Baulinie mit RRB Nr. 5199/1969 wird ersatzlos aufgehoben.

4 Auswirkungen der Teilrevision

4.1 Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Bund	Die vorgeschlagenen Änderungen an den kommunalen Verkehrsbaulinien in Sellenbüren haben keinen Einfluss auf die Schutzziele des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS.
Kanton	<p>Der Handlungsbedarf in der Kulturlandschaft wird berücksichtigt und wo zweckmässig und angemessen Massnahmen ergriffen. Die vorliegende Teilrevision Kernzonenpläne trägt zur besseren Nutzung brachliegender Gebäude bei, ohne deren Wirkung im Ortsbild zu schmälern. Die Änderungen trage zudem in einem angemessenen Mass zur Siedlungsentwicklung nach innen bei.</p> <p>Nach § 50 PBG bezwecken Kernzonen den Erhalt oder Erweiterung der Eigenart bestehender schutzwürdiger Ortsbilder. Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen dem Dorfkern abgewandte Gebäudeteile und / oder sind wenig raumwirksam. Die Eigenart der beiden schutzwürdigen Ortsbilder bleibt ungeschmälert erhalten.</p>
Region	Die kommunalen Verkehrsbaulinien entlang der Rainstrasse bleiben unverändert bestehen. Ein allfälliger Ausbau der Rainstrasse für den bestehenden Radweg von regionaler Bedeutung bleibt dadurch gewährleistet.
Gemeinde	Die Parzelle Kat.-Nr. 1418 ist bereits vollständig überbaut. Durch die Aufhebung der Verkehrsbaulinien RRB Nrn. 1878 / 1968 und 5199/1969 wird der schützenswerte Dorfkern daher nicht beeinträchtigen.

5 Organisation und Ablauf

5.1 Beteiligte

Baukommission

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

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

Fachliche Bearbeitung

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

5.2 Verfahren

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

Zeitpunkt	Ablauf
21. Juni 2021	GR-Beschluss: Revision der Kernzonenpläne
September 2021	Begehung
bis September 2022	Entwurf Planungsunterlagen
7. November 2022	GR-Beschluss: öffentliche Auflage/Anhörung, Vorprüfung
6. Januar bis 7. März 2022	öffentliche Auflage, Anhörung
November 2022 bis Juni 2023	kantonale Vorprüfung
April 2025	Überarbeitung Planungsunterlagen
28. Juli 2025	GR-Beschluss: zweite Vorprüfung
29.09.2025	Festsetzung durch Gemeinderat
	Genehmigung der Volkswirtschaftsdirektion, Publikation
	Rekursfrist, 30 Tage
	Inkraftsetzung

5.3 Umgang mit den Anträgen der kantonalen Fachstellen

Mit Beschluss Nr. 250 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Unterlagen «Revision Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren», welche auch die Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien im Abschnitt Rainstrasse bis Weidelacherstrasse umfasste, zuhanden der kantonalen Vorprüfung und des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Die Auflage fand vom 6. Januar bis 7. März 2023 statt. Es sind keine Einwendungen zur Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien eingegangen.

Der Vorprüfungsbericht des kantonalen Amts für Mobilität (AFM) liegt mit Schreiben vom 6. Juni 2023 vor. Die Anträge aus der kantonalen Vorprüfung wurden wie folgt berücksichtigt:

