

# Kommunaler Richtplan

Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Version für die Festsetzung an der Gemeindeversammlung, verabschiedet vom Gemeinderat am 16. April 2024



### **Arbeitsgruppe Ortsplanung**

Andreas Kaplony	Parteivertretung EVP
Arnold Suter	Parteivertretung SVP
Urs Rohner	Parteivertretung CVP
Edith Häusler	Parteivertretung Grüne
Daniela Grisch	Baukommission, Vereinigung der Parteilosen
Sandro Capeder	Baukommission, Parteivertretung GLP
Antoine Berger	Baukommission, Parteivertretung FDP

### **Lenkungsausschuss**

Christian Benz	Gemeinderat, Federführung kRP
Phyllis Scholl	Gemeindepräsidentin
Cornel Dudle	Gemeinderat
Claudio Fiechter	Leiter Abteilung Tiefbau/Werke
Daniel Willi	Leiter Bereich Hochbau a.i. bis 16. April 2023
Laura Heid	Leiterin Abteilung Hochbau/Liegenschaften ab 17. April 2023

### **Projektteam EBP**

Beatrice Dürr  
Valentina Grazioli  
Samuel Graf  
Daniel Ruiz Gomez

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz  
Telefon +41 44 395 16 16  
info@ebp.ch  
www.ebp.ch

**Verwendete Abkürzungen**

BFS	Bundesamt für Statistik
BGK	Betriebs- und Gestaltungskonzept
BLN	Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung
BZ	Bauzone
BZO	Bau- und Zonenordnung
DWV	Durchschnittlicher Werktagsverkehr
ES	Erschliessungsstrasse
E+B	Einwohner und Beschäftigte
FV	Fussverkehr
FVV	Fuss- und Veloverkehr
GP	Gestaltungsplan
ha	Hektare
HLS	Hochleistungsstrasse
HVS	Hauptverkehrsstrasse
ISOS	Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz
IVS	Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz
KOBI	Kantonales Inventar schutzwürdige Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung
KRP	Kantonaler Richtplan
kRP	Kommunaler Richtplan
kRPV	Kommunaler Richtplan Verkehr
LEK	Landschaftsentwicklungskonzept
MIV	Motorisierter Individualverkehr
ÖBA	Öffentliche Bauten und Anlagen
ÖV	Öffentlicher Verkehr
P+R	Park and Ride
PBG	Planungs- und Baugesetz
PP	Parkplatz
Regio-ROK	Regionales Raumordnungskonzept
REK	Raumentwicklungskonzept
rGVK	Regionales Gesamtverkehrskonzept
RRP	Regionaler Richtplan
SNP	Sondernutzungsplan
SS	Sammelstrasse
SV	Strassenverkehr
VS	Verbindungsstrasse
VV	Veloverkehr
WMZ	Wohn-, Misch- und Zentrumszonen



## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	7
1.1	Zweck des vorliegenden Berichts	7
1.2	Anlass und Ziele Richtplanrevision	7
1.3	Grundlagen für die Richtplanrevision, Stellenwert Richtplan	8
1.4	Erarbeitungsprozess	10
2.	Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung	12
3.	Siedlungsräume	13
	Analyse	13
3.1	Gesamtstrategie der Innenentwicklung	16
3.2	Siedlungsstruktur und Nutzung	26
3.2.1	Zentrumsgebiete	26
3.2.2	Wohn- und Mischgebiete	27
3.2.3	Arbeitsplatzgebiete	35
3.2.4	Öffentliche Bauten und Anlagen	37
3.3	Bebauungsstruktur und -qualität	39
3.3.1	Ortsbild, Historische Dorfteile	39
3.3.2	Kulturobjekte	43
3.3.3	Gebiete am Hang, am See, mit Sanierungsbedarf	43
4.	Natur-, Landschafts- und Freiräume	46
	Analyse	46
4.1	Gesamtstrategie	46
4.2	Erholungs- und Freihaltegebiete	47
4.3	Aussichtspunkte und -lagen	49
4.4	Natur- und Landschaftsschutzgebiete	50
4.5	Vernetzungskorridore	51
4.6	Gewässer	52
4.7	Lokalklima	53
5.	Abstimmung Siedlung und Verkehr	57
6.	Abstimmung Siedlung und Energie	61
7.	Verkehr	64
	Abstimmung mit den übergeordneten Planungen	64
	Analyse	65

7.1	Gesamtverkehrsstrategie	72
7.2	Fuss- und Veloverkehr	74
7.3	Öffentlicher Verkehr	77
7.4	Kombinierte Mobilität	78
7.5	Strassenverkehr	78
7.6	Parkierung	81
7.7	Güterverkehr	81
<hr/>		
8.	Wirkung und Controlling	82
<hr/>		
9.	Festsetzungsprozess	85

# 1. Einleitung

## 1.1 Zweck des vorliegenden Berichts

Der vorliegende erläuternde Bericht beinhaltet ergänzende Informationen zu den Aussagen im behördenverbindlichen kommunalen Richtplan (kRP). Im Gegensatz zur Nutzungsplanung, bei deren Revision Art. 47 der Raumplanungsverordnung einen erläuternden Bericht vorschreibt, ist ein solcher bei Anpassung der Richtplanung nicht zwingend. Um die Verständlichkeit für die im Richtplan bewusst möglichst knapp gehaltenen Textteile und Aussagen durch zusätzliche Informationen zu erhöhen, wurde dennoch ein Erläuterungstext verfasst. Da sich dieser nur auf sinnvolle und zweckmässige Vertiefungen des Richtplans bezieht, fallen die zusätzlichen Informationen zu den einzelnen Kapiteln in Umfang und Tiefe unterschiedlich aus.

Zweck des Erläuterungsberichts

Die Erläuterungen liefern Hintergrundinformationen zu den Festlegungen im kRP. Sämtliche Aussagen im vorliegenden Erläuterungsbericht haben einen ausschliesslich informativen Charakter und sind weder behörden- noch grundeigentümerverbindlich. Ebenso erheben sie keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Art der Erläuterungen und Stellenwert der Aussagen

## 1.2 Anlass und Ziele Richtplanrevision

Kommunale Richtpläne werden in der Regel alle 10-15 Jahre revidiert. Der heute gültige Verkehrsrichtplan von Kilchberg stammt aus dem Jahr 2011. Seither haben sich die Verhältnisse, Rahmenbedingungen und Anforderungen wesentlich verändert. Mit der Revision des Raumplanungsgesetzes im Jahr 2014 sind die Anforderungen an die Planung – und damit auch an die kommunale Richt- und Nutzungsplanung – deutlich gestiegen. Eine wesentliche Aufgabe besteht in der Konkretisierung, wie mit den Vorgaben und Erwartungen aus den kantonalen und regionalen Richtplänen umgegangen wird. Mit der Gesamtrevision des kRP will die Gemeinde Kilchberg auf die stark geänderten übergeordneten Rahmenbedingungen / Planungen, neuen kommunalen Planungen und neuen Mobilitätsformen der letzten 5-8 Jahren reagieren und die räumlichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung der Gemeinde setzen.

Veränderte Verhältnisse und Rahmenbedingungen

Die Gemeinde Kilchberg verfügt zudem über einen Siedlungs- und Landschaftsplan (Stand 1998) und einen Plan der Öffentlichen Bauten und Anlagen (Stand 1982). Die vorliegenden Richtpläne besitzen neben einem Bericht keine weiteren Unterlagen und entsprechen nicht mehr den übergeordneten Vorgaben, weshalb sie im Planungsalltag der Gemeinden nur wenig bis gar nicht verwendet werden. Deshalb wird die Revision des kRP Verkehr mit der Neuerarbeitung des kRP Siedlung und Landschaft, basierend auf dem REK Kilchberg, durchgeführt.

Parallele Bearbeitung aller Themenbereiche

Mit der Gesamtrevision soll der kRP als behördenverbindliches, strategisches Führungsinstrument der Gemeinde für die Raumentwicklung aktualisiert werden. Damit wird insbesondere für die anstehende Revision der Nutzungsplanung eine wichtige Grundlage geschaffen.

Ziele der Richtplanrevision

### 1.3 Grundlagen für die Richtplanrevision, Stellenwert Richtplan

Als Grundlage für die Gesamtrevision des kommunalen Richtplans dienen die übergeordneten Planungsinstrumente, insbesondere der kantonale und der regionale Richtplan Zimmerberg sowie das regionale Gesamtverkehrskonzept rGVK Zimmerberg. Die übergeordneten Planungsinstrumente enthalten Festlegungen von kantonaler oder regionaler Bedeutung und sind behördenverbindlich. Deren Inhalte sind entsprechend in den kommunalen Richtplan zu übernehmen. Bei übergeordneten Festlegungen ohne Anordnungsspielraum kann sich die Gemeinde für deren Anpassung einsetzen, falls diese aus raumplanerischer Sicht nicht mehr zweckmässig erscheinen. Bei übergeordneten Festlegungen mit Anordnungsspielraum kann die Gemeinde begründete Präzisierungen vornehmen.

Übergeordnete Grundlagen für Gesamtrevision

Die Gemeinde hat mit dem Raumentwicklungskonzept REK Kilchberg 2040 eine wichtige strategische Grundlage für die künftige Entwicklung von Kilchberg erarbeitet (vgl. Abbildung 1) und via Gemeinderatsbeschluss verabschiedet. Mit der anstehenden Richtplanrevision wird nun die Verbindlichkeit und die Abstützung des REK beim Kanton, der Region und der Bevölkerung schrittweise erhöht. Zudem findet eine inhaltliche und räumliche Konkretisierung statt. Der kRP dient als Grundlage für die vorgesehene Revision der grundeigentümerverbindlichen Nutzungsplanung.

REK Kilchberg 2040 als begleitende Grundlage

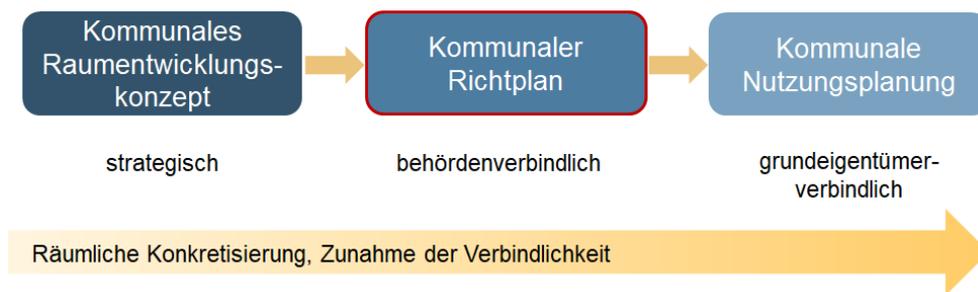


Abbildung 1 Kommunale Raumplanungsinstrumente

Der kRP dient, wie bereits ausgeführt, als behördenverbindliche Grundlage für kommunale Entscheidungen und Aktivitäten. Dabei übernimmt er – mit Ausnahme des Sachbereichs Verkehr – die Ziele und strategischen Ansätze des REK. Die Ziele und strategischen Ansätze im Verkehr wurden im Erarbeitungsprozess des kRP definiert.

Stellenwert und Aufbau des Richtplans

Die Ziele definieren, wo Kilchberg für das Jahr 2040 hinmöchte (vgl. Abbildung 2). Wie diese Ziele erreicht werden sollen, wird mittels strategischer Ansätze je Sachbereich aufgezeigt. Der kRP enthält zudem konkrete Massnahmen und Festlegungen, die für die Erreichung der Ziele und Umsetzung der strategischen Ansätze notwendig sind. Dazu gehören beispielsweise Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung oder kommunale Projekte.

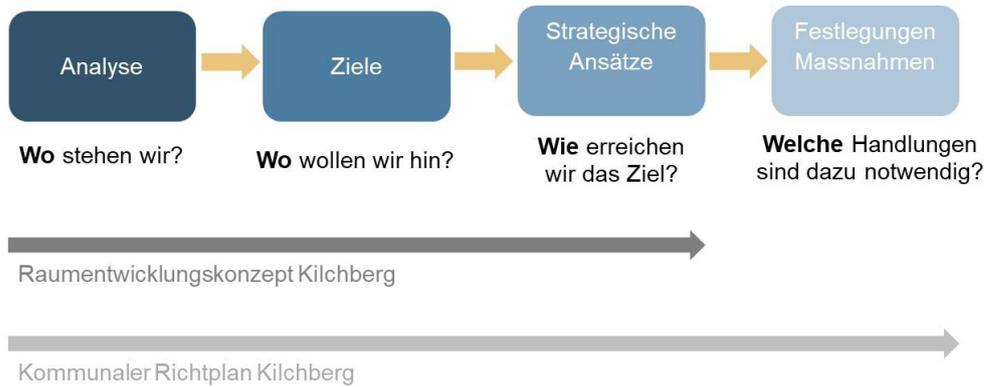


Abbildung 2 Aufbau und Zusammenspiel von REK und kRP Kilchberg

Das Zusammenspiel der verschiedenen kommunalen Raumplanungsinstrumente (vgl. Abbildung 1) wird am Beispiel der historischen Dorfteile erläutert:

- Gemäss **REK Kilchberg** verfolgt die Gemeinde das *Ziel* einer architektonisch, ortsbaulich und aussenräumlich qualitativ gestaltetem Bebauung. Bei den historischen Dorfteilen wird als *strategischer Ansatz* definiert, dass dies mittels der gestalterischen Aufwertung und Belebung der Aussenräume sowie der architektonisch sorgfältigen Gestaltung und Einbettung der Ersatzneubauten erreicht werden soll.
- Der **kommunale Richtplan** übernimmt diese Ziele und strategischen Ansätze und definiert beispielsweise im historischen Dorfteil an der oberen Dorfstrasse als *gebietsspezifische Festlegung* die Beibehaltung von historischen Bau- und Siedlungsstrukturen unter Berücksichtigung des schutzwürdigen Ortsbildes bei einer niedrigen bis mittleren Nutzungsdichte. Als *raumplanerische Massnahmen* sind definiert, dass qualitative Aspekte in die bereits vorhandenen Kernzonenvorschriften aufgenommen werden sollen und mittels Erarbeitung von Leitbildern oder der Einführung von qualitätssichernden Verfahren im Baubewilligungsverfahren die qualitativen Aspekte sichergestellt werden sollen.
- Bei der Revision der **Nutzungsplanung** werden die im kRP formulierten Festlegungen und Massnahmen mittels Überarbeitung der Kernzonenvorschriften und einer Vorschrift bezüglich qualitätssichernder Verfahren in der Bau- und Zonenordnung grundeigentümerverbindlich umgesetzt.

Zusammenspiel der verschiedenen kommunalen Raumplanungsinstrumente

## 1.4 Erarbeitungsprozess



Abbildung 3 Projektorganisation im REK- und kRP-Erarbeitungsprozess

Für die Erarbeitung des kRP wurde dieselbe Projektorganisation fortgeführt, die sich beim REK-Prozess bewährt hat:

Breite Abstützung  
in Politik und Ver-  
waltung

- Die **Projektleitung** der Gemeinde hat das Dokument mit externer Fachbegleitung inhaltlich vorbereitet.
- Der **Lenkungsausschuss**, bestehend aus Gemeindepräsidentin, Hochbau- und Tiefbau-Vorsteher, Abteilungsleitungen Hochbau / Liegenschaften sowie Tiefbau / Werke, nahm die strategische Steuerung des Projektes wahr.
- In der **Arbeitsgruppe Ortsplanung** sind alle Parteien von Kilchberg mit je einer Stimme und die Baukommission vertreten. Sie diente der Beratung der Projektleitung aus fachlicher Sicht und im Hinblick auf die Akzeptanz der Vorschläge.
- Der **Gesamtgemeinderat** trägt die politische Verantwortung für die Instrumente und verabschiedete die wichtigsten Meilensteine.
- Neben dem Einsitz in die Arbeitsgruppe Ortsplanung ist gemäss Gemeindeordnung Kilchberg vorgesehen, dass die **Baukommission** zuhänden des Gemeinderats eine Empfehlung zu den Richtplaninhalten abgibt, weshalb sie gezielt über die Richtplaninhalte informiert wurde.

Der Bevölkerung sowie weiteren Interessierten standen verschiedene Möglichkeiten zur Verfügung, sich zur laufenden Planung zu äussern und sich einzubringen. Für die Erarbeitung des REK als Basis für den kRP wurde die Bevölkerung in mehreren Phasen des Projektes einbezogen. So konnten wertvolle Inputs gesammelt werden.

Verschiedene Mög-  
lichkeiten zur infor-  
mellen Mitwirkung

- In einer **Online-Umfrage** (14.10.20-16.11.20) wurde allen in Kilchberg wohnenden Personen die Möglichkeit geboten, sich über die künftige Entwicklung Kilchbergs zu äussern. Ziel der Umfrage war es, ein Stimmungsbild zu erhalten, wie Kilchberg aus Perspektive der Bevölkerung heute wahrgenommen wird und wie sich Kilchberg in Zukunft entwickeln soll.

- Basierend auf den Ergebnissen der Bevölkerungsumfrage wurden in einer **ersten Bevölkerungskonferenz** (25.11.20) verschiedene Themen diskutiert, die in den Entwurf des REK aufgenommen wurden.
- In der **zweiten und dritten Bevölkerungskonferenz** (18.05.21 und 9.11.21) durften die Kilchberger/innen die Inhalte des REK diskutieren und kommentieren.

Das vom Gemeinderat verabschiedete REK wurde an einer Gemeindeversammlung (22.03.22) präsentiert. Für die Erarbeitung des kRP wurde die informelle Mitwirkung weitergeführt, um einen konstruktiven Austausch mit der Bevölkerung zu gewährleisten:

- **Online-Umfrage** (8.6.23-30.06.23): Um im Richtplan wichtige inhaltliche Weichen zu stellen, wurden die Bedürfnisse und Anliegen der Bevölkerung mittels Online-Umfrage abgeholt. Vollständig beantwortet wurden die Fragen von rund 550 Personen.
- **Informationsveranstaltung** Zusätzlich fand am 7.11.23 vor der öffentlichen Auflage eine Informationsveranstaltung statt, um allen Interessierten einen Überblick über das erarbeitete Produkt und die darin definierten Massnahmen zu geben.

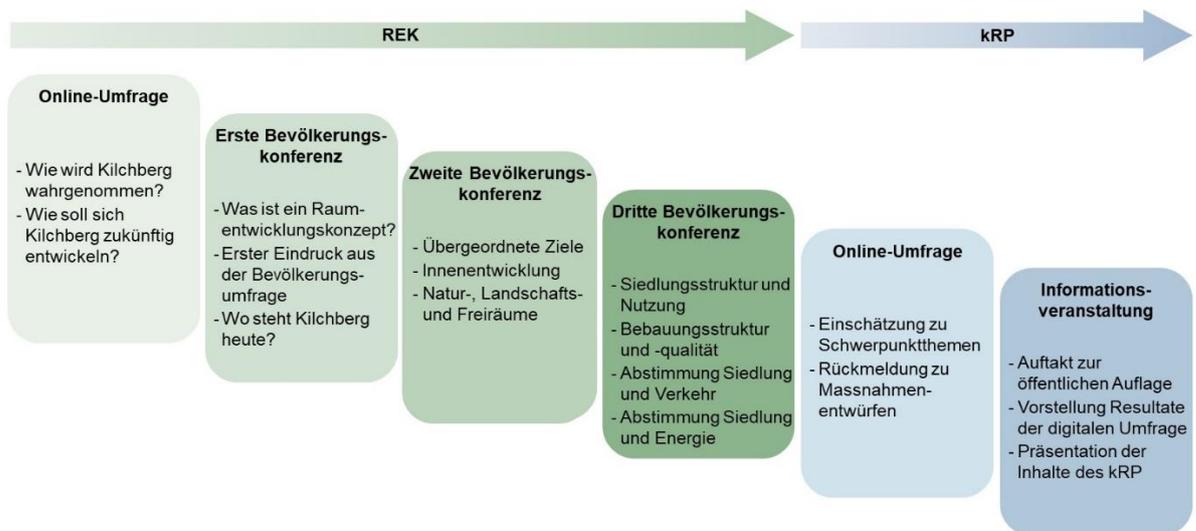


Abbildung 4 Gefässe für die informelle Mitwirkung der Bevölkerung an REK und kRP

Die gesetzlich vorgeschriebene – auch genannt formelle – Mitwirkung und die kantonale Vorprüfung sowie deren Ergebnisse sind in Kapitel 8 beschrieben. Die Region Zimmerberg und die Nachbargemeinden wurden – zusätzlich zum laufenden informellen Austausch - im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung begrüsst.

Formelle Mitwirkung und kantonale Vorprüfung

## 2. Übergeordnete Ziele der räumlichen Entwicklung

Kilchberg positioniert sich als «attraktive Seegemeinde mit hoher Wohnqualität und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie kurzen Wegen innerhalb der Gemeinde und nach Zürich». Daraus leiten sich sechs übergeordnete Ziele ab, welche die räumliche Entwicklung der Gemeinde Kilchberg bis 2040 beschreiben. Sie verdeutlichen, dass eine qualitätsorientierte (Innen-) Entwicklung der bebauten sowie unbebauten Siedlungs- und Landschaftsräumen der Gemeinde angestrebt wird: Dank einer qualitativ hochstehenden Innenentwicklung in ausgewählten, bereits bebauten Entwicklungsgebieten bleiben noch unbebaute Gebiete langfristig erhalten.

Qualitative Entwicklung als Prämisse

Die einzelnen Ziele wurden als Basis für die weiteren inhaltlichen Aussagen bereits im REK definiert und sind nun im kRP detaillierter beschrieben und erläutert. Sie betreffen die Themen Siedlungsentwicklung, Gemeindegewachstum, Landschaft- und Freiräume, Abstimmung Siedlung- und Verkehr, Bevölkerungsstruktur sowie Energieversorgung und Nutzung. Die übergeordneten Ziele bilden die Grundlage für die Struktur und die Inhalte der Kapitel des REKs und des kRP.

Basis für weitere inhaltliche Aussagen

### 3. Siedlungsräume

#### Analyse

##### Demografie: Bevölkerung und Altersstruktur

Von 2010 bis 2022 ist die Einwohner/innenzahl von Kilchberg um 24%, auf rund 9'280 Personen gestiegen. Das entspricht einem Wachstum von ungefähr 150 Einwohner/innen pro Jahr und ist stärker als das Wachstum von umliegenden Gemeinden (vgl. Abbildung 5). Aufgrund der attraktiven Lage, des niedrigen Steuerfusses und der noch vorhandenen Bauzonenkapazitäten wird die Bevölkerungszahl weiterhin zunehmen. Gemäss der kantonalen Prognose steigt die Bevölkerung von Kilchberg bis 2040 auf ca. 10'400 Personen an (Juli 2020, STAT). Mit der aktuellen Bau- und Zonenordnung bestehen auf Basis der bestehenden Geschossflächenreserven in Wohn-, Misch- und Zentrumszonen theoretische Kapazitätsreserven für die Aufnahme von ca. weiteren 700-1'500 Einwohner/innen, je nach kantonalen Berechnungsgrundlage (weitere Informationen vgl. Kapitel 8 Wirkung und Controlling).

Bevölkerungsentwicklung

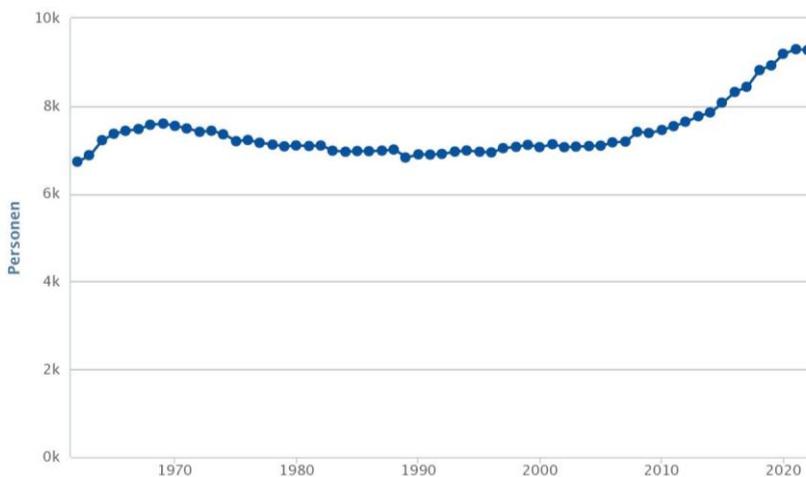


Abbildung 5 Bevölkerungsentwicklung Gemeinde Kilchberg (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2022)

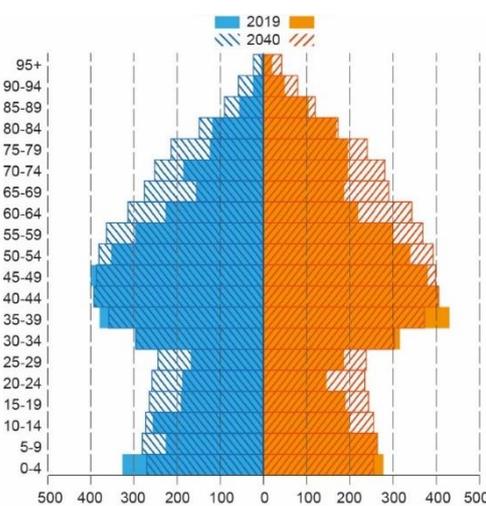


Abbildung 6 Altersstruktur (Quelle: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020)

Die grösste Bevölkerungsgruppe in Kilchberg stellen die 30-60-Jährigen dar. Neben den 30-60-Jährigen gibt es bei Neugeborenen und Kindern einen signifikanten Anstieg in den vergangenen 20 Jahren. Perspektivisch wird sowohl die Anzahl an 60-Jährigen als auch die Anzahl an Kindern und Jugendlichen ansteigen (vgl. Abbildung 6). Demnach wird es eine steigende Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und veränderter Mobilität, nach Schulraumbedarf und nach mehr Sport- und Kulturangeboten geben.

Altersstruktur

**Ist-Nutzungsdichte sowie Sanierungsbedarf bei Gebäuden**

In den Wohnzonen von Kilchberg ist die Nutzungsdichte mit ca. 60 E+B/ha eher niedrig (vgl. Abbildung 7). Auch die Nutzungsdichte in Mischzonen ist mit ungefähr 75 E+B/ha niedrig (Stand 2019). Lediglich in den Industriezonen weist Kilchberg eine hohe Nutzungsdichte mit 250 E+B/ha auf. Die bauliche Dichte von Kilchberg kann gemäss aktuell gültiger Bau- und Zonenordnung weiter zunehmen. Im Sinne der Innenentwicklung gemäss Raumplanungsgesetz muss sichergestellt werden, dass mit einer höheren baulichen Dichte auch die Nutzungsdichte zunimmt.

Ist-Nutzungsdichte

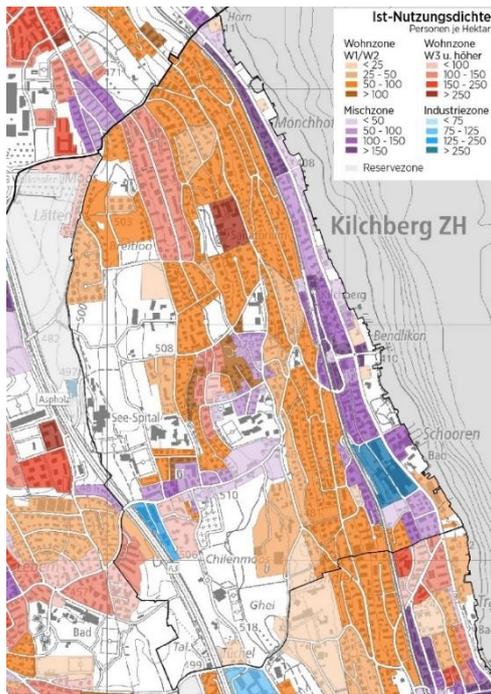


Abbildung 7 Ist-Nutzungsdichte (Quelle: GIS-Kanton. ZH, Quartieranalyse, Stand 2019)

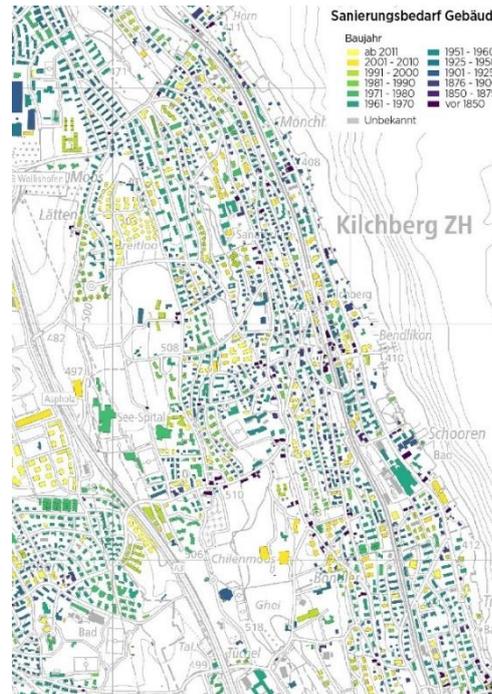


Abbildung 8 Sanierungsbedarf Gebäude (Quelle: GIS-Kanton. ZH, Gebäudealter, Stand 2019)

1/3 des Kilchberger Gebäudebestandes wurde vor 1945 und überwiegend in den Kernzonen errichtet (vgl. Abbildung 8). 1/3 des Bestandes wurde zwischen 1946 und 1980 gebaut. Für Gebäude die 1946 bis 1980 errichtet wurden (insbesondere Überbauungen an Bächlerstrasse, Holzbirliweg, Pilgerweg/Seestrasse und in Hanglage) ist mit einer mittelfristigen Sanierung oder von Ersatzneubauten auszugehen.

Sanierungsbedarf bei Gebäuden

**Bauzonen- und Kapazitätsreserven**

Kilchberg verfügt insgesamt über 186 ha Bauzonen (Stand 2022), davon ca. 68% in Wohnzonen, ca. 19% in Mischzonen, ca. 3% in Arbeitszonen und ca. 10% in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Ungefähr 95% der heutigen Bauzonen sind überbaut (Stand 2022). Unbebaute Flächen befinden sich mehrheitlich in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (bspw. Schlimbergwiese). Im Rahmen der weiteren Bevölkerungsentwicklung von Kilchberg sind die noch vorhandenen Geschossflächenreserven insbesondere in den überbauten Bauzonenreserven der Wohn- und Mischzonen zu aktivieren.

Bauzonenreserven

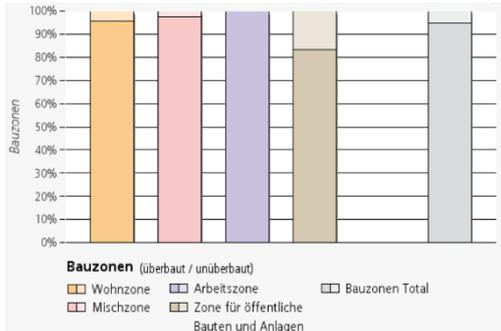


Abbildung 9 Bauzonen 2022 (Quelle: Faktenblatt Bezug im September 2023 Gemeinde Kilchberg, ARE Kanton ZH)

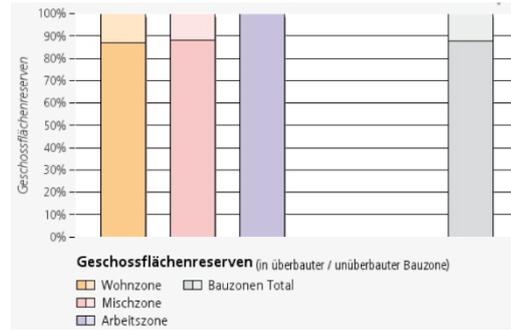
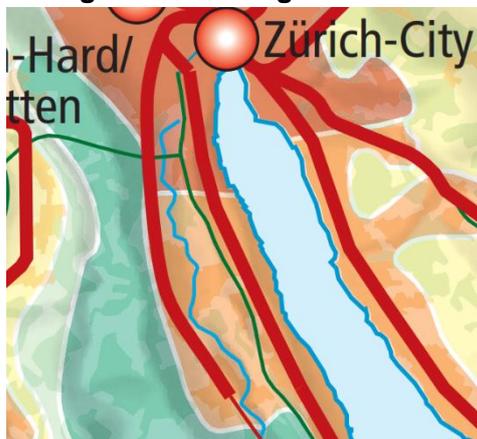


Abbildung 10 Geschossflächenreserven 2022 (Quelle: Faktenblatt Bezug im September 2023 Gemeinde Kilchberg, ARE Kanton ZH)

Die gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung vorhandenen theoretischen Geschossflächenreserven in allen Bauzonen betragen gemäss kantonalen Berechnungen zwischen 173'000 und 330'000 m<sup>2</sup>. Dies entspricht in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen einer voraussichtlich realisierbaren Kapazität von ca. 700-1'500 Einwohner/innen. Mit den im kRP festgelegten Massnahmen muss sichergestellt werden, dass das zukünftige Bevölkerungswachstum aufgenommen werden kann (weitere Informationen vgl. Kapitel 8 Wirkung und Controlling). Für die räumliche Entwicklung der Gemeinde Kilchberg sind dabei die richtplanerischen Vorgaben (insbesondere kantonales Raumordnungskonzept ZH) massgebend.

Theoretische Kapazitätsreserven

**Übergeordnete Vorgaben – kantonales Raumordnungskonzept**



Kantonales Raumordnungskonzept

Abbildung 11 Handlungsräume im Grossraum Zürich (Quelle: KRP Abb. 1.2)

Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK) ist Bestandteil des KRP. Es teilt das Kantonsgebiet in verschiedene Raumtypen ein und formuliert für diese unterschiedliche Handlungsanweisungen. Abbildung 11 zeigt einen Ausschnitt aus dem ROK.

Die Stadtlandschaften und die urbanen Wohnlandschaften übernehmen im Kanton eine Schlüsselrolle: 80% des Bevölkerungswachstums sollen auf diese Handlungsräume entfallen. Das Siedlungsgebiet von Kilchberg gehört gemäss kantonalem ROK zur «urbanen Wohnlandschaft». Dieser Handlungsraum zeichnet sich durch seine regionale Zentrumsfunktion und den hohen Grad an Urbanität in den Raumstrukturen aus. Im Unterschied zu den Stadtlandschaften tendiert hier die Entwicklungsdynamik der lokalisierten Arbeitsplatzgebiete in Richtung wegpandelnden Beschäftigtenverkehrs. Die räumliche Nähe und gute Anbindung an die Stadtlandschaft begünstigt diesen Umstand und verstärkt weiterhin das überdurchschnittliche Bevölkerungswachstum innerhalb des Handlungsraums.

Kilchberg: urbane Wohnlandschaft

Auch die urbanen Wohnlandschaften sind vom demographischen Wandel erfasst, der Bevölkerungsschnitt wird älter und internationaler. In der zukünftigen Entwicklung soll weiterhin der Handlungsbereich Wohnen im Vordergrund stehen. Des Weiteren ist das Gemeindegebiet an eine S-Bahnlinie und eine Hochleistungsstrasse angeschlossen, was eine stetige Siedlungsentwicklung begünstigt.

Um die weitere Entwicklung zu gewährleisten, sollen unter anderem die Siedlung nach innen gestärkt, sozialräumliche Durchmischung gefördert, Arbeitsplätze und deren Lage erhalten und optimiert und klare Siedlungsränder erhalten werden. Ausserdem soll der öffentliche Verkehr verdichtet und gleichzeitig negative Auswirkungen von Verkehr auf Wohngebiete vermieden werden.

Handlungsansätze für Kilchberg

Weitere übergeordnete Vorgaben aus den kantonalen oder regionalen Richtplänen, aus übergeordneten Inventaren (IVS, KOB, usw.) oder Gesetzen werden den einzelnen Themen zugeordnet und somit in den nachfolgenden Kapiteln erläutert.

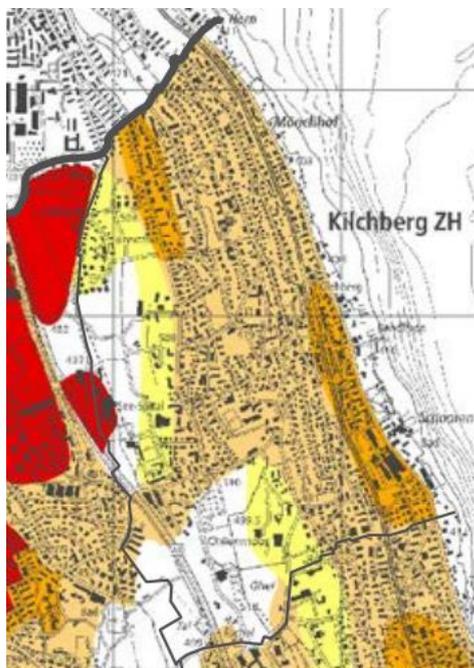
Weitere übergeordnete Vorgaben

### 3.1 Gesamtstrategie der Innenentwicklung

#### Übergeordnete Vorgaben

Die haushälterische Nutzung des Bodens ist ein wichtiges Ziel der Raumplanung, welches in der Bundesverfassung verankert ist. Dementsprechend verlangt das Raumplanungsgesetz eine nach innen ausgerichtete Siedlungsentwicklung.

