

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 9. Oktober 1985

3853. Nutzungsplanung Kilchberg

Die kommunale Nutzungsplanung wurde an den Gemeindeversammlungen vom 23. und 31. Januar 1985 behandelt und am 12. Februar 1985 festgesetzt. Sie umfasst eine Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, einen Kernzonenplan sowie einen Aussichtsschutzplan. Auf die Ausarbeitung eines Erschliessungsplans wurde verzichtet.

Gegen diesen Beschluss sind bei der Baurekurskommission gemäss Zeugnis vom 17. Juni 1985 fünf Rekurse eingereicht worden. Beim Bezirksrat Horgen sind gemäss Zeugnis vom 18. Juni 1985 ausser einer Stimmrechtsbeschwerde keine Rechtsmittel eingelegt worden. Die Stimmrechtsbeschwerde wurde am 20. August 1985 vom Bezirksrat abgewiesen; dieser Entscheid wurde am 10. September 1985 an den Regierungsrat weitergezogen. Die beantragte Teilgenehmigung unter Ausnahme der angefochtenen Festsetzungen ist gemäss § 5 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) möglich.

Die Vorlage gibt zu folgenden Bemerkungen Anlass:

Gemäss § 277 Abs. 1 lit. c PBG sind im Baugebiet mit ländlicher Überbauung mehr als drei Vollgeschosse nur im Rahmen von Sonderbauvorschriften und Gestaltungsplänen zulässig. Die vier- und fünfgeschossigen Industriezonen bei der Schokoladenfabrik können im vorliegenden Fall – soweit sie nicht angefochten sind – im Sinne von § 16 Abs. 2 PBG als untergeordnete Abweichung genehmigt werden. In der Zentrumszone und den Wohnzonen W3B und WG3 sind hingegen die Voraussetzungen zur Genehmigung einer mehr als dreigeschossigen Bauweise nicht gegeben, da in diesen Zonen nur vereinzelt Bauten die Limite für ländliche Überbauung überschreiten.

In der Wohnzone W2E sind gemäss Art. 3 zwei Vollgeschosse zulässig; zusätzliche anrechenbare Untergeschosse sind ausgeschlossen. Diese Zone erstreckt sich über jene Gebiete, in welchen gemäss kommunalem und teilweise gemäss regionalem Gesamtplan Baugebiet in landschaftlich empfindlicher Lage ausgeschieden ist. Nach § 277 Abs. 2 PBG sind in empfindlichen Baugebieten zwei Vollgeschosse, ein Dachgeschoss und ein Untergeschoss zulässig. Da in den fraglichen Gebieten beinahe die Hälfte aller Gebäude die nach PBG erlaubte Zahl von Geschossen aufweist, hat sich die Regelung in der Bauordnung auf diese vorhandene Bausubstanz auszurichten. Die in Art. 3 für die Zonen Z, W3B, WG3 und W2E enthaltenen Geschossezahlen sind daher von der Genehmigung auszunehmen. Der Gemeinderat ist gleichzeitig einzuladen, der Gemeindeversammlung eine Vorlage mit entsprechend korrigierten Geschoszahlvorschriften zu unterbreiten.

In der Wohnzone W2 sind gemäss Art. 3 zwei Vollgeschosse und ein anrechenbares Untergeschoss zulässig. Diese drei Geschosse dürfen nach § 293 PBG sichtbar sein. Über diese Regelung der Sichtbarkeit in § 293 hinaus können Abgrabungen in Wohnzonen nicht eingeschränkt werden. Art. 14 ist daher von der Genehmigung auszunehmen.

Art. 21 sieht vor, dass bei Bauten, die vor dem 1. April 1976 bezogen wurden und die nicht mehr als drei Wohnungen enthalten, das Dachgeschoss voll ausgebaut werden darf, auch wenn damit die gemäss Zonenplan vorgesehene Vollgeschossezahl überschritten und die bestehende Ausnützungsziffer um höchstens 15% erhöht wird. Ob das Dachgeschoss ausgebaut werden darf, hängt von der zulässigen Geschossezahl und Ausnützung ab. Für Altbauten kann keine höhere Ausnützung zu-

gelassen werden, als für Neubauten zulässig ist. Art. 21 kann somit nicht genehmigt werden.

Art. 30 regelt die Nutzfläche und Gestaltung des Attikageschosses. Wie ein Attikageschoss (Dachgeschoss über Flachdach) aussehen darf, ergibt sich abschliessend aus § 292 in Verbindung mit § 281 PBG. Die Gemeinde kann keine zusätzlichen oder abweichenden Bestimmungen hierüber erlassen. Art. 30 kann daher nicht genehmigt werden.

Dem Verzicht auf einen Erschliessungsplan kann gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG zugestimmt werden. Es ist festzuhalten, dass als Folge davon das gesamte Baugebiet als in erster Etappe befindlich zu betrachten ist.

Im übrigen ist die Nutzungsplanung recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

beschliesst der Regierungsrat:

I. Die Gemeinde Kilchberg wird gestützt auf § 90 Abs. 3 PBG von der Pflicht zur Festsetzung eines Erschliessungsplans entbunden.

II. Die Beschlüsse der Gemeindeversammlungen vom 23. und 31. Januar sowie vom 12. Februar 1985 betreffend die Festsetzung der kommunalen Nutzungsplanung, bestehend aus der Bau- und Zonenordnung mit zugehörigem Zonenplan, einem Kernzonenplan sowie einem Aussichtsschutzplan, werden vorbehaltlich Dispositiv Ziffern III und IV genehmigt.

III. Infolge hängiger Rekurse sind folgende Zonenfestsetzungen einstweilen von der Genehmigung ausgenommen:

- die Zone W2E zwischen Nidelbad- und Neuweidstrasse;
- die Industriezone zwischen Neuweidstrasse und Autobahn;
- das Grundstück Kat.-Nr. 1925 an der Wydler-/Kreuzstrasse;
- eine Bautiefe beidseits der alten Landstrasse, von der Stadtgrenze Zürich bis zur Hornhaldenstrasse;
- das Grundstück Kat.-Nr. 3932 an der Seestrasse 130.

IV. Von der Bau- und Zonenordnung werden die in Art. 3 für die Zonen Z, W3B, WG3 und W2E enthaltenen Geschosshöhen sowie Art. 14, 21 und 30 nicht genehmigt.

V. Der Gemeinderat Kilchberg wird eingeladen,

- a) der Gemeindeversammlung eine neue Vorlage betreffend Geschosshöhenvorschriften für die Zonen Z, W3B, WG3 und W2E zu unterbreiten,
- b) Dispositiv Ziffern II bis IV dieses Beschlusses gemäss § 6 lit. a PBG öffentlich bekanntzugeben.

VI. Mitteilung an den Gemeinderat Kilchberg, 8802 Kilchberg (unter Rücksendung eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plansatzes sowie mit der Bitte, der Direktion der öffentlichen Bauten 25 Exemplare der gedruckten Bauordnung mit Zonenplan zuzustellen), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 9. Oktober 1985

Vor dem Regierungsrat

Der Staatsschreiber:

i. V.
Hirschi