Hagniweg	«Mit der Realisierung der Siedlung auf dem Grundstück Kat. Nr. 1418 wurde der Hagniweg verlegt. Die Baulinien RRB Nr. 1878/1968 zwischen Weidelacher- und Rainstrasse entfalten keine erkennbare Funktion mehr und sind daher obsolet geworden. Vor diesem Hintergrund kann die Entscheidung, ob eine untergeordnete Baulinienrevision in der Kernzone Sellenbüren im Rahmen eines Teilquartierplanverfahrens gestützt auf § 125 PBG oder ausnahmsweise, im Sinne einer blossen Bereinigung, nach § 96 ff. i.V.m. §§ 108 PBG abgewickelt werden soll, der Gemeinde bzw. dem Gemeinderat überlassen werden. ...»
Umgang mit dem Antrag	Der Hinweis des AFM wird zur Kenntnis genommen.
Rainstrasse	«Entlang der Rainstrasse stehen grundsätzlich die Baulinien nicht in Widerspruch mit den Bestimmungen der BZO. Die Gebäude sind entlang der Baulinien erstellt worden und halten den Baulinienabstand somit ein. Die Schliessung der Baulinienlücke, die durch die Aufhebung der Baulinien entlang des ehemaligen Hagnisweges entsteht, ist daher zweckmässig.»
Umgang mit dem Antrag	Die Würdigung des AFM wird zur Kenntnis genommen.
Weidelacherstrasse	«Die Schliessung der Baulinienlücke entlang der Weidelacherstrasse ist hingegen kaum nachvollziehbar. Im Einmündungsbereich der Weidelacherstrasse mit der Reppischtalstrasse weist die Baulinie RRB Nr. 5199/1969 auf der östlichen Seite (Kat. Nr. 1418) einen Abstand von 8.5 m bis ca. 12 m auf, obwohl bereits ein Gehweg vorhanden ist. Die geplante Baulinie schliesst an diese Baulinie an, ohne dass die grosszügige Raumsicherung der bestehenden Baulinie auf ihre Aktualität überprüft wurde. Die Dimensionierung hat sich an den Bedürfnissen der Verkehrsanlagen und den konkreten Verhältnissen auszurichten (vgl. § 96 PBG). Da die Strasse vollständig ausgebaut ist und das Grundstück Kat. Nr. 1418 sich in der Kernzone befindet, ist es fraglich, ob überhaupt eine Baulinie erforderlich ist.
	Weiter berücksichtigt die geplante Baulinie den Strassenverlauf nicht. Dies ist sehr unüblich und müsste, sofern die Baulinien gemäss dem aktuellen Plan festgesetzt werden sollen, entsprechend begründet werden.»
Umgang mit dem Antrag	Gemessen an der Anzahl Wohneinheiten, die über die Weidelacherstrasse erschlossen werden, ergibt sich der Typ Zufahrtsstrasse 1 gemäss VErV. In dieser Kategorie ist eine Strassenbreite von 4.0 bis 5.7 m erforderlich, ein Trottoir ist nicht unbedingt erforderlich.

Die Weidelacherstrasse ist heute 6.1 m breit (nur Fahrbahn) und verfügt über ein Trottoir von rund 2 m Breite. Die Baulinie RRB Nr. auf Parzelle Kat.-Nr. 1418 wird daher vollständig aufgehoben und die Revisionsvorlage dahingehend angepasst.

Im südwestlichen Teil der Weidelacherstrasse ist das Trottoir hingegen zu schmal (< 2 m). Da ein Gehweg aber nicht unbedingt erforderlich ist für die Zufahrtsstrasse 1, kann die Strasse als vollständig ausgebaut bezeichnet werden. Mit der vorliegenden Vorlage werden lediglich die Verkehrsbaulinien innerhalb der Kernzonen überprüft. Auf eine Aufhebung der Verkehrsbaulinie RRB Nr.1878 / 1968 entlang der Weidelacherstrasse wird daher verzichtet.

Erläuternder Bericht

«Das Kapitel 3.3 «Verkehrsbaulinien in der Kernzone Sellenbüren» ist in einem separaten Bericht zu erfassen und mit den oben erwähnten Anmerkungen zu ergänzen. ...»

Umgang mit dem Antrag

Es wird eine separate Vorlage zu den Verkehrsbaulinien erstellt. Dem Antrag wird mit vorliegendem Bericht nachgekommen.

2. Vorprüfung

Mit Schreiben vom 2. September 2025 nimmt das AFM zur bereinigten Vorlage Stellung. Die Hinweise aus der zweiten Vorprüfung wurden vollumfänglich berücksichtigt. Es haben sich keine materiellen Änderungen ergeben.

Raumplanung, Bau und Verkehr	6
Raumordnung	6.0
Kommunale Planung	6.0.4
Zonenplanung	6.0.4.2
Gemeinde Stallikon	6.0.4.2.0

8 **Nutzungsplanung - Teilrevision der kommunalen Verkehrsbaulinien
Abschnitt Rainstrasse bis Weidelacherstrasse (Üetlirain)
Festsetzung**

G-Nr. 2022-463
195/2025

Protokollvorgänge: GRB Nr. 138 vom 21. Juni 2021, GRB Nr. 250 vom 7. November 2022
und Präsidentialverfügung vom 28. Juli 2025

Anlass der Teilrevision

Im Jahr 2006 hat der Kanton Zürich die Bereinigung der Baulinien in Kernzonen entlang von Staatsstrassen an die Hand genommen. Auf dieser Basis wurden in einer bereits abgeschlossenen Baulinienrevision alle überholten Baulinien ersatzlos aufgehoben und in Kernzonen grundsätzlich keine neuen Baulinien mehr festgesetzt.

