



## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (teilweise Aufhebung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Brunnenmoos) – Genehmigung**

Gemeinde **Kilchberg**

- Massgebende  
Unterlagen
- Ausschnitt Zonenplan Mst. 1:5000 vom 9. Juli 2019
  - Situationsplan Kernzone Obere Dorfstrasse Mst. 1:1000 vom 9. Juli 2019
  - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 9. Juli 2019

### **Sachverhalt**

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Anlass für die vorliegenden Anpassungen am Zonenplan und am Kernzonenplan bildet die Vorlage eines privaten Gestaltungsplanes für das Gebiet Brunnenmoos (Uf Brunnen). Dieser bezweckt die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, damit das heute der Kernzone K zugewiesene und mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerte Grundstück Kat. Nr. 4584 zwischen Dorfstrasse und Baumgartenweg überbaut werden kann. Die bestehende Gestaltungsplanpflicht deckt auch einen Teil des gemeindeeigenen Grundstücks Kat.-Nr. 4263 ab. Für die Gemeinde besteht weder ein Anlass noch eine Dringlichkeit, sich am privaten Gestaltungsplan mit dem gemeindeeigenen Grundstücksteil zu beteiligen. Allerdings zeigt sich, dass bei der nun vorgesehenen Aufteilung (Erlass eines privaten Gestaltungsplanes auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4584; Verzicht auf den gleichzeitigen Erlass eines solchen auf dem Grundstücksteil von Kat.-Nr. 4263) es auf dem gemeindeeigenen Grundstücksteil – angesichts der geringen Fläche (ca. 1'165 m<sup>2</sup>) – kaum mehr zweckmässig sein wird, einen separaten Gestaltungsplan zu erlassen bzw. die Pflicht «Bauen nach Gestaltungsplan» in der Grundordnung beizubehalten. Entsprechend soll der betroffene Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 4263 aus der Gestaltungsplanpflicht entlassen werden.

Festsetzung

Die Gemeindeversammlung Kilchberg setzte mit Beschluss vom 25. Juni 2019 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats vom 18. September 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 23. August 2019 ersucht die Gemeinde Kilchberg um Genehmigung der Vorlage.

### **Erwägungen**

#### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Im Rahmen der vorliegenden Planung soll auf dem westlichen Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 4263 die aktuell geltende Gestaltungsplanpflicht aufgehoben werden.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 2. August 2018 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde entsprochen.

## C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Gemeinde Kilchberg ist durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen die genehmigten Festlegungen steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde Kilchberg zusammen mit dem geprüften Akt samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen und aufzulegen.

### Die Baudirektion verfügt:

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (Aufhebung der Festlegung «Bauen nach Gestaltungsplan» im Zonenplan und im Kernzonenplan Obere Dorfstrasse auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4263), welche die Gemeindeversammlung Kilchberg mit Beschluss vom 25. Juni 2019 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Kilchberg wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit der kommunalen Planung aufzulegen;
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen;
- III. Mitteilung an
  - Gemeinde Kilchberg (unter Beilage von fünf Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Müller Ingenieure AG, Geerenstrasse 6, 8157 Dielsdorf (Katasterbearbeiterorganisation, KBO)

VERSENDET AM 29. JAN. 2020

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

Teilrevision der Nutzungsplanung  
Kernzonenplan im Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse";  
Aufheben der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan"  
auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263

## Ausschnitt Zonenplan

Darstellung gemäss "Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)" vom 11. Mai 2016

Mst. 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Martin Berger

Der Gemeindeschreiber:



Daniel Nehmer

Von der Baudirektion genehmigt am

29. Jan. 2020

Für die Baudirektion

BDV Nr. 12681/19

Gattikon, 15. Februar 2019, nachgeführt am 8. Juli 2019 aufgrund der Festsetzung durch die  
Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019  
Druckdatum: 9. Juli 2019  
22'064 al-hs

# Gemeinde Kilchberg

Kanton Zürich

Teilrevision der Nutzungsplanung  
Kernzonenplan im Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse";  
Aufheben der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan"  
auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263

## Ausschnitt Zonenplan

Darstellung gemäss "Verordnung über die Darstellung von Nutzungsplänen (VDNP)" vom 11. Mai 2016

Mst. 1:5000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegemeinderat:

Martin Berger

Daniel Nehmer

Von der Baudirektion genehmigt am

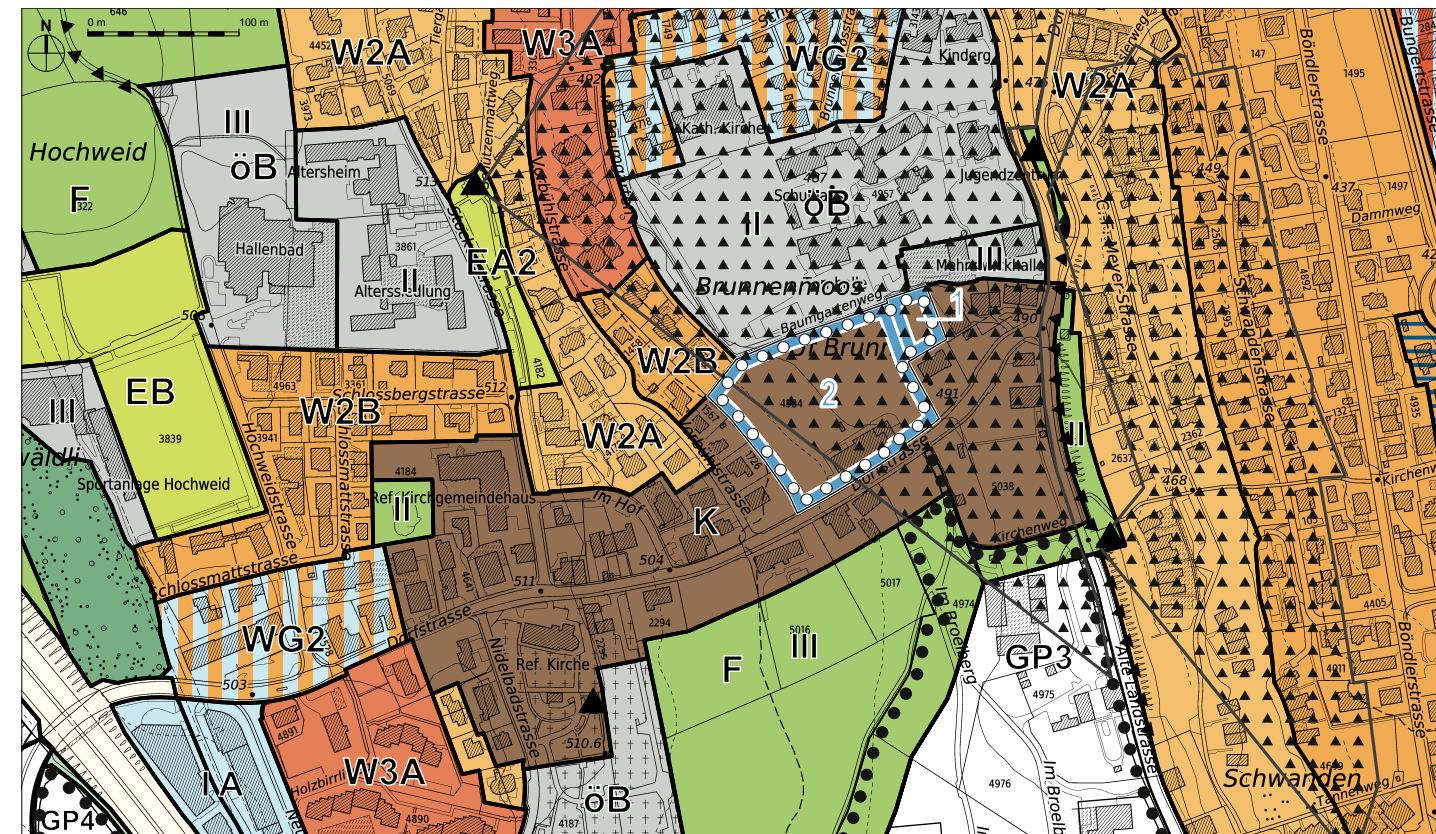
Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gattikon, 15. Februar 2019, nachgeführt am 8. Juli 2019 aufgrund der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019  
Druckdatum: 9. Juli 2019  
22'064 al-hs

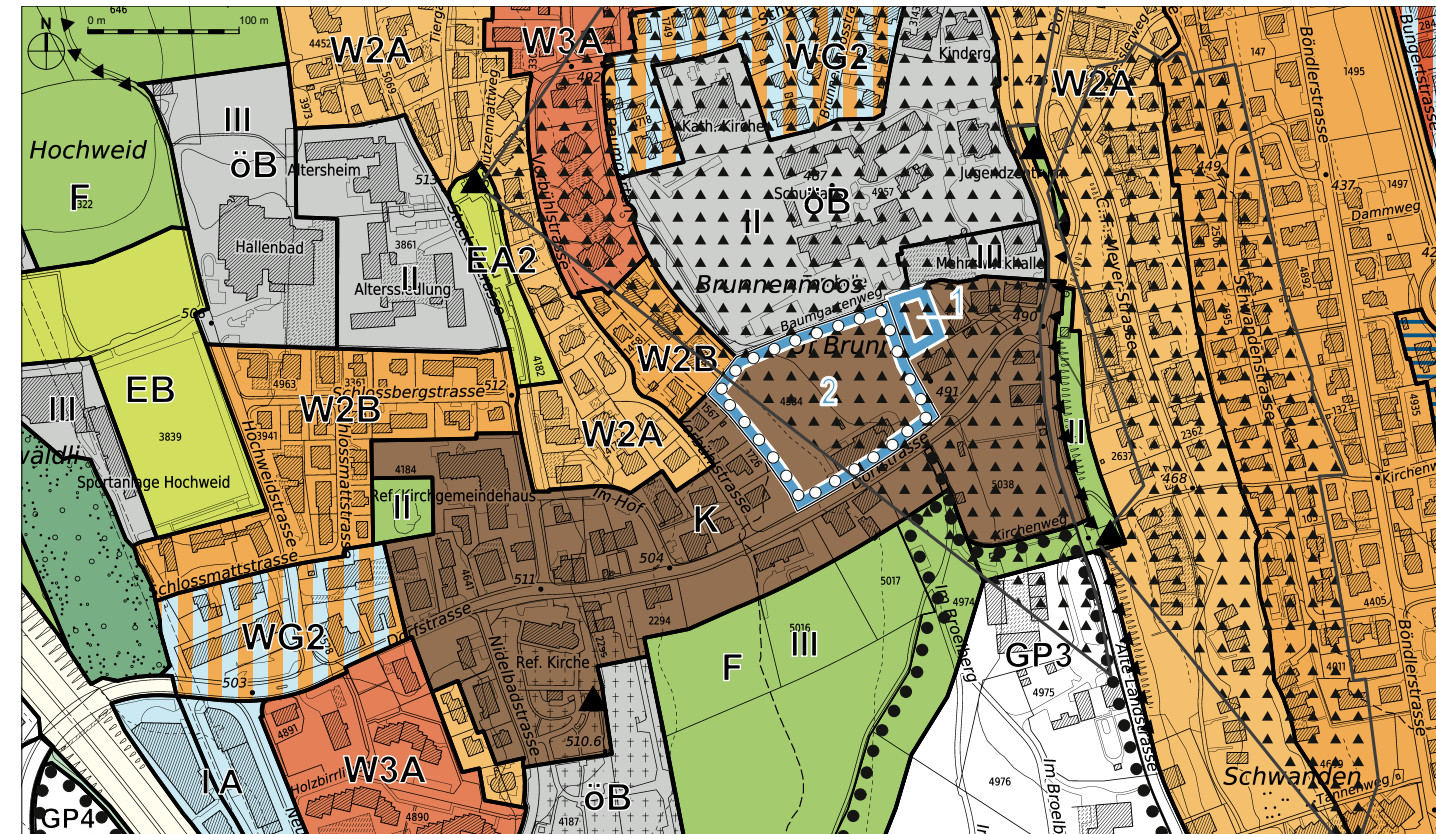
Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia  
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