Siedlungsentwicklung nach innen



- Hohe Nutzungsdichte (150 - 300 E+A/ha BZ)
- Mittlere Nutzungsdichte (100 - 150 E+A/ha BZ)
- Geringe Nutzungsdichte (50 - 100 E+A/ha BZ)
- Sehr geringe Nutzungsdichte (< 50 E+A/ha BZ)

Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK

Im regionalen Raumordnungskonzept ist das Dichteziel bezüglich Nutzung (E+A / ha Bauzone) für das Jahr 2030 festgelegt und dargestellt. Für Kilchberg wird vorwiegend eine geringe Nutzungsdichte angestrebt (vgl. Abbildung 12). In den Gebieten am Siedlungsrand, angrenzend an den Erholungs- und Freihaltegebiete von regionaler bzw. kantonaler Bedeutung sogar eine sehr geringe Nutzungsdichte. Eine mittlere Dichte ist im Bereich der Bächlerstrasse, zwischen Bendlikon und Schooren, eine hohe Dichte beim See-Spital vorzusehen.

Abbildung 12 Ziel-Nutzungsdichte (E+A / ha BZ) 2030 gemäss Regio-ROK (Quelle: RRP)

Regionale Strategien für Siedlungsentwicklung

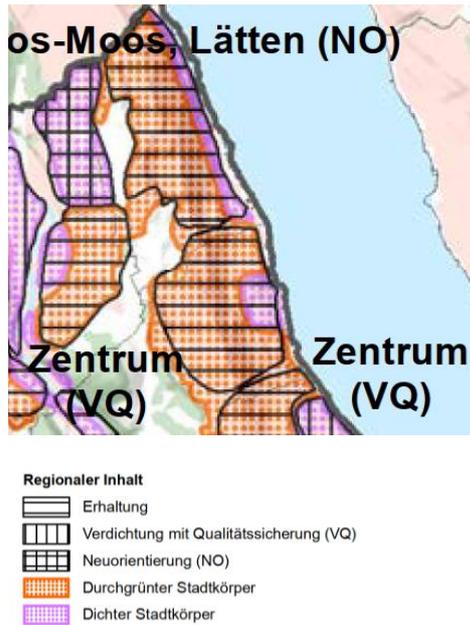


Abbildung 13 Strategien für die Entwicklung des Siedlungsgebiets (Quelle: RRP)

Die Strategien der Region Zimmerberg zur differenzierten Siedlungsentwicklung (Erhaltung, Verdichtung, Neuorientierung) gemäss dem RRP Zimmerberg 2018, richten sich an der städtebaulichen Struktur aus, die sich in einen «dichten Stadtkörper» und einen «durchgrünter Stadtkörper» gliedern lässt. Kilchberg lässt sich überwiegend der städtebaulichen Struktur eines durchgrünter Stadtkörpers zuordnen, in dem vor allem auf Erhaltungsstrategien gesetzt werden soll. Die Erhaltungsstrategie zielt auf den Erhalt von räumlichen und identitären Qualitäten der Nutzungsstrukturen im Gebiet des Zimmerberges ab.



Abbildung 14 Anzustrebende bauliche Dichte (Quelle: RRP)

Im RRP sind auch Aussagen zu den anzustrebenden baulichen Dichten enthalten. Im Gemeindegebiet von Kilchberg sind drei Wohngebiete an landschaftlich empfindlicher Lage als Gebiete niedriger baulicher Dichte festgelegt: Das Gebiet «Terrassenanlage zwischen den Gemeindegrenzen» (Gebiet 8 gemäss RRP) sowie das Gebiet «Breitloh-Lättenhölzli» (Gebiet 9 gemäss RRP) und das Gebiet «Stocken, Neuweid» (Gebiet 9a gemäss RRP). Ziel für diese Gebiete ist die landschaftliche Einbettung der Siedlung. Auch alle Baubereich im Nahbereich des Seeufers, welche nicht als Zentrums-, Misch- oder Arbeitsplatzgebiet sowie als schützenswertes Ortsbild ausgeschieden sind, gelten als Gebiete niedriger baulicher Dichte. Dies betrifft den nördlichen Teil des Seeufers Kilchbergs, von der Morfanlage bis zur Stadtgrenze.

Anzustrebende bauliche Dichte gemäss regionalen Vorgaben

In Gebieten niedriger baulicher Dichte soll in besonderem Mass auf das Orts- und Landschaftsbild Rücksicht genommen werden, insbesondere durch eine Beschränkung der Gebäudehöhe, Geschosshöhen (i.d.R. auf 2 Vollgeschosse), der Gebäudelänge, durch die Sicherung ausreichender Gebäudeabstände sowie durch Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere und gut gestalteten Siedlungsränder.

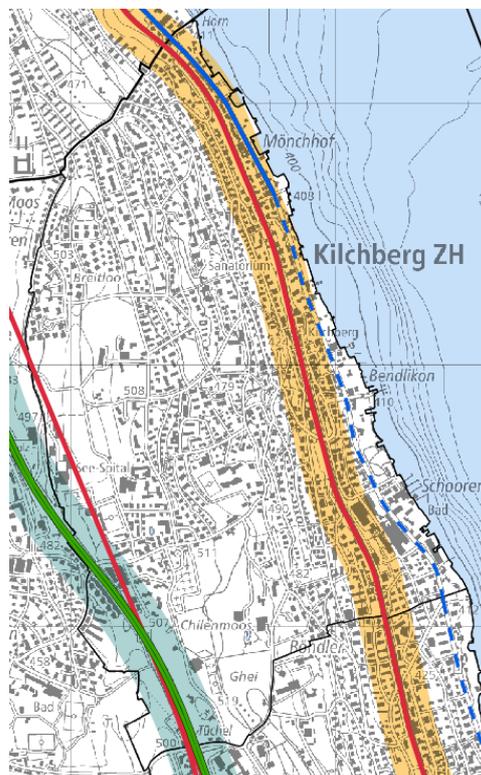
Regionale Gebiete niedriger baulicher Dichte in Kilchberg

In den Gebieten «Einzugsbereich des Bahnhofes zwischen Seestrasse und Bahnlinie» (Gebiet 34 gemäss RRP) sowie «Sunnau/Dietlimoss» (Gebiet 25 gemäss RRP) soll hingegen eine qualitative und quantitative Verdichtung gefördert werden, weshalb sie als Gebiete hoher baulicher Dichte festgelegt werden. In solchen Gebieten sind eher hohe Bebauungsdichten und städtische Bauweisen mit der dafür nötigen Erschliessung und Infrastruktur vorzusehen. Für die Festlegung der Dichtemasse in den Gebieten mit hoher baulicher Dichte sind die im RRP dargestellten Umrechnungsfaktoren wegleitend.

Regionale Gebiete hoher baulicher Dichte in Kilchberg

Gemäss Art. 11a der Verordnung über den Schutz vor Störfällen StFV haben die Kantone die Störfallvorsorge in der Richt- und Nutzungsplanung sowie bei ihren übrigen raumwirksamen Tätigkeiten zu berücksichtigen. Der kantonale Richtplan weist darauf hin, dass Siedlungsentwicklungen und Störfallvorsorge aufeinander abzustimmen sind. Der regionale Richtplan hält ergänzend fest, dass bei Änderungen oder Erstellungen von kommunalen Planungen die Störfallrisiken in die umfassende Interessensabwägung einfließen und im Raumplanungsbericht dokumentiert werden.

Störfallvorsorge



- Nationalstrassen**
- Nationalstrasse
- Eisenbahnen**
- Störfallrelevante Strecken
- Konsultationsbereich Nationalstrassen
- Konsultationsbereich Eisenbahnen

Risikokataster mit Konsultationsbereich

Abbildung 15 Risikokataster (CRK), chemische und biologische Risiken (Quelle: GIS-ZH)

Im Risikokataster (CRK) des Kantons Zürichs sind stationäre und mobile Störfallrisiken dargestellt, welche der Störfallverordnung (StFV) unterstehen. Ebenfalls werden die angrenzenden Bereiche, wo Siedlungsentwicklungen zu einer erheblichen Erhöhung der Risiken führen können (Konsultationsbereiche KoBe) dargestellt. Die KoBe haben hinweisenden Charakter und zeigen typische Wirkdistanzen bei Störfällen, ermöglichen aber keine direkten Rückschlüsse auf konkrete Gefährdungen oder tatsächliche Risiken. Im Gemeindegebiet Kilchberg liegen zwei Achsen mit risikorelevanten Bereichen, die Eisenbahn entlang dem Zürichsee und die Autobahn A3.

Die vom Kanton und der Region geforderte Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge auf Stufe kRP ist im für die übergeordneten Planungsträger relevanten Bericht «Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom 16.02.24 nachgewiesen.

### Kommunale Festlegungen und Massnahmen

Die Entwicklungsvorstellungen von Kilchberg sind in Nutzungsdichten definiert. Sie geben an, wie viele Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B / ha) geplant werden. Die Festlegung der Nutzungsdichte beruht auf den im Regio-ROK definierten Nutzungsdichten (siehe Abbildung 12). Im kRP Kilchberg werden für die Wohn-, Misch- und Zentrumsgebiete vier Dichtestufen festgelegt von der sehr niedrigen bis mittelhohen Nutzungsdichte. Kilchberg verzichtet auf eine Bezeichnung von Gebieten mit hoher Nutzungsdichte in diesem Gebieten (200 – 300 E+B / ha). Ein hohe Nutzungsdichte (> 200 E+B / ha) wird lediglich in den Arbeitsplatzgebieten festgelegt, da diese Zieldichte bereits heute erreicht ist.

Nutzungsdichten in Richtplankarte als Zielgrössen

Die kommunalen Zieldichten weichen in einzelnen Gebieten vom Regio-ROK ab (vgl. Abbildung 16), da dieses den Planungshorizont 2030 hat und die ausgewiesenen Zieldichten in einigen Gebieten bereits erreicht oder sogar überschritten sind (Stand Quartieranalyse 2021). Die Abweichung und Begründung je Gebiet sind in Tabelle 1 aufgeführt.

Begründung für die Abweichung der regionalen Ziel-Nutzungsdichten

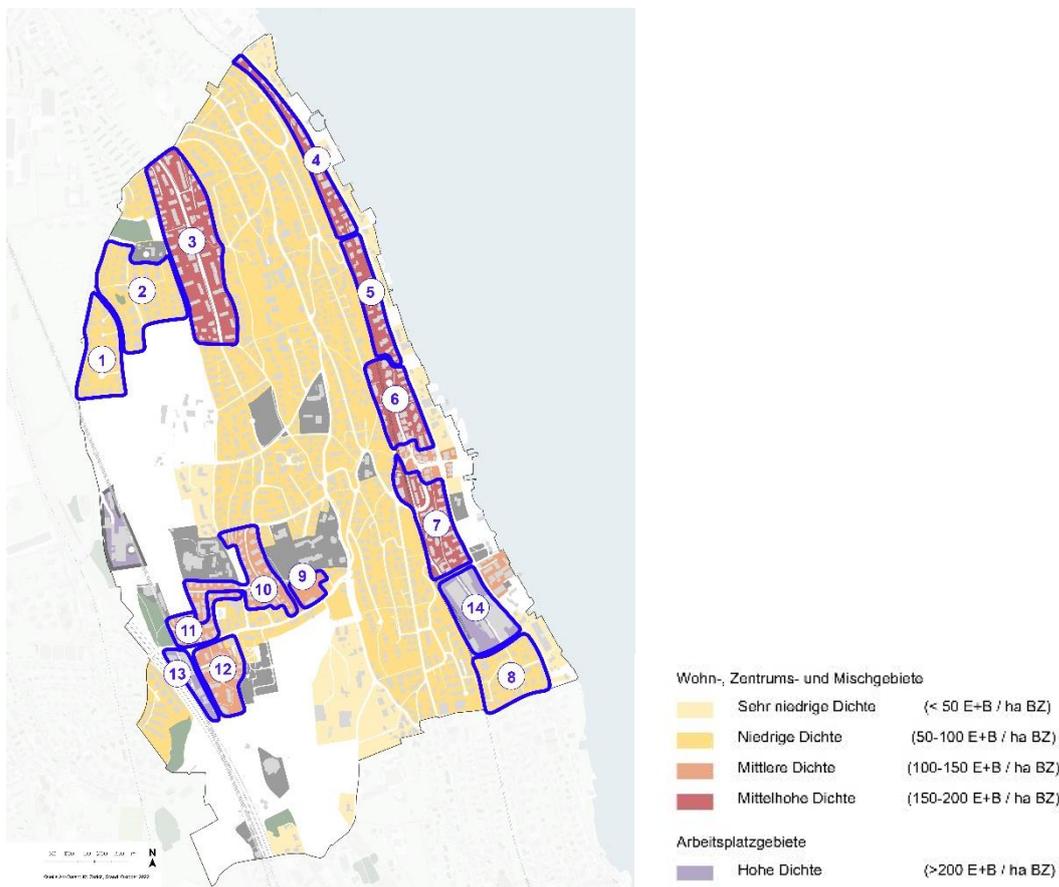


Abbildung 16 Abweichung der kommunalen von den regionalen Ziel-Nutzungsdichten (Quelle: RRP)

Nr.	Ziel-Nutzungsdichten	Begründung
1	Regio-ROK: <50 E+B / ha kRP: 50-100 E+B / ha	— Vorhandene Geschossflächenreserven gemäss heutiger BZO, die in den nächsten Jahren aktiviert werden können und zu einer Erhöhung der Nutzungsdichte führen
2	Regio-ROK: <50 E+B / ha kRP: 50-100 E+B / ha	— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits überschritten (> 50 E+B / ha erreicht)

Nr.	Ziel-Nutzungsdichten	Begründung
3	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha und teilweise 100-150 E+B / ha kRP: 150-200 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits erreicht (&gt; 100 E+B / ha)</li> <li>— Aufgrund des Gebäudealters ist von einer mittelfristigen Sanierung oder von Ersatzneubauten auszugehen mit einer Ausschöpfung der vorhandenen Geschossflächenreserven gemäss heutiger BZO und damit Erhöhung der Nutzungsdichte</li> <li>— Strategie "Weiterentwickeln" (Aktivierung der Reserven, teilweise leichte Erhöhungen der baulichen Dichte) in REK Kilchberg vorgesehen</li> </ul>
4	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha kRP: 150-200 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits überschritten (145-250 E+B / ha)</li> </ul>
5	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha kRP: 150-200 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits erreicht (ca. 90 E+B / ha)</li> </ul>
6	Regio-ROK: 100-150 E+B / ha kRP: 150-200 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits erreicht oder überschritten (ca. 130-180 E+B / ha)</li> <li>— Regionales Gebiet hoher baulicher Dichte</li> <li>— Zentrales, gut erschlossenes Gebiet</li> <li>— Strategie "Weiterentwickeln" (Aktivierung der Reserven, teilweise leichte Erhöhungen der baulichen Dichte) in REK Kilchberg vorgesehen</li> </ul>
7	Regio-ROK: 100-150 E+B / ha kRP: 150-200 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits erreicht oder überschritten (ca. 110- &gt;200 E+B / ha)</li> <li>— Regionales Gebiet hoher baulicher Dichte</li> <li>— Zentrales, gut erschlossenes Gebiet</li> <li>— Aufgrund des Gebäudealters ist von einer mittelfristigen Sanierung oder von Ersatzneubauten auszugehen mit einer Ausschöpfung der vorhandenen Geschossflächenreserven gemäss heutiger BZO und damit Erhöhung der Nutzungsdichte</li> <li>— Höchste bauliche Dichte in Kilchberg (WG3) gemäss heutiger BZO und somit hohe Nutzungsdichte möglich</li> <li>— Strategie "Weiterentwickeln" (Aktivierung der Reserven, teilweise leichte Erhöhungen der baulichen Dichte) in REK Kilchberg vorgesehen</li> </ul>
8	Regio-ROK: 100-150 E+B / ha kRP: 50-100 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) nicht erreicht (&lt;100 E+B / ha)</li> <li>— Aufgrund der ÖV-Erschliessungs-Situation keine höhere kommunale Dichte</li> </ul>
9	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha kRP: 100-150 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Gestaltungsplan Brunnenmoos (genehmigt) ermöglicht eine Nutzungsdichte von ca. 115 E+B / ha (gemäss Richtprojekt)</li> </ul>
10	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha kRP: 100-150 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits erreicht (&gt;80 E+B / ha)</li> <li>— Zentrales, gut erschlossenes Gebiet</li> </ul>
11	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha kRP: 100-150 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits überschritten (&gt; 100 E+B / ha)</li> <li>— Zentrales, gut erschlossenes Gebiet</li> </ul>
12	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha kRP: 100-150 E+B / ha	<ul style="list-style-type: none"> <li>— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits überschritten (&gt; 100 E+B / ha BZ)</li> <li>— Aufgrund des Gebäudealters ist von einer mittelfristigen Sanierung oder von Ersatzneubauten auszugehen mit einer Ausschöpfung der</li> </ul>

Nr.	Ziel-Nutzungsdichten	Begründung
		vorhandenen Geschossflächenreserven gemäss heutiger BZO und damit Erhöhung der Nutzungsdichte — Strategie "Weiterentwickeln" (Aktivierung der Reserven, teilweise leichte Erhöhungen der baulichen Dichte) in REK Kilchberg vorgesehen
13	Regio-ROK: 50-100 E+B / ha kRP: >200 E+B / ha	— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits überschritten (> 200 E+B / ha)
14	Regio-ROK: 100-150 E+B / ha kRP: >200 E+B / ha	— Ziel-Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK mit heutiger Bebauung (Stand Quartieranalyse 2021) bereits überschritten (bereits > 200 E+B / ha) — Regionales Gebiet hoher baulicher Dichte

Tabelle 1 Begründung der Abweichung der kommunalen von den regionalen Ziel-Nutzungsdichten in Bauzonen je Gebiet (Quelle Daten Nutzerdichten: maps.zh.ch Quartieranalyse 2021)

Mit dem kRP legt die Gemeinde Nutzungsdichten für Wohn-, Misch-, Zentrums und Arbeitsplatzgebiete fest. Die Übersetzung der Nutzungsdichten in bauliche Dichten wird jedoch erst auf Stufe BZO festgelegt. Die Zielnutzungsdichten sind allerdings auf die Vorgaben des RRP bezüglich baulicher Dichte abzustimmen. Die Einhaltung der übergeordneten Vorgaben bezüglich baulicher Dichte sind wie folgt begründet:

Einhaltung der übergeordneten Vorgaben bezüglich baulicher Dichte

- Gebiet hoher baulicher Dichte «Sunnau/Dietlimoss» gemäss RRP: Hier werden mit dem kRP im Bereich des heutigen See-Spitals >200 E+B / ha angestrebt, was gemäss den Umrechnungsfaktoren aus dem RRP einer Baumasse von ca. 4-5.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> entspricht. Kürzlich kaufte das Sanatorium den Standort des See-Spitals mit dem Ziel, hier ein neues Sanatorium vorzusehen. Es ist davon auszugehen, dass eine Neuprojektierung mit einer ähnlichen Baumasse angestrebt wird.
- Gebiet hoher baulicher Dichte «Einzugsbereich des Bahnhofs zwischen Seestrasse und Bahnlinie gemäss RRP: Für den Grossteil des Gebiets wird im kRP eine mittelhohe bis hohe Nutzungsdichte sowie der strategische Ansatz «Weiterentwickeln» festgelegt (vgl. nächste Abschnitte); Es handelt sich bereits heute um die Zonen mit der höchsten baulichen Dichte gemäss BZO in Kilchberg (BMZ Zentrumszone 2.5 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, WG3 2.6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>, Industriezone B 6.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> und Industriezone C 9.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>). Im Rahmen der BZO-Revision wird teilweise eine Erhöhung der baulichen Dichte geprüft (vgl. Massnahmen Kapitel 3.2.2).  
Im Gebiet Nr. 8 gemäss der obigen Tabelle 1 (Schwalbenstrasse) wird ebenfalls eine Erhöhung der Nutzungsdichten gegenüber der heutigen Situation angestrebt (vgl. Massnahmen Kapitel 3.2.2). Allerdings soll in diesem Bereich aufgrund der ÖV-Erschliessungs-Situation die Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK, und damit auch eine Erhöhung der baulichen Dichte, nicht erreicht werden (vgl. Massnahmen Kapitel 3.2.2).  
Der Bereich Schooren ist einer der dichtesten Zonen gemäss BZO zugewiesen, der Bereich Schwalbenweg hingegen lediglich einer W1. Aufgrund der landschaftlich sensiblen Lage am See wird von der Gemeinde in diesen Bereichen keine Erhöhung der baulichen Dichte angestrebt. Ebenfalls ist in der Kernzone Bendlikon aufgrund des historischen

Ortsbildes eine mittlere Nutzungsdichte und keine Erhöhung der baulichen Dichte angestrebt.

- Gebiete niedriger baulicher Dichte «Terrassenanlage zwischen den Gemeindegrenzen» und «Breitloh-Lättenhölzli» gemäss RRP: Hier strebt die Gemeinde eine sehr niedrige bis niedrige Nutzungsdichte an, Erhöhungen sind weder bei der Nutzungsdichte noch der baulichen Dichte vorgesehen. Die bestehende Zonierung entspricht der regionalen Vorgabe von i.d.R max. 2 Vollgeschossen, die weiteren Grundmassen und Vorschriften für diese Zonen werden im Rahmen der BZO-Revision auf deren Übereinstimmung mit den regionalen Vorgaben überprüft. Zudem legt der kRP die Sicherung des grünen Quartiercharakters in den Gebieten am Hang (vgl. Kapitel 3.3.3), sowie die Prüfung von Vorschriften für die Durchgrünung des Siedlungsgebiets im Rahmen der BZO-Revision (vgl. Kapitel 3.2.4 und 4.7) fest.
- Gebiet niedriger baulicher Dichte «Stocken, Neuweid» gemäss RRP: Mit der Prüfung einer Erhöhung der bestehenden Nutzungsdichte im Rahmen privater Planungen in den Gebieten «Schlossmattstrasse» und «Vorbühlstrasse» (vgl. Massnahmen 4 und 5 Kapitel 3.2.2) soll gemäss kRP eine mittlere Nutzungsdichte erreicht werden. Dabei wird keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte angestrebt, sondern im Sinne der Innenentwicklung, eine Ausschöpfung bestehender Reserven und ein geringerer Flächenverbrauch pro Person erfolgen (vgl. folgende Abschnitte). Die Begründung von höheren Zielnutzungsdichten gegenüber dem Regio-ROK ist in der obigen Tabelle 1 (Gebiet Nr. 10 und 11) erläutert.

Innenentwicklung kann sehr unterschiedlich stattfinden: vom sorgfältigen Bewahren bestehender Bau- und Siedlungsstrukturen bis hin zum Ersatz von Gebäuden. Abgestimmt auf die kommunalen Ziele der Innenentwicklung (Nutzungsdichten) und den individuellen Qualitäten eines Gebiets wird dazu ein strategischer Ansatz (Bewahren, Erneuern, Weiterentwickeln) für die Wohn-, Misch- und Zentrumszonen gewählt. Mit diesen Ansätzen wird definiert, wie die Ziele von Kilchberg zur Innenentwicklung (Nutzungsdichten) erreicht werden sollen.

Bedeutung der strategischen Ansätze

Zu bewahrende Gebiete sind besonders wertvolle Strukturen wie die drei historischen Dorfteile und die ortsbildprägenden Ensembles an der Weinberg- und Brölbergstrasse (vgl. Kapitel 3.3.1) oder die Siedlung Brölberg. Ebenfalls gehören dazu weitere, stark durchgrünte und an Erholungs- und Freihaltegebiete angrenzenden Wohnsiedlungen sowie die Wohnzonen am See.

Bewahren

Der strategische Ansatz «Weiterentwickeln» wurde für die Gebiete «Bahnhofsumfeld», «Seestrasse / Bungertstrasse», «Bächlerstrasse» und «Holzbirrliweg» gewählt. Diese Gebiete eignen sich aufgrund ihrer Erschliessung, der topographischen Lage und des Sanierungsbedarfs des Gebäudebestandes für eine Weiterentwicklung. Teilweise sind diese Gebiete gemäss Regio-ROK einer hohen Nutzungsdichte sowie gemäss RRP einer hohen baulichen Dichte zugeordnet. In diesen Gebieten soll gleichzeitig eine qualitative Verbesserung der Qualitäten erreicht werden u.a. bzgl. Städtebau, Aussenraumgestaltung, Durchwegung, Lärmsituation, preisgünstiger Wohnraum (vgl. Kapitel 3.2.2). Die Festlegung von Gebieten mit «Weiterentwickeln» im kommunalen Richtplan entspricht einer strategisch langfristigen Aussage mit

Weiterentwickeln

einem Zeithorizont von 25 Jahren. Im Rahmen der anstehenden BZO-Revision mit einem Zeithorizont von 15 Jahren werden die kantonalen Schätzungen zu den vorhandenen Kapazitäten detailliert überprüft. Falls genügend Kapazitäten für diesen Zeitraum bestehen, kann auf eine Erhöhung der baulichen Dichte in den Gebieten Bächlerstrasse, Seestrasse / Bungertstrasse und Bahnhofsumfeld verzichtet werden. Diese Gebiete werden dann als mögliche Potenziale für eine längerfristigen Erhöhung der Kapazitäten betrachtet (d.h. im Rahmen einer übernächsten BZO-Revision) (vgl. Kapitel 3.2.2 und Abbildung 21).

Alle weiteren Gebiete sind der Strategie «erneuern» zugeordnet. Auch in diesem Fall sind, insbesondere in den Quartieren am Hang, wertvolle Strukturen und eine starke Durchgrünung vorhanden. Ebenfalls handelt es sich z.T. um Gebiete niedriger baulicher Dichte gemäss dem RRP, die sich auch aufgrund der Bausubstanz und der Parzellenstruktur nicht für eine grossflächige Erhöhung der baulichen Dichte eignen.

Erneuern

Die Erarbeitung der strategischen Ansätze für die Innenentwicklung im Rahmen des REK basiert u.a. auf einer Betrachtung der noch vorhandenen Geschossflächenreserven und des Ausbaugrads der verschiedenen Gebiete gemäss den Daten der kantonalen Quartieranalyse von 2018 und 2019.

Erarbeitung der strategischen Ansätze auf Basis kantonalen Daten

In der Nutzungsplanungsrevision werden die Nutzungsdichten in maximal zulässigen baulichen Dichten (Baumasse, die realisiert werden darf) umgerechnet. Grundsätzlich strebt die Gemeinde an, bei genügend Geschossflächenreserven keine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte vorzunehmen. Identische Nutzungsdichten können durch unterschiedliche bauliche Dichten und Volumen erreicht werden. Dabei werden die Rahmenbedingungen von Kilchberg (Lage, Topografie, Erschliessungsgüte) und gebietsbezogene Entwicklungsvorstellungen zu Nutzung, vorhandenen Qualitäten etc. berücksichtigt. In den meisten Gebieten von Kilchberg wird sich die Nutzungsdichte durch Um- oder Ergänzungsbauten erhöhen, d.h. eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte gegenüber der aktuellen BZO ist nicht vorgesehen.

Zusammenhang Nutzungsdichte und bauliche Dichte

In der Massnahmenkarte sowie in der Tabelle in Kap. 3.2.2 des kRP wird pro Gebiet aufgezeigt, wie die definierte Nutzungsdichte erreicht werden soll. Eine Erhöhung der Nutzerdichte kann in den meisten Gebieten von Kilchberg ohne Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte erfolgen. Einerseits können bestehende Geschossflächenreserven gemäss aktueller BZO ausgeschöpft werden für eine Erhöhung der Nutzungsdichte. Andererseits wird im Sinne der Innenentwicklung angestrebt, dass der Geschossflächenbedarf pro Person stabil bleibt respektive verkleinert wird, was ebenfalls eine Erhöhung der Nutzungsdichte zur Folge hat. Dies kann sich z.B. durch die Erstellung von Wohnungen mit kleinerer Fläche für die gleiche Personenanzahl oder durch die Nutzung von Einfamilienhäusern mit Mehrpersonenhaushalten (anstelle von Einzelpersonen) ergeben.

Erhöhung der Nutzungsdichte auch ohne Erhöhung der baulichen Dichte möglich

Die rege Bautätigkeit der letzten Jahre in Kilchberg hat insbesondere in den Gebieten am Hang zu einem Verlust an Qualität geführt. Kleinteilige Quartierstrukturen und schöne Freiräume wurden (und werden) durch grossvolumige, stark unterbaute Gebäude ersetzt. Gleichzeitig führt diese bauliche Verdichtung mit überdurchschnittlich grossen Wohnungen und Bauten nicht

Bisherige und zu erwartende Entwicklung in Kilchberg

zu einer Erhöhung der Nutzerdichten. Dies ist nicht im Sinne der Innenentwicklung. Diese Bautätigkeit führt zudem zu einer starken Unzufriedenheit der Bevölkerung, weshalb sich in den Online-Umfragen und an den Bevölkerungskonferenzen viele Kilchberger/innen kritisch zum Wachstum äusseren. Aufgrund der hohen Lagequalitäten von Kilchberg (Nähe zu Zürich und zum Zürichsee, gute ÖV-Verbindungen, Aussicht, tiefer Steuereffuss) ist allerdings auch künftig mit hohen Boden- und Wohnpreisen und folglich von einer baulichen Entwicklung auszugehen. Gemäss dem Regio-ROK soll das prognostizierte Bevölkerungswachstum hauptsächlich in zentralen, urbanen Gebieten, zu denen auch Kilchberg als «urbane Wohnlandschaft» gehört, stattfinden.

Der kommunale Richtplan bietet die Chance, eine für Kilchberg stimmige Entwicklung anzustreben. Bereits in der Umfrage zum REK stimmte die Mehrheit dafür, dass Verdichtung nur in ausgewählten Gebieten stattfinden soll. In der nachfolgenden Umfrage zum kommunalen Richtplan wurden deshalb mögliche Gebiete vorgeschlagen, in denen eine zusätzliche bauliche Entwicklung denkbar wäre (vgl. Gebiete «Weiterentwickeln» und Kapitel 3.2.2). Die Beantwortung der Frage «Gerne möchten wir von Ihnen erfahren, wo Sie eine zusätzliche bauliche Entwicklung unterstützen würden», zeigte, dass in diesen Gebieten eine zusätzliche bauliche Entwicklung von den Teilnehmenden befürwortet wird.

Online-Umfrage:  
Bevölkerung befürwortet gezielte Entwicklung

Siedlungsentwicklung

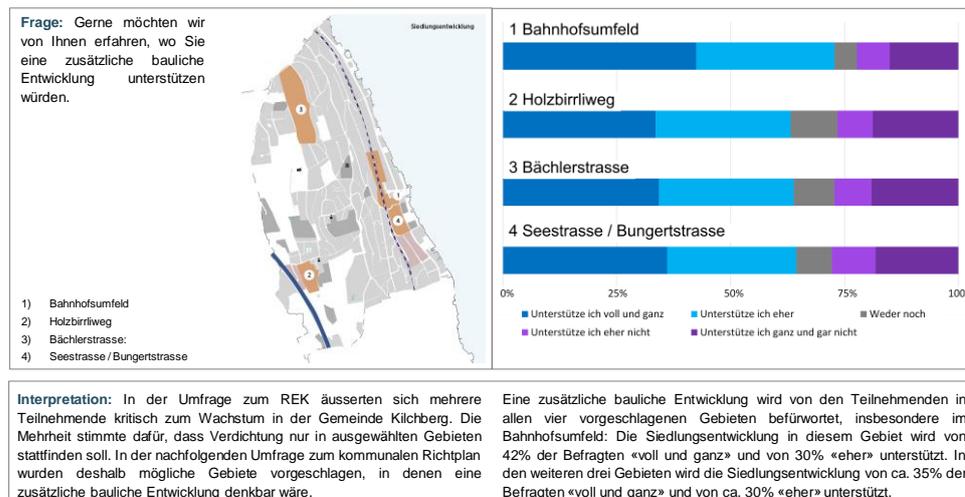


Abbildung 17 Resultate der Online-Umfrage zum kommunalen Richtplan. Auszug aus dem Ergebnisbericht von August 2023.

Aufgrund der unterschiedlichen Gegebenheiten der Gebiete mit Strategischem Ansatz «Weiterentwickeln» soll die bauliche Entwicklung differenziert stattfinden:

Differenzierte Entwicklung

— Im Rahmen der BZO-Revision wird anhand detaillierter Kapazitätenberechnungen geprüft, ob in den Gebieten «Bächlerstrasse» sowie «Seestrasse / Bungertstrasse» die Erreichung der Zielnutzungsdichte mit einer Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte zu erfolgen hat und in welchem Ausmass. Eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte soll nur erfolgen, falls sich aus der detaillierten Kapazitätenberechnung ungenügende Geschlossflächenreserven ergeben (vgl. Kapitel 3.2.2, Abbildung 21). Bei den Gebieten «Bächlerstrasse» sowie «Seestrasse / Bungertstrasse»

handelt es sich um die Gebiete, die sich aufgrund der definierten Kriterien (Erschliessung, topographische Lage, Sanierungsbedarf des Gebäudebestands) sowie der übergeordneten Vorgaben am ehesten dafür eignen. Zudem sollen Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften, Gestaltungsplanpflichten oder Ergänzungspläne) städtebauliche und freiräumliche Aspekte verbessern (vgl. Kapitel 3.2.2).

- Ob im «Bahnhofsumfeld» für die Erhöhung der Nutzungsdichte ebenfalls eine Erhöhung der baulichen Dichte stattfinden soll, wird mittels einer, der BZO-Revision nachgelagerten Zentrums-Entwicklungsstrategie, festgelegt (vgl. Kapitel 3.2.2). Dies unter Berücksichtigung städtebaulicher, freiräumlicher und verkehrlicher Aspekte (vgl. Kapitel 3.2.2).
- Für das Gebiet «Holzbirriweg» treffen die gewählten Kriterien (Erschliessung, Topografie, Sanierungsbedarf) ebenfalls zu, allerdings in einer geringeren Masse. Ausserdem können städtebauliche und freiräumliche Aspekte in diesem Gebiet mittels Bestimmungen der revidierten Bauordnung eingefordert werden. Entsprechend soll hier die Nutzungsdichte mittels privater Planungen erhöht werden (vgl. Kapitel 3.2.2).

Kilchberg strebt hauptsächlich eine qualitative Entwicklung für das ganze Gemeindegebiet an. Daher ist gemäss dem kRP bei Um- oder Neubauten eine qualitätsvolle Gestaltung der Bauten sowie der Umgebung sicherzustellen. Die Einführung von neuen rechtlichen Vorgaben, die eine qualitative Siedlungsentwicklung ermöglichen, wurde auch in der Online-Umfrage mehrheitlich unterstützt.

Sicherung von  
Qualitäten in der  
Innenentwicklung

- Eine qualitative Siedlungsentwicklung ist im gesamten Siedlungsgebiet durch die Anpassung und Ergänzung von Vorschriften zur qualitativen Gestaltung in der BZO möglich.
- In vier ausgewählten Gebieten sind im Rahmen einer Erhöhung der Nutzungsdichte die Qualitäten aktiv zu steuern. Dafür kann mit der BZO-Revision in einzelnen Gebieten eine Pflicht zur Erarbeitung von Sondernutzungsplanungen geprüft werden (vgl. oberer Absatz zu differenzierter Entwicklung respektive Kapitel 3.2.2).
- Mit der BZO-Revision wird eine Auszonung geprüft eines wichtigen, unüberbauten Freiraums innerhalb des Siedlungsgebiets, welcher sich heute allerdings in einer Bauzone befindet.
- In gewissen Gebieten mit «Bewahren», insbesondere in den historischen Dorfteilen, werden nachgelagert zur BZO-Revision Leitbilder erarbeitet, um quartiertypische Strukturen und angestrebte Qualitäten darzustellen. Die Leitbilder werden im Baubewilligungsverfahren angewendet.

Die Umsetzung der Gesamtstrategie zur Innenentwicklung ist mit der Störfallvorsorge zu koordinieren. Die erforderlichen Massnahmen sind im für die übergeordneten Planungsträger relevanten Bericht «Revision kommunaler Richtplan, Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge» vom 16.02.24 aufgeführt.

Störfallvorsorge

Empfindliche Einrichtungen werden im Konsultationsbereich ausdrücklich nicht empfohlen. Empfindliche Einrichtungen sind Objekte mit erschwerter Evakuierbarkeit der Bevölkerung (aufgrund reduzierter Mobilität der

Schutzmassnahmen für empfindliche Einrichtungen im KoBe

Bevölkerung). Beispiele für empfindliche Einrichtungen sind Kindergärten, Schulen, Spitäler, Gefängnisanstalten sowie Kinos oder Theater mit einer sehr grossen Personenzahl. Werden empfindliche Einrichtungen infolge einer Standortevaluation gleichwohl im Konsultationsbereich angeordnet, so sind zusätzliche Schutzmassnahmen zur Minderung der Störfallrisiken zu prüfen.