Kommunale Verkehrsbaulinien in der Kernzone Sellenbüren

In der Kernzone Sellenbüren sind kommunale Verkehrsbaulinien festgesetzt. Der entsprechende Quartierplan Sellenbüren mit Bau- und Niveaulinien wurde mit RRB Nr. 1878 vom 16. Mai 1968 bzw. RRB Nr. 5199 vom 20. November 1969 genehmigt.

In Kernzonen sind die Gemeinden zu detaillierten Regelungen zur Erhaltung schutzwürdiger Bausubstanz und des Ortsbildes befugt. Die kommunalen Bauvorschriften können u. a. den Abstand von Bauten und Anlagen zu Strassen bestimmen. Gemäss Ziff. 2.5.2 BZO kann in Kernzonen für Neubauten eine Unterschreitung des Strassenabstandes gemäss § 265 PBG bewilligt werden, wenn die übergeordneten Zielsetzungen und die überwiegenden öffentlichen Interessen gewahrt bleiben. Verkehrsbaulinien einerseits, das Bauen auf die Gestaltungsbauflichten oder die Verringerung der Strassenabstände gemäss Ziff. 2.5.2 BZO andererseits, bedingen jeweils eine Interessensabwägung. Daher ist die Zweckmässigkeit der Baulinien entlang der Gemeindegassen "Rainstrasse", "Weidelacherstrasse" und "Hofstetterweidweg" in den Kernzonen Sellenbüren zu prüfen.

Koordination mit der Teilrevision Nutzungsplanung "Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren": Das Verfahren wurde zweckmässigerweise mit der Teilrevision der Kernzonenpläne koordiniert. Die kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage erfolgte parallel zur Teilrevision "Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren". Der Gemeinderat hat mit Beschluss Nr. 180 vom 8. September 2025 die Vorlage zuhanden der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 15. April 2026 verabschiedet.

Zweck und Wirkung von Verkehrsbaulinien

Das Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) ermöglicht die Festsetzung von Baulinien, u. a. für Strassen. Die Verkehrsbaulinien dienen zur Sicherung des für bestehende oder geplante Strassen erforderlichen Landes (§ 96 Abs. 1 und 2 PBG). Die Baulinien schaffen

die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit und gewährleisten den an der Strasse liegenden Gebäuden ausreichende Belichtung und Besonnung.

Baulinien bewirken nach § 99 Abs. 1 PBG ein Bauverbot für neue zweckwidrige Bauten und Anlagen sowie ein Änderungsverbot für bestehende Objekte. Wo Baulinien fehlen, gelangen die Strassen- bzw. Wegabstände nach § 265 PBG zur Anwendung. Demnach haben oberirdische Gebäude einen Abstand von 6 m gegenüber Strassen und Plätzen und von 3.5 m gegenüber Wegen einzuhalten, sofern die Bau- und Zonenordnung (BZO) nichts anderes festlegt. Der ordentliche Strassenabstand nach § 265 PBG dient städtebaulichen Zwecken (einheitliche Gebäudefluchten, Schaffung von Vorgärten usw.) sowie der Verkehrssicherheit (Freihaltung von Sichtwinkeln), aber ausdrücklich nicht als Landsicherung für einen späteren Ausbau der Verkehrsanlagen.

Eine Verkehrsbaulinie kann in der Regel dann aufgehoben werden, wenn ihr Hauptzweck, der Strassenausbau, bereits verwirklicht ist. Bei der Aufhebung von Verkehrsbaulinien sind die Interessen der Gemeinde sorgfältig gegen die Interessen der betroffenen Privaten abzuwägen.

Gegenstand der Teilrevision

Die vorliegende Revision der Verkehrsbaulinien umfasst die Überprüfung und Bereinigung der kommunalen Verkehrsbaulinien in der Kernzone Sellenbüren.

Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Bund

Das Inventar historischer Verkehrswege der Schweiz (IVS) enthält umfangreiche Informationen zum Verlauf historischer Wege, ihrer Geschichte, Zustand und Bedeutung gemäss Natur- und Heimatschutzgesetz (NHG). Für Wege von regionaler und lokaler Bedeutung sind die Kantone zuständig. Eingriffe in diese Objekte sind der kantonalen Fachstelle für das IVS (ARE, Kantonsarchäologie) zur Prüfung vorzulegen. In den Kernzonen Stallikon und Sellenbüren verlaufen folgende Streckenabschnitte:

