



Der Kanton Zürich verfügt über eine Vielzahl von Gemeinden mit historischen Ortskernen. Wiesendangen (im Bild) hat den historischen Bestand mit gut eingepassten Neubauten ergänzt.  
*Quelle: ARE*

## Musterbestimmungen für Kernzonen in der BZO

**Das Amt für Raumentwicklung stellt den Gemeinden und Planenden mit den Musterbestimmungen Kernzonen eine neue Hilfestellung für Ortsplanungsrevisionen zur Verfügung.**

Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung  
Abteilung Raumplanung  
Telefon 043 259 30 34  
georg.mueller@bd.zh.ch

Nina Bommeli,  
Juristische Sekretärin mbA/Stv. AL  
Abteilung Recht & Verfahren  
Telefon 043 259 54 03  
nina.bommeli@bd.zh.ch

ARE  
Baudirektion Kanton Zürich  
[www.zh.ch/raumplanung](http://www.zh.ch/raumplanung) → Nutzungspläne

Die Siedlungsentwicklung nach innen und das Bauen im Bestand können zu vielschichtigen Nutzungskonflikten führen, welche in der Nutzungsplanung zu lösen sind. Neue Vorgaben in der Planungs-, Bau- und Umweltgesetzgebung sowie die Rechtsprechung erhöhen die Anforderungen an die Nutzungsplanung zusätzlich. Dies stellt zunehmend hohe Anforderungen an die Planungsträgerschaften.

### Das Ziel von Musterbestimmungen

Damit diese Herausforderungen bewältigbar bleiben, beabsichtigt das Amt für Raumentwicklung (ARE) Musterbestimmungen für die kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO) zu unterschiedlichen Regelungsthemen zu erarbeiten. Diese sollen den politischen Gemeinden und Planungsbüros als Hilfsmittel dienen. Musterbestimmungen können dazu beitragen, dass der zeitliche und inhaltliche Aufwand der Baudirektion in Vorprüfungs- und Genehmigungsverfahren reduziert wird. Die Musterbestimmungen zur Umsetzung des kommunalen Mehrwertausgleichs haben diesbezüglich den Nutzen gezeigt. Die Anwendung der Musterbestimmungen erfolgt für die Gemeinden jedoch auf freiwilliger Basis.

### Pilotprojekt: Musterbestimmungen für die Kernzonen

Ein Thema, welches Gemeinden und Kanton regelmässig vor Herausforderungen stellt, sind die Bestimmungen in den Kernzonen. Dies bewog das ARE dazu, in einem Pilotprojekt Musterbestimmungen für die Kernzonen zu erarbeiten. In diesem Pilotprojekt wurde ein «Echoraum» mit Vertreterinnen und Vertretern aus dem Verband der Gemeindepräsidenten (GPV), dem Verein Zürcher Gemeindeschreiber und Verwaltungsfachleute (VZGV) sowie dem Fachverband Schweizer Raumplaner (FSU) gebildet. Dieser «Echoraum» brachte die Erfahrungen, Sichtweisen und Anliegen aus der Praxis ein, während das ARE den Inhalt und die Rechtsbeständigkeit der Musterbestimmungen verantwortet.

Den Beteiligten war wichtig, dass die Musterbestimmungen thematisch möglichst umfassend sind und zeigen, was in den Kernzonen überhaupt geregelt werden kann. Ausserdem sollen sie als «Werkzeugkasten» dienen, mit welchem die Kernzonenbestimmungen neu konzipiert oder bestehende Bestimmungen ergänzt werden können. Die Gemeinden sollen sich daher in den Musterbestimmungen wiedererkennen können, weshalb viele etablierte Regelungen in die Musterbestimmungen eingeflossen sind.

<b>III. Neu- oder Anbauten</b>	<b>8. Grundmasse</b>	<p>1.1 Für Neu- und Anbauten gelten folgende Grundmasse:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- max. Vollgeschosse;</li> <li>- max. anrechbares Untergeschoss;</li> <li>- max. Dachgeschoss(e);</li> <li>- max. Fassadenhöhe (traufseitig/ giebelseitig);</li> <li>- max. Gesamthöhe;</li> <li>- max. Gebäudelänge/ Gebäudebreite (vgl. Kommentarspalte);</li> <li>- Grund-/Grenzabstand.</li> </ul> <p><small>(Varianten – v. a. bei Verzicht auf Regelung der Gebäudelänge/-breite)</small></p> <p>2.1 Die Mantelflächen/ Gebäudelängen und -breiten haben sich auf ein ortsübliches Mass zu beschränken.</p> <p>2.2 Neubauten und -anbauten haben sich bezüglich Stellung und Höhenlage in die bestehende Struktur einzufügen/ an der Struktur in der Umgebung zu orientieren.</p> <p><small>(Variante – geschlossene Überbauung)</small></p> <p>2.3 Die geschlossene Überbauung ist insgesamt bis zur zulässigen Gebäudelänge von XY<sup>o</sup> m gestattet, sofern angebaut wird oder die Hauptgebäude gleichzeitig erstellt werden. Es ist auf eine ortstypische/ charakteristische Gliederung zu achten.</p>	<p><b>8. Grundmasse</b></p> <p>Für Neu- oder Anbauten gelten im Gegensatz zur Ersatzbauweise abstrakte Grundmass- bzw. Abstandsvorschriften. Die zulässige Gestaltung wird mit speziellen Gestaltungsvorschriften umschrieben. Diese haben Einfluss auf die Körnigkeit und die Erscheinung bzw. den künftigen Entwicklungsabsichten bedarf.</p> <p><b>Ziff. 1.1:</b> Die jeweiligen Grundmassbestimmungen der verschiedenen Bauzonen werden in der BZO oftmals tabellarisch zusammengefasst dargestellt. Aus rechtlicher Sicht müssen nicht zwingend alle Grundmassvorschriften geregelt werden. Zu beachten ist, dass der konkrete Regelungsbedarf immer im Zusammenhang mit der Schutzwürdigkeit des Ortsbildes steht.</p> <p><b>Ziff. 2.1–2.2:</b> Häufig führt die Statuierung eines fixen Masses der Gebäudelänge bzw. -breite zu Konflikten in der Anwendung, weshalb diesbezüglich die Varianten <b>Ziff. 2.1</b> oder ggf. <b>Ziff. 2.2</b> empfohlen wird.</p> <p>In (praktisch) vollständig überbauten Kernzonen sind die Bauvolumen schon vorgezeichnet, weshalb in Bezug auf die Grundrisse anstelle von fixen Massen der Gebäudelänge und -breite auch Bezug auf die nähere Umgebung genommen werden kann. Voraussetzung dafür ist jedoch, dass diese eine gewisse Homogenität aufweist. Je nach ortsspezifischen Verhältnissen – beispielsweise bei heterogenen Ortsbildern – kann sich eine entsprechende Regelung jedoch auch als nicht zweckmässig erweisen.</p>