Für Neubauten, die in der ersten Gebäudereihe und bis maximal 50 m Abstand von der störfallrelevanten Anlage liegen, sind im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens Objektschutzmassnahmen zur Minderung der Störfallrisiken zu prüfen. Zu prüfen sind insbesondere Massnahmen zur Verhinderung des Abflusses flüssiger Gefahrgüter in den Bereich der Fassade oder ins Gebäudeinnere, die Anordnung von Fluchtwegen, der Verzicht auf nicht zwingend erforderliche Fassadenöffnungen, eine aus Sicht Störfallrisiken günstige Lage von Frischlufteinlässen und die Zugänglichkeit der Ereignisdienste für Lösch- und Rettungseinsätze. Bei einem frühzeitigen Einbezug der Massnahmen lassen sich diese in der Regel ohne relevante Kostenfolgen umsetzen. Falls die Massnahmen nicht ohne relevante Kostenfolgen umgesetzt werden können, kann aufgrund der Risikosituation darauf verzichtet werden.

Objektschutzmassnahmen für Neubauten unmittelbar angrenzend an störfallrelevanten Anlagen

Die Koordination der Raumplanung mit der Störfallvorsorge ist auch bei weiteren kommunalen Planungen erforderlich. Dies gilt insbesondere für die Umsetzung der in Kapitel 3.2 festgelegten Richtplanmassnahmen, die eine Siedlungsentwicklung vorsehen.

Abstimmung mit Störfallvorsorge in kommunalen Planungsvorhaben

## 3.2 Siedlungsstruktur und Nutzung

Der Kapitel «Siedlungsstruktur und Nutzung» enthält Aussagen zur Struktur und der Nutzung von Zentrumsgebieten, Wohn- und Mischgebieten, Arbeitsplatzgebieten sowie öffentlichen Bauten und Anlagen.

### 3.2.1 Zentrumsgebiete

Als das Zentrum von Kilchberg gelten gemäss der Online-Bevölkerungsumfrage einerseits das Gebiet um den Bahnhof und andererseits der historische Dorfkern an der oberen Dorfstrasse. Dieser soll in seinem Charakter erhalten bleiben. Das Zentrum an der Bahnhofstrasse soll hingegen gestärkt werden.

Zentren für die Bevölkerung

#### **Übergeordnete Vorgaben**

Es bestehen keine kantonalen und keine regionalen räumlichen Festlegungen als Zentrumsgebiete. Das Zentrum an der Bahnhofstrasse ist allerdings Teil des Mischgebiets von regionaler Bedeutung «Bahnhofgebiet – Schoren [sic!], Kilchberg» (vgl. Kapitel 3.2.2 Wohn- und Mischgebiete) Bezüglich Aussagen zum historischen Dorfkern an der oberen Dorfstrasse vgl. Kapitel 3.3.1.

Keine übergeordneten Vorgaben als Zentrumsgebiete

#### **Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Aus der Bevölkerungsumfrage des REK kam deutlich hervor, dass im Gebiet rund um den Bahnhof Kilchberg Defizite bestehen. Insbesondere wünschen sich die Beteiligten mehr und vielfältigere Einkaufsmöglichkeiten, ein breiteres Gastronomieangebot und Investitionen in bauliche Elemente, welche die Aufenthaltsqualität verbessern.

Zentrum an der Bahnhofstrasse: fehlende Qualitäten

Die Sicherung von Arbeitsnutzungen in der BZO gemäss den regionalen Vorgaben für das Mischgebiet regionaler Bedeutung wird zur Stärkung der Zentrumsfunktion dieses Gebiets beitragen. Darüber hinaus legt die Gemeinde fest, dass mit der BZO-Revision an der Bahnhofstrasse publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen weiterhin gesichert werden, weil es sich um ein wichtiges Zentrumsgebiet mit der Klassifikation «Weiterentwickeln» handelt. In der BZO-Revision wird detailliert geprüft, ob Anpassungen an den bestehenden Vorschriften bzw. an den in der BZO definierten Lagen notwendig sind.

Sicherung von Arbeits- und publikumsorientierte Erdgeschossnutzungen

Um die Weiterentwicklung des Zentrums einheitlich zu steuern, soll eine langfristige Entwicklungsstrategie erarbeitet werden, unter Berücksichtigung der verschiedenen vorhandenen Bedürfnisse. Dabei sollen städtebauliche, gestalterische wie auch verkehrliche Aspekte einbezogen werden. Auch die angestrebte hohe Nutzungsdichte trägt zur Belebung des Zentrums bei und ist eine Chance für eine attraktivere Gestaltung und eine Erhöhung der Aufenthaltsqualität. Mit der Entwicklungsstrategie soll geprüft werden, ob für die angestrebte Ziel-Nutzungsdichte und damit verbunden eine geeignete qualitative Entwicklung eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte sinnvoll ist.

Langfristige Entwicklungsstrategie für das Zentrum

Zur Optimierung des Zentrums tragen weitere Festlegungen im Richtplan bei (vgl. Kapitel 5 Abstimmung Siedlung und Verkehr). Neben einer fussgängerfreundlichen und klimaangepassten Gestaltung der Bahnhofstrasse ist die Gestaltung der Kreuzung zwischen Bahnhofstrasse und Dorfstrasse von Bedeutung. Der Übergang zu Bendlikon als wichtiges Erholungsgebiet und Begegnungsort soll für die Fussgänger attraktiver und einladender gestaltet werden.

Strassenraumgestaltung im Zentrum

Das historische Dorfzentrum an der oberen Dorfstrasse war bereits vor dem 19. Jahrhundert das Dorfzentrum von Kilchberg. Der historische Charakter dieses Siedlungsteils ist immer noch gut ablesbar. Verschiedene Nutzungen (u.a. auch Sport- und Freizeitmöglichkeiten), die Kirche und das Kirchgemeindehaus machen das Dorfzentrum zu einem attraktiven Begegnungsort. Die Siedlungs- und Nutzungsstruktur sind deshalb zu erhalten und zu stärken. Raumplanerische Massnahmen zu diesem Gebiet sind im Kapitel 3.3.1 sowie im Kapitel 3.3.1 dieses Berichts erwähnt.

Historisches Dorfzentrum an der oberen Dorfstrasse

### 3.2.2 Wohn- und Mischgebiete

#### Übergeordnete Vorgaben

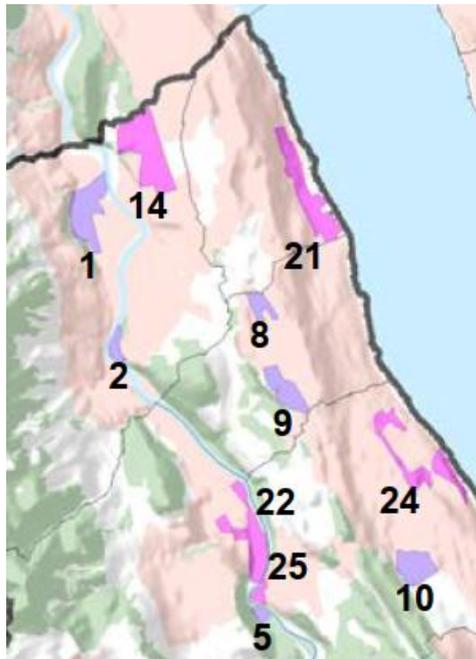
Gemäss regionalen Vorgaben haben Gemeinden in ihren orts- oder städtebaulichen Konzepten u.a. auf ein ausgewogenes Wohnungsangebots zu achten, welches auch den preisgünstigen Wohnraum umfasst.

Ausgewogenes Wohnungsangebots

Mischgebiete tragen tendenziell zu einer Verkehrsverminderung und zu einer gleichmässigeren Auslastung des öffentlichen Verkehrs bei. Damit leisten sie einen Beitrag zur besseren Abstimmung von Siedlung und Verkehr. Im RRP ist in Kilchberg ein Mischgebiet von regionaler Bedeutung Bahnhofgebiet-Schoren [sic!] festgelegt (vgl. Abbildung 18). Diese Gebiete eignen sich für den Erhalt bzw. die Förderung von Mischnutzungen (Kombination von Wohnen und Arbeiten). In diesen Gebieten sind Industrie- und

Mischgebiet regionaler Bedeutung

Gewerbebezonen, Zentrumszonen oder Wohnzonen ohne Ausschluss von Arbeitsplätzen zulässig.



Der minimale Anteil der Flächen für Arbeiten in den regionalen Mischgebieten darf 20% nicht unterschreiten. Damit will die Region qualifizierte Arbeitsplätze fördern. Gebietsbezogene Festlegungen sind im Rahmen der Nutzungsplanung festzulegen.

**Regionaler Inhalt**  
 - Arbeitsplatzgebiet  
 - Mischgebiet  
 - Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

Abbildung 18 Gebiete mit Nutzungsvorhaben  
 (Quelle: RRP)

**Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

In der Gemeinde Kilchberg sind die übergeordneten Vorgaben bezüglich Zonierung bereits eingehalten: Für die Flächen innerhalb des regionalen Mischgebiets sind Zentrumszonen, Wohn- und Gewerbebezonen sowie Industriezonen ausgeschieden. Das Gebiet zwischen Seebad Schooren und Sulzergut, befindet sich in einer Wohnzonen W1, in der gemäss rechtskräftiger BZO auch Arbeitsplätze bis zu 1/3 der gesamten Nettogeschossfläche gestattet sind. Im Rest des regionalen Mischgebiets sind mässig störende Betriebe gestattet. Allerdings sind im Rahmen der BZO-Revision Vorschriften vorzusehen, mittels denen im regionalen Mischgebiet mindestens 20% der Flächen für Arbeiten gesichert werden kann.

Sicherung von Arbeitsflächen

Wohn- und Mischgebiete bilden den Grossteil des Siedlungsgebiets von Kilchberg. Gemäss den «übergeordneten Ziele der räumlichen Entwicklung» der Gemeinde positioniert sich Kilchberg als attraktive Seegemeinde mit hoher Wohnqualität. Auch möchte die Gemeinde für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (Demographie, Sozioökonomie usw.) attraktiv bleiben. Die Innenentwicklung ist deshalb von einer sorgfältigen Verteilung der Nutzungen zu begleiten. Neben der Umsetzung der übergeordneten Vorgaben bezüglich Zonierung und Sicherung der Nutzungsanteile soll in Kilchberg ein durchmisches Wohnangebot gefördert werden. Dafür nimmt sich die Gemeinde vor, konkrete kommunale Handlungsoptionen zu prüfen.

Attraktives und durchmisches Wohnangebot anstreben

Die sehr hohen Wohnpreise in Kilchberg entsprechen den Preisen in der Stadt Zürich und weiteren Seegemeinden. Aufgrund der Lagequalitäten von Kilchberg, der Nähe zur Stadt Zürich und dem tiefen Steuerfuss ist in Kilchberg weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen. Um ein durchmisches Wohnangebot zu sichern, will Kilchberg preisgünstigen Wohnraum weiter fördern. Damit soll es auch jungen Kilchberger/innen ermöglicht werden, in der Gemeinde zu bleiben. Für die Mietzinse der preisgünstigen

Förderung von preisgünstigem Wohnraum für ein durchmisches Wohnangebot

Wohnungen gilt dabei der Grundsatz der Kostenmiete gemäss der kantonalen Verordnung über den preisgünstigen Wohnraum PWV (d.h. die Miete entspricht den Kosten, die für die Finanzierung und den Betrieb entstehen). Auch müssen die Wohnungen durch eine Mindestanzahl an Bewohnenden belegt werden.

Die Gemeinde unterstützt preisgünstigen Wohnraum bereits, in dem sie für die Überbauung verschiedener Baugenossenschaften bei der Abgabe des Baulands einen günstigen Baurechtszins gewährt hat. Wohnungen im Gemeindeeigentum und von Genossenschaften, die auf Bauland der Gemeinde bauen, werden anhand von Verträgen mit der Gemeinde als preisgünstiger Wohnraum vermietet, der Beurteilungsmassstab dafür ist die Kostenmiete. Die Gemeinde gewährt ein Baurecht bereits an zwei Wohnbaugenossenschaften, welche seit mehreren Jahren insgesamt 100 bestehende Wohnungen zur Miete anbieten. Zudem sind weitere 80 Wohnungen von weiteren gemeinnützigen Bauträgern in Kilchberg vorhanden. Darüber hinaus ist es möglich, preisgünstigen Wohnraum durch raumplanerische Massnahmen zu fördern wie beispielsweise:

- Verpflichtung zum Bau von preisgünstigem Wohnraum anhand der Festlegung von Mindestanteilen für bestimmte Gebiete in der BZO (gemäss § 49 PBG).
- Setzung von Anreizen für die Erstellung von preisgünstigem Wohnraum bei Gewährung von erhöhten baulichen Möglichkeiten im Rahmen von allfälligen Arealüberbauungen oder Sondernutzungsplanungen.

Die Gemeinde Kilchberg möchte die zweite Variante prüfen und dafür in der BZO-Revision die Bedingungen festlegen. Ob mit der anstehenden BZO-Revision erhöhte bauliche Möglichkeiten gewährt werden ist aufgrund der vorhandenen Kapazitäten, der festgelegten Zielnutzungsdichten sowie der Strategien (Bewahren, Erneuern, Weiterentwickeln) zu bestimmen (vgl. Kapitel 3.2.2 und Abbildung 21). Darüber hinaus sieht die Gemeinde weiterhin die Möglichkeit, günstige Baurechtszinse zu gewähren.

Die Bevölkerung wurde mit der Online-Umfrage im Juni 2023 gefragt, welche Möglichkeit für die Förderung von preisgünstigem Wohnraum am meisten unterstützt wird. Von den vier Antwortmöglichkeiten wird insbesondere der Einführung eines Mindestanteils in Entwicklungsgebieten und der Gewährung von günstigen Baurechtszinsen durch die Gemeinde mehrheitlich zugestimmt.

Neben der Förderung von preisgünstigem Wohnraum soll auch im Rahmen der Erstellung planerischer Instrumente wie Sondernutzungspläne sowie bei der Realisierung von kommunalen Projekten (Gebietsentwicklungen, Quartierpläne, Vorhaben an gemeindeeigenen Liegenschaften usw.) ein durchmisches Wohnangebot gefördert werden.

Zusätzliche raumplanerische Massnahmen für preisgünstigen Wohnraum im Falle von zusätzlichen baulichen Möglichkeiten vorgesehen

Preisgünstiger Wohnraum: Resultate aus der Online-Umfrage

Weitere Massnahmen, für die Erstellung von durchmischem Wohnangebot



Abbildung 19 Gebiete mit Gestaltungsplanpflichten gemäss rechtskräftiger BZO (Quelle: Eigene Darstellung)

Für fünf Gebiete gilt gemäss rechtskräftiger BZO die Pflicht zur Erstellung eines Gestaltungsplans (vgl. Abbildung 19). Für mehrere dieser Gebiete wurde bereits ein Gestaltungsplan erarbeitet. Aufgrund der vorgesehenen Auszonung der heutigen W1 neben dem Stockengut in eine Erholungs- oder Freihaltezone (vgl. Gebiet Nr. 11 Massnahmenkarte) kann hier die GP-Pflicht aufgehoben werden. Die Auflösung bestehender bzw. die Einführung neuer Gestaltungsplanpflichten wird im Rahmen der BZO-Revision geprüft. Grundsätzlich wird die Einführung von Sondernutzungsplanpflichten nur in ausgewählten Gebieten geprüft, in denen ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Dazu gehören die Gebiete «Seestrasse / Bungertstrasse» sowie «Bächlerstrasse (vgl. Massnahmenkarte).

Überprüfung von GP-Pflichten

Auch soll in der BZO geprüft werden, ob im Bereich von bestehenden Gestaltungsplänen eine Anpassung der Grundordnung notwendig ist. Zu grosse Abweichungen zwischen GP und Grundordnung sind zu vermeiden und es soll sichergestellt werden, dass im Bereich der GP die im Richtplan angestrebte Ziel- und Nutzungsdichte eingehalten wird.

Grundordnung im Gestaltungsplangebieten prüfen

Im Weiteren bestehen in bestimmten Gebiete Dienstbarkeiten zugunsten der Gemeinde, mit denen die bauliche Ausnutzung eingeschränkt ist. Diese sind ebenfalls im Rahmen der BZO-Revision auf die Abstimmung mit der gewünschten räumlichen Entwicklung der Gemeinde zu überprüfen.

Überprüfung bestehender Dienstbarkeiten

Im Hinblick auf die Innenentwicklungsstrategie des kRP und der detaillierten Berechnung der bestehenden Reserven ist im Rahmen der BZO-Revision zu prüfen, ob Arealüberbauungen auf dem gesamten Gemeindegebiet von Kilchberg ausgeschlossen werden sollen.

Überprüfung Zulassung von Arealüberbauungen im Rahmen der BZO-Revision

**Massnahmenkarte - Raumplanerische Massnahmen Siedlung**

Für einen Grossteil der Wohn- und Mischgebiete werden verschiedene gebietsspezifische Massnahmen, welche im Rahmen der BZO-Revision zu

Raumplanerische Massnahmen zu einzelnen Gebieten

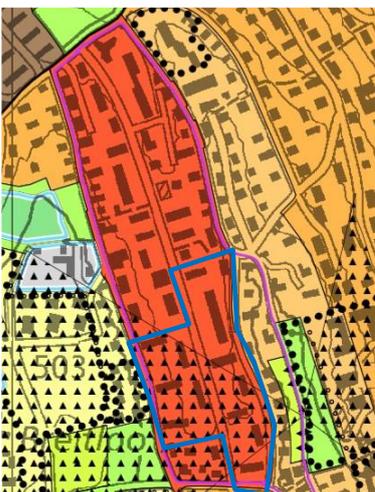
prüfen sind, mit Blick auf die zukünftige Entwicklung festgelegt. Diese sind in einer Massnahmenkarte dargestellt und in Kapitel 3.2.2 des kRP aufgelistet. Ein detaillierter Beschrieb zu den raumplanerischen Massnahmen gemäss Karte ist in den folgenden Abschnitten enthalten.

In den Gebieten «Bächlerstrasse» und «Seestrasse / Bungerstrasse», mit strategischem Ansatz «weiterentwickeln» (vgl. Kapitel 3.1) wird im Rahmen der BZO-Revision anhand detaillierter Kapazitätsberechnungen geprüft, ob die Erreichung der Zielnutzungsdichte mit einer Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte zu erfolgen hat und in welchem Ausmass. Dabei handelt es sich um Gebiete, die sich aufgrund der gewählten Kriterien (Erschliessung, topographische Lage, Sanierungsbedarfs des Gebäudebestand) sowie übergeordneten Vorgaben und kommunalen Überlegungen am ehesten dafür eignen:

- Das Gebiet «Seestrasse / Bungerstrasse» wurde im RRP als Gebiet hoher baulicher Dichte mit städtischer Bauweise definiert. Hier bestehen zudem Dienstbarkeiten, welche im Rahmen der BZO-Revision auf die Abstimmung mit der gewünschten räumlichen Entwicklung zu überprüfen sind.
- Im Gebiet an der «Bächlerstrasse» sind bereits heute 10-geschossige Gebäude vorhanden. In der Bevölkerung wird deshalb gemäss Aussagen in Umfragen und Bevölkerungskonferenzen eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte als nachvollziehbar beurteilt.

Beide Gebiete haben einen hohen Ausbaugrad erreicht (70-100%, je nach kantonaler Berechnungsmethode), deshalb ist die Erhöhung der Nutzungsdichte via Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte zu prüfen. Dies wird im Rahmen der BZO-Revision basierend auf der detaillierten Berechnung der bestehenden Reserven geprüft.

Die für diese zwei Gebiete im kRP definierten Ziele insbesondere bezüglich Verbesserung der Bebauungsstruktur, Energievorgaben, Erhöhung der Qualität der Aussen- und Freiräume, bessere Durchgängigkeit zu Fuss und per Velo, Beachtung der Lärmsituation bzw. Sicherung von preisgünstigem Wohnraum sollen via Sondernutzungsplanung gesichert werden. Bei der BZO-Revision sind somit neben einer Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte auch die Einführung von Sondernutzungsplanungen (Sonderbauvorschriften, evtl. Gestaltungsplan oder Ergänzungsplan) zu prüfen.



Eine allfällige Sondernutzungsplanpflicht an der Bächlerstrasse soll nur einen Teilbereich der heutigen W3B-Zone betreffen (vgl. Abbildung 20). Aufgrund der Parzellen- und Bebauungsstruktur (wenige grosse Parzellen, zusammenhängende Siedlungen mit gleichem Alter), der zu bewahrenden Qualitäten (Aussichtschutz, Grünflächen) und der aufzuwertenden Defizite (Qualität der Aussenräume, Lücke im Fuss- und Velonetz) ist das öffentliche Interesse in diesem Bereich am grössten. Die

Legende Massnahmenkarte: Erhöhung Nutzungsdichte und bauliche Dichte mit Sondernutzungsplanungen prüfen

Abbildung 20 Möglicher Perimeter (blau) für eine allfällige GP-Pflicht an der Bächlerstrasse. (Quelle: eigene Darstellung im Zonenplan aus maps.zh.ch)

parzellenscharfe Festlegung erfolgt im Rahmen der BZO-Revision.

Das Gebiet um den Bahnhof mit strategischem Ansatz «weiterentwickeln» (vgl. Kapitel 3.1) und hoher Ziel-Nutzungsdichte ist eines der beiden Zentren von Kilchberg und mit dem ÖV sehr gut erschlossen. Zudem befindet es sich innerhalb des regionalen Mischgebiets sowie des regionalen Gebiets hoher baulicher Dichte, wo gemäss regionaler Vorgabe hohe Bebauungsdichten und städtische Bauweisen vorzusehen sind. Aufgrund der Erschliessung, der topographischen Lage (vorwiegend flach) und den übergeordneten Dichtevorgaben ist eine Erhöhung der Nutzungsdichte und eventuell der baulichen Dichte zu prüfen. Dies soll im Rahmen der langfristigen Zentrums-Entwicklungsstrategie (vgl. Kapitel 3.2.1) detailliert betrachtet werden, gemeinsam mit qualitativen Überlegungen zu städtebaulichen, gestalterischen, verkehrlichen und weiteren Aspekten.

Legende Massnahmenkarte: Erhöhung Nutzungsdichte und evtl. bauliche Dichte auf Basis Zentrums-Entwicklungsstrategie prüfen

Die Festlegung von Gebieten mit «Weiterentwickeln» im kommunalen Richtplan und die Prüfung einer Erhöhung der baulichen Dichten gemäss den Massnahmen 1, 8, 10 (vgl. Massnahmenkarte) entsprechen strategisch langfristigen Aussagen mit einem Zeithorizont von 25 Jahren. Im Rahmen der anstehenden BZO-Revision mit einem Zeithorizont von 15 Jahren werden die kantonalen Schätzungen zu den vorhandenen Kapazitäten detailliert überprüft. Falls genügend Kapazitäten für diesen Zeitraum bestehen, kann auf eine Erhöhung der baulichen Dichte in den Gebieten Bächlerstrasse, Seestrasse / Bungertstrasse und Bahnhofsumfeld verzichtet werden. Diese Gebiete werden dann als mögliche Potenziale für eine längerfristigen Erhöhung der Kapazitäten betrachtet (d.h. im Rahmen einer übernächsten BZO-Revision) (vgl. Abbildung 21).

Erhöhung baulicher Dichte nur bei ungenügender Geschossflächenreserven

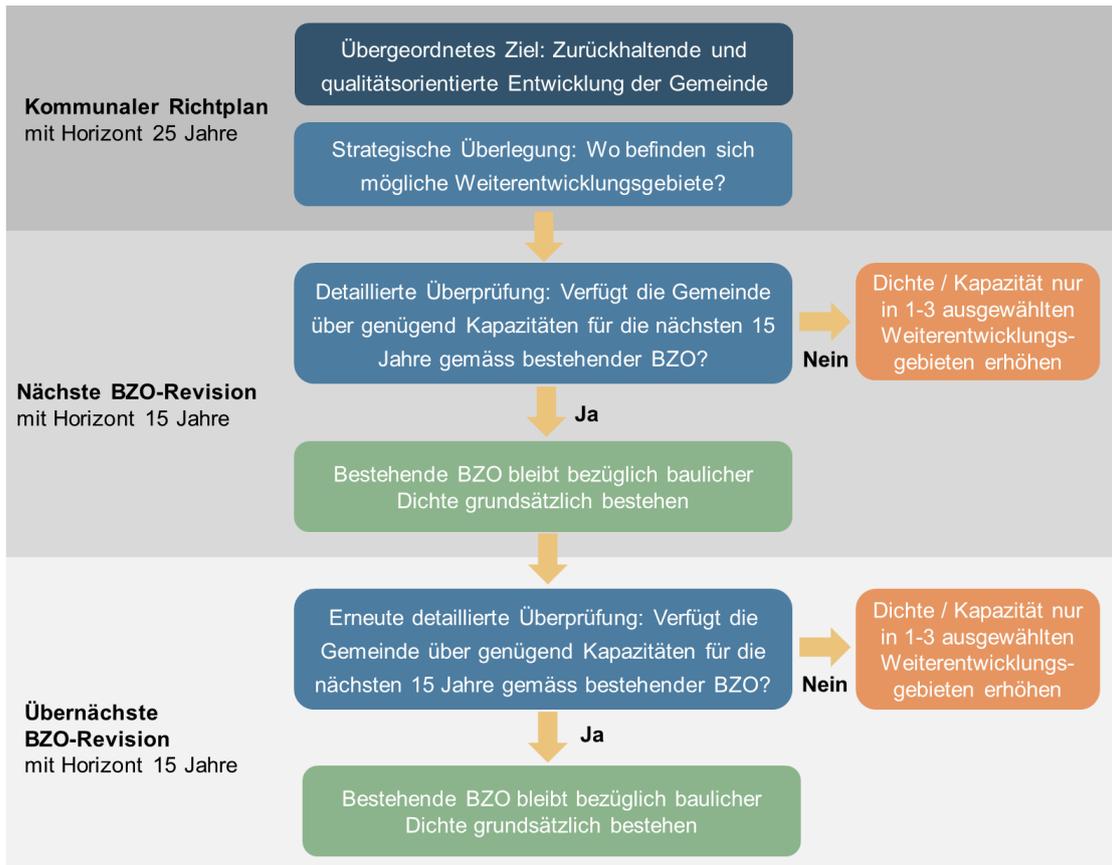


Abbildung 21 Umsetzung der strategischen Überlegung zu den Weiterentwicklungsgebieten in den nachfolgenden Planungsschritten.

In einigen Gebieten mit strategischem Ansatz «erneuern» sowie im Gebiet «Holzbirrliweg» (strategischer Ansatz «weiterentwickeln» vgl. Kapitel 3.1) wird u.a. aufgrund der hohen Lagegunst eine Erhöhung der Nutzungsdichten (keine Erhöhung der baulichen Dichte) angestrebt. Im Gebiet «Holzbirrliweg» ist zudem aufgrund des Alters des Gebäudebestandes mittelfristig von einer Sanierung oder Gebietsentwicklung auszugehen (vgl. Kapitel 3.3.3). Die Erhöhung der Nutzungsdichten kann in allen Gebieten im Rahmen privater Planungen umgesetzt werden.

Legende Massnahmenkarte: Erhöhung Nutzungsdichte im Rahmen privater Planungen prüfen

In den beiden Gebieten Bänklen und Brölberg sind die Ausnutzungsmöglichkeiten mittels bereits realisierten Gestaltungsplänen geregelt. Eine Zuweisung zu einer Nutzungszone ist noch nicht vorhanden und mit der BZO-Revision zu bereinigen. Ein kleiner Teil des Perimeters des Gestaltungsplans Brölberg befindet sich im regionalen Erholungsgebiets Chirchmoos-Ghei. Das Vorgehen diesbezüglich ist im Kap. 4.2 Erholungs- und Freihaltegebiete festgehalten.

Legende Massnahmenkarte: Zuweisung zu Wohnzone prüfen

Die Weinberg- sowie die Bändler- und die Schwandenstrasse kennzeichnen sich durch einen hohen Bestand an wertvoller, ortsbildprägender historischer Bausubstanz. Um diese zu erhalten, soll im Rahmen der BZO-Revision eine Umzonung in Quartiererhaltungszonen geprüft werden (vgl. Kapitel 3.3.1).

Legende Massnahmenkarte: Zuweisung zu Quartiererhaltungszone prüfen

Die rechtskräftige BZO erlaubt es, Wohnnutzungen in den Vollgeschossen und in den anrechenbaren Untergeschossen zu realisieren. An Hanglagen ermöglicht dies, Wohnräume in den aus dem Terrain herausragenden Untergeschoss anzuordnen. In flachen Gebietslagen wirkt sich das anrechenbare Untergeschoss jedoch ungünstig auf die Wohnqualität und die Erlebarkeit des Strassenraums aus. Aufgrund der maximal zulässigen Gebäudehöhe kann das Untergeschoss lediglich wenig herausragen. Das eigentliche «Erdgeschoss» liegt somit unterhalb des Strassenniveaus und wird aufgrund der Einsehbarkeit oft abgeschottet. Die Wohnräume sind schlecht belichtet oder grosse Abgrabungen notwendig, die das Gebäude um ein Geschoss höher erscheinen lassen. In einem Teil der dreigeschossigen Wohn- und Gewerbezone, welche im flachen Gelände zwischen der Eisenbahn- und Seestrasse liegt, sowie im Gebiet «Bächlerstrasse» soll deshalb die Zulässigkeit des anrechenbaren Untergeschosses überprüft werden.

Legende Massnahmenkarte: Überprüfung anrechenbares Untergeschoss in WG3 und W3B prüfen

Die Schwingmulde (bzw. Wohnzone «Uf Stocken») ist ein wichtiger Grün- und Erholungsraum in Kilchberg. Bereits in der Online-Umfrage zum REK wurde diese Fläche als schöner, zu erhaltender Natur- und Grünraum bezeichnet. Es handelt sich gemäss rechtskräftiger Nutzungsplanung um eine Bauzone, die im Besitz der Gemeinde ist und bei der keine baulichen Absichten bestehen. Mit der BZO-Revision soll eine Auszonung dieser Fläche in einer Erholungs- oder Freihaltezone geprüft werden (vgl. Kapitel 4.2 Erholungs- und Freihaltegebiete).

Legende Massnahmenkarte: Auszonung in Erholungs- oder Freihaltezone prüfen

Diese Massnahme wird gemäss der Online-Umfrage in der Bevölkerung vom Juni 2023 stark unterstützt (70% Zustimmung). Zudem ist zu prüfen, ob ein Streifen der W1 entlang der Stockenstrasse, weiterhin Wohnzone bleibt, um eine Ausweitung der Stockenstrasse aufgrund der neuen Bushaltestelle zu ermöglichen. Mit dieser Auszonung in eine Erholungszone kann der Pferdebetrieb weitergeführt werden, solange dies im kommunalen Richtplan und in der BZO entsprechend festgehalten ist.

Auszonung wird von klarer Mehrheit der Befragten unterstützt

Im Rahmen der anstehenden BZO-Revision werden die kantonalen Schätzungen zu den vorhandenen Kapazitäten detailliert überprüft. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der ausgewiesenen, noch vorhandenen Geschossflächenreserven für 700-1'500 Personen und der Grösse der Auszonung die Geschossflächenreserven lediglich unwesentlich reduziert werden. Eine Bezifferung der Kosten der Auszonung wird auf Stufe Richtplan als nicht zweckmässig erachtet. Die Gemeinde kann gemäss § 16 Abs. 1 lit. a des Mehrwertausgleichsgesetzes für die Auszonung eine monetäre Entschädigung vom Kanton beantragen, weil der Wert des vormaligen Baulandes somit massiv absinkt, auf den Wert einer Nichtbauzone; die Entschädigung wird gezahlt, da solche Auszonungen im öffentlichen Interesse liegen und da wiederum bei Einzonungen entsprechende Mehrwertabgaben fällig werden. Der Antrag kann aber erst im Moment, in der die Auszonung tatsächlich erfolgt (d. h. mit der BZO-Revision), gestellt werden. Entsprechend ist es sinnvoll, die Kosten im Zusammenhang mit dem kantonalen Beitrag zu berechnen. Der genaue Minderwert und die Beitragsberechtigung werden vom Kanton erst im Rahmen der BZO-Revision ermittelt und kommuniziert.

Auswirkungen der Auszonung

### 3.2.3 Arbeitsplatzgebiete

#### Analyse Beschäftigte und Betriebe

Die Statistik der Beschäftigten deckt nur die Jahre 2011 bis 2018 ab. Grund dafür ist die 2011 eingeführte Methode STATENT, wonach neu auch Mikro-Unternehmen erfasst werden. Deshalb lassen sich diese Daten nur bedingt mit Angaben aus früheren Jahren vergleichen, welche auf der Betriebszählung beruhen.

Im Jahr 2018 zählte Kilchberg 4'127 Beschäftigte. Davon waren ungefähr 70% im tertiären und 30% im sekundären Sektor angestellt. 32.5% der Beschäftigten arbeiten im Gesundheits- und Sozialwesen, 23.7% im verarbeitenden Gewerbe bzw. in der Industrie, was ein überdurchschnittlich hoher Wert im Kanton Zürich ist. Lindt & Sprüngli, das Sanatorium, die Neuweidstrasse und das See-Spital weisen die meisten Beschäftigten auf. Die vorhandenen Arbeitsplatzgebiete mit grosser Beschäftigtendichte sind für Kilchberg von hoher Bedeutung.

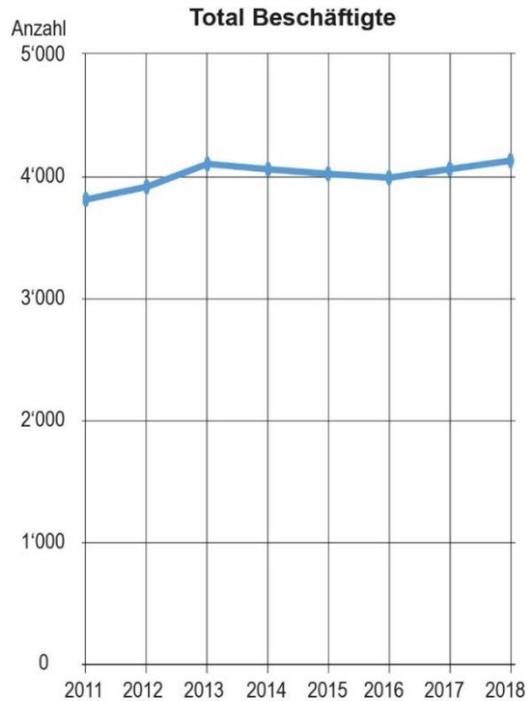


Abbildung 22 Beschäftigte in der Gemeinde Kilchberg (Quelle: Bundesamt für Statistik, 2018)

Oftmals kennzeichnen sich Arbeitsplatzgebiete durch grosse, stark versiegelte und für den Aufenthalt wenig attraktive Flächen (vgl. Abbildung 23). Die folgenden Abbildungen lassen erkennen, dass in den drei wichtigsten Arbeitsplatzgebieten von Kilchberg ein grosser Anteil an versiegelte Flächen (Aussen- und Strassenräume, Dachflächen) besteht. Die starke Versiegelung führt u.a. auch zu einer erhöhten Siedlungserwärmung (vgl. Kapitel 4.7 Lokalklima).



Abbildung 23 Falschfarbeninfrarotaufnahmen der drei Arbeitsplatzgebiete (von links nach rechts: «Lindt & Sprüngli», «Neuweidstrasse», «Grütstrasse») im Frühjahr 2021/2022. Bewachsene Flächen sind rot dargestellt, befestigte Flächen erscheinen grau-blau. (Quelle: maps.zh.ch).

### Übergeordnete Vorgaben

Es bestehen keine kantonalen und keine regionalen, räumlich konkreten Festlegungen zu Arbeitsplatzgebieten in Kilchberg. Allerdings müssen gemäss dem KRP die Gemeinden den Nachweis erbringen, dass kommunale Arbeitszonen, die ausserhalb der in den regionalen Richtplänen bezeichneten Arbeitsplatzgebiete liegen, einem auf regionaler Stufe festgelegten Bedarf entsprechen. Die Industriezone im Bereich der Schokoladenfabrik Lindt & Sprüngli befindet sich innerhalb des regionalen Mischgebiets, in dem Arbeitsnutzungen gesichert werden müssen. Für die Industriestrasse bei der Neuweidstrasse wird im Rahmen der BZO-Revision der Nachweis erbracht, dass der Bedarf an Arbeitszonen der Gemeinde Kilchberg damit gedeckt ist.