- Weidhogerweg und Chilegass: IVS-Objekt ZH 1057, regionale Bedeutung, historischer Verlauf mit viel Substanz
- Dorfstrasse: IVS-Objekt ZH 125.2, regionale Bedeutung, historischer Verlauf
- Mülistrasse: IVS-Objekt ZH 1058, lokale Bedeutung, historischer Verlauf

Kanton

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) unterteilt den Kanton Zürich in fünf Handlungsräume mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Gemäss ROK liegt Stallikon im Handlungsraum Kulturlandschaft. In diesem Raum ist insbesondere der bestehende Charakter zu erhalten. Für die vorliegende Planung ist insbesondere folgender Handlungsbedarf zu berücksichtigen:

- Nutzung brachliegender Gebäude, besonders in den Ortskernen und mit Rücksicht auf kulturgeschichtliche Objekte ermöglichen sowie
- Entwicklungsperspektiven konkretisieren, attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten.

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

Das Fussverkehrspotenzial berechnet für den gesamten Kanton Zürich die geschätzte Anzahl Fusswege, die pro Gebäude zu erwarten sind und legt diese auf das Fusswegnetz um. Damit zeigen sich Abschnitte im Fusswegnetz, die für den Fussverkehr für den Alltagsverkehr von grosser Bedeutung sind. Das Potenzial wird in acht Stufen eingeteilt, wobei die Stufe 8 auf das grösste Potenzial und die Stufe 1 auf ein kleines Potenzial für Fusswege

hinweist. Bei hohem und sehr hohem Potenzial ist zu prüfen, ob ein breiteres Trottoir nötig ist. In der Kernzone Sellenbüren finden sich die Fussverkehrspotenzial 2 bis 4. Dies weist auf ein geringes bis mittleres Potenzial hin

Region

Die Gemeinde Stallikon gehört zur Züricher Planungsregion Knonaueramt. Das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK) differenziert die Handlungsräume gemäss kantonalem ROK nach unterschiedlichen Entwicklungsabsichten. Stallikon und Sellenbüren sind der Kategorie "Wohnen im ländlichen Raum" zugeordnet. In diesem Raum wird eine möglichst hohe Dichte, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Umgebung und Körnigkeit der traditionellen Baustrukturen, angestrebt. Die Dorfkerne mit der teilweise noch vorhandenen älteren Bausubstanz sollen als kulturelle und gesellschaftliche Treffpunkte dienen und zur lokalen Identität beitragen. Siedlungsränder sind sorgfältig zu gestalten, so dass sich die Siedlungen harmonisch in die Kulturlandschaft einbetten.

Der regionale Richtplan, festgesetzt mit Regierungsratsbeschluss Nr. 1091/2022 vom 24. August 2022, bezeichnet mehrere Inhalte, welche für die vorliegende Planung relevant sind:

- Kap. 4.4, Fuss- und Wanderwege: Durch die beiden Dorfkerne verlaufen bestehende regionale Fuss- / Wanderwege. In der Kernzone Sellenbüren verläuft ein Fuss-/Wanderweg entlang Müli-/Reppischtalstrasse/Hofstetterweidweg. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Wege erfolgt im kommunalen Verkehrsrichtplan.
- Kap. 4.5 Velowege: Entlang der Reppischtalstrasse soll der bestehende Veloweg auf mehreren Abschnitten überprüft und verbessert werden. In der Kernzone Sellenbüren verläuft der Radweg entlang der Rainstrasse.

Mit Beschluss vom 8. April 2025 hat der Vorstand der Zürcher Planungsgruppe Knonaueramt (ZPK) den Entwurf der Teilrevision des regionalen Richtplans zuhanden der öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet. Der regionale Richtplan liegt vom 15. April bis 14. Juni 2025 öffentlich auf. Im Rahmen der laufenden Teilrevision des regionalen Richtplans werden keine Anpassungen vorgenommen, welche für die vorliegende Teilrevision von Bedeutung sind.

Gemeinde

Die rechtskräftige BZO, inkl. Zonenplan und kommunalem Verkehrsrichtplan, wurden mit RRB Nr. 531 vom 23. Mai 2012 genehmigt. Die Bauordnung wurde zwischenzeitlich mit dem kommunalen Mehrwertausgleich ergänzt.