## Rechtskräftiger Zonenplan mit beantragten Festlegungen von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 23. Mai 2012.



## Änderungen am Zonenplan

von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2019



1	Rechtskräftig:	Kernzone K	ES III	2	Rechtskräftig:	Kernzone K	ES III
	Neu:	Gestaltungsplanpflicht	ES III		Neu:	Kernzone K	Gestaltungsplanpflicht

## Legende

Festlegungen		ES*
	Kernzone	K III
	Wohnzone A, 2 Geschosse	W2A II
	Wohnzone B, 2 Geschosse	W2B II
	Wohnzone A, 3 Geschosse	W3A II
	Wohn- und Gewerbezone, 2 Geschosse	WG2 III
	Wohn- und Gewerbezone, 3 Geschosse	WG3 III
	Industriezone A	IA III
	Zone für öffentliche Bauten	öB **
	Erholungszone B, Sport- und Freizeitanlagen	EB III
	Freihaltezone	F **
	Bauen nach Gestaltungsplan	GP
	Aussichtspunkt	
	Aussichtslage	

## Informationsinhalte

	Wald	
	Gewässer	
	Festgesetzte Gestaltungspläne (Nr., Name, Genehmigungsdatum)	ES*
	GP3, Gestaltungsplan Brölberg vom 23. Februar 1993	***
	GP4, Gestaltungsplan Bänklen Nord-Ost vom 29. September 1993	***
	festgesetzte Änderungen	

\* ES = Empfindlichkeitsstufe nach Art. 43 der Lärmschutzverordnung vom 15. Dezember 1986  
\*\* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Zonenplan  
\*\*\* Empfindlichkeitsstufe gemäss Festlegung im Gestaltungsplan

Datenbezug via Datashopdienst/GIS-Browser:  
Geographisches Informationssystem des Kantons Zürich (GIS-ZH), Raster-Übersichtsplan GIS-ZH

Teilrevision der Nutzungsplanung  
Kernzonenplan im Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse";  
Aufheben der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan"  
auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263

## Festgesetzte Kernzone Obere Dorfstrasse

Mst. 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:



Martin Berger

Der Gemeindeschreiber:



Daniel Nehmer

Von der Baudirektion genehmigt am

29. Jan. 2020

Für die Baudirektion

BDV Nr. 12681/19

Gattikon, 15. Februar 2019, nachgeführt am 8. Juli 2019 aufgrund der Festsetzung durch die  
Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019  
Druckdatum: 9. Juli 2019  
22'064 al-hs

Teilrevision der Nutzungsplanung  
Kernzonenplan im Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse";  
Aufheben der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan"  
auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263

Festgesetzte Kernzone Obere Dorfstrasse

Mst. 1:1000

Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am 25. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Martin Berger

Daniel Nehmer

Von der Baudirektion genehmigt am

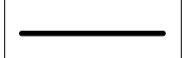
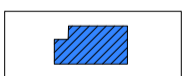
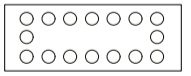

Für die Baudirektion

BDV Nr. /

Gattikon, 15. Februar 2019, nachgeführt am 8. Juli 2019 aufgrund der Festsetzung durch die  
Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019  
Druckdatum: 9. Juli 2019  
22'064 al-hs

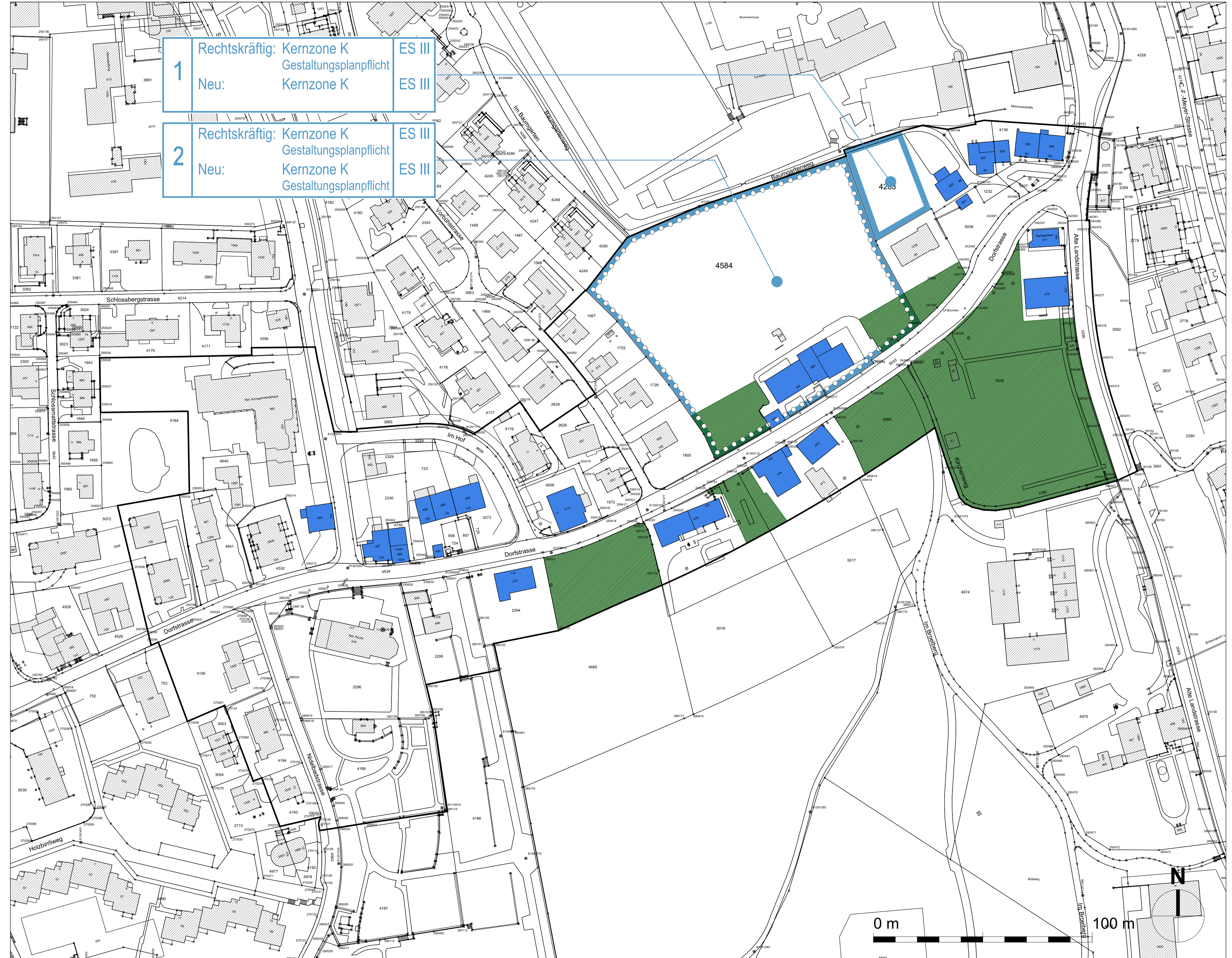
Planungsbüro Daniel Christoffel Architekten und Raumplaner FSU sia  
Rütholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

Legende

-  Geltungsbereich Kernzone Obere Dorfstrasse
-  Gebäude mit Profilerhaltung gemäss Ziff. 3.2.1 BZO
-  Gebiet mit Gestaltungsplanpflicht
-  Freiflächen

Festgesetzte Änderungen

-  Festlegungen



Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse"; Aufheben der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

---

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis  
genommen am 25. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

*Der Gemeindepräsident:*



Martin Berger

*Der Gemeindeschreiber:*



Daniel Nehmer

Gattikon, 15. Februar 2019, nachgeführt am 8. Juli 2019 aufgrund der  
Beschlussfassung der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019  
(Ziff. 5.4)

Druckdatum: 9. Juli 2019

22'064 DCH-al-hs

Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse"; Aufheben der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

---

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis  
genommen am 25. Juni 2019

Namens der Gemeindeversammlung

*Der Gemeindepräsident:*

*Der Gemeindeschreiber:*

*Martin Berger*

*Daniel Nehmer*

Gattikon, 15. Februar 2019, nachgeführt am 8. Juli 2019 aufgrund der  
Beschlussfassung der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019  
(Ziff. 5.4)

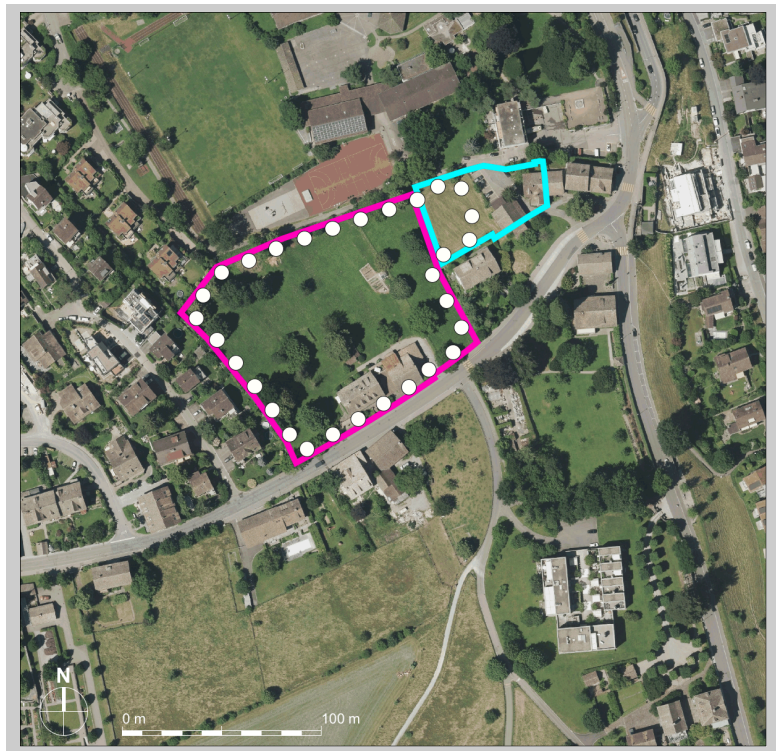
Druckdatum: 9. Juli 2019

22'064 DCH-al-hs



Teilrevision der Nutzungsplanung im  
Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse";  
Aufheben der Festlegung "Bauen nach Gestal-  
tungsplan" auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263

## Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV



Gattikon, 15. Februar 2019, nachgeführt am 8. Juli 2019  
aufgrund der Beschlussfassung der Gemeindeversamm-  
lung vom 25. Juni 2019 (Ziff. 5.4)  
Druckdatum: 9. Juli 2019

22'064 DCH-al-hs

**Planungsbüro Daniel Christoffel** Architekten und Raumplaner FSU sia  
Rütiholzstrasse 24 CH-8136 Gattikon Tel. 044 721 11 44 Fax. 044 721 11 55

## Inhalt

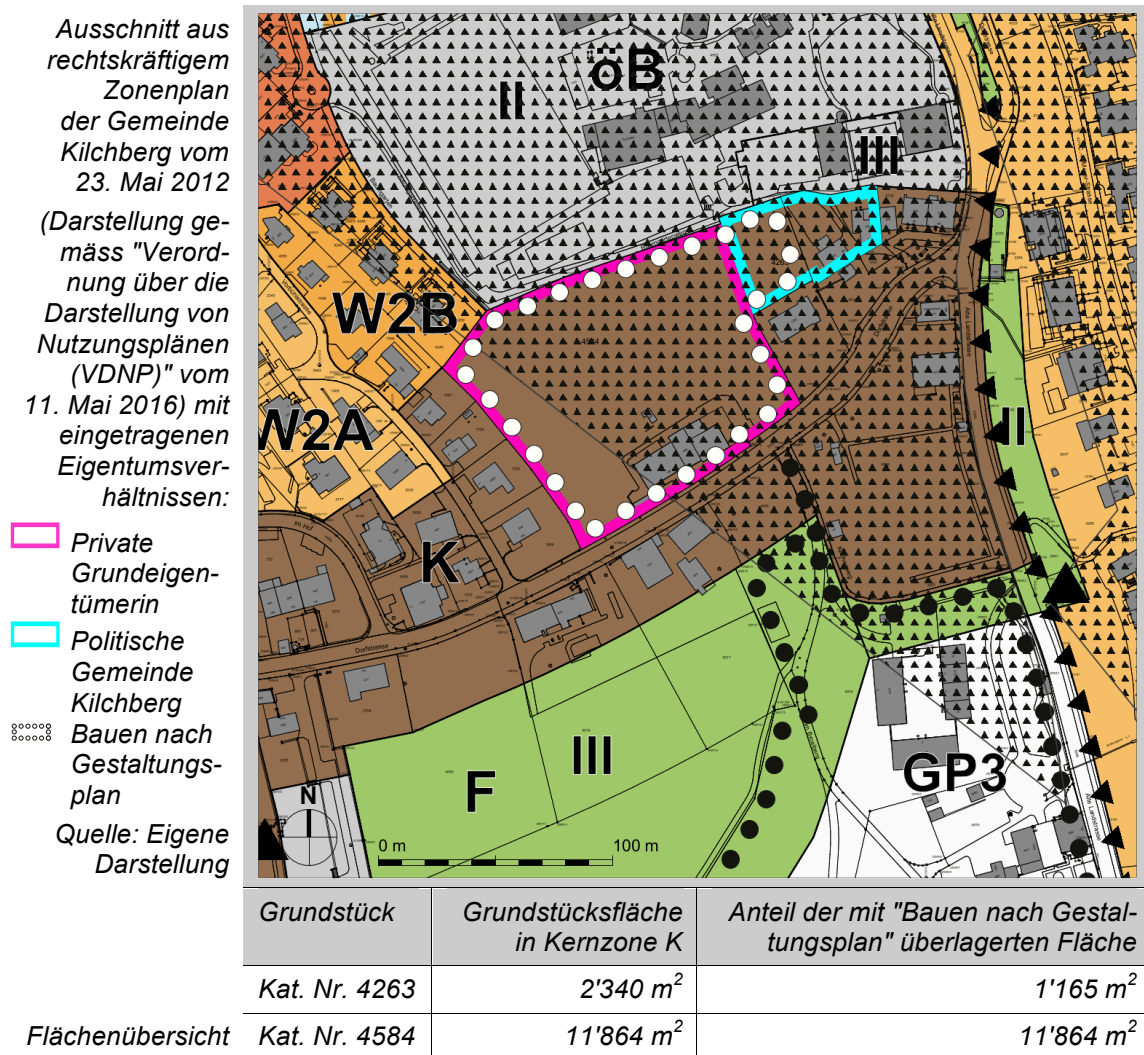
1	Ausgangslage	5
1.1	Planungsgegenstand und Perimeter	5
2	Planerische Rahmenbedingungen	6
2.1	Kantonale Ebene	7
2.2	Regionale Ebene	7
2.2.1	Regionaler Richtplan	7
2.2.2	Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder	8
2.3	Kommunale Ebene	9
2.3.1	Kommunale Richtplanung	9
2.3.2	Kommunale Nutzungsplanung	10
2.3.3	Aussichtsschutzplan	11
2.3.4	Inventar der Heimatschutzobjekte	12
3	Erläuterungen zu den Planinhalten	14
3.1	Änderungen am Zonenplan	15
3.2	Änderungen am Kernzonenplan	15
4	Auswirkungen der Teilrevision	16
4.1	Querverweis zu privatem Gestaltungsplan Brunnenmoos	17
5	Mitwirkung und Vorprüfung	18
5.1	Vorprüfung	18
5.2	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	19
5.3	Öffentliche Auflage	19
5.4	Beratung durch die Gemeindeversammlung	19
6	Planungsablauf	20
7	Literatur	20
	Anhang	20

# 1 Ausgangslage

## 1.1 Planungsgegenstand und Perimeter

Die Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" im Gebiet der Kernzone "Obere Dorfstrasse" betrifft zwei Grundstücke. Einerseits das in privatem Eigentum stehende Grundstück Kat. Nr. 4584 und andererseits das gemeindeeigene Grundstück Kat. Nr. 4263. Bei letzterem ist allerdings lediglich der westliche und gleichermassen nicht überbaute Teil darin einbezogen.

Die Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" für das Gebiet Brunnenmoos wurde 1985 erstmals im Zonenplan der Gemeinde verankert. Damals mit einer Abgrenzung, welche alle Grundstücke nördlich der Dorfstrasse umfasste und nach Osten bis zur Alten Landstrasse reichte.



Die aktuelle und nach wie vor rechtskräftige Abgrenzung der Gestaltungsplanpflicht geht aus der Teilrevision der Nutzungsplanung von 1995 hervor. Allerdings wurde der eigentliche Zweck dieser Festlegung in der Bau- und Zonenordnung nicht näher bezeichnet. Angesichts der vorhandenen ortsbaulich und landschaftlich hohen Qualitäten des in die Kernzone "Obere Dorfstrasse" einbezogenen Gebietes ist davon auszugehen, dass die Gestaltungsplanpflicht eine Qualitätssicherung im Hinblick auf allfällige Überbauungen darstellt.

Voraussetzung für die Überbauung des von der Gestaltungsplanpflicht einbezogenen Perimeters bildet die Aufstellung von Gestaltungsplänen im Sinne der §§ 83 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG). Dabei können gemäss Ziff. 14.2 BZO mehrere Gestaltungspläne aufgestellt werden, wenn eine zweckmässige Unterteilung des Gebietes möglich ist. Auch sind Gestaltungspläne nicht für alle Teilgebiete gleichzeitig festzusetzen.

Für das Grundstück Kat. Nr. 4584 liegt ein Entwurf für einen privaten Gestaltungsplan vor. Der Gemeinderat Kilchberg steht den Bestrebungen der privaten Grundeigentümerin ihr Grundstück baulich zu entwickeln nicht entgegen. Allerdings erweist sich der Einbezug des gemeindeeigenen Grundstückes Kat. Nr. 4263 in diese Planung weder als erforderlich noch als notwendig. Desgleichen besteht für die Gemeinde aktuell weder der Anlass noch die Dringlichkeit auf ihrem Grundstück weitergehende planerische Überlegungen auszulösen oder sich an den Planungsarbeiten der Privaten anzuschliessen.

Es zeigt sich, dass bei der nun vorgesehenen Aufteilung (Erlass eines privaten Gestaltungsplanes auf dem Grundstück Kat. Nr. 4584; Verzicht auf den gleichzeitigen Erlass eines solchen auf dem Grundstücksteil von Kat. Nr. 4263) es auf dem gemeindeeigenen Grundstücksteil – angesichts der verbleibenden geringen Fläche – kaum mehr zweckmässig sein wird, einen Gestaltungsplan zu erlassen bzw. die Pflicht "Bauen nach Gestaltungsplan" in der Grundordnung beizubehalten. Angesichts dieses Sachverhaltes soll deshalb der Zonenplan und der Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" hinsichtlich dieser Festlegung geändert bzw. die diesbezügliche Festlegung aufgehoben werden.

## 2 Planerische Rahmenbedingungen

Die zu beachtenden planerischen Rahmenbedingungen umfassen Festlegungen auf kantonaler, regionaler und kommunaler Ebene.

## 2.1 Kantonale Ebene

Die von der Teilrevision erfassten Grundstücke liegen gemäss kantona-  
nalem Richtplan (Stand: 7. Juli 2017) innerhalb des Siedlungsgebietes.

## 2.2 Regionale Ebene

Der aus dem Jahre 1998 stammende regionale Richtplan Zimmerberg wurde in den letzten Jahren einer Gesamtprüfung unterzogen. Diese Vorlage wurde von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) am 24. November 2016 zuhanden der Festsetzung durch den Regierungsrat des Kantons Zürich verabschiedet. Die Festsetzung des regionalen Richtplanes Zimmerberg erfolgte mit Beschluss des Regierungsrates vom 9. Januar 2018 (RRB Nr. 11/2018).

### 2.2.1 Regionaler Richtplan

Gemäss Karte "Siedlung und Landschaft" wird die historisch bedeut-  
same Gebäudegruppe im Gebiet "Auf Brunnen" – "Reformierte Kirche"  
Kilchberg als schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung  
bezeichnet.

*Ausschnitt aus  
dem regionalen  
Richtplan Zim-  
merberg; Karten  
Siedlung und  
Landschaft, Ver-  
kehr sowie Ver-  
und Entsorgung,  
öffentliche Bauten  
und Anlagen  
(Stand:  
24.11.2016) mit  
eingetragenen  
Eigentumsver-  
hältnissen  
Quelle: ZPZ 2016*



Die Gemeinde ist gehalten – wo nicht bereits erfolgt – schutzwürdige  
Ortsbilder in der Regel mittels Festsetzung von Kernzonen, Kernzo-  
nenplänen und Freihaltezonen oder Gestaltungsplänen zu schützen.  
Sofern neben dem Ortsbild auch Bauten in ihrer Substanz zu schüt-  
zen sind, hat sie die nötigen Schutzverfügungen zu erlassen.

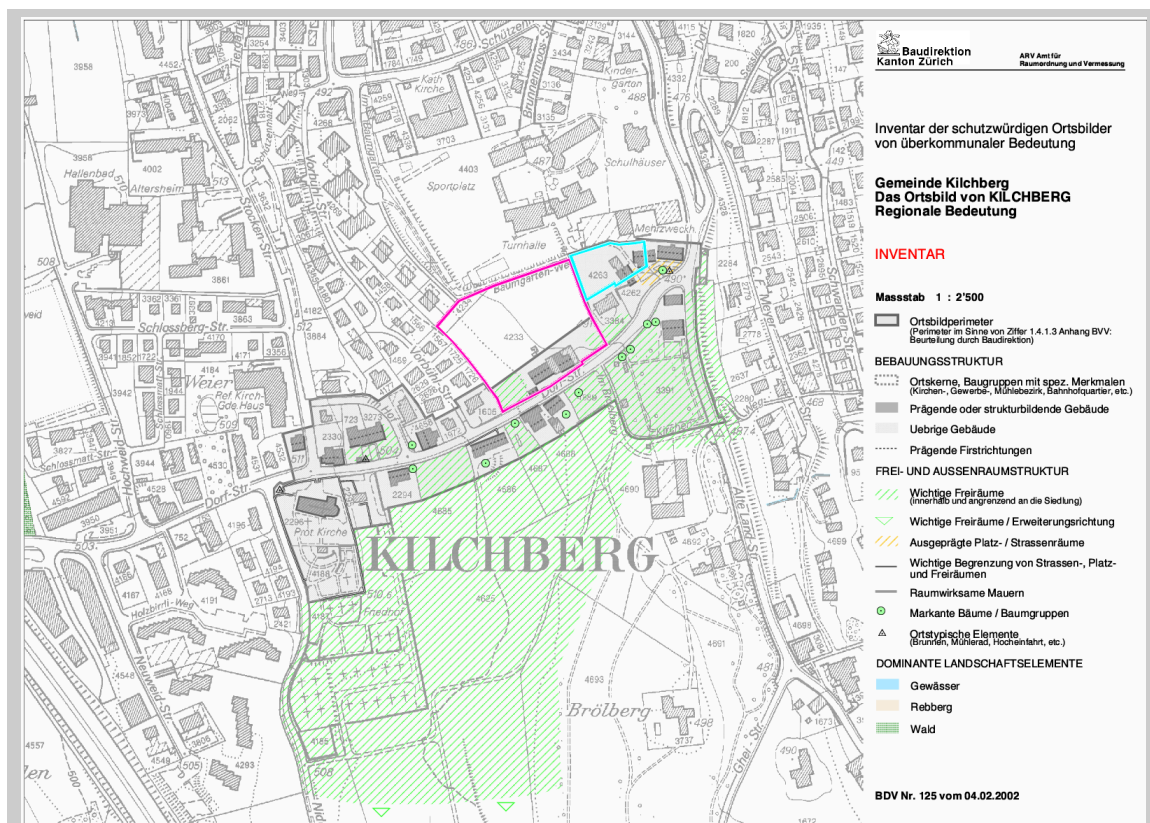
Aus den weiteren regionalen Richtplankarten "Verkehr" und "Ver- und Entsorgung" sowie "öffentliche Bauten und Anlagen" ergeben sich keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Planungsperimeter.

## 2.2.2 Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder

Die Gemeinde Kilchberg hat keinen Eintrag im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Das kantonale Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung bildet die Grundlage für Schutz und Pflege jener Ortsbilder, denen über den Gemeindebann hinausreichende Bedeutung zukommt.

Aus Sicht des Ortsbildschutzes ist als Zielsetzung die Erhaltung und sinngemässe Weiterführung der charakteristischen Bebauungsstruktur mit den ortstypisch ausgeprägten Umgebungsbereichen und Freiräumen definiert. Diese sind, zusammen mit der wertvollen Altbausubstanz, massgebend für die besondere Bedeutung als überkommunales Ortsbild von Kilchberg.



Das Ortsbild von Kilchberg, regionale Bedeutung mit eingetragenen Eigentumsverhältnissen: Private Grundeigentümerin (magenta) / Politische Gemeinde Kilchberg (cyan)

Quelle: GIS-Kanton Zürich, 2018

Das von der Teilrevision der Nutzungsplanung betroffene gemeinde-eigene Grundstück Kat. Nr. 4263 liegt vollumfänglich innerhalb des bezeichneten Ortsbildperimeters. Das Grundstück der privaten Grundeigentümerin hingegen bildet nur in der ersten Bautiefe ab der Dorfstrasse Bestandteil des Ortsbildperimeters.

Gemäss Ziffern 1.4.1.3 und 1.4.1.4 des Anhangs zur Bauverfahrensverordnung (BVV) in Verbindung mit § 7 BVV, bedürfen Bauvorhaben im Geltungsbereich eines überkommunalen Ortsbildschutzinventars neben oder anstelle der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde einer Beurteilung bzw. Bewilligung durch die Baudirektion.



## 2.3 Kommunale Ebene

Auf kommunaler Ebene sind die kommunale Richtplanung sowie die kommunale Nutzungsplanung (Bau- und Zonenordnung, Kernzonenplan) zu berücksichtigen.

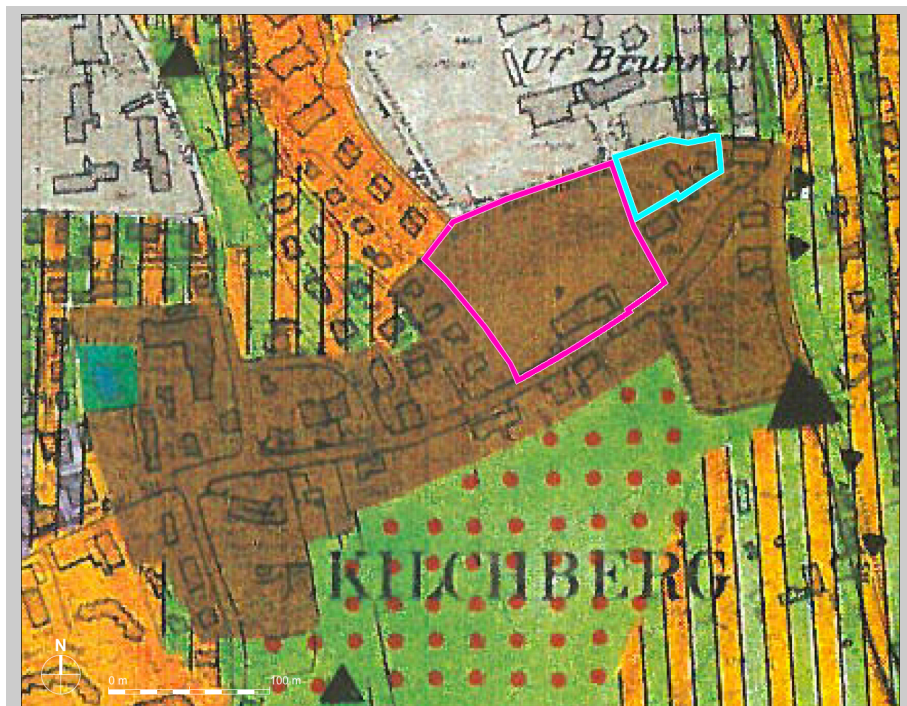
### 2.3.1 Kommunale Richtplanung

Am 25. November 1997 hat die Gemeindeversammlung Kilchberg den kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan neu festgesetzt.

Ausschnitt aus  
kommunalem  
Siedlungs- und  
Landschaftsplan  
vom 25. Novem-  
ber 1997 mit ein-  
getragenen Ei-  
gentumsverhält-  
nissen:

-  Private  
Grundeigen-  
tümerin
-  Politische  
Gemeinde  
Kilchberg

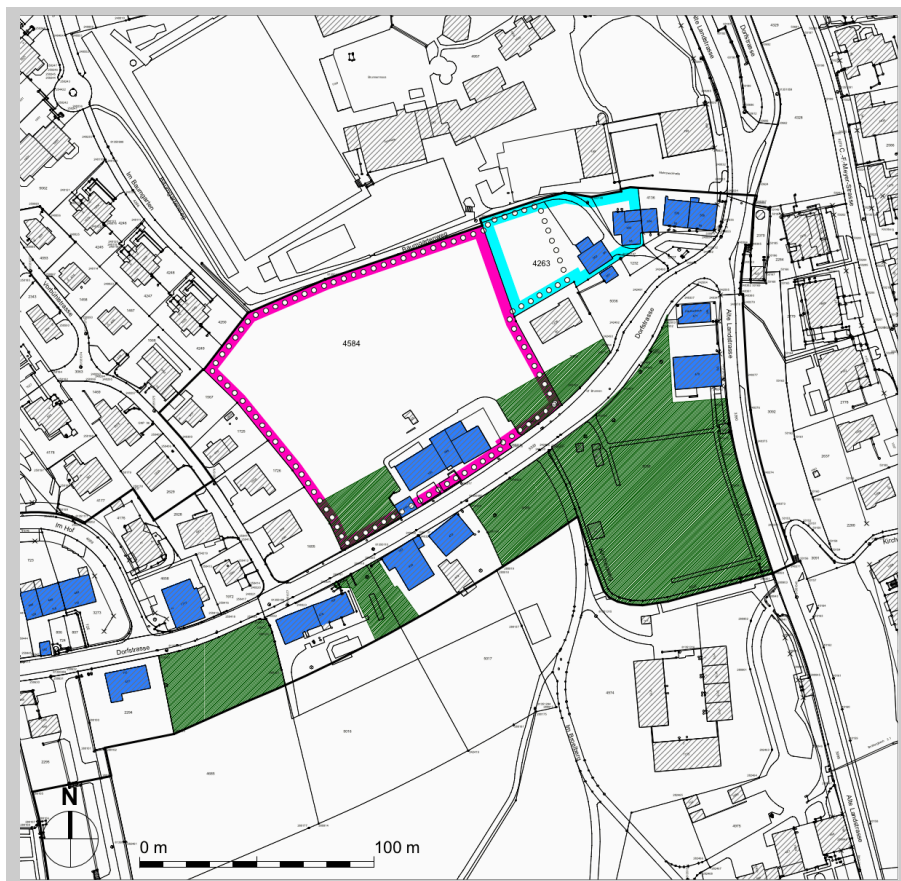
Quelle: Gemeinde  
Kilchberg



In diesem wird die historisch bedeutsame Gebäudegruppe "Uf Brunnen" und die locker angeordnete Strassenrandbebauung entlang der nach Westen ansteigenden Dorfstrasse unter Einschluss des Gebietes der Kernzone "Obere Dorfstrasse" als schutzwürdiges Ortsbild bezeichnet.

### 2.3.2 Kommunale Nutzungsplanung

Die von der Teilrevision der Nutzungsplanung erfassten Grundstücke liegen gemäss Zonenplan vom 23. Mai 2012 vollumfänglich in der Kernzone K. Die bezeichnete Kernzone ist deckungsgleich mit der Abgrenzung des schutzwürdigen Ortsbildes im kommunalen Siedlungs- und Landschaftsplan.



#### Legende

— Geltungsbereich Kernzone  
Obere Dorfstrasse

■ Gebäude mit Profilerhaltung  
gem. Ziff. 3.2.1 BZO

▤ Gebiet mit Gestaltungsplan-  
pflicht

■ Freiflächen

Ausschnitt aus  
Kernzonenplan  
"Obere Dorf-  
strasse" vom  
23. Mai 2012 mit  
eingetragenen  
Eigentumsver-  
hältnissen:

□ Private  
Grundeigen-  
tümerin

□ Politische  
Gemeinde  
Kilchberg

Quelle: Gemeinde  
Kilchberg

Die Umsetzung der mit dem Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von regionaler Bedeutung festgelegten Zielsetzungen erfolgt im Rahmen der Kernzonenbestimmungen der kommunalen Bau- und Zonenordnung sowie mit dem Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse". Diese Planungsinstrumente enthalten Regelungen zu Lage und Stellung der Bauten (Ersatz- und Neubauten) sowie den grösseren, freizuhaltenden Bereichen, mit welchen unter anderem auch Durchblicke gesichert werden sollen. Für den zwischen Dorfstrasse und Schulanlage Brunnenmoos ortsbaulich empfindlichen Bereich (ehemals

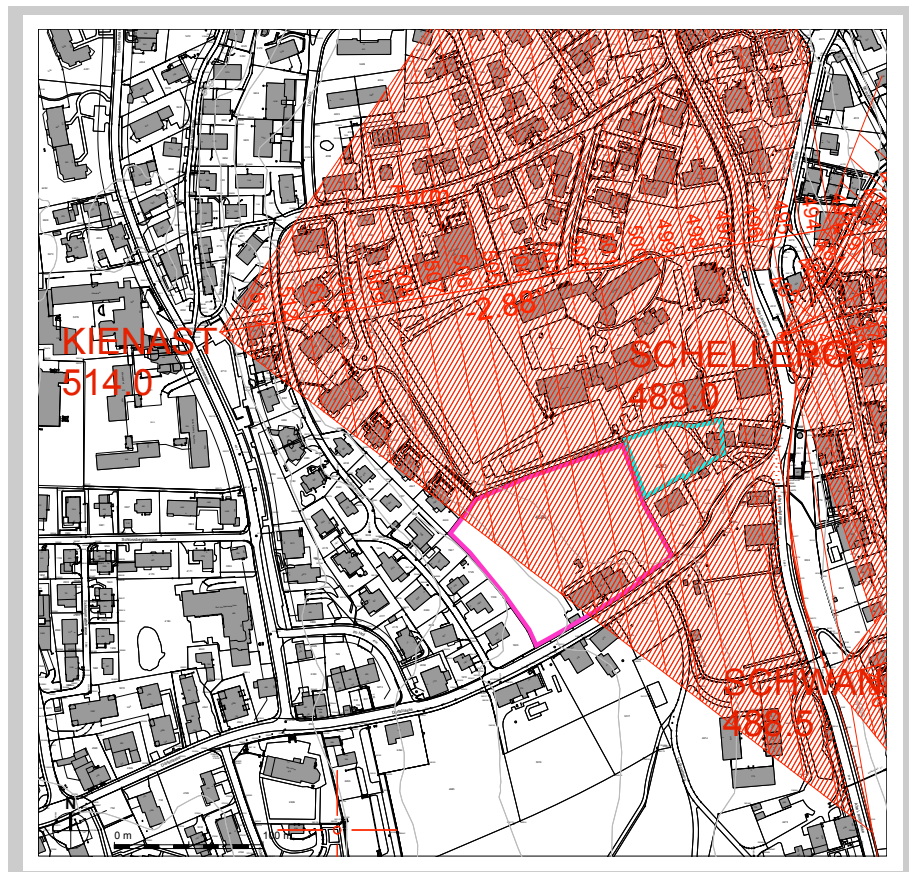
Baumgarten) besteht die Pflicht zur Ausarbeitung eines Gestaltungsplanes. Dies erlaubt letztlich die sachgerechte, das heisst auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Bezeichnung von Baubereichen und damit auch der künftigen Lage der Gebäude.

Gemäss Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" werden die im Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes Kat. Nr. 4263 angeordneten Gebäude Dorfstrasse 84 und 86 als Gebäude mit Profilerhaltung gemäss Ziff. 3.2.1 der Bau- und Zonenordnung bezeichnet.

### 2.3.3 Aussichtsschutzplan

Die von der Teilrevision der Nutzungsplanung erfassten Grundstücke im Gebiet der Kernzone "Obere Dorfstrasse" liegen zudem teilweise im Aussichtsschutzbereich Kienast.

Ausschnitt aus  
 Aussichtsschutz-  
 plan mit eingetra-  
 genen Eigen-  
 tumsverhältnis-  
 sen:



- Private Grundeigentümerin
- Politische Gemeinde Kilchberg

Quelle: Gemeinde  
 Kilchberg

#### Legende

- |                                                                 |                                                                                      |                                                             |                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">+</span>     | Aussichtspunkt                                                                       | <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">A</span> | Falllinie der geneigten Aussichtsschutzebene                                                                      |
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">—</span>     | Aussichtslage                                                                        |                                                             |                                                                                                                   |
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">408.3</span> | Augenhöhe m.ü.M.                                                                     |                                                             |                                                                                                                   |
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">▲</span>     | Aussichtsbereich begrenzt                                                            |                                                             |                                                                                                                   |
| <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">-7.6°</span> | Neigungswinkel der Aussichtsschutzebene i.d. Falllinie (nach unten: -; nach oben: +) |                                                             |                                                                                                                   |
|                                                                 |                                                                                      | <span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">A</span> | Informelle Angabe<br>Beispiel der Berechnung der jeweiligen Höhenlage der Aussichtsschutzebene $a = b \cdot \tan$ |

Gemäss Ziff. 12.2 BZO darf die Aussicht auf die primären Landschaftsmerkmale – in diesem Fall den See – von den im Zonenplan und Aussichtsschutzplan besonders gekennzeichneten Aussichtspunkten weder durch bauliche Massnahmen noch durch Hecken beeinträchtigt werden. Ausgenommen hiervon sind Hauptkamine, kleinere technisch bedingte Aufbauten sowie einzelne Bäume und Sträucher. Gemessen ab dem Aussichtspunkt Kienast (514.0 m.ü.M.) liegt die Höhenlage der Aussichtsschutzebene in der Falllinie zum See für das private Grundstück (Kat. Nr. 4584) zwischen 508 bis 501 m.ü.M. sowie für das gemeindeeigene Grundstück zwischen 501 bis 498 m.ü.M. Dieser Umstand führt dazu, dass zumindest für den noch unbebauten Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes Kat. Nr. 4263 mit einer Höhenlage von 488 bis 489 m.ü.M. die in der Bau- und Zonenordnung für die Kernzone "Obere Dorfstrasse" festgelegten Grundmasse für Neubauten nicht vollständig ausgeschöpft werden können. Ansonsten würde die bezeichnete Aussichtsschutzebene in unzulässiger Weise durchstossen.

#### 2.3.4 Inventar der Heimatschutzobjekte

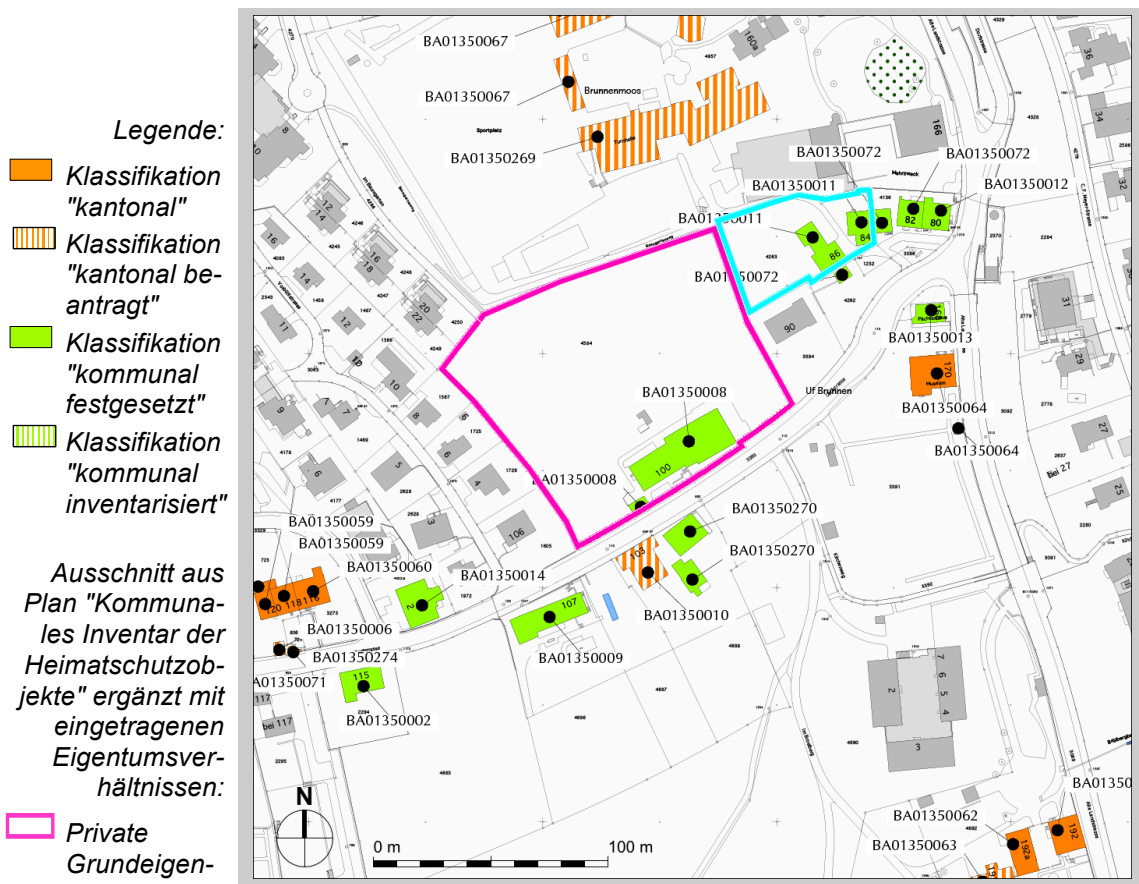
Die Gemeinde Kilchberg verfügt über ein kommunales Inventar der Heimatschutzobjekte. Dieses wurde am 10. Mai 2011 durch den Gemeinderat festgesetzt. Das Inventar klassifiziert "kommunal festgesetzte" bzw. "kommunal beantragte / inventarisierte" Objekte. Entsprechend der ihnen zugesprochenen Bedeutung wird in der abgegebenen Empfehlung auf den Objektblättern nach "schützenwerten" bzw. "erhaltenswerten" Objekten unterschieden.

Als schützenswert gelten unter anderem diejenigen Bauten, welche von ausserordentlichem architektonischem, künstlerischem, baugeschichtlichem und / oder sozial- bzw. wirtschaftshistorischem Wert sind. Diese Objekte sind als Ganzes zu erhalten (integral). Miteinbezogen sind auch die objekteigenen Anlageteile und Aussenräume. Der Schutzzumfang schliesst die gesamte äussere und die innere Substanz ein. An Renovationen, Veränderungen oder Ergänzungen sind hohe Qualitätsanforderungen zu stellen, und sie bedürfen besonders sorgfältiger Abklärungen unter Einbezug einer fachlichen Beratung.

Als kommunal erhaltenswert gelten diejenigen Bauten, deren architektonischer, künstlerischer, baugeschichtlicher Wert beachtlich ist, und / oder welche über einen charakteristischen situativen Wert verfügen. Diese Objekte gilt es, in ihrer Struktur sowie partiellen Besonderheiten zu erhalten (strukturell / partiell). Renovationen, Veränderungen, Ergänzungen oder Neubauten bedürfen sorgfältiger Abklärung unter Einbezug einer fachlichen Beratung. Bei umfassenden

Veränderungen, Ergänzungen oder Neubauten ist insbesondere auch die Stellung und Bedeutung in Bezug zur näheren Umgebung zu berücksichtigen.

Gemäss Inventar der Heimatschutzobjekte finden sich innerhalb des Planungsperimeters folgende Einträge:



- Legende:**
- Klassifikation "kantonal"
  - Klassifikation "kantonal beantragt"
  - Klassifikation "kommunal festgesetzt"
  - Klassifikation "kommunal inventarisiert"

Ausschnitt aus Plan "Kommunales Inventar der Heimatschutzobjekte" ergänzt mit eingetragenen Eigentumsverhältnissen:

- Private Grundeigentümerin
- Politische Gemeinde Kilchberg

sowie Auszug aus Inventar der Heimatschutzobjekte  
 Quelle: Gemeinde Kilchberg

ID	Assek.	Adresse	Klassifikation neu / Klassifikation bisher
BA01350011	13500503	Kilchberg, Dorfstrasse 84 (1800)	kommunal festgesetzt / kommunal
	13500502	Kilchberg, Dorfstrasse 86 (1800)	kommunal festgesetzt / kommunal
BA01350008	13500494	Kilchberg, Dorfstrasse 100 (1960)	kommunal festgesetzt / kommunal
	13500499	Kilchberg, Dorfstrasse 100 (1960)	kommunal festgesetzt / kommunal

Hinsichtlich der ihnen zugesprochenen Bedeutung wird für die auf kommunaler Ebene festgesetzten Anlagen im Bereich des gemeindeeigenen Grundstückes Kat. Nr. 4263, bestehend aus dem "Haupthaus" Dorfstrasse 84 (Wohnhaus und ehemalige Trotte) sowie dem Ökonomiegebäude Dorfstrasse 86 und dem Waschhaus auf die

Schutzverfügung verwiesen. Die Gemeinde Kilchberg hat die Liegenschaft Dorfstrasse 84, das sogenannte "Meierhüsli" bis im Sommer 2018 umgebaut und sachgerecht saniert.

Die Liegenschaft Dorfstrasse 100 bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Waschhaus wird in der abschliessenden Würdigung des Inventars als kommunal schützenswert eingestuft. Es wird empfohlen, dieses Ensemble integral hinsichtlich Gestaltung, Form und Struktur samt zugehörigem Umfeld (Ziergarten und rückwärtiger Grünbereich) zu erhalten.

Die detaillierten Objektblätter der vom Planungssperimeter erfassten Heimatschutzobjekte finden sich im Anhang.

Gemäss § 238 Abs. 2 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) des Kantons Zürich ist auf Objekte des Natur- und Heimatschutzes besondere Rücksicht zu nehmen. Entsprechende Objekte dürfen auch durch Nutzungsänderungen und Unterhaltsarbeiten nicht beeinträchtigt werden, auch für solche, für die keine baurechtliche Bewilligung nötig ist. Dies führt dazu, dass im Betrachtungsgebiet nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine gute Einordnung gefordert ist. Das heisst, auch bei Verzicht auf die Bezeichnung einer Gestaltungsplanpflicht im heute noch nicht überbauten Bereich des Grundstückes Kat. Nr. 4263 hat ein Bauvorhaben hohe gestalterische Anforderungen zu erfüllen.

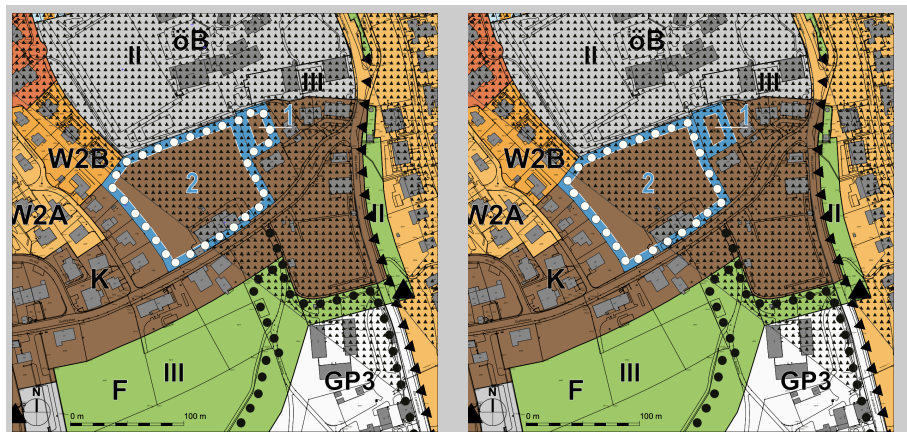
### 3 Erläuterungen zu den Planinhalten

Für die Gemeinde besteht aktuell weder der Anlass noch die Dringlichkeit sich am privaten Gestaltungsplan mit dem gemeindeeigenen von der Gestaltungsplanpflicht erfassten Grundstücksteil (Teile des Grundstücks Kat. Nr. 4263) zu beteiligen. Wie dargelegt, ist es auch nicht zwingend, dass über das ganze Gebiet ein gesamthafter Gestaltungsplan entwickelt und letztlich erlassen wird. Allerdings zeigt sich, dass bei der nun vorgesehenen Aufteilung (Erlass eines privaten Gestaltungsplanes auf dem Grundstück Kat. Nr. 4584; Verzicht auf den gleichzeitigen Erlass eines solchen auf dem Grundstücksteil von Kat. Nr. 4263) es auf dem gemeindeeigenen Grundstücksteil – angesichts der geringen verbleibenden Fläche – kaum zweckmässig sein wird, einen Gestaltungsplan zu erlassen bzw. die Pflicht "Bauen nach Gestaltungsplan" in der Grundordnung beizubehalten. Angesichts dieses Sachverhaltes soll deshalb der Zonenplan und der Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" hinsichtlich dieser Festlegung geändert bzw. die diesbezügliche Festlegung aufgehoben werden. Aus den Änderungen am Zonenplan und dem Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" ergeben sich keine Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung.

### 3.1 Änderungen am Zonenplan

Im Bereich des im Eigentum der politischen Gemeinde Kilchberg stehenden Grundstückes Kat. Nr. 4263 wird die Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes im Sinne von §§ 83 ff. PBG aufgehoben. Die Zuweisung des Grundstückes zur Kernzone K bleibt dabei unverändert. Für das ebenfalls der Kernzone K zugehörnde Grundstück Kat. Nr. 4584 wird die Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" unverändert beibehalten.

Abb. links:  
 Ausschnitt aus  
 rechtskräftigem  
 Zonenplan  
 Abb. rechts: Ent-  
 wurf Teilrevision  
 Zonenplan mit  
 beantragten Än-  
 derungen für die  
 von der Revision  
 erfassten Grund-  
 stücksteile  
 Darstellung ge-  
 mäss "Verord-  
 nung über die  
 Darstellung von  
 Nutzungsplänen  
 (VDNP)" vom  
 11. Mai 2016



Nr.	Lage	Zone rechtskräftig	Zone beantragt
1	Baumgartenweg (Kat. Nr. 4263)	Kernzone K Gestaltungsplanpflicht	Kernzone K
2	Dorfstrasse / Baumgartenweg (Kat. Nr. 4584)	Kernzone K Gestaltungsplanpflicht	Kernzone K Gestaltungsplanpflicht

\*) Nummerierung gemäss Eintrag im Plan "Änderungen im Gebiet Baumgarten"

### 3.2 Änderungen am Kernzonenplan

Abgestimmt auf den im Zonenplan geänderten Perimeter für die Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" wird auch die diesbezügliche Abgrenzung im Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" nachgetragen.



Abb. links: Ausschnitt aus rechtskräftigem Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse"

Abb. rechts: Entwurf Teilrevision Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" mit beantragten Änderungen für die erfassten Grundstücke bzw. Grundstücksteile

Nr.	Lage	Zone rechtskräftig	Zone beantragt
1	Baumgartenweg (Kat. Nr. 4263)	Kernzone K Gestaltungsplanpflicht	Kernzone K
2	Dorfstrasse / Baumgartenweg (Kat. Nr. 4584)	Kernzone K Gestaltungsplanpflicht	Kernzone K Gestaltungsplanpflicht

#### 4 Auswirkungen der Teilrevision

Für den Gemeinderat steht im Vordergrund, dass allfällige bauliche Massnahmen auf dem eigenen Grundstück, auch ohne die Pflicht zur Aufstellung eines Gestaltungsplanes, hohen qualitativen Ansprüchen genügen müssen.

Die Ortsbaulichen und gestalterischen Qualitäten einer allfälligen Überbauung auf dem von der Teilrevision erfassten Grundstücksteil bleiben bei einem Verzicht auf die stipulierte Gestaltungsplanpflicht vollumfänglich gesichert. So geht bereits aus der Grundordnung (Kernzone K) hervor, dass bei baulichen Massnahmen die Erscheinung und die Eigenart des Dorfbildes zu respektieren sind. Weiter wird bei allen baulichen und die Nutzung betreffenden Vorkehrungen verlangt, dass eine gute Gesamtwirkung und Einordnung entsteht.

Auf kommunaler Ebene bieten unter anderem die im Rahmen der Kernzonenbestimmungen, dem Kernzonenplan "Obere Dorfstrasse" und dem Aussichtsschutzplan getroffenen Festlegungen somit genügend Handhabung – auch ohne Gestaltungsplanpflicht – insbesondere den Anliegen des Ortsbildschutzes in erwünschtem Masse Rechnung zu tragen.

Weiter sind in unmittelbarer Umgebung des von der Teilrevision erfassten Bereiches mit den beiden Liegenschaften Dorfstrasse 84 und 86, Gebäude vorhanden, welche im kommunalen Inventar der Heimatschutzobjekte aufgeführt sind. Gemäss 238 Abs. 2 des Planungs-

und Baugesetz (PBG) des Kantons Zürich ist auf derartige Objekte besondere Rücksicht zu nehmen. Das heisst, es sind in deren Umgebung ebenfalls erhöhte gestalterische Anforderungen zu verlangen (vgl. Pkt. 2.3.4).

Hinzu kommt, dass mit der Zuweisung zum Ortsbildperimeter gemäss Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder, Bauvorhaben im Geltungsbereich neben der baurechtlichen Bewilligung der örtlichen Baubehörde auch einer Beurteilung bzw. Bewilligung durch die Baudirektion bedürfen (vgl. Pkt. 2.2.2). Daraus ergibt sich für ein allfälliges Bauvorhaben eine weitere und vor allem auch unabhängige Qualitätskontrolle.

Unter Beachtung, dass auf den Planungsperimeter verschiedene sowohl auf kantonaler, regionaler als auch kommunaler Ebene geführte Instrumente Wirkung entfalten, führt die Bezeichnung einer Gestaltungsplanpflicht nicht unweigerlich zu weiteren Qualitäten. Durch den Verzicht auf die Gestaltungsplanpflicht im Teilbereich des gemeindeeigenen Grundstückes Kat. Nr. 4263 werden daher keine der Qualität von Bauvorhaben abträgliche Auswirkungen erwartet.

Angesichts dieser eingehenden, qualitätssichernden Regelungen und Kontrollen sieht der Gemeinderat keinen Anlass an der Gestaltungsplanpflicht für den Grundstücksteil Kat. Nr. 4263 festzuhalten.

#### 4.1 Querverweis zu privatem Gestaltungsplan Brunnenmoos

Seitens des Gemeinderates steht der Verzicht auf die Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" für den gemeindeeigenen Grundstücksteil in keinem Widerspruch zu den Bestrebungen der privaten Grundeigentümerin ihr Grundstück Kat. Nr. 4584 mittels eines privaten Gestaltungsplanes zu entwickeln. So bestand weder Anlass noch Notwendigkeit den gemeindeeigenen Grundstücksteil mit in die planerischen Überlegungen einzubeziehen. Mit dem im Entwurf vorliegenden privaten Gestaltungsplan Brunnenmoos werden für das verbleibende mit einer Gestaltungsplanpflicht überlagerte Gebiet der Kernzone "Obere Dorfstrasse" die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, damit dieses überbaut werden kann. Grundlage für diesen privaten Gestaltungsplan bilden das nachstehende vom Büro Sven Dietmar Meller - Marius Ioan Popescu Architekten, Winterthur, erarbeitete Überbauungskonzept.



## 5 Mitwirkung und Vorprüfung

### 5.1 Vorprüfung

Die Vorlage zur Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet der Kernzone "Obere Dorfstrasse" wurde dem Amt für Raumentwicklung (ARE) des Kantons Zürich am 4. April 2018 zur Vorprüfung unterbreitet.

Mit Schreiben vom 2. August 2018 nahm das Amt für Raumentwicklung in grundsätzlich zustimmendem Sinne zum Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung Stellung. Die Vorlage wurde unter Berücksichtigung der geforderten nachstehenden Anpassungen als genehmigungsfähig beurteilt. In den Vorprüfungsbericht eingeflossen sind auch die Stellungnahmen des Amtes für Verkehr (AfV) der Volkswirtschaftsdirektion, des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), des Amtes für Landschaft und Natur (ALN), der Fachstelle Lärmschutz des Tiefbauamtes (TBA/FALS) sowie der Abteilung Archäologie und Denkmalpflege (ARE/A&D).

Es wurden geringfügige Anpassungen bezüglich der Plandarstellung (Übereinstimmung mit der Darstellungsverordnung vom 11. Mai 2016) gewünscht. Der Revisionsentwurf wurde aufgrund dieser Anregungen angepasst. Die Vorlage erweist sich demnach als genehmigungsfähig.

Da es sich vorliegend um eine planerische Einzelmassnahme handelt und die allgemeinen Entwicklungsabsichten der Gemeinde Kilchberg

nicht kenntlich gemacht wurden, wird die Gemeinde eingeladen, sich im Rahmen einer nächsten Teilrevision der Nutzungsplanung strategische Überlegungen zur Entwicklung des Siedlungsgebietes (im Sinne einer Gesamtschau) anzustellen und diese als Grundlage für zukünftige Revisionen der Nutzungsplanung zu verwenden.

## 5.2 Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger

Mit der öffentlichen Auflage vom 6. April 2018 bis zum 4. Juni 2018 wurde der Entwurf der Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet der Kernzone "Obere Dorfstrasse" auch den nach- und nebengeordneten Planungsträgern zur Anhörung zugestellt. Es ergaben sich keine Vorbehalte gegen die Vorlage von dieser Seite.

## 5.3 Öffentliche Auflage

Die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet der Kernzone "Obere Dorfstrasse" lag vom 6. April 2018 bis zum 4. Juni 2018 während 60 Tagen öffentlich auf. Während dieser Zeit war jedermann berechtigt, sich zur Planungsvorlage zu äussern. Im Rahmen der öffentlichen Auflage wurden keine Einwendungen eingereicht. Demnach entfällt der "Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen".

## 5.4 Beratung durch die Gemeindeversammlung

Die Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019 hat die Teilrevision der Nutzungsplanung im Gebiet der Kernzone K "Obere Dorfstrasse" und die damit verbundene Aufhebung der Festlegung "Bauen nach Gestaltungsplan" auf dem Grundstück Kat. Nr. 4263 festgesetzt. Der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV wurde zur Kenntnis genommen.

## 6 Planungsablauf

Es ist der nachfolgende Planungsablauf vorgesehen:

Nr.	Tätigkeit	Zeitraum
1	Ausarbeiten Revisionsentwurf	Februar 2018
2	Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Mitwirkung und der Vorprüfung durch die Baudirektion	20. März 2018
3	Anhörung der nach- und nebengeordneten Planungsträger	abgeschlossen Mitte Juni 2018
4	Öffentliche Auflage	Dauer 60 Tage; abgeschlossen Mitte Juni 2018
5	Vorprüfung durch Baudirektion Kanton Zürich	2. August 2018
6	Verabschiedung im Gemeinderat zuhanden der Beschlussfassung durch die Gemeindeversammlung	16. März 2019
7	Gemeindeversammlung	25. Juni 2019
8	Genehmigung durch die Baudirektion	Oktober 2019
9	Inkrafttreten	Oktober 2019

## 7 Literatur

ZÜRCHER PLANUNGSGRUPPE ZIMMERBERG, Regionaler Richtplan Zimmerberg (2016), Verabschiedet von der Delegiertenversammlung der ZPZ am 24. November 2016

BAUDIREKTION DES KANTONS ZÜRICH (Dezember 2001), ARV Amt für Raumordnung und Vermessung, Abteilung Orts- und Regionalplanung, Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommener Bedeutung, Region Zimmerberg (ZPZ), Gemeinde Kilchberg: Das Ortsbild von Kilchberg

GEMEINDE KILCHBERG ZH (2011), Kommunales Inventar der Heimatschutzobjekte, Übersichtsplan und Objektblätter

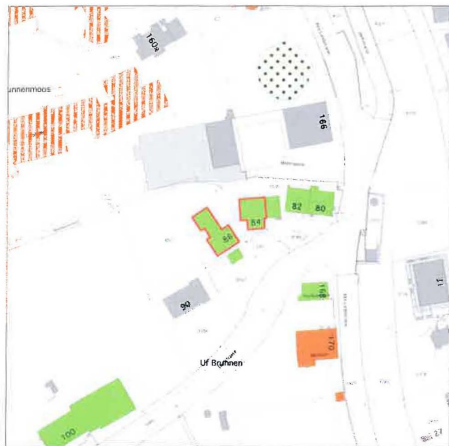
## Anhang

A.1	Objektblatt zu Liegenschaften Dorfstrasse 84 und 86, Kilchberg	21
A.2	Objektblatt zu Liegenschaft Dorfstrasse 100, Kilchberg	23

## A.1 Objektblatt zu Liegenschaften Dorfstrasse 84 und 86, Kilchberg

<b>Objektnummer</b> BA01350011 OB01350002	<b>Klassifizierung</b> Klassifizierung neu: kommunal Klassifizierung alt: kommunal
<b>Objektname</b>	<b>Schutzvereinbarung</b> 29.06.1982 GRB, 12.07.1982 Grundbucheintrag
<b>Objektgattung</b> Wohnhaus, Ökonomiegebäude	<b>Funktion ursprünglich</b> Wohnhaus, Ökonomiegebäude
<b>Adressen</b> Kilchberg, Dorfstrasse 84 Kilchberg, Dorfstrasse 86	<b>Vers.-Nr.</b> 13500503 13500502
	<b>Historische Gartenanlage</b>

### Situationsplan



Massstab 1:2500

### Abbildungen



Dorfstrasse 84, Ansicht von Südosten, 24.03.2010

### Erstellungsdatum

1857 (Ökonomiegebäude, Vers.-Nr. 13500502)  
vor 1813/1879 (Wohnhaus, Vers.-Nr. 13500503)

### Architekt/in

### Kunstschaffende

### Beteiligte Unternehmen/Baumeister

### Ingenieur/in

### Bauherrschaft

### Kurzbeschreibung

### Beschreibung: Eingriffe/Veränderungen

1879: Umbau des ehemaligen Trotzgebäudes zu Wohnhaus  
(Vers.-Nr. 13500503)  
1969/1971: Erstellung bzw. Umstellung provisorischer Einstell-  
raum für Boote in Vers.-Nr. 13500503

### Inneres

Nicht begangen (24.03.2010)

### Würdigung: Historischer/Städtebaulicher Kontext

### Würdigung: Eingriffe/Veränderungen

### Würdigung: Charakteristika

### Würdigung: Empfehlung

Da das Objekt bereits auf kommunaler Ebene festgesetzt ist, wird  
auf die Schutzverfügung verwiesen.



Dorfstrasse 84, Ansicht von Westen, 24.03.2010



Dorfstrasse 84, Ansicht von Nordwesten, 24.03.2010



Dorfstrasse 86, Übersicht von Osten, 24.03.2010



Dorfstrasse 86, Ansicht von Osten, 24.03.2010

#### Literatur

#### Material

Bauarchiv Gemeinde Kilchberg  
Kantonale Denkmalpflege Zürich  
Staatsarchiv Kanton Zürich

## A.2 Objektblatt zu Liegenschaft Dorfstrasse 100, Kilchberg

### Objektnummer

BA01350008  
OB01350001

### Objektname

### Objektgattung

Wohnhaus, Scheune, Waschhaus

### Adressen

Kilchberg, Dorfstrasse 100  
Kilchberg, Dorfstrasse 100

### Vers.-Nr.

13500494  
13500499

### Klassifizierung

Klassifizierung neu: kommunal  
Klassifizierung alt: kommunal

### Schutzvereinbarung

15.06.1982 GRB, 27.07.1982 Grundbucheintrag

### Funktion ursprünglich

Wohnhaus, Scheune, Waschhaus

### Historische Gartenanlage

### Situationsplan



Massstab 1:2500

### Abbildungen



Dorfstrasse 100, Ansicht von Osten, 24.03.2010

### Erstellungsdatum

vor 1813

### Architekt/in

### Kunstschaffende

### Beteiligte Unternehmen/Baumeister

### Ingenieur/in

### Bauherrschaft

### Kurzbeschreibung

Ländliches Ensemble bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Waschhaus. Das repräsentative zweigeschossige Wohnhaus mit erhöhtem Keller ist reich und regelmässig durchfenstert, die Fenster sind mit Jalousieschliessläden versehen. Ein zur Strasse mit vier Gauben durchbrochenes Satteldach, das im Südwesten eine Loggia überdeckt, schliesst das Haus nach oben ab. Ein schmaler Trakt verbindet Haupthaus mit Scheune. Diese ist allseitig verbrettert, bis auf einen massiven verputzten Teil des Stalls. Das Satteldach krägt zur Strasse weit aus und ist rückwärtig über diverse Anbauten weit heruntergezogen. Rings um die Scheune sind Schuppen unter Pultdächern angebaut. Das eingeschossige Waschhaus steht quer zum Wohnhaus, ist verputzt und besitzt ein Satteldach, durch schmale, meist liegende Fenster wird es beleuchtet.

### Beschreibung: Eingriffe/Veränderungen

1832/1833: umfassender Umbau des Wohnhauses («Versteinerung»)

1864: mutmasslich Umbau der Liegenschaft, Anbau an Scheune

1880: Bauten an allen Gebäuden

zw. 1901 und 1906: Bauten an Wohnhaus und Waschhaus

1913: Umbau Trotthaus in Schopf mit Pressraum

1917: Anbau eines Süssgrünfütterbehälters an die Scheune, Einbau Stall in Schopf

1929: Einbau Pferdestall in rückwärtigen Anbau der Scheune

1936/1937: Schopf anbau an Waschhaus



Dorfstrasse 100, Ansicht Scheune von Südosten, 24.03.2010



Dorfstrasse 100, Ansicht Wohnhaus von Südosten, 24.03.2010



Dorfstrasse 100, Ansicht Waschhaus von Osten, 24.03.2010



Dorfstrasse 100, Ansicht von Süden, 24.03.2010

1943/1944: Badezimmereinbau  
1960: Ausbau des Waschhauses  
1965: Vergrößerung Küchenfenster in Westfassade  
1972/1973: Renovation und Umbau im Innern, teilweise neue Fenster im Rückbereich,  
1981/1984 - 1987: Umbau und Renovation (Ausbau Dachgeschoss, vier neue Gauben zur Strasse, Verlängerung des Dachs nach Südwesten (Flugsparrenpaar), Rücksetzen der Giebelwand an dieser Stelle - Balkon, im bestehenden Bau nur wenige Veränderungen)  
1992: Einbau Pferdestall in rückwärtigen Anbau der Scheune, Renovation des bestehenden  
2003: Einbau Terrasse in Zwischentrakt Wohnhaus/Scheune

#### Inneres

Nicht begangen (24.03.2010)

#### Würdigung: Historischer/Städtebaulicher Kontext

Das Wohnhaus wurde vor 1813 von Seckelmeister Heinrich Reilstab zwischen der kleinen Siedlung «Lf Brunnen» und der Kirche errichtet. Daran angebaut war ebenfalls ein Trottbau mit Trottwerk. Die Scheune entstand ebenfalls vor 1813 im Nordosten und im Südwesten das Waschhaus (auch vor 1813), das später auch als Milchhütte und Remise diente. Eine zweite Scheune wurde bereits 1818 geschlossen.

Die Gebäude stehen alle traufständig zur Dorfstrasse. Das Wohnhaus ist leicht nach hinten versetzt. Davor ist zur Strasse ein gepflegter Ziergarten angelegt, der leicht versetzt einen Weg zum Haupteingang frei lässt. Rückwärtig schliesst eine grosse Wiesenfläche mit Baumbestand an.

Das Ensemble gehört zum schützenswerten Ortsbild von regionaler Bedeutung und ist ein bedeutender Bestandteil der historischen Bebauung Kilchbergs entlang der Dorfstrasse.

#### Würdigung: Eingriffe/Veränderungen

Das Wohngebäude hat sich, soweit von aussen sichtbar, mit einiger originaler Bausubstanz erhalten, wurde aber auch vor allem im Bereich des Südwestgiebels und durch die Gauben zur Strasse in seinem ursprünglichen Aussehen verändert. Auch Waschhaus und Scheune wurden späteren Nutzungsbedürfnissen angepasst. Insgesamt hat sich das Ensemble aber gut erhalten.

#### Würdigung: Charakteristika

Die Bauten bilden eine typische ländliche Baugruppe des Zürichseegebietes des 19. Jahrhunderts. Die in diesem Gebiet vorherrschende Einzelzweckbauweise, also die Trennung von Wohnung und Wirtschaftsteilen, wird hier deutlich. Wohnhaus und Stallscheune bilden dabei den Kern, die Nebengebäude, wie z.B. das Waschhaus und diverse Schuppen und Kleintierställe gruppieren sich darum. Während Scheune und Waschhaus eher schlicht gestaltet sind, zeigt sich beim Wohnhaus ein gewisser repräsentativer Charakter, der vor allem durch die gleichmässige 6-achsige Strassenfassade und den mit einer Verdachung versehenen Haupteingang hervorgehoben wird. Auffällig ist auch der erhöhte Kellerbereich.

#### Würdigung: Empfehlung

Als zwar teilweise verändertes, aber gut erhaltenes und für das Zürichseegebiet typisches ländliches Ensemble des 19. Jahrhunderts, als wichtiger historischer Zeuge der ländlichen Vergangenheit Kilchbergs und aufgrund seiner wichtigen Stellung im Strassenraum innerhalb des regional bedeutsamen Ortsbildes an der Dorfstrasse ist das Ensemble kommunal schützenswert und integral in Gestaltung, Form und Struktur samt zugehörigem Umfeld (Ziergarten und rückwärtiger Grünbereich) zu erhalten.



Dorfstrasse 100, Übersicht von Südwesten, 24.03.2010



Dorfstrasse 100, Übersicht von Nordwesten, 24.03.2010

#### Literatur

Inventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS). Kanton Zürich. Bezirk 6. Gemeinde Kilchberg. Ort Kilchberg. Zürich 1977.

Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung, Region Zimmerberg (ZPZ). Gemeinde Kilchberg. Zürich 2001.

#### Material

Bauarchiv Gemeinde Kilchberg  
Kantonale Denkmalpflege Zürich  
Staatsarchiv Kanton Zürich



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 26.06.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000695

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Kilchberg, Alte Landstrasse 110, 8802 Kilchberg  
ZH

## **Teilrevision kommunale Nutzungsplanung (teilweise Aufhebung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Brunnenmoos), Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8802 Kilchberg ZH

Inkrafttreten nach Rechtskraft der genehmigten Festsetzung.

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (teilweise Aufhebung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Brunnenmoos) wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Kilchberg an der Gemeindeversammlung vom 25. Juni 2019 und von der Baudirektion mit Verfügung Nr. 1268/19 vom 29. Januar 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 2. April 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden.

### **Rechtliche Hinweise:**

Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung (teilweise Aufhebung Gestaltungsplanpflicht im Gebiet Brunnenmoos) tritt am Tag nach dieser Publikation in Kraft.

### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Kilchberg  
Abteilung Hochbau/Liegenschaften  
Alte Landstrasse 110  
8802 Kilchberg ZH