Keine übergeordneten Vorgaben abgesehen vom regionalen Mischgebiet

### Kommunale Festlegungen und Massnahmen

Die Gemeinde verfügt mit den Gebieten «Lindt & Sprüngli», «Neuweidstrasse» sowie «Grütstrasse» über drei wichtige Arbeitsplatzgebiete. Im Richtplan werden diese bezeichnet und Nutzungsvorgaben sowie weitere Angaben formuliert. Nur die Arbeitsplatzgebiete «Lindt & Sprüngli» und «Neuweidstrasse» sind der Industriezone zugewiesen. Das Arbeitsplatzgebiet «Grütstrasse» (heute See-Spital) befindet sich in einer Zone für öffentliche Bauten und Anlagen (siehe auch Kapitel 3.2.4).

Drei wichtige Kilchberger Arbeitsplatzgebiete

Wie für die Wohn- und Mischgebiete bezeichnet der Richtplan für die Arbeitsplatzgebiete eine Zielnutzungsdichte. Diese orientiert sich am Bestand, welcher bereits eine Nutzungsdichte von > 200 E+A / ha aufweist.

Kilchberg strebt an, auch ein attraktiver Arbeitsstandort zu sein (vgl. Ziele). Die qualitative Weiterentwicklung der Arbeitsplatzgebiete geht ebenfalls einher mit der Qualität der Aussen- und Strassenräume. Davon können Arbeitnehmende wie auch die Kilchberger Wohnbevölkerung profitieren. Durch die Überprüfung der BZO-Vorschriften sollen Anreize geschaffen und Vorgaben eingeführt werden, um Flächen zu sparen, zu entsiegeln und ökologisch aufzuwerten.

Qualitative Entwicklung der Arbeitsplatzgebiete

Die seit Ende des 19. Jahrhunderts in Kilchberg ansässige Schokoladenfabrik Lindt & Sprüngli AG ist die älteste und grösste Arbeitgeberin in Kilchberg. Neben den Produktionsanlagen wurde in diesem Arbeitsplatzgebiet das Schokoladenmuseum «Home of Chocolate» eröffnet, welches eine grosse Anzahl Besucher anzieht. Das Gebiet befindet sich in Fussdistanz vom Bahnhof Kilchberg. Durch die grosse Anzahl an Arbeitnehmenden (1'022 Beschäftigte, Quelle: Kanton Zürich, Statistisches Amt, 2021) und der Besuchenden ist es wichtig, dass die Erschliessung und der Zugang, insbesondere ab dem Bahnhof, sicher und attraktiv gestaltet wird.

Arbeitsplatzgebiet Lindt & Sprüngli

Das Arbeitsplatzgebiet an der Neuweidstrasse ist der Industriezone A zugewiesen, angesiedelt sind Gewerbenutzungen und Dienstleistungen. Insbesondere in diesem Gebiet soll daher mit der BZO-Revision die Umbenennung der Industriezone zu einer Gewerbezone und Vorschriften für die Förderung der Ansiedlung von Dienstleistungen / kleineren Läden für den täglichen Bedarf nur im Bereich der Dorfstrasse geprüft werden. Auch in diesem Gebiet ist die Beschäftigtendichte gross (208 Pers./ha bzw. 256 Beschäftigte. Quelle: Kanton Zürich, Statistisches Amt, 2021). Es handelt sich um die erste Überbauung nach der Autobahnüberquerung. Die Gemeinde strebt an, den Bereich an der Dorfstrasse als attraktiven Ortseingang zu gestalten. Zudem ist auf eine sorgfältige Gestaltung der Gebäude und des

Arbeitsplatzgebiet Neuweidstrasse

Aussenraums gegenüber den angrenzenden Wohnnutzungen zu achten sowie im Bereich der Dorfstrasse die Ansiedlung von Dienstleistungen und kleinerer Läden für den täglichen Bedarf zu fördern. Auch sind Betriebe, die unverhältnismässigen Verkehr generieren, weiterhin zu verbieten.

Das Arbeitsplatzgebiet «Grütstrasse» entspricht dem heutigen See-Spitals. Kürzlich kaufte das Sanatorium den Standort des See-Spitals mit der Absicht mittelfristig dorthin umziehen. Der Umgang mit den Einträgen dieser Gesundheitseinrichtungen im KRP und im RRP wird im Kapitel 3.3.4 erläutert.

Arbeitsplatzgebiet  
Grütstrasse

Das Gebiet weist aktuell und voraussichtlich auch künftig eine hohe Nutzerdichte auf (167 Beschäftigte/ ha bzw. 384 Beschäftigte. Quelle: Kanton Zürich, Statistisches Amt, 2021) und ist im RRP als Gebiet hoher baulicher Dichte definiert. Da es an ein Freihaltegebiet kantonaler Bedeutung bzw. ein Erholungsgebiet regionaler Bedeutung angrenzt, ist eine sorgfältige Gestaltung sicherzustellen.

### 3.2.4 Öffentliche Bauten und Anlagen

#### Analyse zur sozialen Infrastruktur

Zu den wichtigsten öffentlichen Infrastrukturen in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen gehören: Schulhäuser, Sport-, Kultur- und Freizeitanlagen, Alters- und Pflegeinfrastrukturen, Gemeindehaus, Mehrzweckhalle und die zwei Kirchen. Weitere öffentliche Infrastrukturen wie die Kindergärten sind in einer Wohnzone möglich und müssen keiner Zone für öffentliche Bauten und Anlagen zugeordnet werden.



Abbildung 24 Soziale Infrastruktur der Gemeinde Kilchberg (Quelle: Eigene Erarbeitung auf Grundlage Kanton ZH, ÖREB)

#### Übergeordnete Vorgaben

In der kantonalen Richtplankarte sind das Sanatorium und der See-Spital als Öffentliche Bauten und Anlagen von kantonaler Bedeutung aufgeführt. Im kantonalen Richtplantext sind nur diejenigen Einträge in der Tabelle aufgeführt, bei welchen eine Änderung, Erweiterung o.ä. geplant ist. Alle anderen Einträge in der Karte tauchen im Text nicht explizit auf.

KRP: Sanatorium  
und See-Spital

Die Gemeinden haben die Standorte für öffentliche Bauten und Anlagen mit der übergeordneten Planung abzustimmen. «Im Falle einer Umnutzung nicht mehr benötigter öffentlicher Bauten und Anlagen klärt die Gemeinde in Zusammenarbeit mit dem Kanton die Möglichkeiten zukünftiger Nutzungen». Das Sanatorium hat den Standort vom See-Spital gekauft mit der Absicht mittelfristig dorthin umzuziehen. Da die neuen Nutzungen an diesen

Kantonale Vorgaben bei neuer Nutzung Standorte See-Spital und Sanatorium

Standorten raumplanerische Auswirkungen auf die Gemeinde haben, wird der Eintrag des Sanatoriums im kRP nicht mehr unter den übergeordneten Festlegungen aufgeführt. Darüber hinaus wird die Gemeinde bei der nächsten Revision des KRP beantragen, den Eintrag «See-Spital» anzupassen und den Eintrag «Sanatorium» zu löschen.

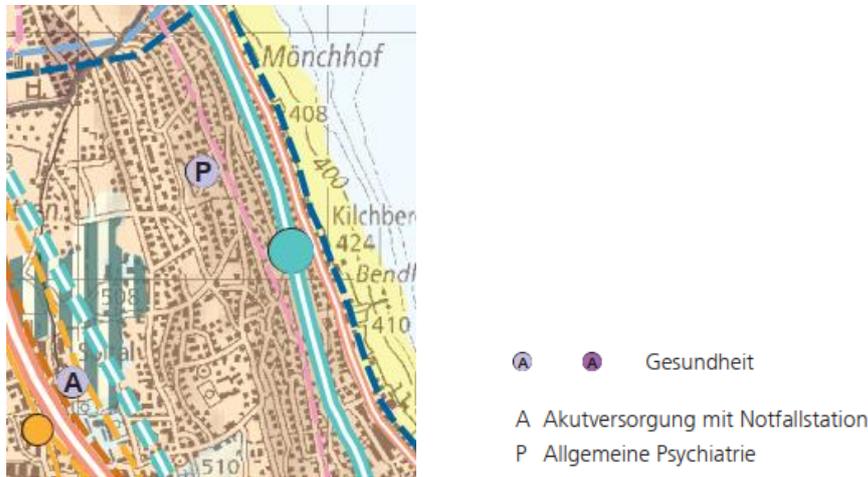


Abbildung 25: Kantonale öffentliche Bauten und Anlagen in Kilchberg (Quelle: KRP-Karte Süd)

Im RRP ist neben den ÖBA von kantonaler Bedeutung das Emilienheim für Blinde als bestehende Gesundheitseinrichtung von regionaler Bedeutung festgelegt. Aufgabe der Gemeinde ist es, mit planerischen Mitteln die privaten Initiativen dieser Einrichtung zu unterstützen, da sie öffentliche Aufgaben wahrnimmt.

Emilienheim mit regionaler Bedeutung

**Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Die Festlegung von kommunal bedeutsamen öffentlichen Bauten und Anlagen (ÖBA) dient der Standortsicherung der öffentlichen Dienstleistungen und als planungsrechtliche Grundlage für die Weiterentwicklung oder die Landsicherung. Dies insbesondere für Bauten und Anlagen ausserhalb der Bauzone in oder angrenzend an Wald, Gewässer und Freihaltezonen.

Standortsicherung als Hauptziel

Wegen der langfristigen Gültigkeit des kRP und der Entstehungsdynamik neuer Anlagen (bspw. Spielplätze) sind im kRP nur Anlagen als ÖBA aufgeführt, welche aufgrund ihrer Funktion und des Raumbedarfs eine Zone für ÖBA benötigen; dies zur Raumsicherung dieser Gebiete zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben. Entsprechend nicht aufgenommen werden jene bestehenden ÖBA, welche in einer anderen Bauzone als den Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen liegen und darin zonenkonform sind (Bspw. Kindergarten).

Zone für ÖBA als Raumsicherung

Neben den ÖBA sind im kRP ruhige und belebte Begegnungsorte aufgeführt. Es handelt sich um wichtige Treffpunkte für die Bevölkerung eines Quartiers oder der gesamten Gemeinde. Deren Sicherung und Gestaltung erfolgt durch Vorschriften in der BZO, durch die Über- oder Erarbeitung von Gestaltungsplänen sowie im Rahmen der Umsetzung von weiteren kommunalen Planungen und Projekten.

Ruhige und belebte Begegnungsorte

Die ÖBA gelten als wichtige Siedlungsfreiräume und sollen deshalb zugänglich sein, unterschiedliche Nutzungsprofile und eine hohe Aufenthaltsqualität ausweisen. Deshalb ist ihre Erschliessung für Velo und Fussgänger sowie

ÖBA als Siedlungsfreiräume

mit dem ÖV zu optimieren. Zudem ist eine qualitätsvolle Gestaltung und angemessene Ausstattung vorzusehen. Neben der Realisierung von kommunalen Projekten und der Einnahme einer Vorbildfunktion seitens Gemeinde soll die BZO durch qualitative Vorschriften ergänzt werden, welche insbesondere eine klimaangepasste Begrünung fördern und sichern.

Der zusätzliche Schulraumbedarf wird im Rahmen einer periodischen Schulraumplanung geprüft, welche sowohl auf die Bevölkerungs- als auch auf die Siedlungsentwicklung abgestimmt ist.

Schulraumbedarf

Der Kilchberger Bedarf an Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen bleibt grundsätzlich unverändert. Mit dem Auszug der Zürich International School nach Adliswil eröffnen sich neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde. Die Schlimbergwiese ist eine unüberbaute Zone für öffentliche Bauten und Anlagen, die für den langfristigen Schulraumbedarf vorgesehen ist. Bei einer allfälligen Überbauung ist ihre Bedeutung als Grünraum und Erholungsfläche und als Natur- und Landschaftsschutzobjekt (Obstgärten) gemäss Kapitel 4.4 mitzubedenken.

Bedarf an ZÖBA unverändert

### 3.3 Bebauungsstruktur und -qualität

Die qualitative Weiterentwicklung bzw. Innenentwicklung der Wohn- und Mischgebiete geht einher mit der Qualität der Aussenräume und öffentlichen Räume. Aus diesem Grund legt die *Richtplankarte* für die Wohn- und Mischgebiete zusätzlich zur angestrebten Nutzungsdichte weitere qualitative Aspekte bezogen auf die innere Landschaft und auf den Ortsbildschutz fest. In den Gebieten am Hang soll der bestehende *grüne Quartiercharakter* mit der zukünftigen Entwicklung beibehalten werden. Bei den Gebieten mit dem Strategieansatz «weiterentwickeln» ist es besonders wichtig, dass zukünftig die Qualität der *Aussenraumgestaltung* verbessert wird. Zu einer qualitativen Innenentwicklung gehören auch die räumlichen Festlegungen zur *Adressbildung* sowie zu gut gestalteten *Siedlungsrändern*.

Fokus auf qualitative Innenentwicklung

#### 3.3.1 Ortsbild, Historische Dorfteile

##### Übergeordnete Vorgaben



Ursprünglich entwickelte sich die Gemeinde in den drei historischen Ortskernen Bendlikon, Schwelle sowie entlang der Dorfstrasse bei der reformierten Kirche. Erst ab Anfang des 20. Jahrhunderts breitete sich die Siedlung auf den Hang und das Hochplateau des Zimmerbergs aus. Auf dem ganzen Gemeindegebiet, insbesondere aber in den drei historischen Ortskernen, sind wertvolle historische Bauten und Siedlungsstrukturen vorhanden.

Ortsbildschutz: Schutzwürdiges Ortsbild von regionaler Bedeutung

Kanton		Region		
bestehend	geplant	bestehend	geplant	
				Siedlungsgebiet
				Zentrumsgebiet
				Schutzwürdiges Ortsbild

Im RRP ist in Kilchberg das Gebiet Auf Brunnen – reformierte Kirche, als schutzwürdiges Ortsbild von

Abbildung 26 Auszug aus dem RRP Zimmerberg 2018 (Quelle: maps.zh.ch)

regionaler Bedeutung festgelegt (vgl. Abbildung 26).

Im KOBİ (kantonales Ortsbildinventar) ist das Gebiet als Ortsbild von regionaler Bedeutung geführt (vgl. Abbildung 27). Dieses Inventar hat das Ziel, noch erhaltene, qualitätsvolle historische Siedlungsstrukturen und zusammenhängende Gruppen von Gebäuden zu bewahren. Das Inventar beschreibt die wichtigsten Elemente, die die Bebauungs- sowie die Frei- und Aussenraumstruktur und die Erscheinung des Ortes prägen. Es enthält auch Aussagen zu den Freiräumen südlich des historischen Ortskerns. Für die Gemeinde leiten sich aus dem behördenverbindlichem KOBİ sowie aus dem RRP Massnahmen in der Nutzungsplanung ab wie die Festsetzung von Kernzonenplänen, Freihaltezonen, Sondernutzungsplänen etc.

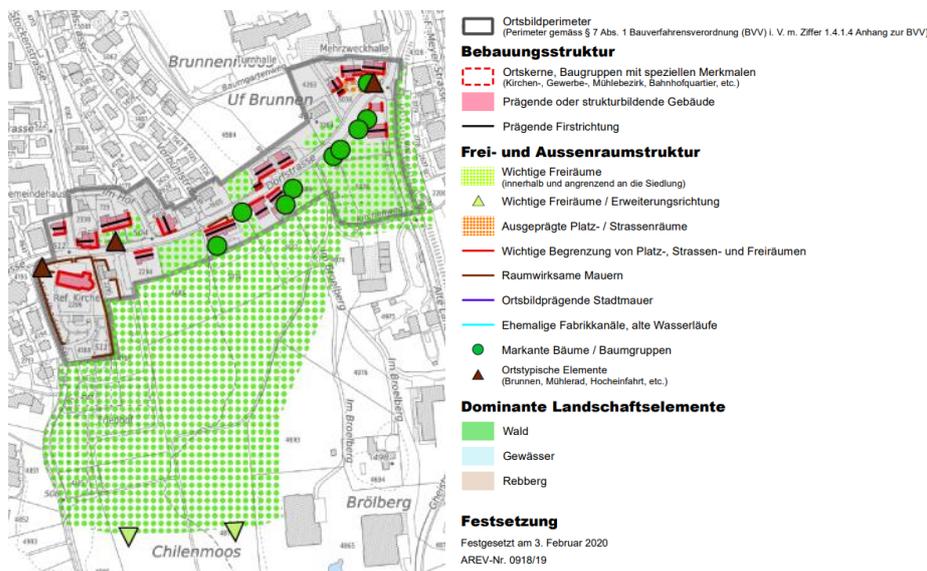


Abbildung 27 KOBİ Kilchberg (festgesetzt durch das Amt für Raumentwicklung am 03.02.2020)

Die historische Bausubstanz, bzw. Gebäude, welche wichtige Zeitzeugen vergangener Epochen sind, sind im Inventar der Denkmalschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung aufgenommen. Dieses Inventar sorgt dafür, dass die historische Substanz und dessen Qualitäten durch die Siedlungsentwicklung nicht verloren gehen oder beeinträchtigt werden. Dieses behördenverbindliche Instrument bezeichnet potenziell schutzwürdige Bauten, die infolge einer Schutzabklärung, z.B. im Rahmen von Bauvorhaben, grundigentümergebunden unter Schutz gestellt werden können.

Denkmalschutz: überkommunale und kommunale Inventare

Sowohl auf Denkmalschutzobjekte sowie auf Ortsbilder ist gemäss § 238 Abs. 2 PBG besondere Rücksicht zu nehmen. Dies gilt auch für Bauvorhaben im Nahbereich der Objekte.

Besondere Rücksichtnahme bei beiden Schutzarten

**Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Für die Sicherung der Qualität der historischen Bausubstanz sowie der historischen Dorfteile verfügt die Gemeinde Kilchberg einerseits über drei im Jahre 2012 erarbeiteten Kernzonenpläne und entsprechende Kernzonenvorschriften. Trotzdem sind in den vergangenen Jahren einige Bauten in den Kernzonen entstanden, die sich nicht immer sehr harmonisch in die Kernzone einordnen.

Überprüfung der Kernzonenpläne und -vorschriften

Ebenfalls fand 2020 eine Überarbeitung des KOBİ statt. Infolgedessen sollen

die Kernzonenpläne und – Vorschriften im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung überprüft werden. Dies unter Einbezug der Vorgaben im Richtplan zu Landschaft und Freiraum sowie Verkehr.

In den Kernzonen soll eine besonders gute Gestaltung der Bauten sowie der Aussenräumen erzielt werden, weshalb besondere Vorschriften mit erhöhten qualitativen Anforderungen festgelegt werden können. Für die Überarbeitung der Vorschriften soll, basierend auf dem KOBI, dem kommunalen Heimatschutz- sowie Natur- und Landschaftsinventar, eine räumliche Analyse der historischen Strukturen durchgeführt werden. Dabei werden neben den Bebauungsstrukturen auch der Aussenraum und weitere wichtige Elemente der historischen und identitätsstiftenden Struktur betrachtet.

Besondere Vorschriften mit erhöhten qualitativen Anforderungen

Die Kernzonenvorschriften sollen durch Leitbilder ergänzt werden, welche die wichtigsten zu bewahrenden quartiertypischen Strukturen und die angestrebte Entwicklung der historischen Dorfteile veranschaulichen. Diese Leitbilder dienen sowohl Bauherrschaften als auch den beurteilenden Instanzen (Baubewilligungsbehörde, Baukommission) als Hilfestellung.

Veranschaulichung der Vorschriften und der Entwicklungsvorstellungen durch Leitbilder

Die Gemeinde Kilchberg verfügt auch über ein Heimatschutzinventar, welches Denkmalschutzobjekte von kommunaler Bedeutung bezeichnet. Bei dessen Erarbeitung im Jahr 2011 wurden für diverse Gebäude Objektblätter verfasst. Von einer Aufnahme aller Objekte ins Inventar wurde jedoch abgesehen. Aufgrund der inzwischen geänderten Ausgangslage (hoher Entwicklungsdruck, Verlust von wichtigen Identitätsobjekten), werden diese Gebäude nochmals auf eine Aufnahme ins Inventar überprüft.

Kommunales Heimatschutzinventar: Überprüfung nicht aufgenommener Objektblätter

Für alle historischen Dorfteile in Kilchberg sowie für die Gebiete an der Weinberg- und Bändlerstrasse / Schwandenstrasse, welche einen grossen Bestand an ortsbildprägender, historischer Bausubstanz aufweisen, gilt die Strategie «bewahren». Es wird keine Erhöhung der baulichen Dichte angestrebt. Die noch vorhandenen Reserven ermöglichen es, die Nutzungsdichte durch An-, Ersatz- oder Neubauten leicht zu erhöhen.

Keine Erhöhung der baulichen Dichte

Für den historischen Dorfteil an der oberen Dorfstrasse ist darauf zu achten, dass die KOBI-Schutzziele umgesetzt sind. Neben dem Erhalt der Bau- und Siedlungsstrukturen ist die Sicherung der durch Landschaftsfenster erzeugten Sichtbezüge in die angrenzenden Freiräume zu gewährleisten und die Gestaltung der Dorfstrasse zu verbessern. Qualitätssichernde Verfahren können helfen, bei Bauvorhaben angemessene Lösungen zu finden und einen Dialog zwischen Bauherren und Gemeinde aufzubauen. In diesem Gebiet gelten ebenfalls die Festlegungen zu den Zentrumsgebieten.

Historischer Dorfteil an der oberen Dorfstrasse

Im historischen Dorfteil Bendlikon ist eine hohe architektonische Qualität sicherzustellen. Beispiele aus den vergangenen Jahren zeigen, dass die bestehenden Vorschriften dies nur bedingt ermöglichen. Zudem soll der Bezug zum See optimiert werden, nicht zuletzt durch die Gestaltung der Dorfstrasse und der Kreuzung zwischen Dorf- und Bahnhofstrasse (vgl. Kapitel 3.2.1).

Historischer Dorfteil Bendlikon

Für den kleinen Dorfteil Schwelle bestehen keine weiteren raumplanerischen Massnahmen. Allerdings ist hier die Gestaltung eines ruhigen Begegnungsortes vorgesehen (vgl. Kapitel 3.2.4).

Historischer Dorfteil Schwelle

Weiter bezeichnet der Richtplan zwei Ortseingänge bzw. -übergänge an den beiden Enden der Dorfstrasse, in den Bereichen der historischen Dorfteile

Adressbildung

obere Dorfstrasse und in Bendlikon. Diese Bereiche bilden den Eingang in das Hauptsiedlungsgebiet von Kilchberg. Mit der Festlegung im kRP soll eine attraktive Gestaltung sichergestellt werden, anhand von Elementen der Aussenraumgestaltung und einer qualitätsvollen Bebauung.

Ortsbildprägende Ensembles sind Gruppen von historischen Gebäuden (erbaut bis ca. 1930), welche Zeitzeugen der Geschichte von Kilchberg sind und eine Bedeutung aus Sicht des Ortsbildschutzes haben (bilden durch ihre Stellung, Volumen und Erscheinungsbild qualitätsvolle und typische Strassenräume und Quartiere). Die im kRP eingezeichneten ortsbildprägenden Ensembles sind in Kilchberg aktuell teilweise nicht im Sinne von § 211 PBG als Ensemble oder Einzelobjekte unter Schutz gestellt, teilweise sind sie auch nicht im kommunalen Heimatschutzinventar oder kantonalen Denkmalschutzinventar als Schutzobjekte gemäss § 203 PBG aufgenommen. Aufgrund der Bedeutung der ortsbildprägenden Ensembles für das Ortsbild der Gemeinde Kilchberg ist, wo noch nicht erfolgt, eine Inventaraufnahme als Ensemble oder als Einzelgebäude zu prüfen.

Ortsbildprägende Ensembles: Definition

Die Qualitäten der ortsbildprägenden Ensembles innerhalb von Kernzonen werden im Rahmen der BZO-Revision bei der Überprüfung der Kernzonen berücksichtigt und gesichert. Nachgelagert zur BZO-Revision werden Leitbilder für die Kernzonen erarbeitet, welche die Qualitäten und Charakteristika der Kernzonen und dieser Ensembles beschreiben. Diese Leitbilder dienen als Hilfestellung im Baubewilligungsverfahren, sind jedoch nicht grundeigentümerverbindlich. Sie gelten auch für Gebäude innerhalb des Ensembles, welche nicht ins kommunale Inventar aufgenommen werden.

Ortsbildprägende Ensembles innerhalb von Kernzonen

Auch ausserhalb von Kernzonen (Wohnzonen, WG-Zonen usw.) wird versucht, die Qualitäten der ortsbildprägenden Ensembles im Rahmen der BZO-Revision bei der Überprüfung der jeweiligen Zonenvorschriften zu berücksichtigen und womöglich zu sichern. Die Regelungsmöglichkeiten, die es basierend auf dem PBG gibt, sind allerdings in diesen Zonen beschränkter als in Kern- oder allfällige Quartiererhaltungszonen. Z.B. wird für diese Ensembles geprüft, ob ihre typischen Merkmale mit den pro Zone festgelegten Grundmassen (Längen, Breiten, Dachformen usw.) übereinstimmen oder ob eine allfällige Anpassung der Grundmasse zweckmässig erscheint.

Ortsbildprägende Ensembles ausserhalb von Kernzonen

An der Weinberg- und Bändlerstrasse / Schwandenstrasse wird im Rahmen der BZO-Revision die Umzonung in eine Quartiererhaltungszone geprüft. Dabei werden die Qualitäten der Ensembles berücksichtigt und gesichert. Quartiererhaltungszonen dienen dem Erhalt oder der Erweiterung der baulichen Gliederung von Ortsteilen mit hoher Siedlungsqualität. Analog zu den Kernzonen, können für Quartiererhaltungszonen in der BZO besondere Vorschriften über Masse und Erscheinung der Bauten festgelegt werden, welche in Wohnzonen nicht möglich sind. Da es sich um grundeigentümerverbindliche Vorschriften handelt, kann ein grosser Effekt auf den Erhalt der Quartierstrukturen erzielt werden. Dies unabhängig von der Inventarisierung oder Unterschutzstellung einzelner Gebäude. Nachgelagert zur BZO-Revision werden für diese zwei Ensembles Leitbilder erarbeitet, welche deren Qualitäten und charakteristischen Strukturen beschreiben. Diese Leitbilder dienen als Hilfestellung im Baubewilligungsverfahren, sind jedoch nicht grundeigentümerverbindlich. Sie gelten auch für Gebäude innerhalb des Ensembles, welche nicht ins kommunale Inventar aufgenommen werden.

Quartiererhaltungszonen prüfen

Das Bahnhofsgelände wird im kRP als Weiterentwicklungsgebiet und Zentrumsgebiet definiert, dessen Zentrumsfunktionen zu stärken sind und eine Erhöhung der Nutzungsdichte sowie allenfalls der baulichen Dichte mittels einer Zentrums-Entwicklungsstrategie zu prüfen ist. Auch liegt dieses Gebiet im Mischgebiet von regionaler Bedeutung (vgl. Kapitel 3.1 Gesamtstrategie der Innenentwicklung, 3.2.1 Zentrumsgebiete sowie 3.2.2 Wohn- und Mischgebiete). Gleichzeitig ist in diesem Gebiet ein ortsbildprägendes Ensemble definiert und es grenzt an den Perimeter des historischen Dorfkerns Bendlikon an.

Ortsbildschutz vs. Innenentwicklung

Ortsbildschutz und Innenentwicklung sind zwei wichtige Ziele der Raumplanung. Entsprechend ist bei der Entwicklung dieses Gebiets eine sorgfältige Interessenabwägung vorzunehmen. Das Anliegen zum Schutz ortsbildprägender Strukturen soll kein Hindernis für die Weiterentwicklung des Gebietes darstellen, sondern ein Hinweis auf bestehende Qualitäten geben, die bei der Entwicklung mitzubedenken sind. Die vom kRP langfristig vorgesehene Entwicklungsstrategie ist ein wichtiges Instrument, um die verschiedenen vorhandenen Bedürfnisse sowie städtebaulichen, gestalterischen wie auch verkehrlichen Aspekte zu berücksichtigen.

### 3.3.2 Kulturobjekte

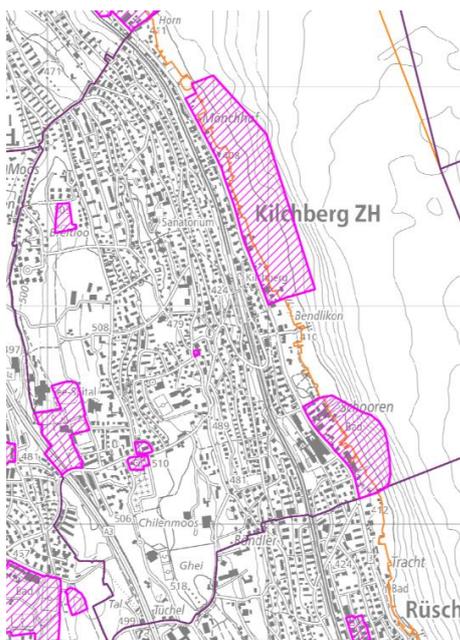


Abbildung 28 Archäologische Zonen (maps.zh.ch, Stand 30.03.23)

Zu den Schutzobjekten gemäss § 203 PBG gehören u.a. auch Kulturobjekte, d.h. «vorgeschichtliche und geschichtliche Stätten sowie archäologische Gebiete». Für das Gemeindegebiet von Kilchberg sind sowohl im KRP als auch im RRP Zimmerberg keine Kulturobjekte von kantonaler oder regionaler Bedeutung vorhanden, welche ausserhalb des Siedlungsgebietes liegen und für Erhaltungs- oder Änderungsmassnahmen einen Richtplaneintrag benötigen. Dementsprechend werden auch im kRP keine kommunalen Kulturobjekte festgelegt. Im Baubewilligungsverfahren sind allerdings die Archäologischen Zonen gemäss der Karte aus dem kantonalen GIS-Browser zu berücksichtigen.

Keine übergeordneten sowie kommunalen Festlegungen

### 3.3.3 Gebiete am Hang, am See, mit Sanierungsbedarf

#### Übergeordnete Festlegungen

Für einen Grossteil der Wohngebiete am Hang wird im RRP im Gebiet Nr. 8 eine niedrige bauliche Dichte «Terrassenanlage zwischen den Gemeindegrenzen» festgelegt (vgl. Kapitel 3.2). Die regionalen Vorgaben zu Gebieten niedriger baulicher Dichte gelten ebenfalls für Baubereiche im Nahbereich des Seeufers, welche nicht als Zentrums-, Misch- oder Arbeitsplatzgebiet

Regionale Gebiete niedriger baulicher Dichte

sowie schützenswertes Ortsbild ausgeschieden sind. Der RRP enthält insbesondere Vorgaben bezüglich der Bebauungsstruktur dieser Gebiete:

- Besondere Rücksicht auf das Landschaftsbild
- Beschränkung von Gebäudehöhe, Geschosszahl (i.d.R. auf 2 Vollgeschosse), Gebäudelänge (Richtwert 25 m)
- Sicherung ausreichender Gebäudeabstände
- Sicherstellung einer guten Durchgrünung der Quartiere
- Gut gestaltete Siedlungsränder

Auch der KRP erteilt den Gemeinden die Aufgabe, Siedlungsränder klar zu gestalten mit Rücksicht auf die offene Landschaft und entsprechende Vorgaben in der Nutzungsplanung vorzusehen. Weitere Aussagen vgl. Kapitel 4.2 Erholungs- und Freihaltegebiete.

Gestaltung Siedlungsränder

Das Gebiet «Einzugsbereich des Bahnhofes zwischen Seestrasse und Bahnlinie» (Gebiet hoher baulicher Dichte Nr. 34 RRP, vgl. Kapitel 3.2) eignet sich gemäss RRP für hohe Bebauungsdichten und städtische Bauweisen.

Regionales Gebiet hoher baulicher Dichte

### **Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Im kRP wird unterschieden zwischen öffentlich zugänglichen Freiräumen und Aussenräumen, welche privat zugängliche Flächen adressieren. Dieses Kapitel widmet sich den privaten Aussenräumen. Aussagen zu den öffentlich zugänglichen Freiräumen sind im Kapitel 3.2.4 und Kapitel 4 enthalten.

Fokus des Kapitels auf private Aussenräume

Die Quartiere am Hang kennzeichnen sich durch eine starke Durchgrünung, die in Folge der starken Bautätigkeit vermehrt abnimmt. In diesen Gebieten bestehen Geschossflächenreserven, die für den Ersatz von bestehenden Einfamilien- durch Mehrfamilienhäuser in Anspruch genommen werden. Dies erfolgt oftmals mit dem Ziel einer maximalen Ausschöpfung der Ausnutzungsmöglichkeiten, ungeachtet der aussenräumlichen und quartiertypischen Qualitäten. Die Vorschriften aus der rechtskräftigen BZO genügen nicht, um dies zu verhindern. Aufgrund der beschriebenen Charakteristika und Qualitäten ist in den Gebieten am Hang keine Erhöhung der baulichen Dichte vorgesehen. Leichte Erhöhungen der Nutzungsdichten können durch die Ausschöpfung bestehender Reserven erreicht werden.

Gebiete am Hang mit hoher Entwicklungsdynamik

Die Gestaltung der Aussenräume soll weiterhin hoch und der Verlust an Grünräumen eingedämmt werden. Die heutige charakteristische Kleinteiligkeit der Überbauung ermöglicht zudem den Fluss der Kaltluftströme vom Zimmerberggrücken den Hang hinab. Deshalb sollen die maximal zulässigen Grundmasse sowie die Parkplatzvorschriften überprüft werden. Die BZO ist zudem durch qualitative und quantitative Vorschriften für die Sicherung und Gestaltung von Aussenräumen zu ergänzen. Mit der PBG-Revision «klimaangepasste Siedlungsentwicklung», die der Regierungsrat am 14. September 2022 an den Kantonsrat überwies, erhält die Gemeinde diesbezüglich neue Handlungsmöglichkeiten.

Gebiete am Hang mit weiterhin hoher Qualität

Die Gebiete am See zwischen Seestrasse und Seeufer charakterisieren sich durch eine lockere Bebauung entlang des Seeufers, mit Villen und Einfamilienhäusern mit grossen Parkanlagen. Allerdings ist der Sichtbezug zum See aufgrund hoher Mauern und Hecken nicht überall gewährleistet. Die Gebiete

Gebiete am See

am See zwischen Seestrasse und Eisenbahn sind Mischgebiete mit Ein- und Mehrfamilienhäusern. Auch hier findet eine rege Verdichtung statt, die teilweise einen Verlust von baulichen und freiräumlichen Qualitäten verursacht. Auch in den Gebieten am See ist deshalb mittels Ergänzung von qualitativen und quantitativen Vorschriften in der BZO eine stärkere Durchgrünung, eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung und die Sicherung der Seesicht zu fördern.

Zwischen den 1950er und 1980er Jahren entstanden in den Gebieten «Bächlerstrasse», «Holzbirrliweg» und «Pilgerweg» Überbauungen, bei denen von mittelfristigen Sanierungen oder Gebietsentwicklungen auszugehen ist. Diese Gebiete eignen sich für eine Innenentwicklung, kombiniert mit einer Aufwertung der Bebauungs- und Freiraumstruktur, der Fuss- und Veloerschliessung sowie Überlegungen zum preisgünstigen Wohnraum. Dies soll mit geeigneten Massnahmen im Rahmen der BZO-Revision erreicht werden (vgl. Kapitel 3.2.2 sowie Massnahmenkarte im kRP).

Gebiete mit Sanierungsbedarf

## 4. Natur-, Landschafts- und Freiräume

### Analyse

#### Freiräume und Landschaft

Kilchberg verfügt über eine Vielzahl an Natur- und Freiräumen, insbesondere auf dem Zimmerbergrücken und am Seeufer. Einige Freiräume weisen eine zu optimierende Aufenthaltsqualität auf (Ausstattung, Beschattung etc.). Die Topografie ermöglicht die Entstehung von Kaltluftströmen, die auf das ganze Siedlungsgebiet einwirken und eine nächtliche Überwärmung mildern. Das Seeufer und der Zimmerbergrücken (u.a. das Stockengut) sind wichtige Naherholungsräume, die erhalten und aufgewertet werden sollen.



Abbildung 29 Aufenthaltsqualität von Grünflächen (Quelle: GIS Kanton ZH, Stand 2018)

### 4.1 Gesamtstrategie

Um den hohen Anforderungen an eine qualitätsvolle Innenentwicklung und weiteren Aspekten wie beispielsweise Förderung der Biodiversität<sup>1</sup>, Reduktion der Hitzebelastung gerecht zu werden, liegt der Fokus von Kilchberg auf den Natur-, Landschafts- und Freiräumen ausserhalb sowie innerhalb des Siedlungsgebiets. Neben dem Zimmerbergrücken und der Seeuferlandschaft widmet sich der Richtplan zusätzlich den Siedlungsfreiräumen (vgl. Kapitel 3.2.4) und noch vorhandenen Grünflächen innerhalb des Siedlungsgebiets. Es werden Massnahmen festgelegt, um diese Grün- und Freiräume zu sichern, zu vernetzen und aufzuwerten.