Der kommunale Verkehrsrichtplan weist keine Sammelstrassen aus. Die Reppischtalstrasse ist eine Verbindungsstrasse von regionaler Bedeutung und als Staatsstrasse (Kantonsstrasse) ausgewiesen. Der kommunale Verkehrsrichtplan legt entlang der Reppischtalstrasse abschnittsweise eine "siedlungsorientierte Strassenraumgestaltung" fest. Um die Ortskerne Sellenbüren und Stallikon künftig zu attraktiven Dorfzentren zu entwickeln, soll die Reppischtalstrasse (unter Beachtung ihrer überregionalen Bedeutung als Verbindungsstrasse) in Zusammenarbeit zwischen Kanton und Gemeinde soweit möglich den Ansprüchen der Bevölkerung entsprechend qualitativ und siedlungsorientiert umgestaltet werden. (Kap. 5.1 des Erläuterungsberichts mit Festlegungen).

Bestand	Geplant	Übergeordnete Festlegungen
		Tunnel Hochleistungsstrasse
		Station / Haltestelle (S10 Uetliberg-ZH HB)
		Station Luftseilbahn (Feisenegg - Talstation LAF)
		Staatsstrasse
		Parkierungsanlage
		Postautolinie und Bus (Radius Einzugsbereich 400 m) Postautolinie 236 (BfH Weidikon-Häuser am ADB); geplant analog 236 (BfH Bimmersdorf - BfH Bonstetten/Wetzwil)
		Kommunale Festlegungen
		Parcplatz
		Erschliessungsoption
		Bushaltestelle
		Richtungorientierte Strassenraumgestaltung
		Orientierungsinhalt
		Zonierung Bauzone gemäss Ortsplanungsrevision 2009
		Zonierung Reservezone gemäss Ortsplanungsrevision 2009
		Wald
		Parzelle Okokorridor Reppislon
		Gewässer
		Gemeindegrenze

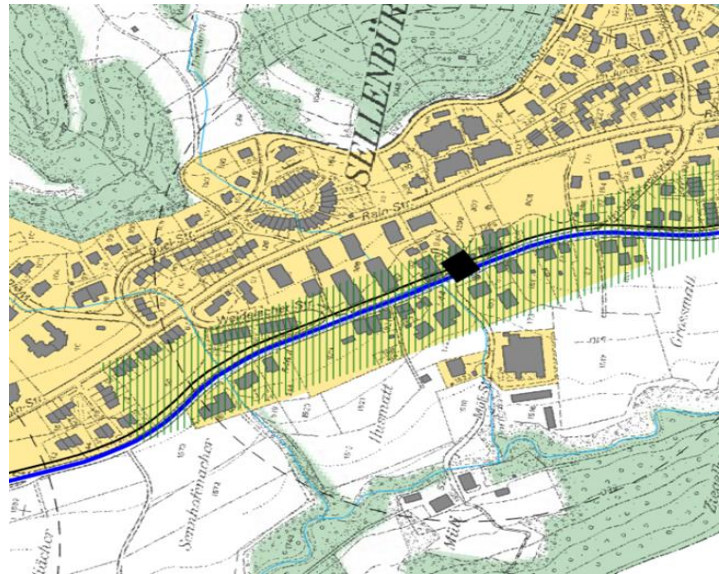


Abbildung 1 Auszug aus dem kommunalen Verkehrsrichtplan Stallikon
(von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 14. April 2010)

Erläuterungen zu den Planungsinhalten

Die Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren wurden im Hinblick auf Gebäude, Strassen- und Aussenräume und ortsbaulich wichtige Objekte, wie Bäume und Brunnen, überprüft. Dabei wurde im Jahr 2021 eine Begehung durchgeführt. Aus der Überprüfung haben sich die nachfolgenden Anpassungen am Kernzonenplan Sellenbüren ergeben.

Die Kernzonen K_A und K_B östlich der Reppischtalstrasse in Sellenbüren werden von folgenden Strassen mit kommunalen Verkehrsbaulinien umschlossen: Rainstrasse, Weidelaacherstrasse und Hofstetterweidweg. Die Baulinien sind beidseits der Strassenzüge festgesetzt. Die Verkehrsbaulinien weisen Abstände zwischen ca. 5.0 - 7.5 m auf. Entlang von Gemeindestrassen mit bestehendem Gehweg (Trottoir) beträgt der Abstand in der Regel weniger als 6.0 m. Die heute bestehenden Bauten grenzen mehrheitlich an die Verkehrsbaulinie.

Die Strassen bilden die Grenze zwischen zwei Zonentypen (Kernzone/Wohnzone, Kernzone/Quartiererhaltungszone). In diesem Fall ist zu berücksichtigen, dass gemäss § 264 PBG der Abstand von Gebäuden gegenüber Verkehrsanlagen in erster Linie durch die nötigen Verkehrsbaulinien bestimmt wird.