Auszug aus den Musterbestimmungen Kernzonen mit den zugehörigen Erläuterungen. Die roten Textstellen sind durch die Gemeinden gemäss ihren Bedürfnissen oder Zielen auszuwählen und anzupassen.

Quelle: ARE

### Im Spannungsfeld verschiedener Interessen und Ansprüche

Kernzonen umfassen die schutzwürdigen Ortsbilder, wie Stadt- und Dorfkern oder einzelne Gebäudegruppen, die in ihrer Eigenart erhalten oder erweitert werden können (§50 PGB). Kernzonenbestimmungen bezwecken daher nicht einzig den Erhalt des Ortsbildes, sondern sollen auch eine qualitätsvolle Weiterentwicklung ermöglichen. Die Ortsbilder stehen dabei in einem Spannungsfeld zwischen Schutz- und Nutzungsinteressen.

Mit detaillierten Vorschriften ist für das jeweilige Ortsbild eine qualitative Einbettung der Um- und Ersatzbauten sowie der Neu- und Anbauten sicherzustellen. Vorhaben, welche die bauliche Struktur, den Freiraum inklusive Verkehrsräumen verändern, müssen auf die vorhandenen Qualitäten des Ortsbildes abgestimmt sein.

### Ortscharakteristik sowie bisherige Praxis berücksichtigen

Da die schützenswerten Ortsbilder im Kanton Zürich unterschiedlich ausgeprägt sind, müssen die Musterbestimmungen für alle Orte mit den jeweiligen regionaltypischen Charakteristiken und historischen Siedlungsstrukturen funktionieren. Teilweise sind die Ortsbilder noch sehr intakt, während andere durch bauliche Entwicklungen in oder im Umfeld der Ortsbilder stärker geprägt sind. Ausserdem haben die Gemeinden in der Regel bereits eine langwährende Regelungs- und Bewilligungspraxis. Dabei setzen einige auf eher offene Bestimmungen mit mehr Spielraum im Bewilligungsverfahren

und andere auf sehr detaillierte und abschliessende Bestimmungen.

Um den verschiedenen Ansprüchen gerecht zu werden, enthalten die Musterbestimmungen pro Regelungsgegenstand unterschiedliche Varianten, zum Beispiel mit dem Fokus auf Erhalt und Schutz, während andere den Fokus auf die qualitätsvolle Weiterentwicklung legen. Sie können somit auch dem Schutzgrad der jeweiligen Kernzone gerecht werden. Dies bedeutet, dass ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung strengere Vorschriften aufweisen kann als eine kommunale Kernzone. Zudem sind die Bestimmungen auf die jeweilige Situation und die eigentlichen Ziele anzupassen.

### Kernzonenbestimmungen nach vertiefter Analyse

Der Erlass von Kernzonenbestimmungen erfordert eine vertiefte Auseinandersetzung mit der vorhandenen baulichen und freiräumlichen Struktur. Dabei sind die bestehenden Qualitäten sowie spezifischen Eigenheiten des Ortes und die Bedeutung der einzelnen Bauten sowie Freiräume für das Ortsbild zu identifizieren. Aus den identifizierten Stärken und Schwächen lassen sich verschiedene Entwicklungsszenarien ableiten. Als Ergebnis kann die Gemeinde zum Beispiel ein Leitbild bzw. eine räumliche Entwicklungsstrategie mit klaren Entwicklungsvorstellungen erarbeiten.

Eine nachvollziehbare, gut dokumentierte Auseinandersetzung mit dem Ist-Zustand und ein daraus abgeleitetes Zielbild sind grundlegend für die Festlegung der orts-

spezifischen BZO-Regelungen. Aus diesem Grund enthalten die Musterbestimmungen einen ausführlichen Einleitungsteil, welcher mögliche Wege für die Erarbeitung eines Zielbilds aufzeigt.

### Inventare sind behördenverbindlich

Inventare wie das Bundesinventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS), das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung (kantonales Ortsbildinventar) sowie Denkmalschutzinventare sind behördenverbindlich. Sie liefern wertvolle Informationen zur bisherigen Siedlungsentwicklung und zur Bedeutung von Ensembles, Einzelbauten und Freiräumen. Diese sind für den Diskurs über die Siedlungs- und Freiraumqualität und deren Entwicklung wichtig und in der Ortsplanungsrevision grundeigentümerverbindlich umzusetzen.