Natur- Landschafts- und Freiräume innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets

Naherholung, Natur- und Landschaftsschutz, Landwirtschaft, Lokalklima und Innenentwicklung sind gleichwertige Ziele der Gemeinde, die Interessens- und Nutzungskonflikte generieren können. Durch die Darstellung der wichtigsten Elemente sowie der wichtigsten Festlegungen in den verschiedenen Bereichen dient der kommunale Richtplan dazu, diese Konflikte im Sinne einer qualitätsvollen Entwicklung der Gemeinde zu minimieren und die verschiedenen Ziele in Einklang zu bringen.

Verschiedene Ziele in Einklang bringen

Das kommunale Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte und das kommunale Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) stellen wichtige Instrumente für die Gemeinde dar, um besonders wertvolle Naturflächen und - Objekte zu schützen oder aufzuwerten.

Kommunale Inventare und Entwicklungskonzepte

<sup>1</sup> Hinweis: Im kRP werden anstelle des Begriffs Biodiversität direkt die dazu vorgesehenen Massnahmen genannt wie bspw. ökologische Vernetzung, ökologische Aufwertung, ökologische Gestaltung etc.

## 4.2 Erholungs- und Freihaltegebiete

### Übergeordnete Vorgaben

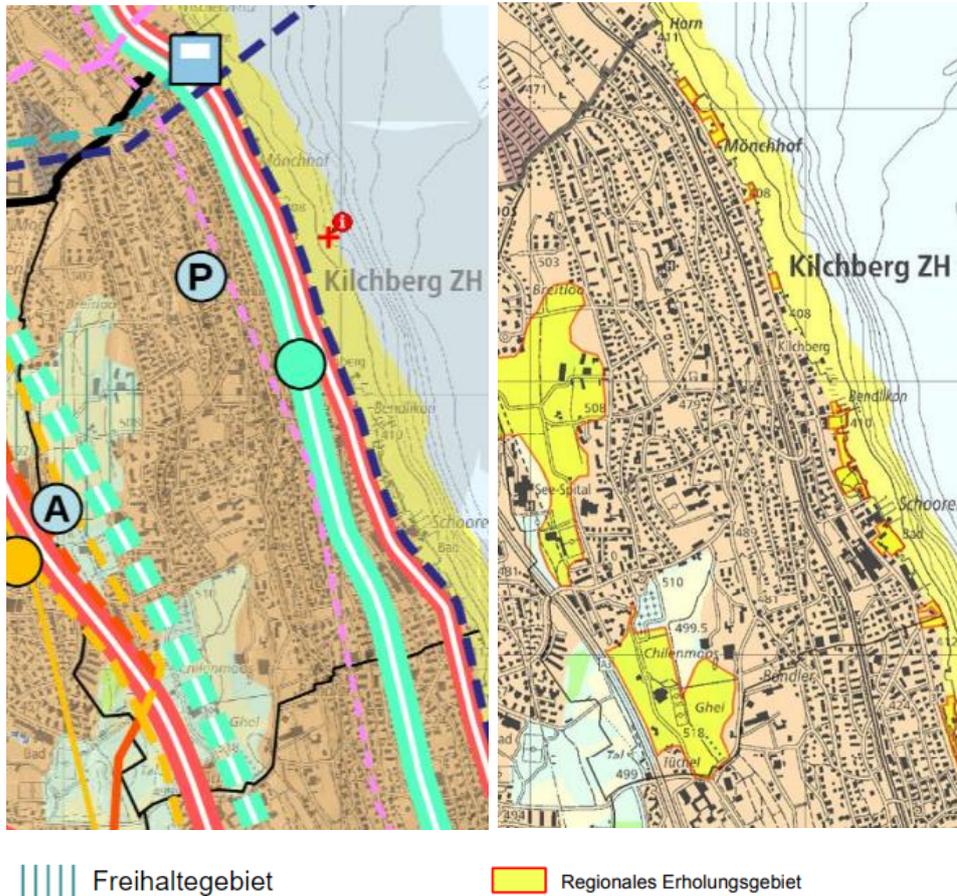


Abbildung 30 Kantonales Freihaltegebiet Lebern / Moos gemäss KRP (Quelle: maps.zh.ch, links), Regionale Erholungsgebiete (Quelle: RRP, rechts)

Der kommunale Richtplan enthält die Erholungsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung (vgl. Abbildung 30). Die Sicherung der Erholungsgebiete erfolgt grundsätzlich auf kommunaler Ebene über die Zuweisung einer Erholungs- oder Freihaltezone in der BZO. Dafür definiert der kRP die Nutzweise und die entsprechenden zulässigen Bauten und Anlagen. Die kantonalen Erholungsgebiete sind zudem lokal zu differenzieren u.a. im Hinblick auf ihre Nutzungen und den Natur- und Landschaftsschutz. Besonders hervorgehoben wird im KRP die Freihaltung und Zugänglichkeit sowie die Ausstattung mit Erholungsanlagen des Zürichseeufers. Gemäss RRP ist zudem deren Durchgrünung zu erhalten und in einzelnen Abschnitten zu stärken.

Vorgaben zu den Erholungsgebieten

Das regionale Erholungsgebiet Stocken-Asp ist auch als kantonales Freihaltegebiet (Gebiet Lebern/Moos) ausgeschieden. Damit Freihaltegebiete dauernd von Bauten und Anlagen freigehalten werden, können die Gemeinden die Gebiete in der Landwirtschaftszone belassen oder eine Freihaltezone ausscheiden. Die für das Gebiet Stocken – Asp im kommunalen Richtplan festgelegte Nutzweise und zulässigen Bauten und Anlagen (vgl. Nr.1 Tabelle in Kapitel 4.2 im Richtplantext) betreffen lediglich das Erholungsgebiet in den Bereichen Breitloo und Hochweid und nicht das kantonale Freihaltegebiet.

Vorgaben zu den Freihaltegebieten

### Kommunale Festlegungen und Massnahmen

Neben den kantonalen und regionalen Gebieten bezeichnet die Gemeinde elf weitere Erholungs- und Freihaltegebiete von kommunaler Bedeutung und weist sie einer Funktion sowie einer Nutzweise zu. Damit können in diesen Gebieten im Rahmen der Nutzungsplanung Bauten und Anlagen zugelassen werden, welche diesen Funktionen und Nutzweisen entsprechen.

Kommunale Erholungs- und Freihaltegebiete

Bei den kommunalen Gebieten handelt es sich vorwiegend um Flächen, welche bereits in der heutigen Nutzungsplanung als Erholungs- und Freihaltezone gesichert sind. Sie dienen insbesondere der Naherholung, sportlichen Aktivitäten oder der Sicherung des Aussichtsschutzes. Zusätzlich wird ein neues Erholungs- und Freihaltegebiet (Schwingmulde) im kRP gesichert und im Rahmen der BZO-Revision deren Auszonung in eine Freihalte- oder Erholungszone geprüft (vgl. Kapitel 3.2.2 Wohn- und Mischgebiete).

Sicherung der Erholungs- und Freihaltegebiete in der BZO

Siedlungsränder sind Übergangsbereiche, in denen Bauten und Nutzungen der Siedlung auf jene der unbebauten Landschaft stossen. Eine Aufwertung der Siedlungsränder ist wichtig für die Erscheinung des Ortsbildes, kann Raum für siedlungsnaher Erholung bieten und auch die Biodiversität unterstützen. Der Richtplan bezeichnet Siedlungsränder, bei denen diese Übergänge aufgrund der Siedlungsstruktur oder des Landschaftsbildes besonders sensibel sind und formuliert die Ziele, die in diesen Bereichen verfolgt werden. Die geeignete Ausgestaltung dieser Übergänge kann bei der Bewilligung von Bauvorhaben eingefordert werden, basierend auf im Vorfeld definierten Kriterien. Weitere Festlegungen und Massnahmen im kRP stellen sicher, dass alle Freihalte- und Erholungsgebiete attraktiv gestaltet und gepflegt werden. Zulässige Bauten und Anlagen müssen sich gut ins Landschaftsbild einbetten.

Sorgfältige Gestaltung Siedlungsränder, Bauten und Anlagen

Um ihre Funktionen gewährleisten zu können sollen Erholungs- und Freihaltegebiete für alle zugänglich und insbesondere mit dem Fuss- und Veloverkehr gut erreichbar sein. Der See stellt ein besonderes Qualitätsmerkmal der Gemeinde und soll deshalb für die Bevölkerung zugänglich und gut sichtbar sein.

Erreichbarkeit und Zugang der Gebiete

Bei der nächsten Revision des RRP beantragt die Gemeinde Kilchberg folgende Anpassungen am kantonalen Freihaltegebiet sowie an drei regionalen Erholungsgebieten:

Anpassung übergeordneter Gebiete

- Die Gemeinde beabsichtigt, sich für eine Perimeteranpassung des kantonalen Freihaltegebietes Lebern/Moos, zwischen dem Hallenbad und den Sportanlagen Hochweid einzusetzen. Dieser, von Sportanlagen umrandete Bereich, eignet sich aus Sicht der Gemeinde für Sport- und Erholungsnutzungen, ohne eine Beeinträchtigung von besonderen Landschaftsqualitäten. Auch sind in diesem Bereich keine Fruchtfolgefleichen vorhanden. Die Erholungsfunktion dieser Fläche wird zudem auf regionaler Stufe durch den Eintrag als Erholungsgebiet, ebenfalls anerkannt.
- Das Gebiet Stocken – Asp ist gemäss RRP ein allgemeines Erholungsgebiet. Da sich auf dieser Fläche die Sportanlagen Hochweid befinden, soll, sofern die erwähnte Anpassung des kantonalen Freihaltegebietes erfolgt, die Erholungsfunktion durch die Funktion «Sportanlagen» ergänzt werden. Damit wird der (Um-)Bau der bestehenden und allfälliger zukünftigen Anlagen ermöglicht.

- Ebenfalls sollen im Gebiet Stocken – Asp die Erdsonden für den Wärmebedarf des Hallenbads errichtet werden, da in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen der dafür notwendige Platz nicht vorhanden ist (vgl. Kapitel 6 Abstimmung Siedlung und Energie). Auch dafür ist eine Ergänzung der Funktion des Erholungsgebiets im RRP notwendig.
- Die Gemeinde erachtet es als sinnvoll, das regionale Gebiet Stocken – Asp um die Fläche des kommunalen Erholungsgebiet Hochweid zu ergänzen, da diese funktionsmässig und landschaftlich eine Einheit bilden.
- Im regionalen Erholungsgebiets Chirchmoos-Ghei befindet sich (vgl. Kapitel 3.2.2 Wohn- und Mischgebiete) ein kleiner Teil des Perimeters des Gestaltungsplans Brölberg. Mit der Genehmigung des Gestaltungsplans im Jahr 1994 wurde der Bau von Wohngebäuden auf dieser Fläche zugelassen. Diese untergeordnete Anpassung des Perimeters ermöglicht, die planungsrechtliche Situation im Gebiet Brölberg zu bereinigen.
- Darüber hinaus plant die Gemeinde im regionalen Erholungsgebiet Schooren die Errichtung einer Energieerzeugungsanlage für die Seewärmenutzung (vgl. Kapitel 6 Abstimmung Siedlung und Energie). Auch dafür soll bei der Region eine Ergänzung der Funktion (aktuell «Erholungsgebiet am See/Strandbad») beantragt werden.

Auch Spazierwege sind wichtige Erholungselemente im Siedlungsgebiet und in der Landschaft. Der Richtplan bezeichnet deshalb einen Panoramaweg, welcher sich für Spaziergänge mit besonderer Aussicht auf Berg und See eignet. Ein Grossteil des Panoramawegs, insbesondere im Bereich des Hochweidwegs sowie des Erholungsgebiets Chirchmoos-Ghei, weist bereits eine fussgängerfreundliche Gestaltung und hohe Aufenthaltsqualität auf. In weiteren Bereichen sind Aufwertungsmassnahmen für eine angemessenen Gestaltung und Ausstattung notwendig.

Panoramaweg

Der Panoramaweg verläuft über bestehende und bereits von Erholungssuchenden genutzte Wege, z.T. von überkommunaler Bedeutung (z.B. im Erholungsgebiet Chirchmoos-Ghei, vgl. Richtplankarte). Für deren Gestaltung ist keine Verbreiterung der Wege notwendig, eine allfällige punktuelle Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen für die Erstellung der Ausstattung mit Erholungsmöglichkeiten (z.B. Sitzbänke) wäre von untergeordneter Bedeutung. Eine Wegführung komplett innerhalb des Siedlungsgebiets widerspricht dem Anliegen eines Panoramawegs, da die Erholungsfunktion und die Aussicht auf den Zürichsee im Vordergrund stehen. Der Zimmerberggrücken mit den bestehenden Erholungsgebieten, Fusswegen, Aussichtspunkten und -lagen eignet sich bestens dafür.

Öffentlich zugängliche Pärke und Freiräume entlang des Panoramawegs sollen nach Möglichkeit durch den Panoramaweg erschlossen werden. Dies kann dazu führen, dass die Linienführung des Panoramawegs punktuell vom festgelegten Fusswegnetz abweicht respektive dieses durch eine Feinerschliessung der öffentlich nutzbaren Flächen für Zufussgehende und Erholungssuchende ergänzt.

### 4.3 Aussichtspunkte und -lagen

Aussichtspunkte tragen zur Erholungsfunktion der Landschaft bei. Der kRP zeigt regionale Aussichtspunkte (festgelegt im RRP) und bezeichnet kommunale Aussichtspunkte oder Aussichtslagen. Die raumplanerische

Aussichtspunkte

Sicherung dieser Aussichtspunkte kann entweder über die Ausscheidung von Freihaltezonen in der BZO oder entsprechende Höhenbeschränkungen erfolgen.

**Übergeordnete Vorgaben**



Der Kanton erteilt den Regionen und den Gemeinden den Auftrag, Aussichtspunkte festzulegen und an diesen Stellen die Aussicht durch Massnahmen wie z.B. eine geeignete Waldpflege zu sichern. Der RRP legt in Kilchberg den Aussichtspunkt/Aussichtslage von regionaler Bedeutung Schwanden fest.

Abbildung 31 Aussichtspunkt in Kilchberg gemäss RRP (Quelle: maps.zh.ch)



**Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Aufgrund der Topografie kann in Kilchberg an mehreren Orten eine schöne Aussicht auf den Zürichsee genossen werden. Diese bedeutende Qualität von Kilchberg ist insbesondere auch im Zusammenhang mit der Naherholung zu sichern (vgl. z.B. den Panoramaweg, Kapitel 4.2).

Aussicht als bedeutende Qualität von Kilchberg

Die Gemeinde Kilchberg verfügt über einen grundeigentümergebundenen Aussichtsschutzplan aus dem Jahr 2012, wo Aussichtspunkte und Aussichtslagen bezeichnet sind. Der Aussichtsschutzplan ist Teil der BZO und enthält damit grundeigentümergebundene Vorschriften für die Freihaltung der Aussicht von Bauten und Hecken. Diese Stellen sind durch Wald- und Baumpflege, die Bereitstellung von Sitzgelegenheiten und die Gewährleistung der Zugänglichkeit und Erschliessung für Fussgänger so zu gestalten, dass die Kilchberger Bevölkerung von der Aussicht profitieren kann. Die Freihaltung der Aussicht wird in Kilchberg teilweise auch durch eine geeignete Zonierung (z.B. Freihaltezone beim Sanatorium) gewährleistet. Im kRP werden die bestehenden Aussichtspunkte und -Aussichtslagen gemäss Aussichtsschutzplan aufgeführt.

Aussichtsschutzplan als Bestandteil der BZO

**4.4 Natur- und Landschaftsschutzgebiete**

**Übergeordnete Vorgaben**

Zu den Natur- und Landschaftsschutz- wie auch den Landschaftsfördergebieten bestehen keine kantonalen und keine regionalen räumlichen Festlegungen. In der kommunalen Richtplankarte ist das Landwirtschaftsgebiet gemäss RRP-Karte dargestellt. Allerdings gehört der Grossteil des Landwirtschaftsgebiets zu den Erholungs- oder Freihaltegebieten, weshalb es in der Karte von diesen überlagert und nur im Süden des Gebiets Bänklen ersichtlich ist.

**Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Im kRP werden Natur- und Landschaftsschutzflächen gemäss dem kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte 2009 aufgeführt. Basierend auf dem Landschaftsentwicklungskonzept LEK Kilchberg 2003 werden ergänzend zwei weitere bestehende Weiher und der Obstgarten auf

Kommunale Natur- und Landschaftsschutzobjekte

der Schlimbergwiese integriert. Aus dem Inventar werden nur Flächen im Richtplan übernommen und keine einzelnen Objekte wie bspw. Bäume dargestellt. Dies vor dem Hintergrund, dass via Richtplan eine räumliche Koordination mit weiteren gebietsbezogenen Themen (z.B. Gebietsentwicklungen, Erholungsnutzungen usw.) stattfindet. Das Natur- und Landschaftsschutzinventar wurde 2024 aktualisiert. Aufgrund der zeitlichen Überschneidungen der Erarbeitung des kRP und des Natur- und Landschaftsschutzinventars bezieht sich der kRP auf den Stand 2009.

Die Natur- und Landschaftsschutzflächen leisten einen wichtigen Beitrag für die Förderung der Biodiversität innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets, weshalb sie zu schützen, erhalten und aufzuwerten sind.

Förderung von Biodiversität durch Erhalt und Aufwertung

Verschiedene Natur- und Landschaftsschutzflächen befinden sich innerhalb oder in der Nähe von Landwirtschafts-, Erholungs- oder Entwicklungsgebiete. Hier ist es besonders wichtig, Interessenskonflikte bezüglich des Schutzes, der Nutzung und der Entwicklung dieser und der an ihnen angrenzenden Flächen zu erkennen und die nötigen Interessenabwägungen vorzunehmen.

Nutzungskonflikte vermeiden

Das LEK Kilchberg ist ein wichtiges Instrument, um kommunale Massnahmen umzusetzen und die Bevölkerung für den Natur- und Landschaftsschutz zu sensibilisieren. Das LEK und weitere kommunale sowie überkommunale Instrumente (Natur- und Landschaftsschutzinventar, Waldentwicklungsplan) sind wichtige zu berücksichtigende Grundlagen im Rahmen von Planungen. Weiter können die Biodiversität und die naturnahe Gestaltung von Bauvorhaben durch die Ergänzung von Vorgaben in der BZO zur Umgebungsgestaltung gefördert werden.

Natur- und Landschaftsschutz in der Planung und bei Bauvorhaben

Lichtemissionen können sich auf die Artenvielfalt sowie auf das Leben der Menschen negativ auswirken. Entsprechend wirkt die Gemeinde darauf hin, dass diese begrenzt werden.

Begrenzung von Lichtemissionen

## 4.5 Vernetzungskorridore

Vernetzungskorridore für gefährdete Tiere und Pflanzen zeigen auf, wie deren Lebensbedingungen dank zusammenhängender Lebensräume verbessert werden sollen. Diese Vernetzung kann beispielsweise durch folgende Massnahmen erreicht werden: Ökologische Aufwertung von spezifischen Gebieten, Pflanzung von Hecken und Hochstammobstgären, Revitalisierung von Gewässern etc.

### Übergeordnete Vorgaben

Für das Gemeindegebiet von Kilchberg sind sowohl im KRP als auch im RRP keine Vernetzungskorridore von kantonaler oder regionaler Bedeutung festgesetzt. Lediglich entlang der Grenze mit der Stadt Zürich legt der RRP einen Vernetzungskorridor regionaler Bedeutung fest.

Keine übergeordneten Vorgaben

### Kommunale Festlegungen und Massnahmen

Zwischen 2021 und 2024 fand der «Dialogprozess Wachstum +, Grenzraum Adliswil, Kilchberg, Zürich-Süd» statt, in dem ein Aktionsplan mit einem Vernetzungskonzept erarbeitet wurde. In dieser Grundlage sind u.a. Vorschläge bezüglich überkommunaler Vernetzungskorridore enthalten.

«Dialogprozess Wachstum +» umsetzen

Für die Ökologie ist es wichtig, dass Natur- und Landschaftsschutzflächen innerhalb und ausserhalb des Siedlungsgebiets mit weiteren ökologisch gestalteten Grünräumen (Siedlungsfreiräume, Gewässerräume, Siedlungsränder etc.) vernetzt werden.

Vernetzung mit ökologisch gestalteten Grünflächen

## 4.6 Gewässer

Im Bereich Gewässer sind die übergeordneten Richtpläne und die kantonale Revitalisierungsplanung massgebend.

### Übergeordnete Vorgaben

Beim Schorenbach [sic!] handelt es sich um einen Gewässerabschnitt gemäss regionaler Revitalisierungsplanung (RRP 2018). Dabei liegt die Zuständigkeit für die Umsetzung der Revitalisierungsprojekte bei der Standortgemeinde. Für die Ausdolung des Schorenbach [sic!] ist das Jahr 2020 als Umsetzungshorizont festgelegt. Die Ausdolung wurde jedoch bisher nicht umgesetzt und wird im kRP Richtplan nochmals aufgeführt.

### Kommunale Festlegungen und Massnahmen

Zusätzlich zu den übergeordneten Vorgaben wird eine weitere Renaturierung und Ausdolung im Richtplan festgesetzt. Somit wird ein wichtiger Beitrag für die Naherholung, die Biodiversität sowie das Lokalklima geleistet. Aus- und Umzonungen sowie Gebietsentwicklungen bieten die Möglichkeit, Ausdolungen und Revitalisierungen innerhalb des Siedlungsgebiets vorzunehmen. Dies ist als Chance zu nutzen für eine qualitätsvolle Entwicklung von Kilchberg, insbesondere im Bereich des Bächlerbaches.

Gewässerrevitalisierung oder -ausdolung

In Kilchberg sind vom Kanton nur ein Teil der existierenden Bäche als öffentliche Fliessgewässer ausgeschieden worden. Die im Richtplantext und in der -karte enthaltenen Aussagen beziehen sich lediglich auf die öffentlichen Gewässer. Die weiteren Fliessgewässer sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte dargestellt.

Öffentliche Fliessgewässer in Kilchberg

Der heute gültige Generelle Entwässerungsplan, welcher die Schmutzwasser- und Meteorwasserableitung regelt, enthält aktuell keine Aussagen zum Regenwassermanagement und zu den geplanten Revitalisierungen. Er befindet sich aktuell in Überarbeitung und wird mit den Inhalten des kRP bzgl. Revitalisierung und Ausdolung der Gewässer abgeglichen sowie um Aussagen zur Berücksichtigung des Regenwassermanagements ergänzt. Als Basis für die Revitalisierungsplanung dient auch die von der Gemeinde Kilchberg im Rahmen des LEK erarbeitete Revitalisierungsplanung 2014, welche Massnahmen und Prioritäten für die Revitalisierung von Abschnitten verschiedener Bäche definiert.

Ergänzung GEP um Regenwassermanagement und Revitalisierungen

Aufgrund der topographischen Lage von Kilchberg entstehen bei Bauvorhaben oftmals Probleme durch die Ableitung vom Hangwasser. Dies verursacht bei Grundeigentümern wie auch bei der Gemeinde hohe Kosten, zudem wird damit die Problematik des Oberflächenabflusses bei starken Regenfällen verschärft. Infolgedessen wird in der BZO-Revision die Ergänzung von Vorschriften geprüft, um diesem Problem entgegenzuwirken.

Prüfung von Vorschriften für Hangwasser

Um der Thematik Hitzeoptimierung insbesondere im Siedlungsgebiet gerecht zu werden, sollen weitere offene Wasserflächen gefördert und im Rahmen der BZO-Revision entsprechende Ziele für Gebiete mit

Förderung zusätzlicher Wasserflächen bei BZO-Revision

Sondernutzungsplanungen und bei Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen festgelegt werden.

### 4.7 Lokalklima

Seit dem Hitzesommer 2018 ist der Umgang mit den klimatischen Veränderungen allgegenwärtig. Insbesondere in urbanen und suburbanen Gebieten wird es zunehmend heisser. Der Kanton Zürich hat deshalb die klimatische Situation heute und in Zukunft flächendeckend modellieren lassen.

Klimaveränderungen auch im Kanton Zürich

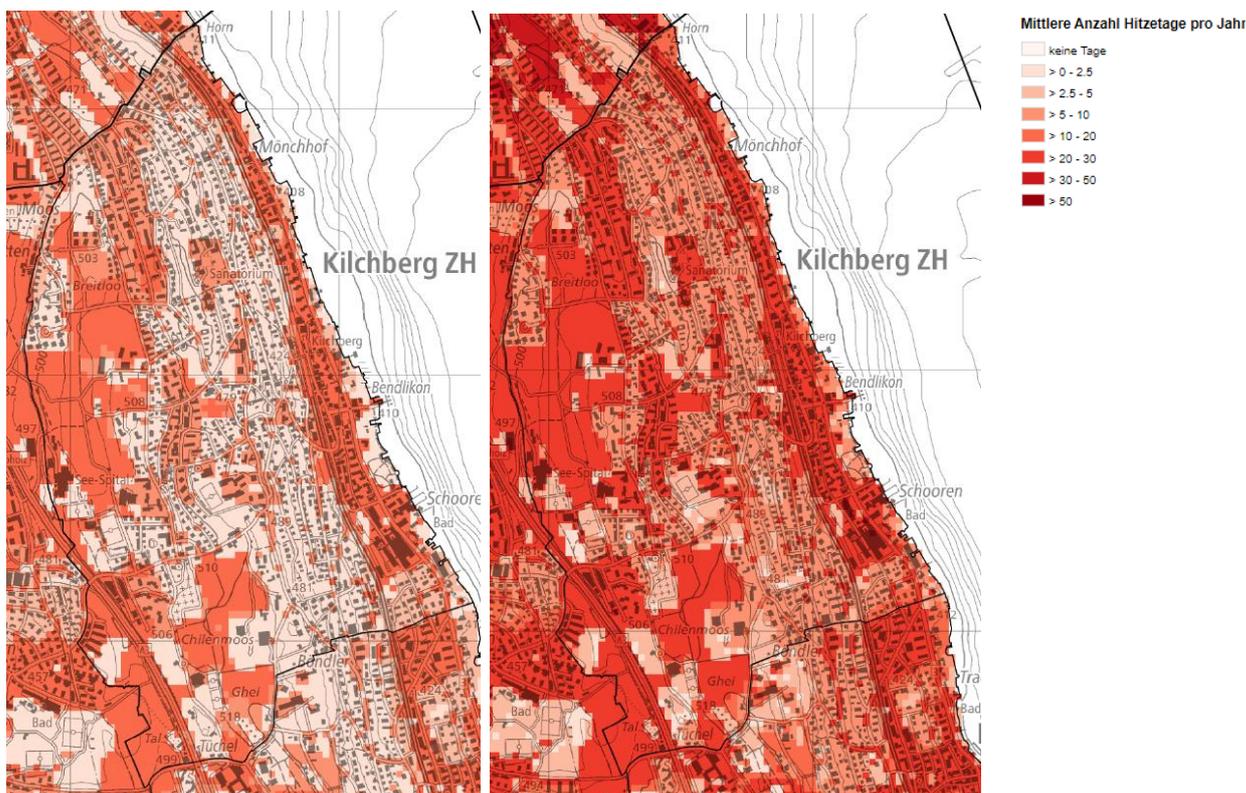


Abbildung 32 Anzahl Hitzetage mit Maximaltemperatur über 30°C im Zeitraum 1961-1990 (links) und 2021-2040 (rechts) (Quelle maps.zh.ch. Daten AWEL, Stand 8.6.2018).

Abbildung 32 zeigt die prognostizierte Veränderung der Anzahl Hitzetage (Maximaltemperatur von > 30°C) pro Jahr. Zwischen 1961 und 1990 waren in grossen Teilen von Kilchbergs Siedlungsgebiet durchschnittlich ca. 2-2.5 Hitzetage zu verzeichnen. In den Gebieten zwischen der Eisenbahn und der Seestrasse, sowie in den Naherholungsgebieten ca. 11 Hitzetage. Die Prognosen zeigen, dass die durchschnittliche Anzahl Hitzetage stark steigen respektive steigen werden. Über weite Teile der bebauten Fläche könnten bis zu 7 Hitzetage, in einzelnen Gebieten gar rund 30 Hitzetage gemessen werden.

Anzahl Hitzetage in Kilchberg

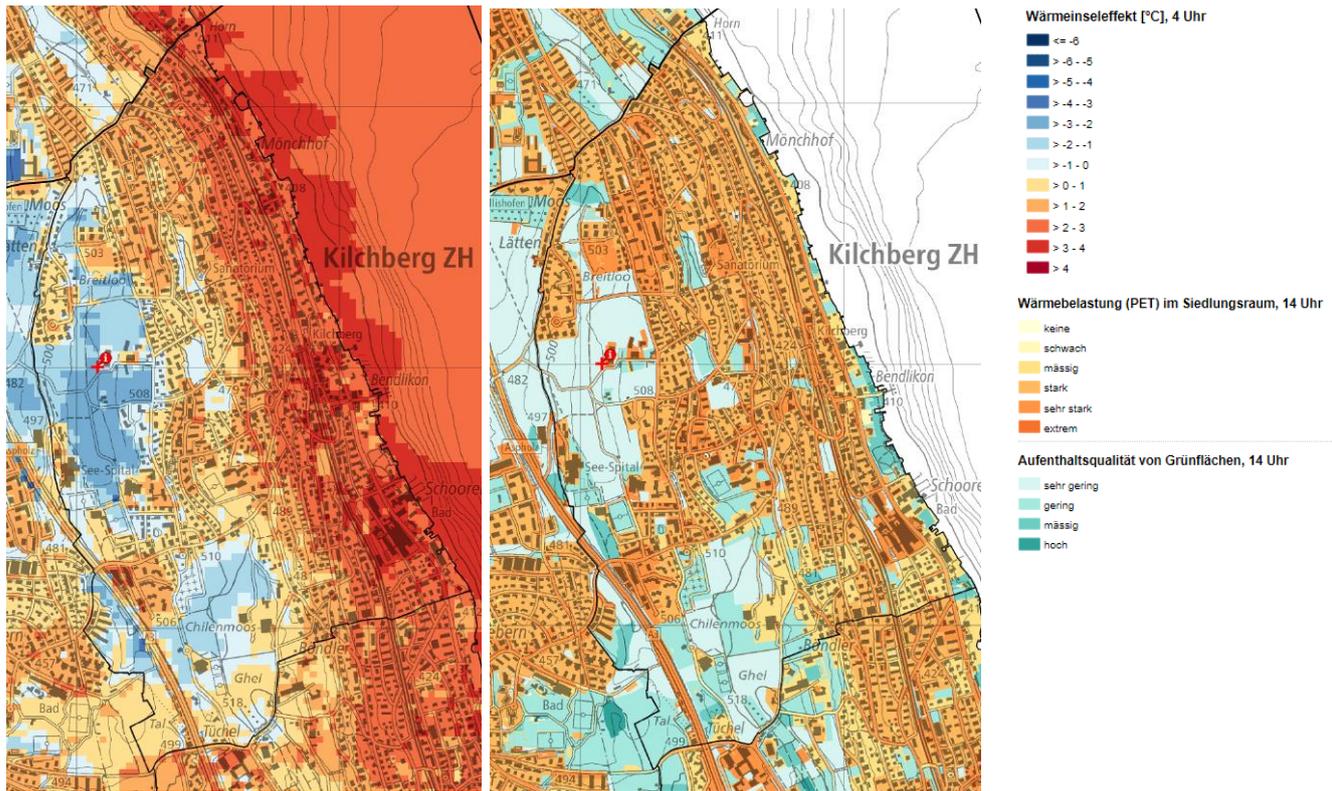


Abbildung 33 Überwärmung in der Nacht (links) und Wärmebelastung sowie Aufenthaltsqualitäten von Grünflächen tagsüber (rechts). (Quelle maps.zh.ch. Daten AWEL, Stand 8.6.2018)

Der nächtliche Wärmeinseleffekt (Abbildung 33 links) zeigt die Abweichung vom Temperaturmittelwert. Bei den angenommenen meteorologischen Rahmenbedingungen liegt die mittlere Lufttemperatur um 4 Uhr innerhalb des Kantonsgebietes bei 16.3°C. In Kilchberg ist die Temperatur nachts um bis zu mehr als 3°C höher. Dabei gibt es grosse Unterschiede zwischen den Gebieten am Hang und den flachen Gebieten entlang der Eisenbahn sowie der Seestrasse.

Nächtlicher Wärmeinseleffekt

Abbildung 33 rechts zeigt die Hitzebelastung im Kilchberger Siedlungsraum um 14 Uhr. Von einer starken Wärmebelastung sind verschiedene Quartiere, die Arbeitsplatzgebiete, die Strassenräume und verschiedene öffentliche Infrastrukturen betroffen. Grünflächen, insbesondere innerhalb des Siedlungsgebiets, dienen als wichtige Entlastungsräume für die Bewohnenden, beispielsweise an Hitzetagen. Um 14 Uhr weisen jedoch die meisten Erholungs- und Freihaltegebiete, vor allem auf dem Zimmerberggrücken, eine geringe oder sogar sehr geringe Aufenthaltsqualität auf. In der ganzen Gemeinde, aber insbesondere in den heute schon stark belasteten Gebieten, wird das Thema der Kühlung somit an Bedeutung gewinnen.

Wärmebelastung

Bei der weiteren Entwicklung ist zu beachten, dass der Beschattung und Begrünung hohe Beachtung geschenkt und die Versiegelung minimiert wird. Auch bestehende Grün- und Freiflächen sind aufzuwerten und stärker zu bepflanzen.

Die Wärmebelastung und der Hitzeinseleffekt werden durch die Zufuhr von kühler Luft reduziert. Kühle Luftmassen entstehen hauptsächlich über Wald- und anderen Grünflächen. Abbildung 34 links zeigt den Kaltluftvolumenstrom um 4 Uhr nachts. Dieser ist über dem Zimmerberggrücken grösstenteils hoch.

Kaltluftversorgung und klimatisch bedeutende Grünflächen

Kühle Luft entsteht vor allem hier und an den Hanglagen, da diese Gebiete mehr Grün- und Freiräume aufweisen. Die kühle Luft fliesst Richtung See und wirkt sich so positiv auf das Kilchberger Siedlungsgebiet aus. Neben zufließenden Kaltluftströmen haben vor allem Grünflächen im und um das Siedlungsgebiet einen mildernden Effekt auf die Überhitzung der Quartiere (vgl. Abbildung 34 rechts).

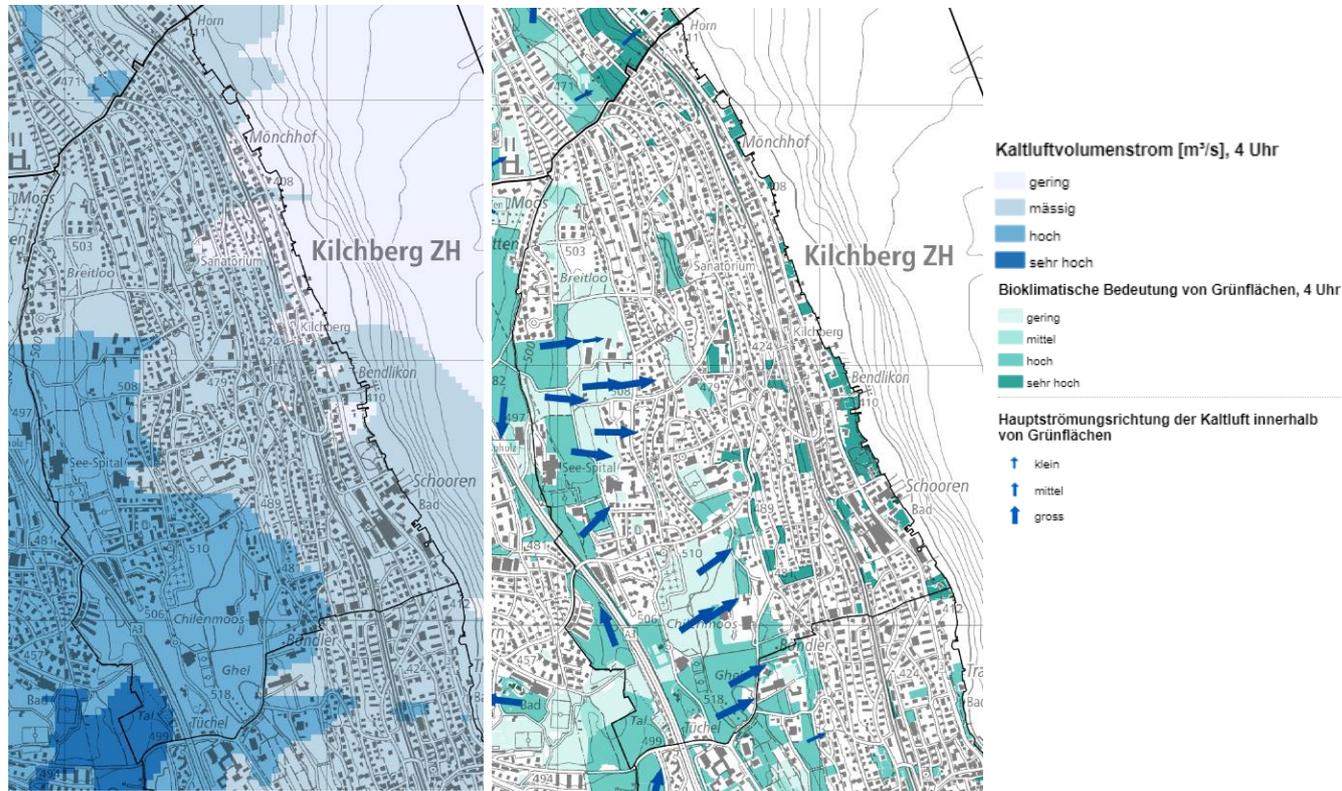


Abbildung 34 Kaltluftvolumenstrom (links) Kaltluftströme sowie bioklimatische Bedeutung von Grünflächen, nachts (rechts). (Quelle maps.zh.ch. Daten AWEL, Stand 8.6.2018)

**Übergeordnete Vorgaben**

Zum Lokalklima bestehen keine kantonalen und keine regionalen, räumlichen Festlegungen. Der Kanton revidiert aktuell das Planungs- und Baugesetz im Hinblick auf eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung. Im Sommer 2021 fand die Vernehmlassung statt, der Regierungsrat hat die Vorlage am 14. September 2022 an den Kantonsrat überwiesen. Die PBG-Revision soll den Gemeinden erweiterte Möglichkeiten geben, um die Klimaanpassung voranzutreiben und entsprechende Vorschriften in der BZO zu ergänzen.