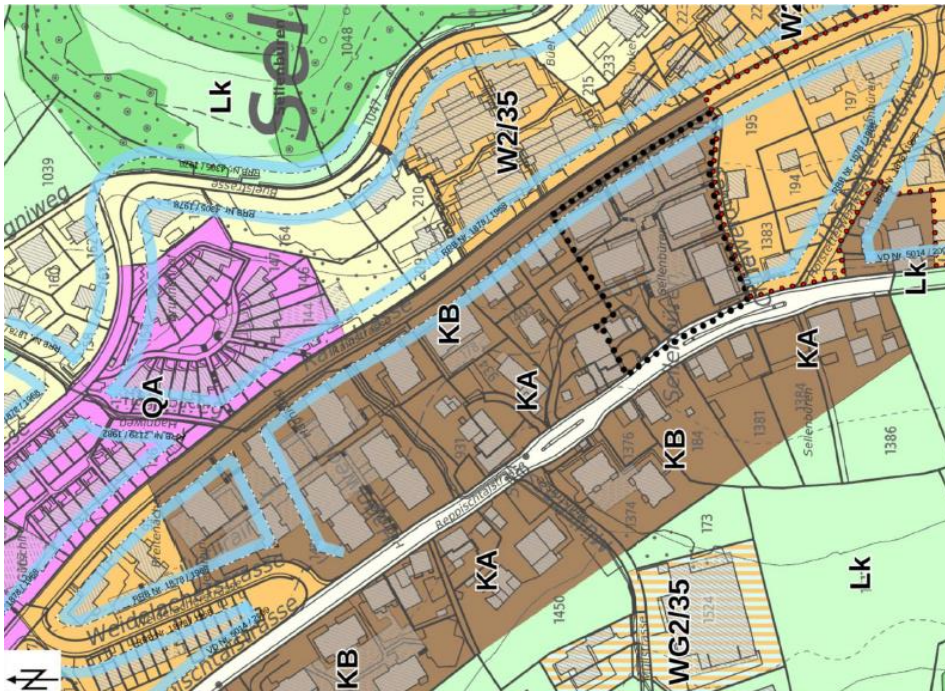


Abbildung 2 Sellenbüren, Auszug aus dem ÖREB-Kataster mit kantonalen und kommunalen Verkehrsbaulinien (Quelle: GIS Browser Kanton Zürich, Sept. 2022)

Für die Festlegung der Strassenabstände in den Kernzonen sollen folgende Kriterien gelten:

- Die Verkehrssicherheit und die spezifischen Funktionen der Strasse sind zu erhalten.
- Wenn kein Ausbau absehbar ist, gehen die Ortsbildinteressen vor. Entsprechend kann bei einer guten ortsbaulichen Gestaltung und Einordnung der Baute der Strassenabstand verringert bzw. aufgehoben werden.

Baulinien Rainstrasse

Die Rainstrasse ist mit beidseitigem Trottoir ausgebaut. Die Fahrbahnbreite beträgt 6.0 m. Östlich der Rainstrasse liegen die Quartiererhaltungszone und zwei Wohnzonen. Die Baulinie hat einen Strassenabstand von 6.0 m und die bestehende Bebauung hält den Abstand ein. Der Kernzonenplan Sellenbüren enthält keine Festlegungen an der Rainstrasse. Entlang der Rainstrasse verläuft ein Radweg von regionaler Bedeutung.

Die Baulinien entlang der Rainstrasse haben auch weiterhin in der Sicherung bestehender und geplanter Infrastrukturanlagen im Bereich der Kernzone zu dienen und bleiben bestehen.

Baulinien Weidelacherstrasse

Entlang der Weidelacherstrasse beträgt der Baulinienabstand zur Strassengrenze im Bereich der Wohnzone und Kernzone ohne Trottoir etwa 7.0 m. Das Trottoir ist einseitig, im Bereich der Wohnzone ausgebaut. Der Kernzonenplan Sellenbüren enthält keine Festlegungen an der Weidelacherstrasse.

Die Baulinie entlang der Weidelacherstrasse im Bereich der Wohnzone und Kernzone bleibt bestehen. Die Möglichkeit für den Ausbau des Trottoirs auf der nordöstlichen Seite der Weidelacherstrasse bleibt so gewährleistet.

Baulinien Hofstetterweidweg

Verkehrsbaulinien stellen die für den Strassenbau benötigten Flächen sicher und schaffen zudem die für die Verkehrssicherheit erforderliche Sichtfreiheit. Die kommunale Verkehrsbaulinie mit RRB Nr. 1878 / 1968 verläuft vorwiegend in der Wohnzone W2/35. Sie tangiert lediglich auf den Parzellen Kat. Nrn. 190 und 191 die Kernzone KA. Um einen allfälligen Strassenbau entlang des Hofstetterweidweg durchgängig zu gewährleisten, wird auf die Aufhebung der Verkehrsbaulinie im Abschnitt der Kernzone verzichtet.

Die kommunale Verkehrsbaulinie entlang dem Hofstetterweidweg bleibt bestehen.

Die kantonalen Verkehrsbaulinien VD Nr. 5014/2009 wurden am 21. Januar 2009 entlang der Reppischtalstrasse festgesetzt. Gemäss den damaligen Unterlagen befand sich die Liegenschaft Kat. Nr. 190 in der Wohnzone. Mit Regierungsratsbeschluss Nr. 531/2012 wurde die Parzelle der Kernzone zugewiesen. Die kantonale Baulinie überschneidet das Gebäude mit der Vers. Nr. 107 und steht im Widerspruch zu den Zielen der Kernzone gemäss der BZO der Gemeinde Stallikon (Gestaltungsbauflichten für Neubauten gemäss Ziffer 2.5.2 BZO). Eine kantonsinterne Prüfung hat ergeben, dass in diesem Bereich kein Ausbau der Reppischtalstrasse vorgesehen ist. Die kantonale Baulinie könnte daher aufgehoben werden. Ein entsprechendes kantonales Revisionsverfahren wird bei nächster Gelegenheit eingeleitet.

Baulinien über Liegenschaft Kat. Nr. 1418

Auf Parzelle Kat. Nr. 1418 sichert die kommunale Verkehrsbaulinie mit RRB Nr. 1878 / 1968 einen ca. 16 m breiten Korridor. Die Baulinienbereich ist bereits durch oberirdische Gebäude überstellt. Der Werkleitungskataster gibt keinen Hinweis darauf, dass die rechtskräftigen Baulinien in der Kernzone zu erhalten sind (vgl. webGIS Stallikon).

Im Einmündungsbereich der Weidelacherstrasse mit der Reppischtalstrasse weist die Baulinie RRB Nr. 5199/1969 auf der östlichen Seite (Kat. Nr. 1418) einen Abstand von 8.5 m bis ca. 12 m auf. Ein einseitiger Gehweg von rund 2 m Breite ist bereits vorhanden.

Es besteht kein Bedarf für diese Raumsicherung mehr. Die Verkehrsbaulinie, inkl. Niveaubaulinie, wird aufgehoben. Die bestehenden Baulinien entlang der Rainstrasse wird geschlossen (projektierte Baulinien). Die Baulinie mit RRB Nr. 5199/1969 wird ersatzlos aufgehoben.

Auswirkungen der Teilrevision

Übereinstimmung mit übergeordneten Vorgaben

Bund

Die vorgeschlagenen Änderungen an den kommunalen Verkehrsbaulinien in Sellenbüren haben keinen Einfluss auf die Schutzziele des Inventars historischer Verkehrswege der Schweiz IVS.

Kanton

Der Handlungsbedarf in der Kulturlandschaft wird berücksichtigt und wo zweckmässig und angemessen Massnahmen ergriffen. Die vorliegende Teilrevision Kernzonenpläne trägt zur besseren Nutzung brachliegender Gebäude bei, ohne deren Wirkung im Ortsbild zu schmälern. Die Änderungen trage zudem in einem angemessenen Mass zur Siedlungsentwicklung nach innen bei.

Nach § 50 PBG bezwecken Kernzonen den Erhalt oder Erweiterung der Eigenart bestehender schutzwürdiger Ortsbilder. Die vorgeschlagenen Änderungen betreffen dem Dorfkern abgewandte Gebäudeteile und / oder sind wenig raumwirksam. Die Eigenart der beiden schutzwürdigen Ortsbilder bleibt ungeschmälert erhalten.

Region

Die kommunalen Verkehrsbaulinien entlang der Rainstrasse bleiben unverändert bestehen. Ein allfälliger Ausbau der Rainstrasse für den bestehenden Radweg von regionaler Bedeutung bleibt dadurch gewährleistet.

Gemeinde

Die Parzelle Kat. Nr. 1418 ist bereits vollständig überbaut. Durch die Aufhebung der Verkehrsbaulinien RRB Nrn. 1878 / 1968 und 5199/1969 wird der schützenswerte Dorfkern daher nicht beeinträchtigen.