PBG-Revision «Klimaangepasste Siedlungsentwicklung»

**Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Viele Aspekte, die eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung fördern, betreffen verschiedene Kapitel des kRP, wie z.B. die Innenentwicklung, die Bebauungsstruktur und -qualität, die Erholungs- und Freihaltegebiete sowie den Natur- und Landschaftsschutz und werden darin bereits adressiert. Im Kapitel Lokalklima wird deshalb darauf verwiesen.

Viele Massnahmen und Festlegungen in anderen Kapiteln adressiert

Für die Förderung eines angenehmen Lokalklimas sollen zum einen die Kaltluftströme in der Bebauungsstruktur berücksichtigt werden, zum anderen die Durchgrünung und die Erstellung von zusätzlichen Wasseroberflächen gefördert werden.

Kaltluftströme, Durchgrünung und Wasseroberflächen

Die Gemeinde prüft dafür die Ergänzung und Anpassung der Anforderungen und Vorschriften in der BZO, u.a. in Abhängigkeit mit der geplanten PBG-Revision. Auch können bei neuen Entwicklungen entsprechende Anforderungen im Rahmen von qualitätssichernden Verfahren gestellt werden. Ebenfalls liegt ein Hebel dafür auch in der Entwicklung von Projekten der Gemeinde, z.B. durch eine hitzeangepasste (Um-) Gestaltung und Aufwertung von öffentlichen Flächen (bspw. ÖBA, Strassenräume und Wegen).

Massnahmen

## 5. Abstimmung Siedlung und Verkehr

### Analyse



Abbildung 35: Siedlungsverträglichkeit Strassenraum  
(Quelle: GIS Kanton ZH, Nov. 2018)

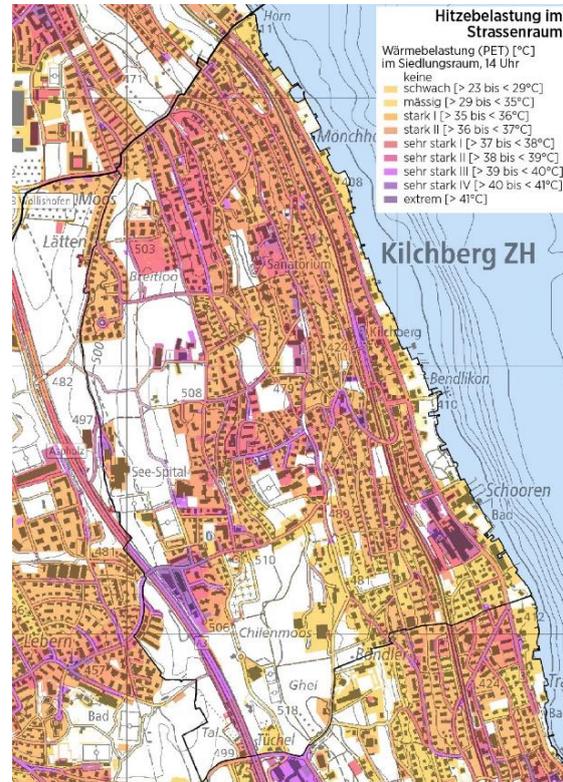


Abbildung 36: Hitzebelastung im Strassenraum  
(Quelle: GIS Kanton ZH, Juni 2018)

Um die Siedlungsverträglichkeit eines Strassenraums zu beurteilen, werden die Lage (Nutzung, Bebauung), Funktion (Strassentyp, ÖV, Velorouten), Erscheinungsbild (Dimension Strassenraum, Infrastrukturen Fuss- und Veloverkehr) sowie die Verkehrsbelastung betrachtet. Eine Untersuchung der kantonalen Strassen zeigt, dass die Seestrasse auf dem gesamten Gemeindegebiet nicht verträgliche Werte aufweist (vgl. Abbildung 35). Auf der Seestrasse und auf weiteren, kommunalen Strassen ist mittels einer guten Strassenraumgestaltung eine qualitative Belebung sowie eine hohe Sicherheit auch für Fussgänger und Velofahrer zu gewährleisten.

Siedlungsverträglichkeit des Strassenraums

Die Wärmebelastung in den Strassenräumen (tagsüber um 14 Uhr) kann auch in Kilchberg sehr stark sein. Besonders belastet sind bspw. die Dorf-, Schützenmatt-, Stocken- und Bächlerstrasse (vgl. Abbildung 36). Die Situation wird sich zukünftig mit höheren Temperaturen und mehr Hitzetagen verschärfen. Mit einer adäquaten Strassenraumgestaltung (Beschattung, Begrünung, Materialwahl o.Ä.) kann die Hitzebelastung der Strassenräume reduziert und somit eine bessere Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Hitzebelastung im Strassenraum

Die Entwicklung der Mobilität und des Verkehrssystems ist eng mit der Siedlungsentwicklung verknüpft. Sie beeinflussen sich gegenseitig: Einerseits nimmt durch Siedlungswachstum die Mobilitätsnachfrage zu, was einen Einfluss auf die zur Verfügung stehende Verkehrsinfrastruktur hat. Weiter kann die Art der Siedlungsentwicklung Auswirkungen auf die Mobilitätsnachfrage respektive das Mobilitätsverhalten haben. Andererseits können neue

Gegenseitige Beeinflussung der Verkehrs- und Siedlungsentwicklung

Verkehrsangebote oder -entwicklungen weiteres Siedlungswachstum vorantreiben. Die optimale Abstimmung von Verkehr und Siedlung ist deshalb von grosser Bedeutung.

### **Ziele und Strategische Ansätze**

Die Siedlungsentwicklung in Kilchberg soll grundsätzlich nach innen erfolgen und sich an der bestehenden Verkehrsinfrastruktur richten. Um das künftige Mobilitätsverhalten und den von Weiterentwicklungsgebieten (vgl. Kapitel 3.1 Gesamtstrategie der Innenentwicklung) induzierten Verkehr nachhaltig zu lenken und negative Auswirkungen auf das Verkehrssystem zu reduzieren, gilt es, die Planung und Entwicklung des Gesamtverkehrssystems entsprechend den Grundsätzen der übergeordneten Zielsetzungen des kRP Siedlung, Landschaft sowie Verkehr anzugehen. Um das Mobilitätsverhalten proaktiv wie gewünscht zu beeinflussen, muss ein entsprechendes Verkehrsangebot frühzeitig geplant und realisiert werden. Dabei heisst bedarfsgerecht nicht immer nur nachfrageorientiert zu reagieren, sondern die Eigenheiten und Chancen der geplanten Entwicklung gemäss den formulierten Zielen zu nutzen.

### **Übergeordnete Vorgaben und Festlegungen**

Das Bundesinventar der historischen Verkehrswege IVS wurde zum Schutz der historischen Verkehrswege der Schweiz ins Leben gerufen. Ins Bundesinventar wurden die Wege aufgenommen, die historische Bedeutung haben und heute noch sichtbare Spuren aufweisen. Diese stehen unter besonderem Schutz. Des Weiteren sind auch Wege aufgenommen, bei denen heute nur noch die Route zu erahnen ist:

- In Kilchberg ist die untere Lettenstrasse mit der Bezeichnung ZH 8.1 bei Lätten als historischer Verkehrsweg von nationaler Bedeutung aufgeführt.
- Die Stockenstrasse mit der Nummer ZH 10 ist als Verkehrsweg von regionaler Bedeutung eingezeichnet.
- Des Weiteren gibt es in Kilchberg die Dorfstrasse (IVS-Objekt ZH 1126) als historischer Verkehrsweg von lokaler Bedeutung.

Alle drei historischen Verkehrswege sind heute nur noch als historischer Verlauf nachvollziehbar, bei der oberen Lettenstrasse ist noch historische Substanz vorhanden. Darüber hinaus sind die Alte Landstrasse, die Seestrasse sowie der Pilgerweg historische Verkehrswege, welche allerdings nicht im IVS inventarisiert wurden (vgl. Abbildung 37).

Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz IVS

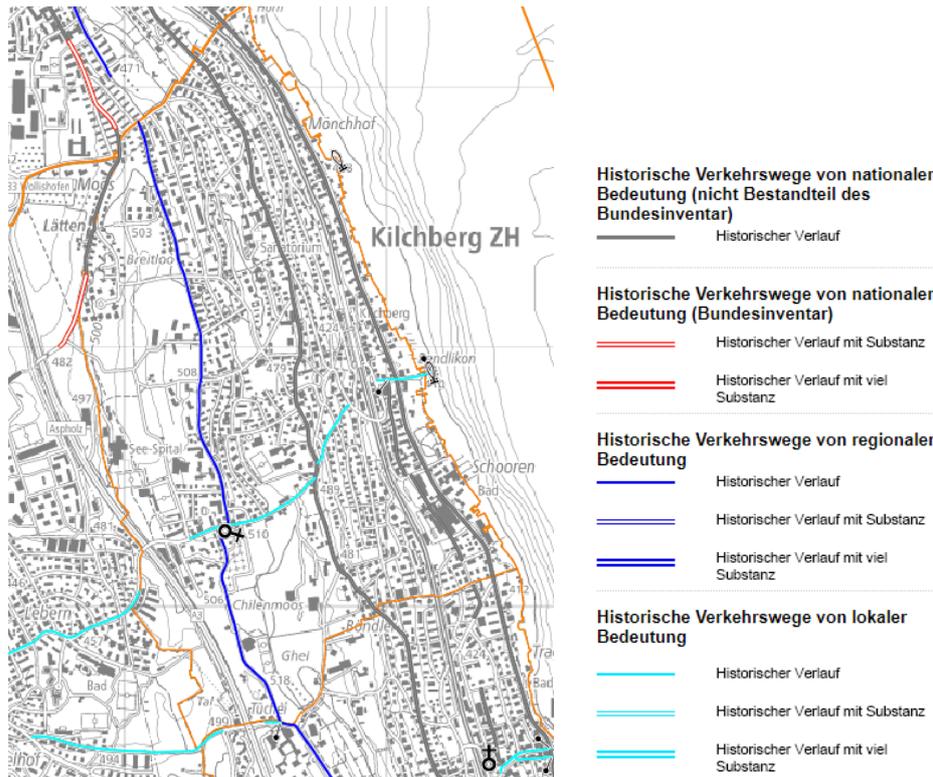


Abbildung 37 Inventar der historischen Verkehrswege der Schweiz. Ausschnitt zur Gemeinde Kilchberg (Quelle: GIS Kanton ZH, Nov. 2018)

**Kommunale Festlegungen und Massnahmen**

Mit den kommunalen Festlegungen und Massnahmen erzielt Kilchberg eine Abstimmung der Siedlungs- und ÖV-Entwicklung, eine Stärkung der Attraktivität des Fuss- und Veloverkehrs, sowie eine siedlungs-, landschafts- und klimaverträgliche Mobilität (vgl. Ziele Kapitel 5 Abstimmung Siedlung und Verkehr). Neben den Festlegungen im Kapitel 7 Verkehr werden bereits in diesem Kapitel Festlegungen und Massnahmen definiert, welche die Qualität der Strassenräume betreffen. Denn neben der Gestaltung der Bebauung und der Freiräume hat auch die qualitative Gestaltung der Strassenräume einen Einfluss auf die Siedlungsqualität Kilchbergs. Mit Strassenraum ist dabei nicht nur die Fahrbahn, sondern der Raum zwischen den gegenüberliegenden Fassaden gemeint.

Gestaltung des Strassenraums als bedeutender Faktor für die Siedlungsqualität

Dementsprechend definiert der kRP Qualitätsstandards, die im Rahmen der im Kapitel 7 Verkehr festgelegten Massnahmen umzusetzen sind. Darüber hinaus werden Qualitätsstandards für Fusswege mit erhöhter Aufenthaltsqualität definiert. Kilchberg verfügt über eine Vielzahl an kleinen Fusswegen - vorwiegend steile Steige quer zum Hang - die wichtige Verbindungen der Gebiete für den Fussgängerverkehr darstellen. Die formulierten Qualitätsstandards betreffen die Gestaltung der angrenzenden Grundstücke und sind deshalb durch BZO-Vorschriften und deren Berücksichtigung im Baubewilligungsverfahren zu sichern.

Qualitätsstandards für Strassen und Wegen

Die Durchgängigkeit der Gebiete am Hang und der Weiterentwicklungsgebieten ist trotz der vielen Fusswegen nicht immer gewährleistet. Infolgedessen ist bei Bauprojekten darauf zu achten, dass neue, öffentlich nutzbare Fusswege entstehen können.

Durchgängigkeit der Gebiete gewährleisten

Da die Kompetenz für die Gestaltung der Seestrasse beim Kanton liegt, besteht die Aufgabe der Gemeinde darin, den Kanton auf die Berücksichtigung der Qualitätsstandards sowie der Minimierung der Trennwirkung dieser Strasse aufmerksam zu machen. Analog dazu setzt sich die Gemeinde bei den übergeordneten Planungsträgern dafür ein, dass die Trennwirkung der Bahnlinie und der Autobahn minimiert werden.

kommunale Anliegen für übergeordnete Infrastrukturen

Die Gemeinde ist überzeugt, dass die Erlebbarkeit des Sees entlang der Seestrasse und auf den vielen, sich entlang der Seestrasse befindenden öffentlich zugänglichen Grundstücken gewährleistet ist, was bei der Planung des Seeuferwegs zu berücksichtigen ist (vgl. Kapitel 7.2 Fussverkehr).

Erlebbarkeit des Sees entlang der Seestrasse

Die Gestaltung der privaten Parkplätze hat einen wesentlichen Einfluss auf die städtebauliche Qualität des Strassenraums. Zudem ist auch eine Reduktion der zu erstellenden Parkplätze zu prüfen. Der Bedarf an Parkplätzen ist gebietsweise, unter Einbezug der lokalen Gegebenheiten (Topographie, Erschliessungsqualität mit dem ÖV, Siedlungsdichte, Anbindung ans FVV-Netz etc.) zu ermitteln.

Reduktion der Parkplatzerstellungspflicht

Auf den Verbindungsstrassen Dorfstrasse und Alte Landstrasse wird auf eine Temporeduktion von 50km/h auf 30 km/h verzichtet, um den Verkehrsabfluss zu ermöglichen (vgl. Kapitel 7.5). Trotzdem soll im Sinne der Siedlungsqualität sowie der Sicherheit von Fussgänger und Velofahrer im Bereich von Dorfzentren und öffentlichen Einrichtungen eine Verkehrsberuhigung mittels baulicher und/oder gestalterischer Massnahmen vorgenommen werden.

Verkehrsberuhigung mittels baulicher Massnahmen

## 6. Abstimmung Siedlung und Energie

### Analyse zu Wärme- und Stromproduktion, Wärmebelastung



Abbildung 38 Wärmenutzung (Quelle: GIS Kanton ZH, Nov. 2018)

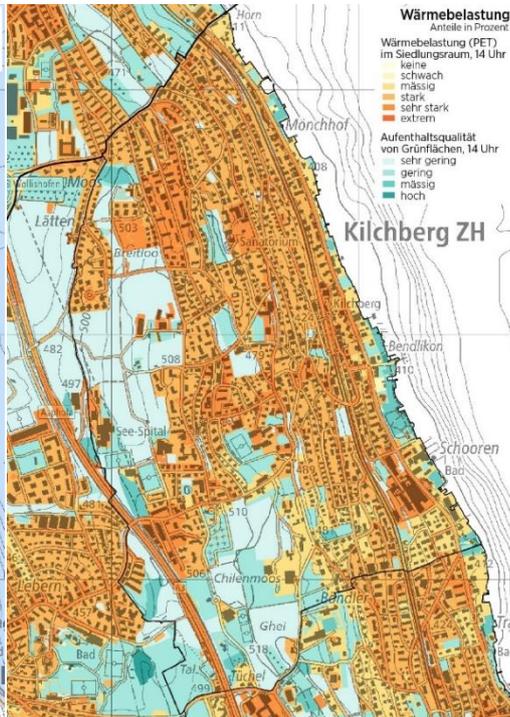


Abbildung 39 Wärmebelastung (Quelle: GIS Kanton ZH, Juni 2018)

In Kilchberg gibt es keine Möglichkeiten, Wärme lokal via Kehrichtverbrennungsanlage KVA, Abwasserreinigungsanlage ARA, Holz sowie Vergärungsanlagen zu erzeugen. Wärmeverbunde mit Erdgas, Erdwärme, Oberflächengewässer, Kanalabwärme etc. sind möglich und teilweise bereits vorhanden respektive in Planung. Die Wärmenutzung via Erdsonden ist stark verbreitet. Für die Stromproduktion sind Photovoltaikanlagen sowie Wärme-Kraft-Kopplung Anlagen möglich, ein Potenzial für Windenergie ist nicht vorhanden. Für die Produktion von Wärme und Strom sind künftig bestehende Potenziale und Verbunde von erneuerbaren Energien stärker zu nutzen.

Wärme- und Stromproduktion

Wie in Kapitel 4.7 Lokalklima erwähnt, wird aufgrund der zunehmenden Hitzetage und Erwärmung des Siedlungsraums das Thema der Kühlung an Bedeutung gewinnen.

Wärmebelastung

### Analyse zum Endenergieverbrauch

Der Gesamt-Energieverbrauch pro Person in Kilchberg im Jahr 2018 ist mit dem Schweizer Durchschnitt vergleichbar (vgl. Abbildung 40). Der Wärmeverbrauch von privaten Haushalten ist allerdings höher als im Schweizer Durchschnitt. Gemäss dem Ziel des Energieleitbildes (2020) orientiert sich Kilchberg an den nationalen Vorgaben und strebt eine Reduktion der CO<sub>2</sub>-Emissionen um 30% bis 2030 gegenüber 2020 an. Dabei soll der Gesamtenergieverbrauch bis 2030 um 20% gegenüber 2020 gesenkt und der Anteil an erneuerbaren Energien gesteigert werden.

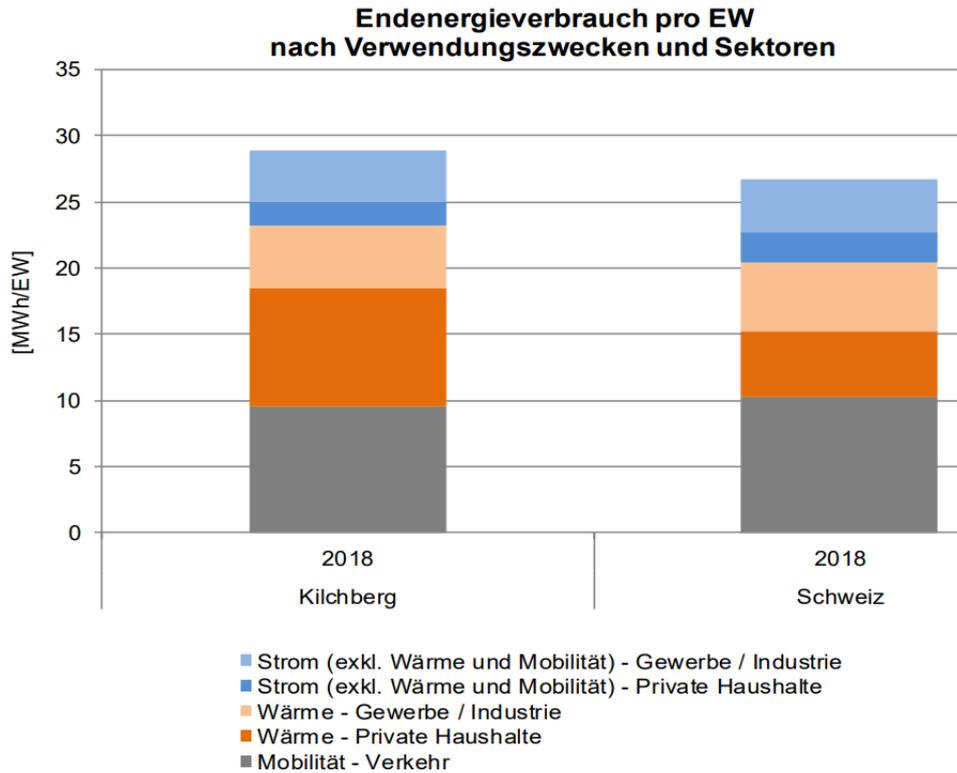


Abbildung 40 Endenergieverbrauch Gemeinde Kilchberg (Quelle: Energieleitbild Kilchberg, 2020)

### Übergeordnete Festlegungen

Die Revision des kantonalen Energiegesetzes wurde von der Stimmbevölkerung des Kantons Zürich angenommen. Das Gesetz ist per 1. September 2022 in Kraft getreten. Die Aussagen im kRP sind auf die darin enthaltenen gesetzlichen Neuerungen abgestimmt. Diese betreffen u.a. den Ersatz von Öl- und Gasheizungen durch klimaneutrale Heizungen bei bestehenden Bauten sowie die Ausstattung von Neubauten mit klimaneutralen Heizungen und mit Anlagen für die eigene Erzeugung von Strom (z.B. Solarpanels). Die bestehenden BZO-Vorschriften, z.B. die Pflicht zur Einhaltung des Minergie-Standards bei der Erarbeitung von Sondernutzungsplänen, sind dadurch obsolet geworden und werden mit der BZO-Revision überprüft.

Neues Energiegesetz Kanton Zürich

Der Kanton Zürich kennt auf kommunaler Ebene zwei Instrumente, die sich mit der Energiethematik befassen. Die kommunale Energieplanung gemäss kantonaalem Energiegesetz und die kommunale Richtplanung (Thema Ver-/Entsorgung) gemäss Planungs- und Baugesetz. Die kommunale Energieplanung ist ein Exekutivpapier und daher einfach anzupassen.

Zwei Instrumente für die Energiethematik

### Kommunale Festlegungen

Die Gemeinde Kilchberg ist Mitglied des Trägervereins Energiestadt, verfügt über ein Energie-Leitbild (Jahr 2020) und erarbeitet aktuell eine kommunale Energieplanung. Deshalb werden im kRP nur raumrelevante Ziele und Stossrichtungen aufgenommen, welche das Energie-Leitbild und die Energieplanung ergänzen oder präzisieren.

Aufnahme von raumrelevanten Zielen und Stossrichtungen im kRP

Der Einsatz von Wärmepumpen soll im Hinblick auf eine erneuerbare Energieversorgung der Gemeinde gefördert werden. Ohne Regeneration ist allerdings in Kilchberg längerfristig mit einer Abkühlung des Bodens zu

Regeneration von Erdwärmesonden

rechnen. Entsprechend soll geprüft werden, inwiefern eine Bodenregeneration bei Bauprojekten sichergestellt werden kann.

Für die im kRP als Massnahme festgehaltenen Vorschriften zu Ladeinfrastrukturen in Mehrfamilienhäusern fehlt derzeit noch eine Rechtsgrundlage. Für den Planungshorizont (2040) ist aber mit einer neuen rechtlichen Grundlage zu rechnen. Daher wird im Richtplan die Prüfung einer entsprechenden Vorschrift aufgenommen.

Vorschriften zu Ladeinfrastrukturen in Mehrfamilienhäusern

Der Grossteil von Kilchberg ist gemäss Energieplan des Kantons Zürichs ein Gebiet «in der sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit Wärme aus Oberflächengewässern eignen». Die Gemeinde Kilchberg sieht in der Seewärmenutzung ein wichtiges Potential für eine effiziente und klimaneutrale Energieversorgung. Dafür ist die Errichtung einer Energieerzeugungsanlage im Gebiet Schooren, nördlich des Seebads, notwendig. Sie ist an dieser Stelle standortgebunden und wird in einer Erholungszone bzw. innerhalb des regionalen Erholungsgebiets Schooren, errichtet, welche in städtische, bereits überbaute Grundstücke eingebettet ist. Der sich in Revision befindende RRP Zimmerberg enthält einen entsprechenden Eintrag. Ebenfalls setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass bei einer Revision des RRP die Erholungsfunktion durch die Funktion Energieerzeugungsanlage für Seewärmenutzung ergänzt wird (vgl. Kapitel 4.2 Erholungs- und Freihaltegebiete).

Erstellung der für die Nutzung von Seewärme notwendigen Infrastrukturen

Ebenfalls mit dem Ziel einer klimaneutralen Energieversorgung soll der Wärmebedarf des Hallenbads sowie der Turnhalle Hochweid mit Erdsonden gedeckt werden. Für die Errichtung der ca. 34 notwendigen Erdsonden ist in der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen ÖBA, in der sich das Hallenbad befindet, nicht ausreichend Platz vorhanden. Die einzige freie Fläche in der Zone ÖBA befindet sich nördlich des Hallenbades an der Stelle, wo der im kommunalen Inventar der schützenswerten Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgeführte Weiher liegt. Die angrenzende Liegewiese wird zudem von wertvollen Bäumen bestückt. Infolgedessen plant die Gemeinde, die Erdsonden im Bereich zwischen den bestehenden Fussballfeldern in der Hochweid (d.h. in der Erholungszone B) zu errichten. Da hierfür kein Richtplaneintrag im RRP besteht (es handelt sich um das regionale Erholungsgebiet Stocken-Asp), setzt sich die Gemeinde dafür ein, dass bei einer Revision des RRP die Erholungsfunktion u.a. durch die Funktion Erdsonden für Hallenbad ergänzt wird (vgl. Kapitel 4.2 Erholungs- und Freihaltegebiete).

Erstellung der für die Wärmeversorgung des Hallenbads notwendigen Infrastrukturen

Für die Versorgung eines Gemeindegebiets mit Wasser kommt das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) zum Tragen. Die Schmutzwasser- und Meteorwasserableitung erfolgt gemäss Generellem Entwässerungsplan (GEP). Die Entsorgung von Abfällen bzw. Wertstoffen funktioniert in den meisten Gemeinden über Haupt- und Separatsammelstellen. Die Planung von neuen Infrastrukturen im Bereich Ver- und Entsorgung erfolgt durch die jeweiligen Werkträger im Rahmen der vorgesehenen Verfahren. Die Gemeinde Kilchberg ist dem Wasserreservoir Ghei sowie Kopfholz und der Kläranlagen Adliswil und Zürich Werdhölzli angeschlossen. Aufgrund dieser Regelungs- und Abstimmungsichte wird auf eine Adressierung des Themas «Wasser, Abwasser und Abfall» im kRP verzichtet.

Verzicht auf Aussagen zu Wasser, Abwasser und Abfall

## 7. Verkehr

### Abstimmung mit den übergeordneten Planungen

Der kommunale Richtplan ist mit den folgenden übergeordneten Planungsinstrumenten abgestimmt.

#### **Kantonaler Richtplan**

Die überkommunalen, kantonalen Bestimmungen sind im kantonalen Richtplan des Kantons Zürich festgelegt (KRP ZH, Stand: 22.08.2022). Der KRP bildet eine Grundlage für die kommunalen Festlegungen. Der kRPV Kilchberg ist sowohl in Bezug auf die Ziele als auch auf die Massnahmen mit dem KRP abgestimmt.

Abstimmung mit  
KRP ZH

#### **Kantonales Gesamtverkehrskonzept**

Mit der zweiten Ausgabe des kantonalen Gesamtverkehrskonzepts (GVK) legte der Regierungsrat 2018 die langfristigen Ziele und Entwicklungsgrundsätze für das Gesamtverkehrssystem im Kanton Zürich im Planungshorizont bis 2030 fest. Damit schafft er eine Grundlage, damit der Lebens- und Wirtschaftsraum Zürich im Einklang mit der im KRP definierten Siedlungsentwicklung auch künftig mit allen Verkehrsträgern gut erschlossen ist. Die Gesamtverkehrsstrategie des kRPV Kilchberg wurde in Abstimmung mit den Zielen, Strategien und Handlungsschwerpunkten des kantonalen GVK erarbeitet.

Abstimmung mit  
GVK ZH

#### **Regionaler Richtplan**

Die überkommunalen, regionalen Bestimmungen sind im regionalen Richtplan Zimmerberg festgelegt (RRP Zimmerberg, Stand: 09.01.2018). Als Leitbild für den RRP Zimmerberg dient das regionale Raumordnungskonzept (Regio-ROK Zimmerberg), dessen Schlüsselemente im Richtplan behördenverbindlich festgelegt werden. Es differenziert und präzisiert das kantonale Raumordnungskonzept, auf welchem der KRP aufgebaut ist. In Bezug auf den Verkehr werden beispielsweise regionale Verbindungsstrassen, wichtige ÖV-Haltestellen, Bustrassees, Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr, Veloparkierungsanlagen, Wanderwege oder Parkierungsanlagen im RRP festgelegt. Der RRP bildet eine Grundlage für die kommunalen Ergänzungen. Der kRPV Kilchberg ist sowohl in Bezug auf die Ziele als auch auf die Massnahmen mit dem RRP abgestimmt.

Abstimmung mit  
RRP Zimmerberg

#### **Regionales Gesamtverkehrskonzept**

Aufgrund des hohen Abstimmungsbedarfs von Siedlung und Verkehr wurde für die Region Zimmerberg ein regionales GVK (rGVK) erarbeitet (Stand 03.07.2020). Dieses knüpft an das GVK des Kantons Zürich an und bildet die Planungsgrundlage, an welcher künftige verkehrsplanerische Vorhaben in der Region Zimmerberg auszurichten sind. Aufbauend auf das Zukunftsbild des regionalen Raumordnungskonzeptes (Regio-ROK) 2030 wurden konkrete Ziele definiert und für den Zeithorizont 2040 fortgeschrieben. Diese sind inhaltlich an das kantonale GVK angelehnt.

Abstimmung mit  
rGVK Zimmerberg

Die Abstimmung mit den aufgelisteten Planungen ist in jedem Teilabschnitt sichergestellt. Allfällige abweichende Haltungen zu übergeordneten Planungen werden an den betreffenden Stellen begründet erläutert.

## Analyse

### Verkehrserzeugung (Quell-/Ziel-/Binnenverkehr)

Sowohl die Wohnbevölkerung als auch die Beschäftigten in Kilchberg führen zu Verkehrswegen, die dem Binnenverkehr als auch dem Quell-/Zielverkehr der Gemeinde angerechnet werden.<sup>2</sup> Als Basis für die Verkehrserzeugung in MIV und ÖV kann das Gesamtverkehrsmodell des Kantons Zürich (GVM-ZH) verwendet werden. Mit regelmässigen Aktualisierungen werden die laufenden Veränderungen im Verkehrsgeschehen vom Kanton nachgeführt und die Prognosen bis 2040 für die Zukunft angepasst. Der Prognosezustand 2040 gibt den Trend bezüglich Verkehrsaufkommen und Verkehrsmittelwahl wieder. Zum Fuss- und Veloverkehr (FVV) liegen im GVM-ZH allerdings keine Modellzahlen oder umfassende Zählungen vor. Um Aussagen zum FVV-Anteil abzuleiten und in das Verkehrsaufkommen und die Prognose zu integrieren, stellt die Pendlerstatistik des Bundes eine weitere Grundlage für die Analyse dar. Die Pendlerstatistik zeigt gemeindespezifisch die Verkehrsmittelwahl der Wegzwecke Arbeiten und Ausbildung auf, die Freizeitfahrten werden darin nicht berücksichtigt. Basis für die Pendlerstatistik bilden Stichprobenbefragungen des Bundes (Strukturerhebung 2018-2020, Drei-Jahres-Pooling). Durch die Pendlerstatistik können somit Tendenzen zum FVV-Anteil in der Gemeinde Kilchberg abgeleitet werden.

Verwendete Grundlagen

Im Ist-Zustand (Modellzustand 2018) sind im GVM-ZH rund 8'600 Einwohner/innen sowie 4'100 Beschäftigte für Kilchberg hinterlegt. Es resultieren 26'000 Personenwege in MIV und ÖV pro Werktag in der gesamten Gemeinde (Summe aus Ziel-, Quell-, Binnenverkehr). Diese teilen sich auf in 4'500 Personenwege, die primär mit dem ÖV gemacht werden, und 21'500 Personenwege, die primär mit dem MIV zurückgelegt werden. Somit werden rund 82% aller Wege in der Gemeinde Kilchberg mit dem MIV zurückgelegt, 18% der Personenwege entfallen auf den ÖV (Abbildung 41).

Ist-Zustand 2018  
Anzahl Personenwege

Für den Prognosezustand (Modellzustand 2040) nimmt die Anzahl Personenwege in der Gemeinde Kilchberg u.a. durch die prognostizierte Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung gemäss GVM-ZH um rund 38% zu (10'200 Einwohner/innen und 5'100 Beschäftigte im GVM-ZH für Prognosezustand 2040 hinterlegt)<sup>3</sup>. Damit werden im Jahr 2040 gesamthaft 36'000 Personenwege im MIV und ÖV pro Werktag in der gesamten Gemeinde entstehen (Summe aus Ziel-, Quell-, Binnenverkehr). Dabei würden 7'500 Personenwege auf den ÖV und 28'500 Personenwege auf den MIV entfallen. Der ÖV nimmt zwar absolut gesehen weniger zusätzliche Personenwege auf (absolut +3'000, relativ 67%) im Vergleich zum MIV (absolut +7'000, relativ +33%), relativ ist die Zunahme jedoch grösser (Abbildung 41).

Prognosezustand  
2040 Anzahl Personenwege

<sup>2</sup> Binnenverkehr ist der Verkehr, welcher innerhalb der Gemeinde Kilchberg verkehrt, ohne die Gemeindegrenze zu überschreiten. Der Quellverkehr beinhaltet alle Verkehrsbeziehungen, die in der Gemeinde Kilchberg starten und ihr Ziel ausserhalb der Gemeinde haben. Der Zielverkehr beinhaltet alle Verkehrsbeziehungen, welche ausserhalb der Gemeinde starten und in Kilchberg enden.

<sup>3</sup> Gemäss kantonaler Prognose (Juli 2020, STAT) wächst Kilchberg bis 2040 auf ca. 10'400 Einwohner/innen. Auf dieser Prognose basiert auch das REK Kilchberg. Die mit den leicht unterschiedlichen Prognosewerten verknüpften Auswirkungen auf die Gesamtanzahl Personenwege ist jedoch geringfügig und kann im Rahmen der mit den Annahmen verknüpften Unsicherheiten vernachlässigt werden.

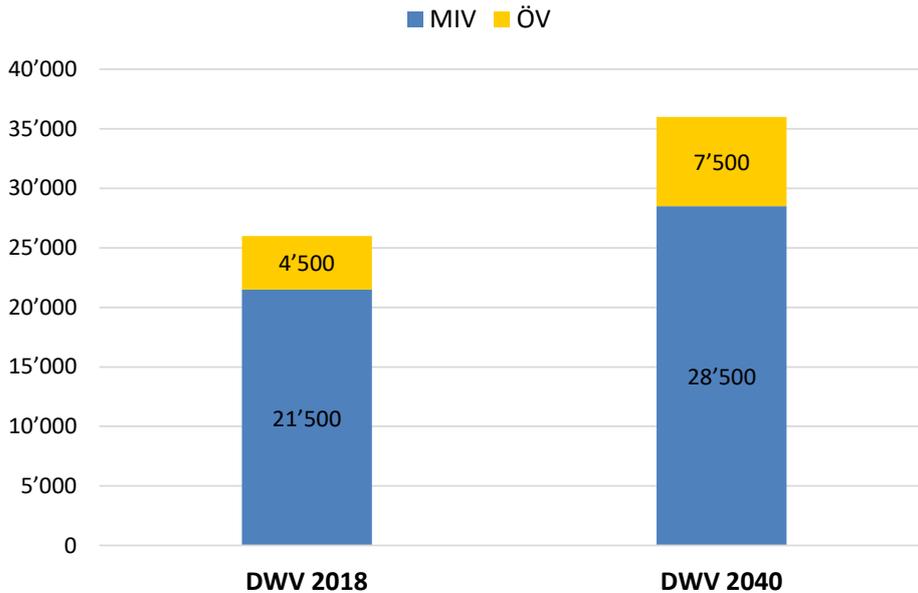


Abbildung 41 Quell-/Ziel-/Binnenverkehr der Gemeinde Kilchberg in Personenwegen für den Durchschnittlichen Werktagerverkehr -DWV 2018 und 2040 (Quelle: GVM-ZH, Amt für Mobilität 2022)

**Mobilitätsverhalten (Modal Split)**

Ein wesentlicher Einfluss auf das Verkehrssystem hat das Mobilitätsverhalten von Bevölkerung und Beschäftigten. Dabei geht es vor allem um die Wahl des Verkehrsmittels. Diese ist abhängig von den verfügbaren Mobilitätswerkzeugen (Bsp. Autobesitz oder ÖV-Abo) der Personen, der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur sowie der persönlichen Einstellung. Der Modal Split beschreibt den Anteil eines Verkehrsmittels am Gesamtverkehr in einem Gebiet und berücksichtigt in der vorliegenden Definition Personenwege, die im Gemeindegebiet Kilchberg starten, enden oder innerhalb der Gemeinde verkehren (Quell-/Ziel-/Binnenverkehr). Zur Ermittlung des Modal Splits können kantonale Auswertungen, die Pendlerstatistik des Bundes sowie das kantonale Verkehrsmodell zur Orientierung verwendet werden.

Verkehrsmittelwahl

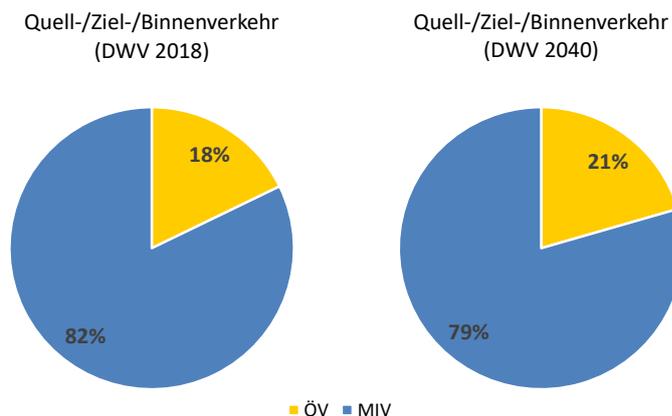


Abbildung 42 Bimodal Split Quell-/Ziel-/Binnenverkehr Gemeinde Kilchberg 2018 und 2040 (Trend) in Bezug auf Personenwege (Quelle: GVM-ZH, Amt für Mobilität 2022)

Im GVM-ZH wird die Verkehrsnachfrage (Personenwege) in Bezug auf den MIV und den ÖV abgebildet. Fuss-/Veloverkehr werden im GVM-ZH nicht modelliert. Dementsprechend kann aus dem GVM-ZH ein Bimodal Split (MIV, ÖV) über alle Wegzwecke und mit einem Prognosewert angegeben

Bimodal Split der Gesamtgemeinde gemäss GVM-ZH

werden. Werden die Personenwege des Quell-/Ziel-/Binnenverkehrs an einem durchschnittlichen Werktag betrachtet, so beträgt der Bimodal Split in Bezug auf die Personenwege im Ist-Zustand (2018) 18% ÖV und 82% MIV. Für den Prognosezustand 2040 dürfte sich der Bimodal Split um drei Prozentpunkte in Richtung ÖV verändern (21% ÖV zu 79% MIV) (Abbildung 42).

Mit der Pendlerstatistik des Bundes wird – im Gegensatz zum GVM-ZH – die Verkehrsmittelwahl der Wegzwecke Arbeiten und Ausbildung aufgezeigt, weitere Wegzwecke wie Einkaufen oder Freizeit werden nicht wiedergegeben. Die Pendlerstatistik für die Gemeinde Kilchberg weist für den Pendlerverkehr folgende Anteile im Fuss- und Veloverkehr aus (Abbildung 43).

Verkehrsmittelwahl  
Pendlerströme der  
Gesamtgemeinde  
gemäss nationaler  
Pendlerstatistik

- Zupendler/innen: 7% (Stichprobe n = 1'390)
- Wegpendler/innen: 5% (Stichprobe n = 512)
- Binnenpendler/innen: 56% (Stichprobe n = 112)

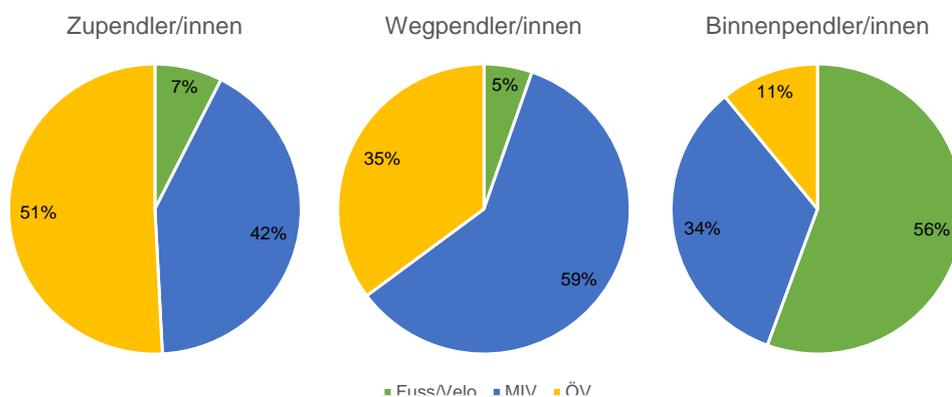


Abbildung 43 Modal Split Pendlerwege Gemeinde Kilchberg, in Bezug auf Personenwege (Strukturerhebungen 2018-2020, Drei-Jahres-Pooling, Quelle: BFS, 2022)

Bei den Zupendler/innen nach Kilchberg wählen die Hälfte der Befragten den ÖV und weitere rund 40% den MIV. Der ÖV-Anteil ist somit im Vergleich zu den kantonalen Werten gemäss GVM-ZH besonders hoch. Bei den Wegpendler/innen von der Gemeinde Kilchberg ist der ÖV-Anteil mit 35% deutlich geringer, der MIV-Anteil mit 60% deutlich höher. Der Anteil des Fuss-/Veloverkehrs ist bei beiden Pendlergruppen mit 5 bzw. 7% vergleichsweise tief und von untergeordneter Bedeutung. Die Binnenpendler/innen hingegen nützen mit 56% überdurchschnittlich oft den Fuss-/Veloverkehr für ihre Pendlerwege. Grund dafür dürften die in der Stichprobe enthaltenen Schüler/innen sein. Allerdings sind die Werte betreffend Binnenverkehr aufgrund der geringen Anzahl an befragten Binnenpendelnden nicht repräsentativ. Generell ist festzustellen, dass Zupendelnde gemäss Pendlerstatistik ÖV-affin erscheinen, während in Kilchberg wohnhafte, wegpandelnde Personen eher MIV-affin sind. Weiter wird gemäss GVM-ZH deutlich weniger der ÖV gewählt als in der Pendlerstatistik.

Gemäss dem kantonalen Strassenverkehrsamt des Kantons Zürich beträgt der Motorisierungsgrad in Kilchberg im Jahr 2018 rund 53%. Damit kommen rund 530 Personenwagen auf 1'000 Einwohner/innen. Damit liegt Kilchberg über dem Kantonsdurchschnitt (Motorisierungsgrad von knapp 48%, d.h. 480 Personenwagen auf 1'000 Einwohner/innen). Innerhalb der Region Zimmerberg (Motorisierungsgrad von rund 50% respektive 505 Personenwagen auf 1'000 Einwohner/innen) verfügte Kilchberg im Jahr 2018 über den

Mobilitätswerkzeuge

zweithöchsten Motorisierungsgrad. Der hohe Motorisierungsgrad verdeutlicht die Bedeutung des MIV für die Kilchberger Bevölkerung und stützt somit die Erkenntnisse der Analyse der Pendlerstatistik betreffend MIV-Affinität. Weitere Mobilitätswerkzeuge wie beispielsweise der Besitz von Velos oder ÖV-Abonnements sind auf Gemeindeebene nicht erfasst.

Die Verkehrsströme können mit dem GVM-ZH auch nach den wesentlichen Relationen der Gemeinde aufgedgliedert werden (Abbildung 44):

Relationsbezogener Bimodal Split

- Die wichtigste Verkehrsrelation besteht mit der **Stadt Zürich** mit insgesamt rund 12'100 Personenwegen an einem durchschnittlichen Werktag im Ist-Zustand (2018).
- Auch die Verbindungen von/zu den südlich liegenden Gemeinden **Rüschlikon** und **Thalwil** (2'400 Personenwege im DWV), **Horgen** (1'900 Personenwege im DWV) und von/nach **Wädenswil/Richterswil** (1'600 Personenwege im DWV) sind wichtig.
- Eine weitere wichtige Verbindung gibt es von/nach der westlich angrenzenden Gemeinde **Adliswil** (1'600 Personenwege im DWV).
- Weitere grössere Verkehrsströme der Gemeinde Kilchberg gibt es von/nach Region Zug/Innerschwyz und Region Ausserschwyz/Glarus.

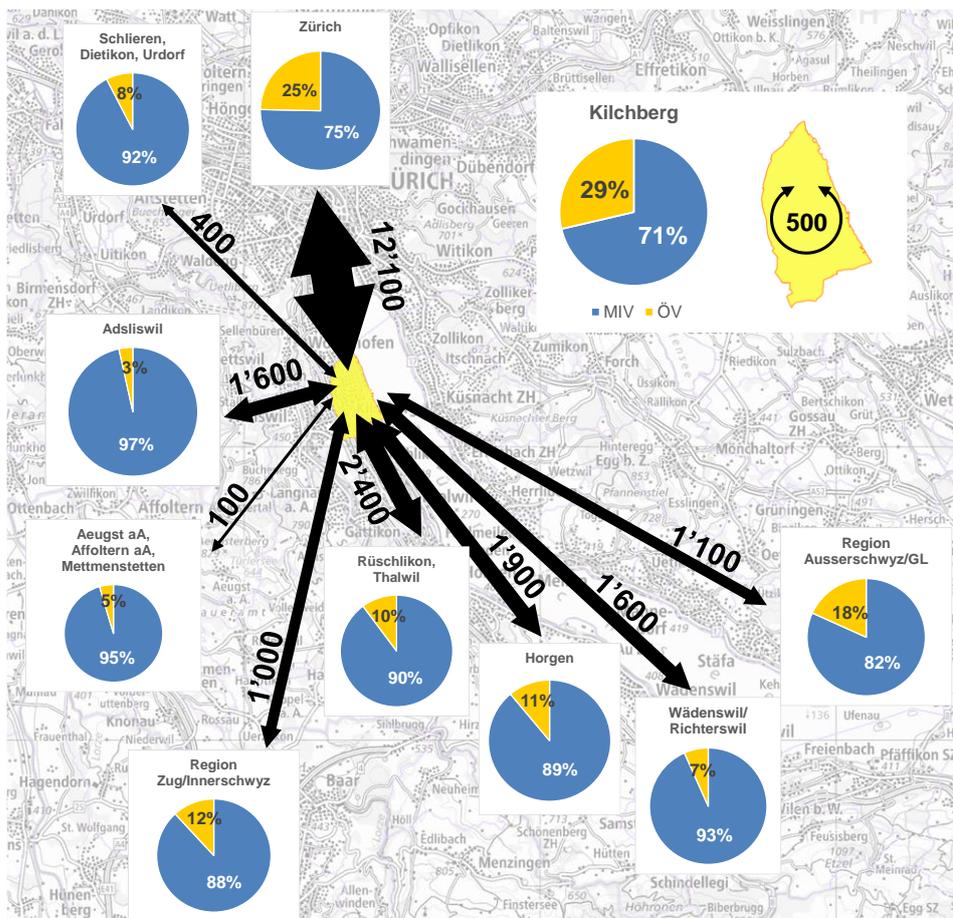


Abbildung 44 Räumliche Verteilung der wichtigsten Verkehrsströme und Bimodal Split in Bezug auf Personenwege, Ist-Zustand DWV 2018 (Quelle: GVM-ZH, Amt für Mobilität 2022)

Der ÖV-Anteil zu den jeweiligen Relationen ist, abgesehen von den 25% von/nach der Stadt Zürich, relativ tief. Ein wichtiger Grund dafür stellt das

entsprechende ÖV-Angebot dar. Weitere Gründe für den hohen MIV-Anteil sind das leistungsfähige Strassennetz sowie die Verfügbarkeit von Abstell- und Parkierungsmöglichkeiten in den jeweiligen Zielgebieten. Ausserdem können Zu- und Abgangszeiten im ÖV, also die Etappe zur ÖV-Haltestelle respektive die Etappe von der ÖV-Haltestelle zum Ziel, attraktivitätsmindernd für die ÖV-Nutzung wirken.

Basierend auf den Verkehrsströmen aus dem GVM-ZH 2018 kann auch die Verkehrsbelastung durch den sogenannten Durchgangsverkehr abgeleitet werden. Das Modell weist auf den relevanten Beziehungen kaum Durchgangsverkehr auf dem kommunalen Strassennetz auf (Abbildung 45):

Überschaubare Belastung durch Durchgangsverkehr auf kommunalem Netz

- Auf der Verkehrsbeziehung Autobahnanschluss Wollishofen-Zwängiweg-Gemeindegrenze gibt es gemäss GVM-ZH geringfügig Durchgangsverkehr von/nach Seestrasse und Stadt Zürich.
- Auf der Verkehrsbeziehung Autobahnanschluss Thalwil-Stadt Zürich gibt es praktisch keinen Durchgangsverkehr.
- Bedeutender Durchgangsverkehr verkehrt entlang der Seestrasse, welcher als HVS jedoch eine Durchleitungsfunktion zukommt und somit regionalen Verkehr aufnehmen soll.

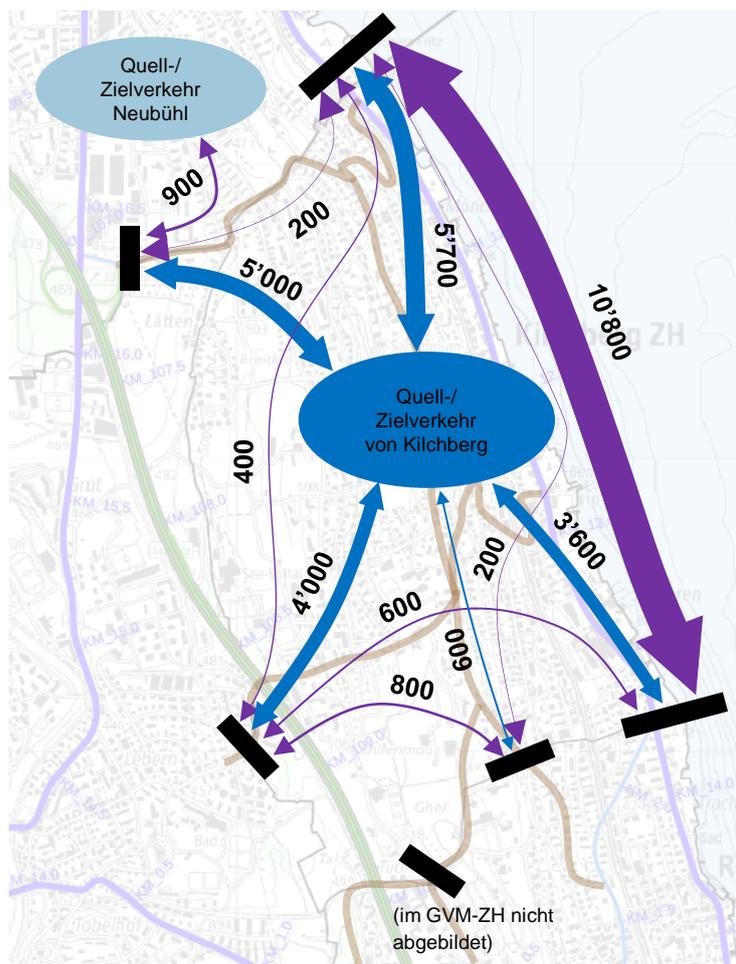


Abbildung 45 Durchgangsverkehr durch die Gemeinde Kilchberg gemäss kantonalen Gesamtverkehrsmodell (Quelle: GVM-ZH 2018)

**Verkehrsprognose 2040**

Wie in obigen Abschnitt «Verkehrserzeugung (Quell-/Ziel-/Binnenverkehr)» aufgezeigt, wird gemäss GVM-ZH der Quell-Ziel-Binnenverkehr der Gemeinde Kilchberg bis ins Jahr 2040 um rund 38% beziehungsweise gesamt- haft auf 36'000 Personenwege an durchschnittlichen Werktagen zunehmen. Diese Zunahme kann wiederum auf die bedeutsamen räumlichen Relationen ausgewertet werden:

Relationsbezogene Verkehrszunahme 2040

- Insgesamt nehmen die Verkehrsströme zu den umliegenden wesentli- chen Relationen im Zeitraum um rund 2018-2040 um rund 35-45% zu.
- Das grösste Wachstum in absoluten Zahlen wird mit rund 4'300 Perso- nenwegen im DWV auf der Relation Kilchberg – Stadt Zürich erwartet.
- Rund 900 zusätzliche Personenwege im DWV werden von/nach Rüscli- kon/Thalwil sowie nach Wädenswil/Richterswil prognostiziert, weitere 600 Personenwege nach Horgen und Adliswil.
- Im Binnenverkehr ist eine Zunahme von 47% zu erwarten (Abbildung 46).

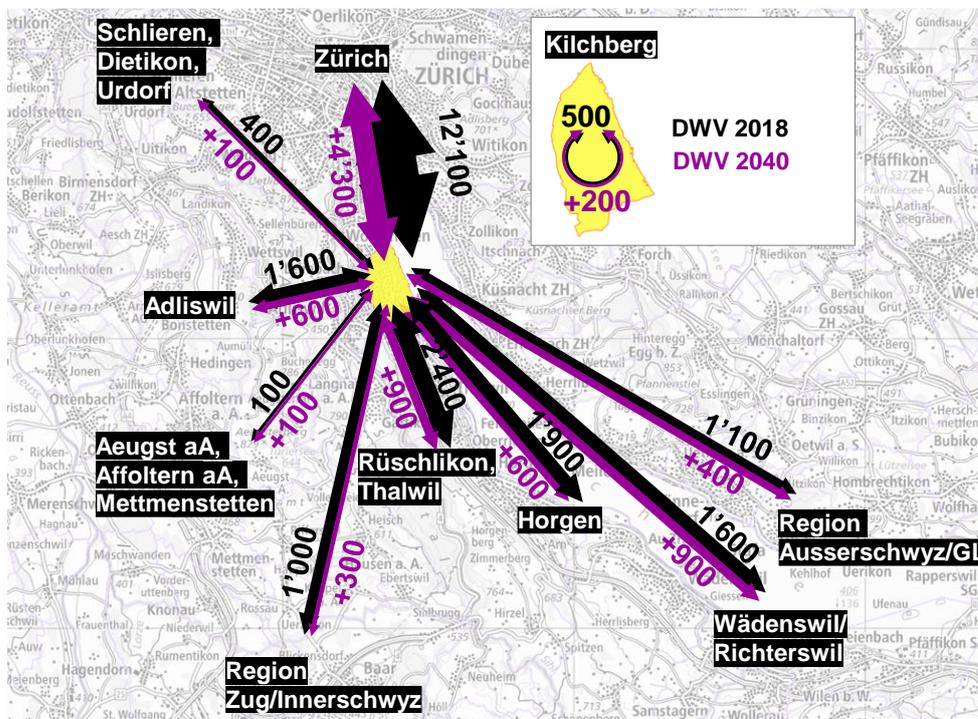


Abbildung 46 Entwicklung der wichtigsten Verkehrsströme und Bimodal Split in Bezug auf Per- sonenwege 2018 (Quelle: GVM-ZH, Amt für Mobilität 2022)

Abgesehen vom Knoten Hornhalden-/Seestrasse weisen die Strecken und Knoten auf dem Strassennetz in der Gemeinde Kilchberg im Jahr 2018 keine kritischen Belastungen auf (Nationalstrasse nicht berücksichtigt, Abbildung 47).

Auswirkungen auf Auslastung Stras- sennetz und Sied- lungsverträglichkeit

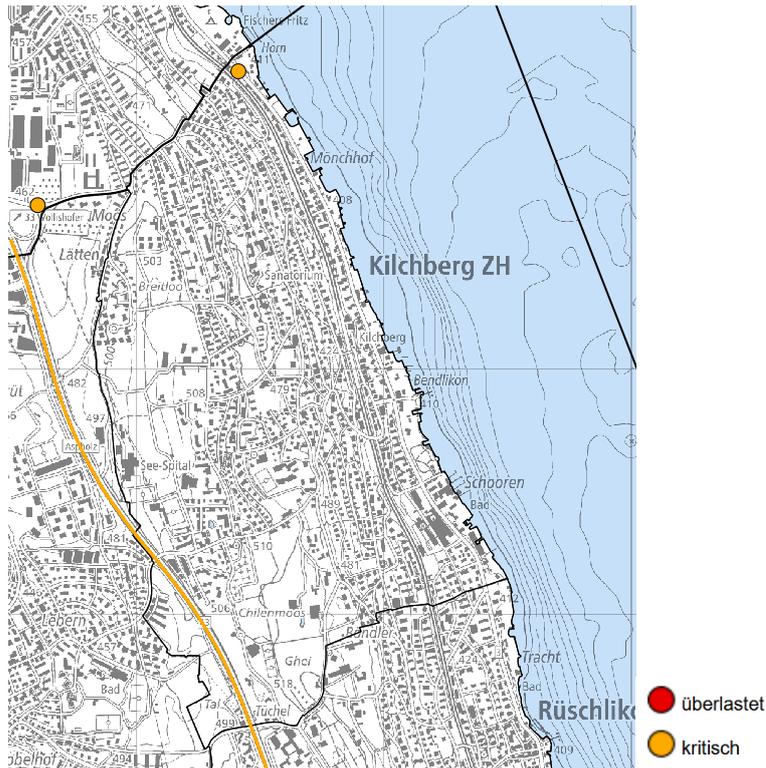


Abbildung 47 Auslastung Strassenabschnitte und -Knoten in der Abendspitze ASP für das Jahr 2018; Auslastung bis 80% gilt als unkritisch, Auslastung > 100% gilt als überlastet (Quelle: GVM-ZH 2018)

Durch den prognostizierten Verkehrszuwachs werden die Kapazitätsreserven auf dem Strassennetz jedoch kleiner und es können potenziell Engpässe entstehen. Angesichts des heute in Spitzenstunden bereits kritisch ausgelasteter Knoten Hornhalden-/Seestrasse muss davon ausgegangen werden, dass sich die Leistungsfähigkeit des Knotens zusätzlich verschlechtert und der Knoten in den Abendspitzen (ASP) überlastet ist. Davon ist unter anderem auch der ÖV betroffen, bei welchem gemäss kantonalem GIS der Problemdruck bereits 2018 als hoch eingestuft wird. Die Siedlungsverträglichkeit entlang der Seestrasse wird bereits mit der Verkehrsbelastung 2018 als kritisch, im Zentrumsbereich zwischen Schoorenstrasse und Dorfstrasse sogar als nicht verträglich eingestuft. Die zusätzliche Belastung beeinträchtigt die Qualität des Strassenraums zusätzlich, die Siedlungsverträglichkeit entlang dem Seeufer wird weiter abnehmen.

### Fazit

Sowohl die Bevölkerungs- als auch die Beschäftigtenzahlen in Kilchberg werden in den nächsten rund 15 Jahren nochmals zunehmen. Bis 2040 ist entsprechend mit einer Zunahme von 38% bei den Personenwegen im Quell-, Ziel- und Binnenverkehr von Kilchberg zu rechnen. Obschon die Bedeutung des ÖV dabei ansteigt, nehmen die Personenwege im MIV absolut gesehen deutlich stärker zu. Diese Zahlen geben ein Trend- und kein Zielszenario wieder.

## 7.1 Gesamtverkehrsstrategie

Die kommunale Gesamtstrategie Verkehr besteht aus einem Gesamtziel sowie Zielen und strategischen Ansätzen nach Verkehrsthema. Ziele geben an, worauf das Handeln grundsätzlich auszurichten ist. Strategische Ansätze zeigen auf, mit welchen Mitteln diese Ziele erreicht werden sollen. Dabei wird auf den Zielen der übergeordneten Planungen aufgebaut. In diesem Abschnitt werden das Gesamtziel sowie die Ziele und strategischen Ansätze aufgeführt. Weiter werden unter dem Aspekt der Gesamtverkehrsstrategie auch Ziele und strategischen Ansätze betreffend Verkehr und Siedlung aufgeführt. Die Ziele und strategischen Ansätze zu den jeweiligen Verkehrsmitteln oder weiteren verkehrsrelevanten Aspekten befinden sich in den nachfolgenden Kapiteln.

Übergeordnete  
Zielsetzung kRP  
Verkehr Kilchberg

### Gesamtziel

*Kilchberg verfügt über ein sicheres, effizientes und umweltschonendes Verkehrssystem. Generell liegen die Prioritäten bei flächeneffizienten und umweltschonenden Verkehrsmitteln und Mobilitätsformen. Die Gemeinde treibt diese Entwicklung aktiv voran.*

Damit die Funktionsfähigkeit und die Stabilität des Verkehrssystems auch bei der prognostizierten Bevölkerungs- und Arbeitsplatzwachstum gewährleistet sind, müssen MIV-Fahrten auf flächeneffizientere Verkehrsmittel verlagert werden. Die Gemeinde Kilchberg setzt sich mit ihrer Verkehrs- und Siedlungsplanung dafür ein, dass der Grossteil des Verkehrswachstums mit flächeneffizienten Verkehrsmitteln erfolgt, d.h. mit dem ÖV und dem FVV. Nebst der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Gesamtverkehrssystems soll der Flächenverbrauch und die Bodenversiegelung durch den Verkehr minimiert werden.

Begründung Priorisierung flächeneffiziente Mobilitätsformen

Der Verkehr macht in der Schweiz mit einem Drittel einen Grossteil der schädlichen Treibhausgasemissionen aus.<sup>4</sup> In einer nachhaltigen Verkehrsentwicklung liegt ein grosses Potenzial zur Senkung dieser Emissionen. Mit der Verlagerung der Verkehrsnachfrage auf umweltschonende Verkehrsmittel wird ein Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase in Übereinstimmung mit den Klimazielen 2050 des Bundes und dem Dekarbonisierungsziel des Kantons Zürich geleistet. Neben den Treibhausgasemissionen sollen aber auch die weiteren Luftschadstoff- sowie die Lärmemissionen reduziert werden.

Begründung Priorisierung umweltschonende Verkehrsmittel

### Quantifizierte Ziele

Zur Erreichung der Zielsetzung werden folgende Zielwerte für den Quell-, Ziel- und Binnenverkehr von Kilchberg mit Horizont 2040 definiert:

- **MIV-Wachstum um maximal 10%:** Das MIV-Wachstum wird auf maximal 10% der heute mit dem MIV zurückgelegten Wege begrenzt.
- **Erhöhung der ÖV-Anteile auf der Verbindung mit Stadt Zürich:** Auf der Verbindung Kilchberg – Stadt Zürich werden 2040 insgesamt mindestens 50% aller Personenwege über den ÖV abgewickelt.

<sup>4</sup> Bundesamt für Umwelt (2020). Klima: Das Wichtigste in Kürze. <https://www.bafu.admin.ch/bafu/de/home/themen/klima/inkuerze.html#-1439031040>.

- **Erhöhung der ÖV-Anteile auf den Verbindungen zu Zimmerberg-Gemeinden:** Auf den Verbindungen zwischen Kilchberg und den übrigen Zimmerberggemeinden werden 2040 in der Summe mindestens 20% aller Personenwege über den ÖV abgewickelt.
- **Erhöhung der FVV-Anteile auf den Verbindungen mit den Nachbargemeinden sowie von/nach Thalwil:** Auf den Verbindungen zwischen Kilchberg – Adliswil, Rüschlikon, Stadt Zürich und Thalwil werden 2040 in der Summe mindestens 10% aller Personenwege über den Veloverkehr abgewickelt. Die Verbindung von/nach Stadt Zürich verzeichnet eine überproportionale Zunahme im Veloverkehr.
- **Erhöhung der FVV-Anteile im Binnenverkehr:** Innerhalb der Gemeinde werden rund 60% aller Personenwege mit dem Fuss- oder Veloverkehr abgewickelt.

Die hier kommunal festgesetzten Zielwerte sind mit den übergeordneten Modal Split Zielsetzungen des kantonalen GVK (Horizont 2030) und des rGVK Zimmerberg (Horizont 2040) abgestimmt und grundsätzlich vereinbar. Im Vergleich zu 2018 soll eine Verdoppelung sowohl auf der Verbindung Kilchberg – Stadt Zürich (Zielwert 50% ÖV-Anteil) als auch auf den Verbindungen zwischen Kilchberg und den Zimmerberggemeinden (Zielwert 20% ÖV-Anteil) erzielt werden. Der ÖV-Zielwert zu den übrigen Zimmerberggemeinden liegt unter den übergeordnet festgelegten Zielwerten. Aufgrund der kurzen Distanzen zu den Nachbargemeinden in Verbindung mit der geplanten Förderung des Veloverkehrs wird auf diesen Relationen das Velo künftig eine wichtige Rolle einnehmen. Zusammen mit dem FVV werden somit die im kantonalen und regionalen GVK gesetzten Bi-Modal Split Zielwerte von 30% respektive 32% ÖV-Anteile erreicht. Die Abbildung 48 und Abbildung 49 visualisieren die Verteilung der Nachfrage nach Relationen und Verkehrsmittel für die unterschiedlichen Zustände sowie die Zielsetzung.

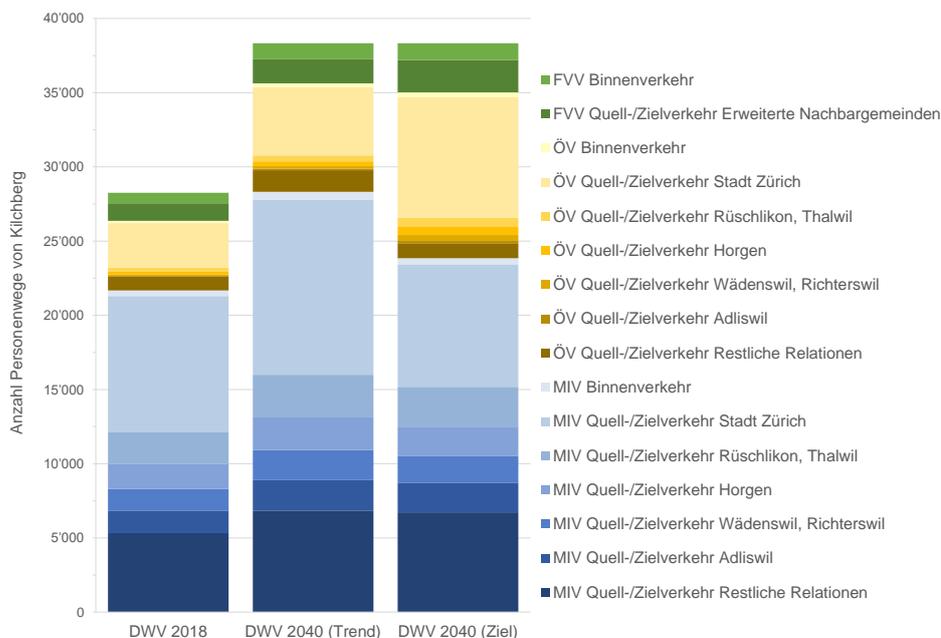


Abbildung 48 Verteilung der Personenwege des Quell-, Ziel- und Binnenverkehrs von Kilchberg auf die Verkehrsmittel; Ist-Zustand, Trendentwicklung und Ziele (Basis der Nachfrage: GVM-ZH, FVV ergänzt)

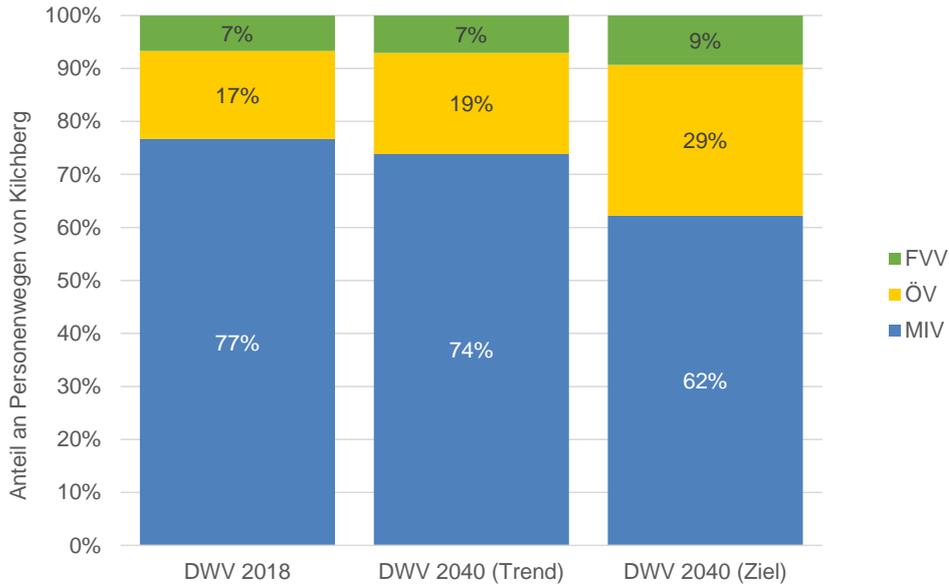


Abbildung 49 Modal Split des Quell-, Ziel- und Binnenverkehrs von Kilchberg in Bezug auf Personenwege; Ist-Zustand, Trendentwicklung und Ziele (Basis: GVM-ZH, FVV ergänzt)

## 7.2 Fuss- und Veloverkehr

### Fussverkehr

Das kommunale Fusswegnetz basiert auf dem Konzept Fussverkehr 2015. Dieses wird durch Inputs im Rahmen des Regionalen Entwicklungskonzepts Kilchberg sowie durch die Arbeitsgruppe Ortsplanung Kilchberg punktuell ergänzt.

Fusswegnetz auf Basis Konzept 2015

Die Massnahmen im Fussverkehr beziehen sich schwerpunktmässig auf den Alltagsverkehr. Dabei werden einige bestehenden Netzlücken geschlossen sowie attraktive und sichere Längsverbindungen und Querungen für den Fussverkehr geschaffen. Zusätzlich wird die Ausstattung bestehender Fusswege verbessert und Mängel, die im Rahmen des Fusswegkonzepts 2015 identifiziert wurden, behoben.

Massnahmen im kRP

Die Seestrasse stellt eine kantonale Hauptverkehrsstrasse (HVS) dar. Auf übergeordneter Ebene ist gemäss dem RRP Zimmerberg (Teilrevision 2022) ein Betriebs- und Gestaltungskonzept geplant. In diesem Rahmen wird sich die Gemeinde insbesondere für die Anliegen von Zufussgehenden sowohl entlang der Strecke als auch zur Querung der Seestrasse einsetzen.

Seestrasse

Die Realisierung des Seeuferwegs wird seit Jahren kantonsweit kontrovers diskutiert. Im Frühling 2024 wurde im Kanton Zürich über die «Initiative Seeuferweg» abgestimmt, welche die Durchsetzung des Seeuferwegs zum Ziel hatte. Die Initiative wurde abgelehnt. Dieser Entscheid wird Auswirkungen haben auf die weitere Planung der Streckenführung. Die übergeordneten Planungsträger (Kanton und Region) werden sich entsprechend überlegen, wie und ob der kantonale und regionale Richtplan angepasst werden müssen. Solange die Richtpläne rechtskräftig sind und nicht angepasst werden, sind im kommunalen Richtplan der Gemeinde Kilchberg die übergeordneten Festlegungen zu übernehmen.

Seeuferweg: kontroverse Wünsche

Beim Seeuferweg handelt es sich um eine kantonale Aufgabe und somit eine übergeordnete Festlegung. Aktuell sieht der Kantonale Richtplan die Realisierung eines Fussweges entlang des gesamten Seeufers vor (Seeuferweg). Durch den Eintrag des Seeuferwegs im RRP (Teilrevision, noch nicht genehmigt) wird die Linienführung entlang dem Seeufer konkretisiert.

Seeuferweg: übergeordnete Festlegung

Die Gemeinde Kilchberg verfügt bereits heute über verschiedene Ufer- und Seezugänge. Von der südlichen Gemeindegrenze zu Rüslikon bis zur Schiffstation gibt es einen Fussweg entlang dem Seeufer, welcher lediglich im Gebiet Schooren (Seebad, Schiffswerft) nicht direkt am Seeufer verläuft. Zwischen Schiffstation und der nördlichen Gemeindegrenze zur Stadt Zürich gibt es keinen durchgängigen Fussweg entlang dem Seeufer, die Zugänglichkeit zum See wird jedoch an diversen Stellen sichergestellt (Kilchberg Horn, Seeanlage Mönchhof, Widmeranlage, Seeanlage Schilfmatt, Morfanlage., Badweg/Alte Badi).

Seeuferweg: Antrag der Gemeinde

Im REK wird festgehalten, dass der Seeuferweg so geplant werden soll, dass die Erlebbarkeit des Sees entlang der Seestrasse und auf den öffentlich zugänglichen Grundstücken gewährleistet ist. Die Zugänglichkeit zum Seeufer gilt es weiterhin sicherzustellen und, wenn möglich und mit verhältnismässigem Aufwand realisierbar, auszubauen. Infolgedessen erachtet es die Gemeinde als sinnvoll, die Wegführung teilweise entlang der Seestrasse zu führen. Dies wurde bereits im bisherigen kRP von 1998 so festgelegt (vgl. Abbildung 50). Ausserdem wäre die regionale Linienführung aufgrund der aktuellen Eigentumsverhältnisse erst längerfristig realisierbar.



Gemäss der Online-Umfrage in der Bevölkerung vom Juni 2023 wird die Wegführung des regionalen Richtplans direkt entlang des Seeufers gegenüber der kommunalen Variante von einer Mehrheit der Befragten eher unterstützt. Der kommunale Vorschlag wird ungefähr von gleich vielen Teilnehmenden abgelehnt wie unterstützt.

Seeuferweg: Resultate aus der Online-Umfrage

Abbildung 50 Seeuferweg: Wegführung nach regionalem Richtplan und kommunale Wegführung (gemäss Verkehrsplan Fuss- und Wanderwege der Gemeinde Kilchberg, 1998)

## Veloverkehr

Im Rahmen der Überarbeitung des kRPV wurde das bisherige kommunale Velonetz zu einem flächendeckenden, attraktiven und bedarfsgerechten Velonetz weiterentwickelt. Die Gemeinde erarbeitete dazu eine Velonetzkonzeption, in welcher sie das künftige Velonetz bestimmt. Die Überlegungen der Gemeinde für die Festlegung des kommunalen Velowegnetzes sind im Bericht «Velonetzkonzeption Gemeinde Kilchberg 2023» festgehalten.

Velonetzkonzeption  
als Grundlage

Beim Veloverkehr liegt der Fokus einerseits auf der Behebung der Schwachstellen auf dem kantonalen Velonetz. Andererseits werden auf kommunaler Ebene wichtige Netzlücken geschlossen. Eine systematische Erhebung der Schwachstellen im kommunalen Velonetz und daraus abgeleiteten Massnahmen soll nachgelagert zur Konzeption des Velonetzes erfolgen und wird als Massnahme in den kRPV integriert.

Massnahmen kRP

In den übergeordneten Festlegungen von Kanton und Region sind zwei Varianten einer Veloschnellroute aufgeführt: einmal über die Alte Landstrasse und einmal via Bändlerstrasse-Weinbergstrasse. Die Gemeinde ist skeptisch, was diese Routen angeht und wird sich für eine Variante entlang der Seestrasse einsetzen.

Veloschnellroute -  
Übergeordnete  
Massnahmen und  
kommunale Vari-  
ante

Mit der Massnahme VV5.3 soll das Areal des ehemaligen See-Spitals (bzw. des neuen Sanatoriums) beim Arbeitsplatzgebiet an der Grütstrasse für den Veloverkehr erschlossen werden. Ziel der Massnahme ist die Schliessung einer Netzlücke und die Förderung des Langsamverkehrs in einem Gebiet, welches eine hohe Nutzerdichte aufweist. Aufgrund der Lage des Areals, welches durch das kantonale Freihaltegebiet und regionale Erholungsgebiet vom Rest des kilchberger Siedlungsgebiet getrennt wird, erfolgt die Linienführung auch ausserhalb des Siedlungsgebiets. Die genaue Linienführung soll im Rahmen einer Gebietsentwicklung festgelegt werden. Es stehen jedoch bereits bestehende Strassen- und Wege zur Verfügung. Entsprechend werden ausserhalb des Siedlungsgebiets und innerhalb des kantonalen Freihaltegebiets keine neuen Wege geschaffen und voraussichtlich auch keine zusätzliche Fruchtfolgefleichen beansprucht.

Schliessung Netz-  
lücken ausserhalb  
des Siedlungsge-  
biets

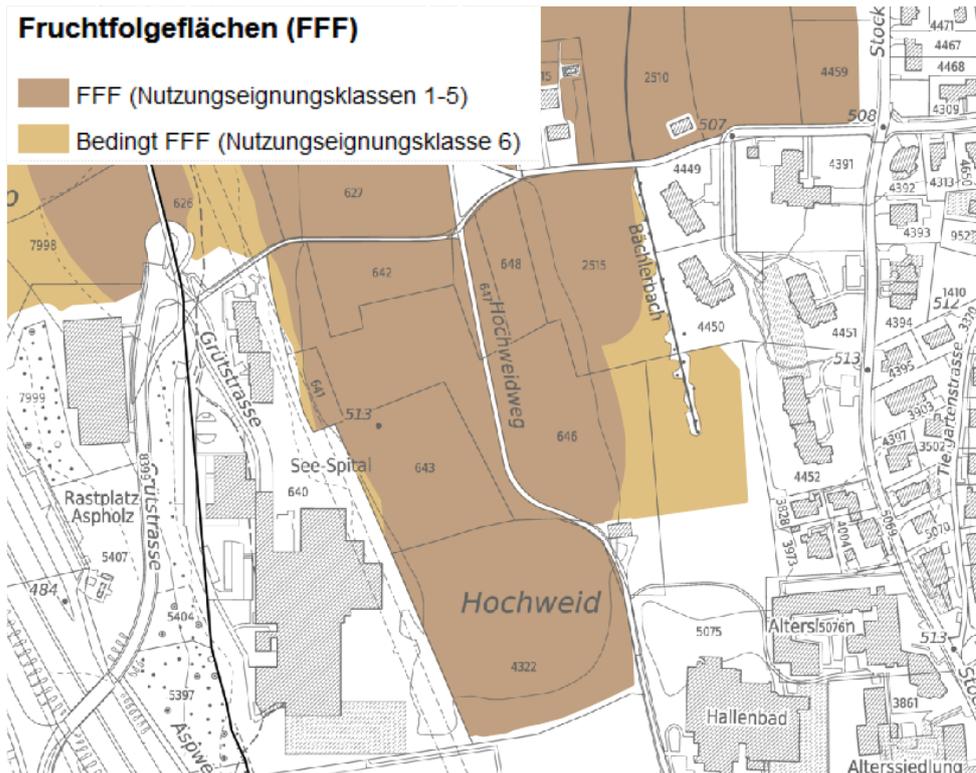


Abbildung 51 Fruchtfolgeflächen zwischen neuem Sanatorium und Alterszentrum. Quelle: GIS ZH

Zudem sieht der kRP mit der Massnahme VV6 vor, eine Veloparkierungsanlage im Bereich des Stockenguts anzuordnen. Dafür sollen bereits überbaute Flächen verwendet werden. Eine zusätzliche Beanspruchung von Fruchtfolgeflächen oder des kantonalen Freihaltegebiets ist nicht vorgesehen.

Veloparkierungsanlagen im kantonalen Freihaltegebiet

Die Freizeitroute entlang der Verbindung Stockenstrasse-Nidelbadstrasse ist ein Teilstück der SchweizMobil Route 32 Rhein-Hirzel-Linth von Kaiserstuhl nach Niederurnen (Ziegelbrücke). Bei SchweizMobil handelt es sich um das nationale Netzwerk für den Langsamverkehr insbesondere für Freizeit und Tourismus. Im Bereich Veloverkehr wurden gemäss Standards Veloverkehr des Kantons Zürich nach gemeinsamen Regeln nationale, regionale und lokale Routen entwickelt und einheitlich signalisiert. Die Freizeitrouten von SchweizMobil ergänzen das kommunale und kantonale Velonetz.

SchweizMobil Route

### 7.3 Öffentlicher Verkehr

Das ÖV-Angebot der Gemeinde Kilchberg beinhaltet aktuell folgendes Angebot (Abbildung 52):

- S-Bahn (S24): Zug – Weinfelden/Andelfingen (30' Takt)
- S-Bahn (S8): Ziegelbrücke – Winterthur (30' Takt)
- Bus (66): Zürich, Bahnhof Enge/Bederstr. - Kilchberg ZH, Kirche (15' Takt)
- Bus (161): Zürich, Bürkliplatz - Kilchberg ZH, Kirche (15' / 30' Takt)
- Bus (162): Kilchberg ZH, Spital - Kilchberg ZH, Bahnhof (30' Takt)
- Bus (163): Kilchberg ZH, Schlimbergstr. - Kilchberg ZH, Bahnhof (30' Takt)
- Bus (165): Zürich, Bürkliplatz - Rüschlikon, Park im Grüene (30' Takt, in Hauptverkehrszeiten 15' Takt)

— Nachtbus (N15): Zürich, Bellevue–Kilchberg–Rüschlikon–Thalwil, Zentrum (am Wochenende FR-SA zwischen 1:00 und 4:00 Uhr im 30' Takt)

Durch das aktuelle ÖV-Angebot verfügt die Kilchberg auf der Achse entlang der Dorfstrasse über eine gute ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse B). Ein grosser Teil des Siedlungsgebiets verfügt über eine mittelmässige ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse C). Somit ist ein Grossteil der Gemeinde mit mindestens ÖV-Güteklasse B oder C erschlossen. Zwischen Hornhaldenstrasse und dem Alten Sanatorium, dem westlichen Siedlungsrand (Lätten) sowie dem südlichen Gemeindegebiet (Böndler) verfügt über eine geringe ÖV-Erschliessung (ÖV-Güteklasse D) (Abbildung 52).

Grossteil der Gemeinde mit ÖV-Güteklasse B und C erschlossen

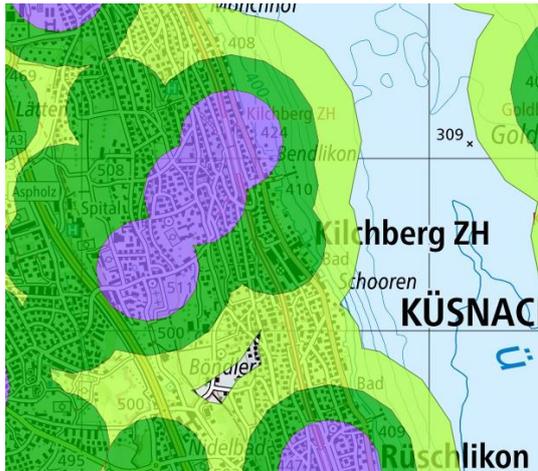


Abbildung 52 VBZ Liniennetz Gemeindegebiet Kilchberg 2022/2023 links und ÖV-Erschliessung gemäss ÖV-Güteklassen ARE rechts (Quelle: VBZ und ARE).

Beim ÖV liegt der Schwerpunkt der Massnahmen auf einer Optimierung des Busangebotes. Die vergangenen Fahrplananpassungen, insbesondere diejenigen im Jahr 2022/2023, haben verschiedene Verbesserungen für die ÖV-Erschliessung bewirkt. Die ÖV-Erschliessung des Gebiets Hochweid sowie die Anbindungen in Richtung Adliswil und Rüschlikon sollen weiter optimiert werden. Darüber hinaus gilt es durch verschiedene Massnahmen im Bereich kombinierte Mobilität die Schnittstellen mit dem ÖV zu fördern und so das Umsteigen zu attraktivieren.

Massnahmen kRP

## 7.4 Kombinierte Mobilität

Das Angebot zur Kombination von verschiedenen Verkehrsmitteln oder Mobilitätsformen ist in Kilchberg zum Erarbeitungszeitpunkt überschaubar. Beim Bahnhof gibt es für die Kombination VV-ÖV östlich und westlich der Gleise Abstellmöglichkeiten für Velos. Die Kapazitäten sind jedoch begrenzt und der Ausbau (z.B. Sicherheit/Diebstahlschutz, Witterungsschutz, Abstellvorrichtungen, etc.) entspricht den aktuellen Standards nur bedingt. Am Bahnhof ist für die Kombination MIV-ÖV ein Mobility Angebot vorhanden.

Angebot überschaubar

## 7.5 Strassenverkehr

Das Strassennetz ist hierarchisch aufgebaut. Die Strassen des übergeordneten Netzes dienen der Bündelung des Strassenverkehrs und haben eine Durchleitungsfunktion. Die öffentlichen Strassen des kommunalen Strassennetzes dienen sowohl dem motorisierten Verkehr, dem strassengebundenen öffentlichen Verkehr als auch dem Fuss- und Veloverkehr. Im kommunalen

Aufbau des Strassennetzes

Netz unterscheidet die Gemeinde Kilchberg, angelehnt an die VSS-Norm (40 040b), zwischen folgenden Strassentypen:

- Verbindungsstrassen (VS) gewährleisten untergeordnete regionale und zwischenörtliche Verbindungen bei begrenzter Leistung und Geschwindigkeit. Aufgrund der vorgesehenen Funktion dient sie somit auch quartierfremdem Verkehr als Verbindung.
- Sammelstrassen (SS) dienen der Konzentration des Erschliessungsverkehrs in Siedlungsgebieten. Sie stellen die Basiserschliessung der Wohn-, Gewerbe- und Zentrumsgebiete von Kilchberg sicher.
- Erschliessungsstrassen (ES) sind quartiersinterne Quartierstrassen, die der parzellenweisen Erschliessung der Liegenschaften dienen. Sie werden nicht aufgeführt, sind aber ebenfalls ein Teil des kommunalen Strassennetzes (vgl. Teilplan SV).

Gemäss dem strategischen Ansatz SV-IV wird der Durchgangsverkehr über das übergeordnete Strassennetz abgewickelt. Nebst der Nationalstrasse stellt die Seestrasse als übergeordnete Hauptverkehrsstrasse (HVS) die Achse dar, auf welcher der regionale Durchgangsverkehr (Nord-Süd-Verbindung) abgewickelt werden soll. Die Verbindung zwischen der HVS und der westlichen Nachbargemeinde Adliswil soll primär über die Dorfstrasse sichergestellt werden. Um eine allfällige Überlastung des Knoten Seestrasse/Dorfstrasse in Kilchberg Bendlikon zu vermeiden, wird die Verbindung Hornhaldenstrasse-Alte Landstrasse nördlich der Dorfstrasse ebenfalls als Verbindungsstrasse kategorisiert. Der südliche Teil und insbesondere Gheistrasse als Route zum Autobahnanschluss Thalwil stellt keine Verbindungsstrasse dar, um auf dieser Verbindung den Durchgangsverkehr zu unterbinden.

Umgang mit dem regionalen Durchgangsverkehr

Die im Richtplan vorgesehene Strassenkategorisierung wird auch von den Resultaten der Online-Umfrage in der Bevölkerung vom Juni 2023 unterstützt. Gemäss der Umfrage wird quartierfremder und regionaler Verkehr auf der Dorfstrasse von einer Mehrheit, entlang der Alten Landstrasse von rund der Hälfte der Befragten als vertretbar erachtet.

Regionaler Durchgangsverkehr: Resultate der Online-Umfrage

Kilchberg kennt bereits heute viele verkehrsberuhigte Gebiete und Strassen. Die Reduktion der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h hat verschiedene positive Effekte: weniger Lärm, Erhöhung der Verkehrssicherheit und die Möglichkeit die Verkehrsabwicklung und den Strassenraum siedlungsverträglicher zu gestalten: Durch eine Reduktion von 50 km/h auf 30 km/h wird der Lärm um rund drei Dezibel reduziert. Dies entspricht in der Wahrnehmung einer Halbierung des Verkehrs. Da bei Geschwindigkeiten über 30 km/h primär das Rollgeräusch (Luftwiderstand, Reibung der Reifen) den Lärm erzeugt, ist Tempo 30 auch für die Lärmreduktion bei Elektroautos wirksam.<sup>5</sup> Weiter kann durch eine Temporeduktion auf 30 km/h die Zahl der schweren Unfälle um mindestens ein Drittel reduziert werden.<sup>6</sup> Ausserdem werden durch Tempo 30 die Geschwindigkeiten zwischen Auto- und Velofahrenden einander angepasst, so dass Mischverkehr auf

Verkehrsberuhigung durch Geschwindigkeitsreduktion

<sup>5</sup> Cercle Bruit Schweiz - Vereinigung kantonaler Lärmschutzfachleute. <http://www.laerm.ch/de/laerm-und-ruhe/leiser-mobil-sein/tempo-30/tempo-30.html>.

<sup>6</sup> Beratungsstelle für Unfallverhütung, 2020. Mit Tempo 30 die Verkehrssicherheit erhöhen Fakten und Argumente.

verkehrsberuhigten Quartierstrassen grundsätzlich möglich ist. Für Zufussgehende gibt es weiterhin Trottoirs entlang der Strassen. Bei Schulen oder Heimen kann das sichere Queren durch Fussgängerstreifen weiterhin ermöglicht werden, das grundsätzliche Wegfallen von Fussgängerstreifen in Tempo-30-Zonen ermöglicht daneben jedoch auch ein flächiges Queren der Strassen und reduziert so die Trennwirkung.

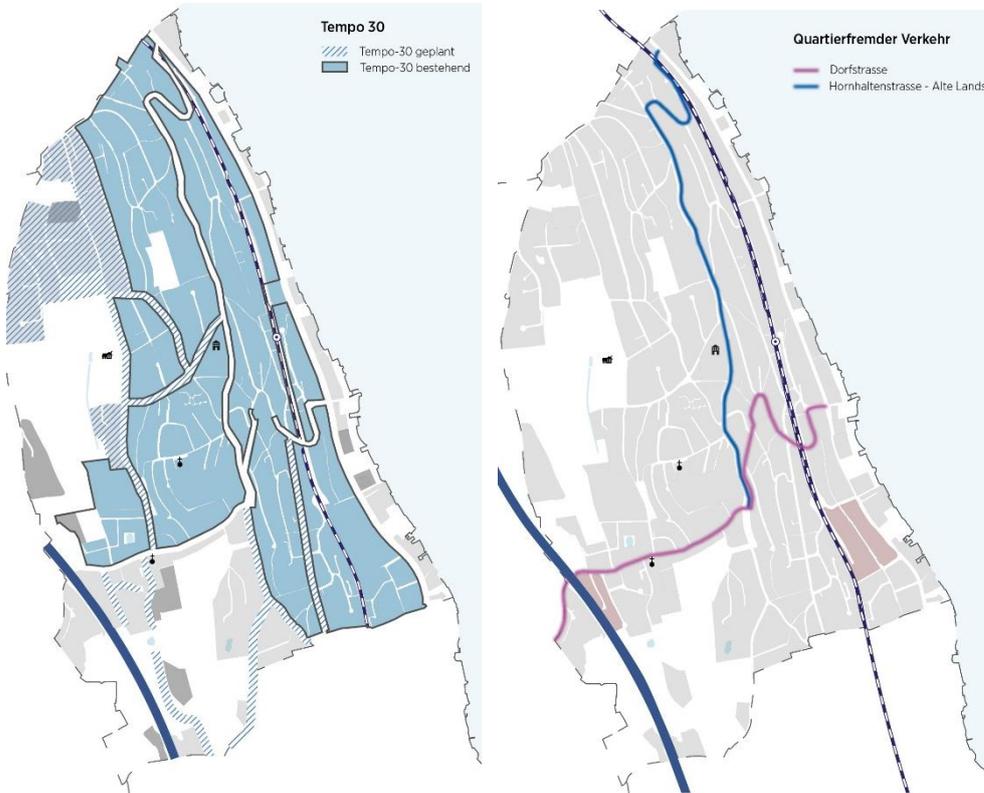


Abbildung 53 Geplante und bestehende Verkehrsberuhigungen (links) Strassen mit quartierfremden Verkehr (rechts).

Die Online-Umfrage bei der Bevölkerung im Juni 2023 zeigte, dass eine Temporeduktion von 50 km/h auf 30 km/h in den meisten Gebieten, respektive Strecken, im Siedlungsgebiet mehrheitlich gestützt wird. Die Alte Landstrasse war in der Umfrage auch die Strecke, bei der eine Verkehrsberuhigung am kontroversesten beurteilt wurde (gleich viel Unterstützung wie Ablehnung). Der Richtplan sieht bei Strassen ohne Verkehrsberuhigung (Dorfstrasse sowie Alte Landstrasse) im Bereich von Dorfzentren und öffentlichen Einrichtungen jedoch eine Verkehrsberuhigung durch bauliche oder gestalterische Massnahmen vor.

Temporeduktion:  
Resultate der Online-Umfrage

Im Jahr 2023 hat der Bundesrat durch die Anpassungen der Signalisationsverordnung sowie der Verordnung des UVEK über Tempo-30-Zonen ein vereinfachtes Verfahren zur Einführung von T30-Zonen auf siedlungsorientierten Strassen innerorts beschlossen. Seit Januar 2023 sind für die Anordnung von T30-Zonen auf siedlungsorientierten Strassen keine Gutachten mehr notwendig. Gemäss kantonaler Signalisationsverordnung (KSigV) verfügt die Kantonspolizei über dauernde Verkehrsanordnungen (z.B. Signale, Markierungen etc.) auf Gemeindestrassen auf Antrag der zuständigen Gemeindebehörde (Art. 4 KSigV). Es ist deshalb weiterhin ein Austausch mit der verkehrstechnischen Abteilung (VTA) der Kantonspolizei Zürich

Umsetzung von neuen T30-Zonen

aufrechtzuerhalten, damit Anträge zur Errichtung von T30-Zonen auch zukünftig geprüft bzw. verfügt werden können. Basierend auf aktuellen Erfahrungen ist für die Errichtung von neuen T30-Zonen zum heutigen Zeitpunkt ein T30-Konzept inklusive eines Massnahmen-/Auflageplanes vorzulegen. Die Art der umzusetzenden Massnahmen wirkt sich dann auf das Auflageverfahren aus:

- Strassenbauvorhaben, also Projekte, bei welchen bauliche Massnahmen realisiert werden, sind grundsätzlich gemäss Art. 16/17 Strassengesetz (StrG) aufzulegen. Bei der öffentlichen Planaufgabe sind direkt vom Projekt betroffene Personen, Verbände und Institutionen dazu berechtigt, Einsprache gegen das Projekt zu erheben.
- Kommunale Projekte, die ausschliessliche Verkehrsanordnungen betreffen sind gemäss KSigV im amtlichen Publikationsorgan der Gemeinde zu publizieren (Art. 7 KSigV). Gegen die Veröffentlichung können ebenfalls Rechtsmittel erhoben werden.

In der vorliegenden Klassierung des Strassennetzes von Kilchberg weichen die heutigen Strassenquerschnitte teilweise von den jeweiligen Strassenfunktionen ab, zudem ist die Strassenfunktion für Nutzende wenig «lesbar». Die kommunalen Verbindungs- und Sammelstrassen sind teilweise auf hohe Geschwindigkeiten dimensioniert und es kommt zu Konflikten mit dem Fuss- und Veloverkehr. Infolgedessen sind entlang verschiedener Strassenzüge Umgestaltungsmassnahmen oder betriebliche Anpassungen vorgesehen. Die Strassenzüge werden so verändert und angepasst, dass ein verbesserter Ausgleich der vielfältigen Ansprüche bzgl. Verkehr, Siedlung und Klima stattfinden sowie die Verkehrssicherheitsdefizite minimiert werden können. Beispielschnitte nach Strassentyp sind in einem verwaltungsinternen Dokument aufgeführt und dienen der Gemeinde als Umsetzungshilfe. Die Umsetzung erfolgt im Rahmen von kommunalen Strassenprojekten bzw. Betriebs- und Gestaltungskonzepten (BGK). Dabei gilt es, den Strassenraum von Fassade zu Fassade oder gar unter Berücksichtigung der zweiten Bautiefe zu planen.

Beispielschnitte nach Strassentyp

## 7.6 Parkierung

Zur Parkierung werden vor allem Massnahmen festgelegt, welche die gewünschte Lenkung der Verkehrsnachfrage unterstützen. Hier gehören die angepasste Parkplatzerstellungspflicht in der BZO für Neubauten und Umnutzungen sowie die Überarbeitung des Parkierungsreglements.

## 7.7 Güterverkehr

Zum Güterverkehr bestehen auf dem Gemeindegebiet Kilchberg keine Festlegungen und Massnahmen.

## 8. Wirkung und Controlling

### Kapazitäten für zusätzliche Einwohner/innen

Das Modell zur Berechnung der bestehenden Geschossflächen, das im Kanton Zürich bereits seit einigen Jahren angewendet wird, ist im Jahr 2020-2022 gründlich überarbeitet worden. Die Erarbeitung des REK Kilchberg basierte auf den kantonalen Daten aus dem Jahr 2019. Die kantonale Neuberechnung führt insbesondere in Gebieten mit ausgeprägten Hanglagen (u.a. Kilchberg) zu einer starken Zunahme der theoretisch berechneten Geschossflächenreserven. Für die räumliche Entwicklung der Gemeinden sind für den Kanton - unabhängig von den Modellannahmen - weiterhin die richtplanerischen Vorgaben (insbesondere kantonales Raumordnungskonzept ZH) massgebend.

Exkurs: Berechnungsmodell Kanton zur Geschossflächenziffer

Auf Basis der kantonalen Grundlagen aus den Jahren 2019 und 2020/22 (altes und überarbeitetes Berechnungsmodell) wurden die theoretischen Geschossflächenreserven gemäss bestehender BZO abgeschätzt. Die Werte dieser Abschätzung werden im Rahmen der BZO-Revision auf Basis der neuen Berechnungen des Kantons zu den Geschossflächen detaillierter verifiziert und auf die neue BZO-Vorlage erweitert. Die aktuell ausgewiesenen Werte dienen in erster Linie als Potenzialabschätzung auf Stufe kRP.

Abschätzung Kapazitäten mit Verfeinerung bei BZO-Revision

Die theoretischen Geschossflächenreserven gemäss bestehender BZO betragen in allen Bauzonen gemäss kantonalen Berechnungen zwischen 173'000 m<sup>2</sup> und 330'000 m<sup>2</sup>. Für die Wohn-, Misch-, und Zentrumszonen (WMZ) belaufen sich diese zwischen rund 147'700 m<sup>2</sup><sup>7</sup> und rund 315'000 m<sup>2</sup>, je nach kantonaler Berechnungsmethode. In der Realität werden jedoch im Betrachtungszeitraum des Richtplans die theoretisch vorhandenen Geschossflächenreserven nicht alle genutzt. Aufgrund von Erfahrungswerten wird von einem Mobilisierungsgrad von 80% in unüberbauten WMZ sowie von 30% in den bereits überbauten Mischzonen bzw. 40% in den bereits überbauten Wohnzonen ausgegangen. Mit diesen Annahmen betragen die Geschossflächenreserven in WMZ rund 64'400 m<sup>2</sup> bzw. 137'000 m<sup>2</sup>, je nach kantonaler Berechnungsmethode. Ausgehend von einem Geschossflächenverbrauch von 60 m<sup>2</sup> pro Einwohner/in<sup>8</sup> ergibt dies zusätzliche Kapazitäten von ca. 700 bis 1'500 Einwohner/innen im Rahmen der jetzigen BZO. Diese Werte werden bei der BZO-Revision auf Basis der neuen Modellberechnungen des Kantons nochmals verifiziert.

Berechnung Kapazitäten im Rahmen bestehender BZO mit Geschossflächenreserven

Die Erhöhung der Kapazitäten in den erwähnten Quartieren (Gebiete mit Massnahme «Erhöhung Nutzungsdichte und bauliche Dichte mit Sondernutzungsplanung prüfen» sowie «Erhöhung Nutzungsdichte und evtl. bauliche Dichte auf Basis Zentrums-Entwicklungsstrategie prüfen») ist angedacht, um das vom Kanton prognostizierte Bevölkerungswachstum (ca. 10'400 Personen im Jahr 2040 gemäss heutiger Prognose aus dem Jahr 2020) aufzufangen. So kann die Gemeinde Kilchberg die richtplanerischen Vorgaben

Gründe für Erhöhung der Kapazitäten

<sup>7</sup> Stand Daten Quartieranalyse 2018 bzw. 2019, ARE-ZH

<sup>8</sup> Annahme: durchschnittlichen Wohnfläche von 55 m<sup>2</sup> pro Person (kantonaler Durchschnitt = 45 m<sup>2</sup>). In Kilchberg liegt die durchschnittliche Wohnfläche pro Wohnung um 20% höher als der kantonale Durchschnitt (Quelle: maps.zh.ch, Layer Gebäudestatistik, Stand 30.06.23). Entsprechend wird angenommen, dass die durchschnittliche Wohnfläche pro Person ebenfalls ca. 20% höher ist. Da die Kapazitätsberechnung auf Basis der Geschossflächen und nicht der Wohnflächen erfolgt, wird ein genereller Zuschlag von 5m<sup>2</sup> angewendet.

erfüllen, wonach 80% des Bevölkerungswachstums in den Stadtlandschaften und urbanen Wohnlandschaften zu übernehmen ist. Ob in den erwähnten Gebieten die Erreichung der Zielnutzungsdichte tatsächlich mit einer Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte zu erfolgen hat und in welchem Ausmass, wird im Rahmen der BZO-Revision anhand einer detaillierten Kapazitätsberechnung geprüft. Eine Erhöhung der zulässigen baulichen Dichte soll grundsätzlich nur erfolgen, falls sich aus der detaillierten Berechnung ungenügende Geschlossflächenreserven ergeben.

### **Controlling Umsetzung und Wirkungen**

Der kRP bildet den Rahmen für die umzusetzenden Massnahmen in Kilchberg. Der Gemeinderat verpflichtet sich, die Massnahmen im Interesse der Siedlungs- und Verkehrsqualität schrittweise umzusetzen und die dafür erforderlichen Mittel in die Finanzplanung aufzunehmen. Die Umsetzung erfolgt anhand festgesetzter Prioritäten (sofort, kurzfristig, mittelfristig, langfristig). Dabei werden Opportunitäten mit verknüpften Sanierungs- und Bauprojekten in den Bauzonen und von Strassen oder Werkleitungen nach Möglichkeit genutzt. Weiter werden Verknüpfungen zwischen einzelnen Massnahmen bestmöglich berücksichtigt.

Grundsatz

Bei der Mehrheit der Massnahmen ist eine Mitwirkung der Einwohner/innen von Kilchberg sichergestellt, beispielsweise durch Kreditvorlagen von baulichen Massnahmen an der Gemeindeversammlung. Der Gemeinderat informiert zudem regelmässig über den Umsetzungsstand der aufgeführten Massnahmen. Je nach Massnahme werden auch bilaterale Gespräche mit Betroffenen geführt.

Mitwirkung und Information

Die Abteilungen Hochbau / Liegenschaften sowie Tiefbau / Werke der Gemeinde Kilchberg sind mit dem Vollzugscontrolling der Massnahmen aus dem kRP beauftragt. Dabei wird die Prioritätenliste jährlich aktualisiert und dem Gemeinderat Bericht über den Stand der Massnahmen erstattet.

Vollzugscontrolling

Beide Abteilungen beschreiben auch die Siedlungs- und Verkehrsentwicklung in regelmässigen Abständen (alle 4 Jahre). Dabei wird dem Gemeinderat Bericht über die Wirkung der Massnahmen erstattet. Folgende Indikatoren sind dazu vorgesehen:

Wirkungscontrolling

- Gesamtverkehrsaufkommen auf den Hauptachsen
- Geschwindigkeitsmessungen in Quartieren und Niedrigtempozonen
- Anzahl Unfälle von Fussgängern und Velofahrern, insbesondere an Orten mit erhöhter Häufigkeit
- Fahrgastfrequenzen auf den ÖV-Linien
- Umgesetzte Aktivitäten des Mobilitätsmanagements
- Ermittlung der tatsächlichen Reduktion der Parkplätze durch Förderung des autoarmen Wohnens und Arbeitens
- Erhebung Anzahl bewirtschaftete und nicht-bewirtschaftete, öffentlich zugängliche Parkplätze
- Indikatoren zur Siedlungsentwicklung

Damit ist gewährleistet, dass die wichtigsten Grundlagen zur Beurteilung der Wirksamkeit der Massnahmen aus dem kRP erfasst werden. Allfällige Fehlentwicklungen können zeitnah identifiziert und angegangen werden.

Kommunikation

Der Gemeinderat von Kilchberg hat am 31. Oktober 2023 den Entwurf des kommunalen Richtplans im Sinne von § 7 PBG zur Anhörung bei den nebengeordneten Planungsträgern und der öffentlichen Auflage verabschiedet. Am 7. November 2023 hat eine öffentliche Informationsveranstaltung stattgefunden, um die interessierte Bevölkerung aus erster Hand über die Inhalte in Kenntnis zu setzen. Die öffentliche Auflage und Anhörung wurde vom 10. November 2023 bis zum 8. Januar 2024 durchgeführt. Parallel wurden die Dokumente auch dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht.

Formelle Mitwirkung, Öffentliche Auflage, Anhörung und Vorprüfung

### **Öffentliche Auflage und Anhörung**

Insgesamt gingen im Rahmen der öffentlichen Auflage und Anhörung 78 Stellungnahmen ein. Neben einigen Ortsparteien (vier Stellungnahmen) und verschiedenen Verbänden und Interessengemeinschaften (sieben Stellungnahmen) haben 62 Privatpersonen Einwendungen formuliert.

Grosses Interesse an der öffentlichen Auflage und Anhörung

Parallel zur öffentlichen Auflage wurden auch die neben- und übergeordneten Planungsträger angehört. Von den drei grenzanstossenden Gemeinden hat die Stadt Zürich auf eine Stellungnahme verzichtet, Adliswil und Rüschlikon haben je eine Stellungnahme eingereicht. Die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) hat ebenfalls eine Stellungnahme mit drei Einwendungen sowie weiteren Hinweisen, Feststellungen und Würdigungen eingereicht.

Total wurden rund 683 einzelne Einwendungen eingebracht. Ein Teil dieser Anliegen konnte aufgenommen werden. Gemäss §7 PBG sind nicht oder nur teilweise aufgenommene Anliegen in einem Bericht der nicht berücksichtigten Einwendungen zu dokumentieren und die Ablehnung ist zu begründen. Dieser separate Bericht ist als Teil der Vorlage von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen, muss jedoch von der Baudirektion nicht genehmigt werden.

Bericht der Einwendungen als Teil der Vorlage

Viele der Einwendungen befassten sich mit denselben thematischen Schwerpunkten. Häufig adressierte Themen sind das Bevölkerungswachstum, die Verdichtung bzw. die Entwicklungsgebiete, der preisgünstige Wohnraum, die Quartiererhaltungszone bzw. der Ortsbildschutz, der Mehrgenerationenpark, die Auszonung der Schlimbergwiese, der Panoramaweg, die Parkplatzstellungspflicht bzw. die Parkierungsverordnung, die Veloschnellroute, der Seeuferweg, Tempo 30-Zonen sowie die Querungsstellen für Zufussgehende. Im separaten Bericht der Einwendungen finden sich einerseits die detaillierten Auswertungen zu den einzelnen Anträgen und andererseits Zusammenfassungen zu den berücksichtigten sowie nichtberücksichtigten Einwendungen von Kanton und weiteren Mitwirkenden.

Umgang mit den Schwerpunkten der öffentlichen Auflage und Anhörung im Bericht der Einwendungen

### **Kantonale Vorprüfung**

Der Kanton hat im Rahmen seiner Vorprüfung (Schreiben vom 22. Januar 2024) verschiedene Empfehlungen und Genehmigungsvorbehalte eingebracht. Insgesamt erachtet der Kanton die Revisionsvorlage als rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Er hat die Genehmigung der Gesamtrevision der kommunalen Richtplanung unter der Voraussetzung, dass die Genehmigungsvorbehalte behandelt werden, in Aussicht gestellt. Am 6. Februar 2024 fand zu diesem Thema ein Gespräch mit dem kantonalen Gebietsbetreuer und dem Lenkungsausschuss statt.

Weitgehend positive Beurteilung durch Kanton

## 9. Festsetzungsprozess

Anschliessend an die öffentliche Auflage und Vorprüfung wurde der Richtplan überarbeitet. Der Gemeinderat verabschiedete den überarbeiteten Richtplan am 16. April 2024 zur Festsetzung durch die Gemeindeversammlung. **Die Gemeindeversammlung setzte den kommunalen Richtplan am 11. Juni 2024 fest.**