Verfahren

Mit Beschluss Nr. 138 vom 21. Juni 2021 hat der Gemeinderat die Arbeiten zur Teilrevision der Nutzungsplanung "Revision Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren", inkl. die Revision der Verkehrsbaulinien, ausgelöst.

Mit Beschluss Nr. 250 vom 7. November 2022 hat der Gemeinderat Stallikon die Unterlagen "Revision Kernzonenpläne Stallikon und Sellenbüren", welche auch die Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien im Abschnitt Rainstrasse bis Weidelacherstrasse umfasste, zuhanden der kantonalen Vorprüfung und des Auflage- und Anhörungsverfahrens gemäss § 7 Planungs- und Baugesetz (PBG, LS 700.1) verabschiedet. Die Auflage fand vom 6. Januar bis 7. März 2023 statt.

Kantonale Vorprüfungsberichte Volkswirtschaftsdirektion AFM

Mit Schreiben vom 6. Juni 2023 sowie vom 2. September 2025 hat das kantonale Amt für Mobilität (AFM) die Vorprüfung kommentiert. Es wird auf Ziffer 5.3 "Umgang mit den Anträgen der kantonalen Fachstelle" im Bericht nach Art. 47 RPV vom 19. September 2025 verwiesen.

Einwendungen aus der öffentlichen Auflage

Es sind keine Einwendungen zur Revision der kommunalen Verkehrsbaulinien eingegangen.

Festsetzung

Für die Festsetzung von Verkehrsbaulinien für kommunale Strassen ist die Gemeinde zuständig. Das Verfahren zur Aufhebung und Festsetzung von Verkehrsbaulinien richtet sich nach § 96 ff. i.V.m. § 108 PGB. Die kommunalen Verkehrsbaulinien bedürfen der Genehmigung durch die Volkswirtschaftsdirektion (§ 2 lit b, § 5 und §§ 108 ff. PBG).

Gemäss Art. 25 Ziff. 10 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO) ist der Gemeinderat für die Festsetzung von kommunalen Bau- und Niveaulinien zuständig. Für die Revision der Verkehrsbaulinien ist die Erstellung eines Plans und eines kurzen Berichts nach Art. 47 RPV nötig.

Gemäss § 5 Abs. 3 i.V.m. § 108 Abs. 3 PBG sind der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderates zusammen mit der kantonalen Genehmigungsverfügung öffentlich bekannt zu machen und während 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Rechtskraft der Festsetzung ist wiederum öffentlich bekannt zu machen.

Der Gemeinderat

- auf Antrag der Baukommission -
beschliesst:

1. Der Gemeinderat, gestützt auf Art. 25 Ziff. 10 Gemeindeordnung vom 13. Juni 2021 (GO), beschliesst:

Die Teilrevision der Verkehrsbaulinien - als Bestandteil der Nutzungsplanung - umfassend:

- Verkehrsbaulinienplan Weidelacherstrasse / Rainstrasse, Abschnitt Rainstrasse bis Weidelacherstrasse (Üetlirain), Massstab 1:500 wird festgesetzt.
- Planungsbericht nach Art. 47 RPB wird festgesetzt.

2. Gestützt auf § 109 PBG wird der Volkswirtschaftsdirektion Kanton Zürich, Amt für Mobilität, beantragt, die Teilrevision gemäss Dispositiv 1 zu genehmigen.
3. Gegen den kommunalen Festsetzungsbeschluss und die kantonale Genehmigungsverfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation gerechnet, beim Baurekursgericht Kanton Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid und die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Urteile des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig. Die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
4. Dieser Beschluss ist öffentlich.
5. Mitteilung an:
 - 5.1. Amt für Mobilität Kanton Zürich, Baulinienbewirtschaftung, Neumühlequai 10, 8090 Zürich (KatasterprozesseZH und 3-fach Papierform, AFM 23-0011_BLG)
 - 5.2. PLANAR AG für Raumentwicklung (m.mennel@planar.ch)
 - 5.3. Katasterbearbeiter-Organisation KBO (wolf@gpw.ch)
 - 5.4. Baukommission (CMI)

**GEMEINDERAT STALLIKON**

Für richtigen Protokollauszug

Roberto Brunelli
Gemeindeschreiber

Versand: 30. September 2025

Rechtskraftbescheinigung

Gegen diesen Beschluss ist bis heute
beim Baurekursgericht kein Rechts-
mittel eingelegt worden.

Zürich, **18. Feb. 2026**

Baurekursgericht
des Kantons Zürich
Die Kanzlei: