

# Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021

## 02

**Privater Gestaltungsplan "Emilienheim";  
Zone öffentlicher Bauten; Stockenstrasse  
22 und 24; Grundstück Kat.-Nr. 4048;  
Genehmigung**



## Antrag an die Gemeindeversammlung

### Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung:

1. Dem Privaten Gestaltungsplan "Emilienheim" bestehend aus dem Situationsplan Mst. 1:500 und den Vorschriften wird zugestimmt.
2. Der erläuternde Bericht gemäss Art. 47 RPV und der Bericht zu den Einwendungen werden zur Kenntnis genommen.
3. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, den Privaten Gestaltungsplan "Emilienheim" zu genehmigen.
4. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am Privaten Gestaltungsplan "Emilienheim" in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden aus Rechtsmittelverfahren ergeben oder sich aus Auflagen aus dem Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Entsprechende Beschlüsse des Gemeinderates sind öffentlich bekanntzumachen.

Kilchberg, 21. September 2021

### Gemeinderat Kilchberg

Martin Berger, Gemeindepräsident

Daniel Nehmer, Gemeindeschreiber

## Vorlage in Kürze

### Ausgangslage

Die Stiftung Emilienheim plant einen Umbau und eine Erweiterung des bestehenden Heims für ältere Blinde und Sehbehinderte auf dem Grundstück Kat.-Nr. 4048 in der Zone für öffentliche Bauten.

Für das Vorhaben wurde ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Das Siegerprojekt wurde zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet, dessen qualitative Umsetzung mittels dem Privaten Gestaltungsplan "Emilienheim" auf Stufe Nutzungsplanung sichergestellt wird.

### Richtprojekt

Das Richtprojekt sieht den Neubau eines Wohnhauses mit fünfzehn Alterswohnungen auf sieben Vollgeschossen für selbständige, ältere Menschen vor. Im Weiteren sind durch eine Erweiterung des bestehenden Gebäudes 32 Pflegezimmer, sowie weitere Räume für Hotellerie, Gastronomie, Dienstleistungen, Verwaltung und Infrastruktur geplant. Nicht mehr benötigte bestehende Nebengebäude sollen abgebrochen werden. Die gewählte Form und Anordnung der Gebäude ermöglicht den Erhalt des Parks, der künftig öffentlich zugänglich sein wird. Eine gedeckte oberirdische Verbindung schafft den Übergang vom Pflegebereich zu den Alterswohnungen.



Visualisierung des Richtprojektes von Süden basierend auf einer echten Aufnahme  
(Quelle: Knorr & Pürckhauer Architekten AG, 10.06.2020)

### Privater Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan legt drei Baubereiche fest, die die Realisierung des Richtprojektes ermöglichen: Baubereich A für das Pflegeheim, Baubereich B für die Alterswohnungen und Baubereich C für Untergeschosse, Vorfahrt und Zugänge. Im Baubereich A (Anbau) sind entsprechend dem Richtprojekt drei Vollgeschosse (wie im Bestand), ein anrechenbares und ein nicht anrechenbares Untergeschoss sowie ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Im Baubereich B (Neubau) sind gestützt auf das Richtprojekt sieben Vollgeschosse, ein anrechenbares und ein nicht anrechenbares Untergeschoss sowie ein anrechenbares Dachgeschoss zulässig. Im Baubereich C sind eine gedeckte Verbindung sowie nicht anrechenbare Untergeschosse zulässig. Die maximal zulässigen

Gebäudehöhen sind auf die Anzahl Geschosse abgestimmt und lassen einen angemessenen Spielraum für die weitere Projektierung.

Der Baubereich A überschreitet die geltende Waldabstandslinie. Dieser Überschreitung geht jedoch eine sorgfältige Güterabwägung voraus und das Projekt wirkt sich nicht nachteilig auf den angrenzenden Waldbestand aus. Neu soll das Emilienheim auch über eine unterirdische Parkgarage an der Stockenstrasse erschlossen werden. Die bestehende Zufahrt bleibt unverändert. Der bestehende Park bleibt in Form und Grösse annähernd erhalten.

### Planungsrechtliche Voraussetzungen

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Umbau und die Erweiterung des bestehenden Heims für ältere Blinde und Sehbehinderte. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine qualitätsvolle und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des in Gemeinde und Region gut verankerten Emilienheims in Erfüllung hoher ortsbaulicher, raumplanerischer und architektonischer Ziele.

## Beleuchtender Bericht

### Ausgangslage

Das Emilienheim wurde 1927/28 erstellt und ist das identitätsstiftende Wahrzeichen der privaten Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte. Heute ist das Emilienheim in die Jahre gekommen, nachdem die letzten, teilweisen Erneuerungen anfangs der 2000er Jahre erfolgten. Der zunehmende Anteil älterer Menschen in der Gesellschaft hat das Angebot an spezifischen und attraktiven Wohn- und Pflegeangeboten anwachsen lassen. Damit werden auch die Ansprüche an die Unterbringung zunehmend grösser, anspruchsvoller und differenzierter. Um zukunftsfähig zu bleiben und seiner grossen Bedeutung in Gemeinde und Region auch für die nächsten Generationen gerecht zu werden, muss sich das Emilienheim diesen Anforderungen stellen.



Blick von Steinweidstrasse auf das Haupt- und Nebengebäude gemäss heutiger Nutzung  
(Quelle: Bericht des Preisgerichts vom 28.01.2020)

Infolgedessen plant die Stiftung Emilienheim einen Umbau und eine Erweiterung des bestehenden Heims für ältere Blinde und Sehbehinderte um einen Pflegebereich, die entsprechende Vergrößerung des Raumangebots für Hotellerie, Gastronomie, Dienstleistung, Verwaltung und Infrastruktur sowie die Schaffung von zugehörigen Alterswohnungen. Die grosszügige zusammenhängende Parkfläche und die Aussicht gegen Osten und Westen sollen erhalten bleiben. Der Park wird künftig öffentlich zugänglich sein. Zusammen mit dem Parkcafé soll ein Treffpunkt fürs Quartier entstehen.

Um die Erarbeitung eines besonders guten Projektes zu ermöglichen, wurde ein Architektenwettbewerb nach Ordnung SIA 142 durchgeführt. Aus dem Siegerprojekt wurde ein Richtprojekt entwickelt.

Der Private Gestaltungsplan "Emilienheim" schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben gemäss Richtprojekt. Aufgrund der Unterschreitung des ordentlichen Waldabstands durch einen Teil der Neuüberbauung ergibt sich ausserdem ein planungsrechtlicher Regelungsbedarf, der am besten mit einem privaten Gestaltungsplan gelöst werden kann.

Der Gestaltungsplan betrifft die Parzelle Kat.-Nr. 4048 (Stockenstrasse 22 und 24). Die Fläche des Geltungsbereichs umfasst 7'394 m<sup>2</sup> und liegt gemäss Zonenplan der Gemeinde Kilchberg in der Zone für öffentliche Bauten. Das Grundstück Kat.-Nr. 4048 befindet sich im Eigentum der Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte mit Sitz in Kilchberg. Die Stiftung ist auch Bauträgerin.

### **Allgemeines zum privaten Gestaltungsplan**

Gemeinhin wird davon ausgegangen, dass mit einem Gestaltungsplan die Voraussetzungen für eine in ortsbaulicher, architektonischer, wohnhygienischer sowie landschaftlicher Hinsicht optimale Überbauung eines bestimmten Gebietes geschaffen werden sollen. Der Gestaltungsplan stellt demnach ein Planungsinstrument dar, welches letztlich mit einer massgeschneiderten Bau- und Zonenordnung verglichen werden kann. Das heisst, in einem Gestaltungsplan, ob privat oder öffentlich, wird für ein bestimmtes Gebiet Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten geregelt. Ausserdem können darin Festlegungen über die Umgebungsgestaltung enthalten sein. Weiterhin kann mit einem Gestaltungsplan die Erschliessung sowie die gemeinschaftliche Ausstattung und Ausrüstung geordnet werden. Daraus wird deutlich, dass es sich bei einem Gestaltungsplan nicht um ein Bauprojekt handelt oder handeln kann. Vielmehr ergeht daraus ein Regelungssystem, wie gebaut werden soll.

Ein privater Gestaltungsplan wird in der Regel durch die privaten Grundeigentümer aufgestellt und muss, sofern der Plan wie vorliegend Abweichungen von den Bestimmungen der Grundordnung beinhaltet, vom Gemeinderat der Gemeindeversammlung zur Beschlussfassung unterbreitet werden. Da der Gestaltungsplan aufgrund der Überstellung der Waldabstandslinie von der Bau- und Zonenordnung abweicht, ist dieser durch den Gemeinderat der Gemeindeversammlung zur Zustimmung vorzulegen.

## Das Richtprojekt als Grundlage für den privaten Gestaltungsplan

### Wettbewerb

Grundlage für die Erarbeitung des Gestaltungsplans war ein Projektwettbewerb, der im Jahr 2019 durchgeführt wurde und zu welchem acht Teams eingeladen wurden. Die ortsbauliche Qualität wurde dabei höher gewichtet als das Erreichen der im Raumprogramm angegebenen Anzahl Wohnungen. Durch die Planer war ein optimales ortsbauliches und architektonisches Konzept auszuloten. Es sollte eine möglichst grosszügige zusammenhängende Parkfläche erhalten bleiben. Die Bauten waren unter Berücksichtigung der raumplanerischen Grundlagen sorgsam in die Anlage einzubinden und Bezüge zwischen Aussen- und Innenräumen herzustellen. Es galt Lösungen zu finden, welche das Raumprogramm möglichst geschickt, bei hoher räumlicher Qualität organisieren und harmonisch in den Bestand und das umgebende Quartier integrieren.



Modellfoto des Wettbewerbsprojekts  
(Quelle: Knorr & Pürckhauer Architekten AG)

### Richtprojekt

Das Siegerprojekt, welches 2020 zum Richtprojekt weiterentwickelt wurde, sieht eine Ergänzung des Pflegeheims mit einem Flügelbau im Norden des Parks vor sowie den Neubau eines Wohnhauses mit sieben Vollgeschosse. Das neue Wohnhaus wird mit angemessenem Abstand zum Bestand und mit dem kleinstmöglichen Fussabdruck im Osten platziert. Ein filigranes Dach im Norden der Vorfahrt verbindet die beiden Gebäude und lässt den Blick nach Westen offen. Der Ausdruck der Bauten wird aus der Architektur der 30er Jahre entwickelt. Sie weisen hohe räumliche, architektonische und betrieblich-wirtschaftliche Werte vor und die Wohnungen versprechen eine hohe Wohnqualität.

Der Aussenraum wird in die drei Bereiche Heimgarten, Obstgarten und Waldsaum gegliedert. Dies schafft Klarheit in der Gesamtanlage und vereinfacht die Orientierung der Bewohnerinnen und Bewohner. Im westlichen Bereich wird der Obstgarten mit dem Abbruch des Gebäudes Stockenstrasse 24 erweitert bzw. aufgewertet. Es wird eine Verbindung der Freiräume ums Emilienheim – von der Stockenstrasse bis zur Steinweidstrasse – und dadurch ein wichtiges Vernetzungspotenzial geschaffen. Nicht mehr benötigte Nebenbauten werden abgebrochen. Der Heimgarten soll weiterhin vor allem auf die Benutzerbedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner ausgerichtet werden und wie bis anhin für das Verweilen im Freien und Feste dienen. Dabei stehen die Aspekte der Behindertengerechtigkeit und Beschattung im Vordergrund. Gleichermassen soll der Heimgarten für die Öffentlichkeit zugänglich und erlebbar werden. Zusammen mit dem Parkcafé entsteht ein Quartier-Treffpunkt.



Visualisierung des Richtprojekts von der Steinweidstrasse her.  
(Quelle: Knorr & Pürckhauer Architekten AG)

### Abweichung bezüglich geltender Waldabstandslinie

Mit der Erweiterung des Pflegeheims gemäss Richtprojekt wird die Waldabstandslinie überschritten. Die Überschreitung ergibt sich insbesondere aus betrieblichen Gründen für die standortgebundene Erweiterung des Pflegebereichs. Die Studien im Vorfeld des Wettbewerbs und der Wettbewerb selbst haben gezeigt, dass die bauliche Entwicklung des Emilienheims unter vollumfänglicher Einhaltung des geltenden Waldabstands nicht möglich ist, weil eine funktionell, mit dem bestehenden Hauptbau zwingend zu verbindende Erweiterung des Pflegebereichs unmöglich wäre, zumal diese noch den kommunalen Aussichtsschutz einhalten müsste. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der Aussenraum für viele Bewohnerinnen und Bewohner des Emilienheims noch der einzige Aufenthaltsbereich im Freien in ihrem Leben darstellt, da sie auf einen gewohnten, sicheren Bewegungsraum angewiesen sind. Daher können zusätzliche Baukörper nur im nördlichen Randbereich des

Grundstückes, also in Waldnähe, angeordnet werden. Trotzdem bleibt die ökologisch wichtige Besonnung des Waldrandes auch in Zukunft gewährleistet. Das vom Wald ausgehende Gefahrenpotential ist auch mit einem reduzierten Waldabstand tragbar, zumal das Projekt verschiedene Schutzmassnahmen vorsieht.

#### Abweichung vom Regionalen Richtplan bezüglich baulicher Dichte

Im Regionalen Richtplan werden unterschiedliche Richtlinien für die bauliche Dichte wie auch für die Nutzungsdichte formuliert, denen mit dem Richtprojekt grösstenteils entsprochen werden kann. Nicht vollumfänglich entsprochen wird den Richtwerten einer Gebäudelänge von 25 m und einer Geschossigkeit von "in der Regel zwei Vollgeschossen". Mit dem Eintrag im regionalen Richtplan als öffentlicher Bau von regionalem Interesse wird dem Emilienheim jedoch ein besonderer Status zuerkannt, welcher mit dem vorliegenden Gestaltungsplan massvoll und begründet beansprucht wird. Bereits das bestehende Pflegeheim weist eine Gebäudelänge von rund 30 m sowie drei Vollgeschosse auf. Der geplante winkelförmige Anbau des Pflegeheims verlängert das Gebäude, ist aber betrieblich erforderlich und unterstützt die bestehende Freiraumstruktur, was die Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg als im zulässigen Anordnungsspielraum beurteilt. Nach geltender Bau- und Zonenordnung besteht keine Einschränkung bezüglich Gebäudelänge.

Das neue punktförmige Gebäude für die Alterswohnungen erstreckt sich im Interesse des kleinstmöglichen Fussabdrucks über sieben Vollgeschosse. Es kommt jedoch deutlich unterhalb der landschaftlich empfindlichen Topografie am tiefst möglichen Punkt des Grundstücks zu liegen. Das Gebäude befindet sich also nicht in einer Kretenlage und wird auch vom Lättenhölzli überragt. Das Wohnhaus liegt zudem im Randbereich zum Siedlungsgebiet ohne Dichtevorgaben. Diese ortsbaulich optimale Setzung und die architektonische Ausformulierung relativiert die Überschreitung des numerischen Richtwerts von "in der Regel zwei Vollgeschosse" gemäss Regionalem Richtplan. Eine Einhaltung der regionalen Richtwerte würde bei der grösstenteils angestrebten mittleren baulichen Dichte gemäss Regionalem Richtplan zu einer deutlich grösseren Ver- und Zersiedelung des Grundstücks führen. Dies steht im Widerspruch zu den richtplanerischen höher zu gewichtenden Zielsetzungen einer minimalen Versiegelung und einer sorgfältigen Freiraumgestaltung im Sinne des Landschafts- und Siedlungsschutzes sowie der ökologischen Vernetzung. Letztere bildeten u.a. die Grundlage für den Projektwettbewerb. Ihnen wird mit dem Richtprojekt entsprochen.

### **Die wesentlichen Regelungen des Gestaltungsplans**

#### Bestandteile und Geltungsbereich des Gestaltungsplans, anwendbares Recht

Der Gestaltungsplan setzt sich aus den Vorschriften und dem dazugehörigen Situationsplan Mst. 1:500 zusammen. Weitere Unterlagen wie der erläuternde Bericht nach Art. 47 RPV dienen der Information und sind nicht rechtsverbindlich. Der Geltungsbereich umfasst das Grundstück Stockenstrasse 22 und 24 (Parzelle Kat.-Nr. 4048) in Kilchberg.

Grundlage für den Gestaltungsplan bildet die kommunale Nutzungsplanung (in der Fassung festgesetzt durch die Gemeindeversammlung am 23. Mai 2012, genehmigt durch die Baudirektion am 18. Februar 2015). Soweit der Gestaltungsplan keine besonderen Anordnungen enthält, gelten die Vorschriften für die Zone für öffentliche Bauten (öB) der Bau- und Zonenordnung. Es gelten zudem die Baubegriffe und Definitionen und Mess- und Berechnungsweisen gemäss Planungs- und Baugesetz

(PBG) bzw. der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) in der bis zum 28. Februar 2017 gültigen Fassung.

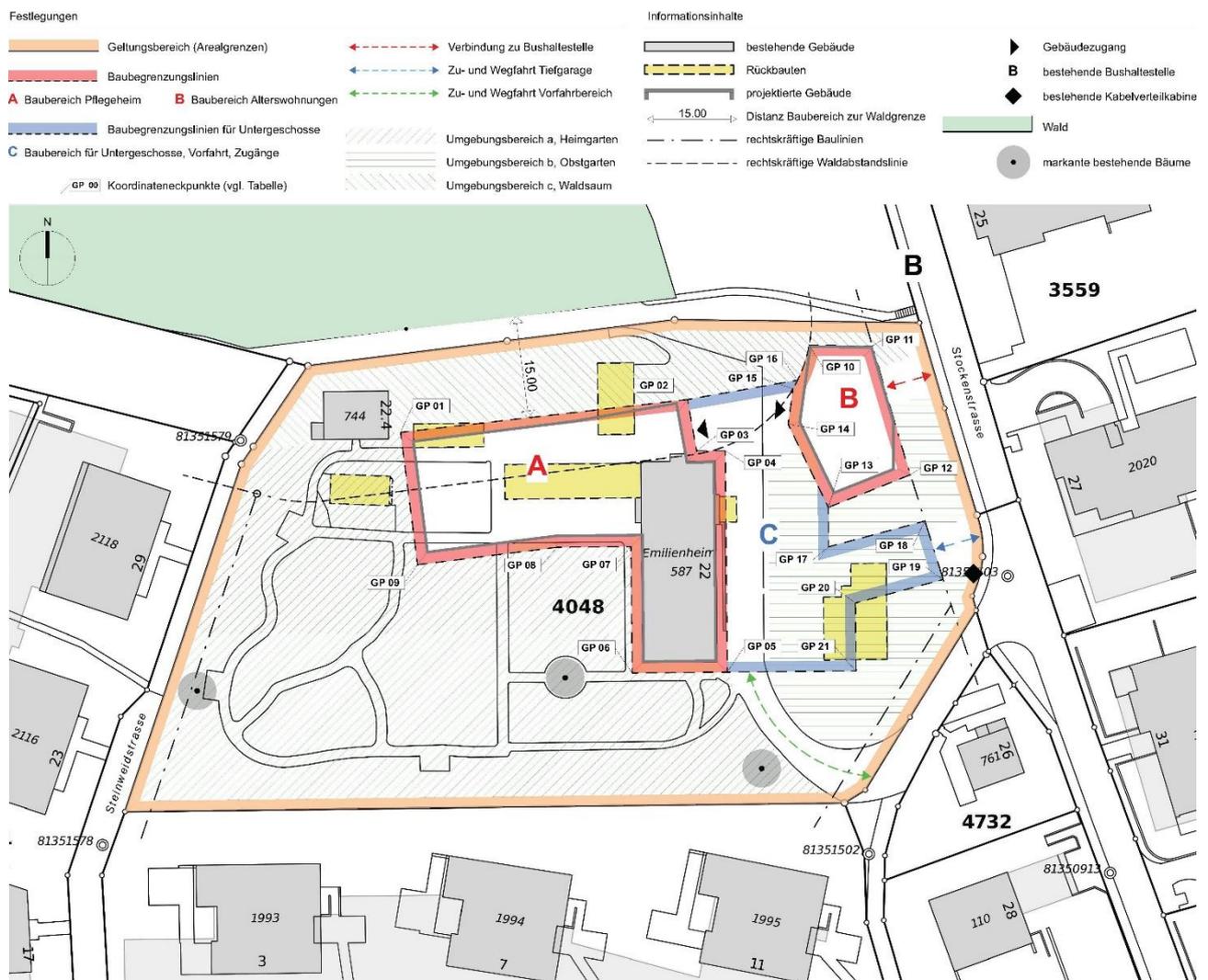
### Waldabstandslinie

Mit dem Gestaltungsplan wird die geltende Waldabstandslinie nur genau so weit in ihrer Wirkung sistiert, wie das für den betrieblich bedingten Anbau ans bestehende Pflegeheim erforderlich ist; d.h. für den Baubereich A.

### Baubereiche und Bauten

Der Gestaltungsplan umfasst einen Baubereich A für das Pflegeheim, einen Baubereich B für die Alterswohnungen und einen Baubereich C für Untergeschosse, Vorfahrt und Zugänge.

Die Lage der Baubereiche stützt sich auf die im Richtprojekt aufgezeigte Verteilung der Baukörper. Der Baubereich A überschreitet die geltende Waldabstandslinie, die einen Abstand von ca. 23 m zum Lättenhölzli vorgibt. Der Überschreitung des Waldabstandes durch den Baubereich A geht eine sorgfältige Güterabwägung voraus. Der Baubereich B respektiert den geltenden Waldabstand.



Auszug aus dem Situationsplan des privaten Gestaltungsplanes (Quelle: ProjektBeweger GmbH, Erstellungsdatum: 06.10.2021)

Der Baubereich A umfasst die Pflegezimmer und die zugehörige Infrastruktur sowie eine öffentlich zugängliche Gastronomie. Unterirdisch werden die Tiefgarage mit Abstellplätzen für Personenwagen und Zweiräder sowie die Lager-, Technik-, Ver- und Entsorgungsräume, die Garderoben- und Kellerräume und dergleichen angeordnet. Im Baubereich B sind die mit dem Heim verbundenen, neuen Wohnungen als Alterswohnungen sowie zugehörige gemeinschaftliche Räume disponiert. Baubereich C dient der Zufahrt und einem Teil der Tiefgarage mit Abstellplätzen für Zweiräder, Personen- und Lieferwagen, einem Umschlagplatz sowie Einrichtungen und Ausstattungen für die Ver- und Entsorgung. Oberirdisch sind die Vorfahrt mit drei Kurzzeit-Parkfeldern und zehn Velo-Abstellplätzen für Besuchende und die Hauptzugänge zu den Baubereichen A und B sowie ein Verbindungstrakt zwischen diesen Baubereichen disponiert. Für die Baubereiche A und B gilt der Zweckbestimmung entsprechend, dass sie alters- und behindertengerecht zugänglich sein und im Inneren alters- und behindertengerecht ausgebaut sein müssen.

Für die einzelnen Baubereiche sind die Anzahl Voll-, Unter- und Dachgeschosse sowie die Höhenbegrenzungen für die Baukörper festgelegt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe von Baubereich B beträgt 25 m. Weiterhin bestimmen die Baubereiche die Grundabmessungen der Baukörper. Desgleichen werden durch die Begrenzungen der Baubereiche auch die minimalen Abstände der Gebäude innerhalb des Grundstückes untereinander und diejenigen von Nachbargrundstücken sowie von Strassen, Wegen und Plätzen vorbestimmt.

Der Gestaltungsplan macht ebenfalls Vorschriften für die Dachgestaltung und die Dachaufbauten. Diese ergeben sich aus dem Richtprojekt und sichern dessen Umsetzung, insbesondere auch die spezielle Form der Dachgaube.

#### Freiraum

Die differenzierte, in unterschiedliche Bereiche gegliederte Umgebung ist für die Bewohnerinnen und Bewohner des Emilienheims von besonderer Wichtigkeit und Bedeutung. Mit dem Gestaltungsplan wird der Heimgarten auch öffentlich zugänglich. Die Anlage stellt wichtige Bezüge zur Entwicklung des Heims seit seinem Ursprung sowie zur landschaftlichen Umgebung her, die erhalten und gepflegt werden sollen. Deshalb werden die drei Umgebungsbereiche Heimgarten, Obstgarten und Waldsaum definiert, wie sie aus dem Richtprojekt hervorgehen. Die Bestimmungen umschreiben die Nutzweisen der Bereiche, die Abstände der Fusswege vom Wald sowie die Herkunft der Bepflanzungen.



Blick von der Steinweidstrasse auf das Haupt- und Nebengebäude mit südwestlichem Heimgarten  
(Quelle: Stiftung Emilienheim, Aufnahme datum: 31.08.2020)

### Gestaltung

Angesichts der markanten Lage des Gebiets wird von Bauten, Anlagen und Umschwung, eingeschlossen die Aussenmöblierung, eine besonders gute gestalterische Gesamtwirkung verlangt.

### Erschliessung und Parkierung

Ebenfalls regeln die Vorschriften die Erschliessung der Gebäude. Mit dem Gestaltungsplan wird die Erschliessung für Fussgängerinnen und Fussgänger, Velofahrende und Motorfahrzeuge funktional und gestalterisch verbessert, indem künftig die Erschliessung behindertengerecht sowie die Parkierung und Anlieferung primär unterirdisch erfolgen. Die fussläufige Erschliessung ist hauptsächlich auf die Bushaltestelle "Emilienheim" in der Stockenstrasse auszurichten. Der Höhenunterschied zur Vorfahrt wird mit dem öffentlich benutzbaren Lift im Wohngebäude überwunden. Die Zu- und Wegfahrt für Fahrzeuge erfolgt über die Stockenstrasse sowohl in die Tiefgarage als auch zur Vorfahrt. Die Anlieferung geschieht über den Umschlagplatz in der Tiefgarage. Ist das nicht möglich, darf ausnahmsweise die Vorfahrt genutzt werden, wobei besonders lange oder zu hohe Lastwagen, die selten das Emilienheim beliefern, entlang der Stockenstrasse be- oder entladen werden. Die Abstellplätze für Fahrräder für Besuchende sind im Bereich der Vorfahrt bereitzustellen; diejenigen für Bewohnerinnen und Bewohner und Beschäftigte sind in der Tiefgarage anzuordnen. Sämtliche Abstellplätze für Personenwagen und Motorräder für die Nutzungen in den Baubereichen A und B werden in der Tiefgarage untergebracht.

### **Mitwirkung und Vorprüfung**

Der Private Gestaltungsplan Emilienheim wurde gemäss § 7 Abs. 2 PBG vom 11. Dezember 2020 bis 10. Februar 2021, das heisst während 60 Tagen, öffentlich aufgelegt. Während der öffentlichen Auflage sind fünf Einwendungsschreiben mit insgesamt 25 Einwendungen eingegangen. Zeitgleich mit der öffentlichen Auflage wurde der Entwurf den Nachbargemeinden sowie der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg zur Anhörung unterbreitet. Ebenfalls wurde die Revisionsvorlage dem kantonalen Amt für Raumentwicklung (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Gemäss dem Vorprüfungsbericht vom 16. März 2021 konnte dem Gestaltungsplan noch keine Genehmigung in Aussicht gestellt werden. Damit sich der Gestaltungsplan als rechtmässig, zweckmässig und angemessen gemäss § 5

PBG erweist, sei er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im Vorprüfungsbericht zu überarbeiten.

Gegenstand der Kantonalen Vorprüfung waren insbesondere die Konformität zum regionalen Richtplan Zimmerberg und die Überstellung der Waldabstandslinie. Darüber hinaus beinhaltete die Vorprüfung Anträge zum Aussichtsschutz, zu den Fahrzeugabstellplätzen, zur Siedlungsentwässerung, zu den Lichtemissionen, zum Situationsplan sowie weitere zu den Gestaltungsplanvorschriften. Die Nachbargemeinden haben die Vorlage ohne weitere Einwendungen zur Kenntnis genommen, wobei die Gemeinde Rüslikon empfahl, im Hinblick auf die im regionalen Richtplan definierten niedrige bauliche Dichte die Grundmasse im Baubereich B zu überprüfen. Dies wurde ebenfalls von der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg ZPZ beantragt. Im Weiteren beantragte die ZPZ, die Erwägungen zum Umgang mit den Vorgaben des regionalen Gebietes niedriger baulicher Dichte im Erläuterungsbericht zu ergänzen und die Einhaltung der vom regionalen Richtplan vorgegebenen Nutzungsdichte nachzuweisen.

Die weiteren Einwendungen betrafen im Wesentlichen die Konformität zum regionalen Richtplan und Einpassung in die Landschaft und die Überschreitung der Waldabstandslinie. Die Beschattung des Waldes, die Auskragung von Vordächern, die Konformität zur Zone für öffentliche Bauten, die Erschliessung und das Verkehrsaufkommen auf der Stockenstrasse sowie der fehlende Projektierungsspielraum des Gestaltungsplans waren ebenfalls Gegenstand der Einwendungen.

Soweit sich die Anträge aus der Vorprüfung und der Anhörung als sachgerecht erwiesen haben, wurden diese übernommen und die Vorlage entsprechend angepasst. Wie mit den Einwendungen und Anträge umgegangen wurde, ist dem Bericht zu den Einwendungen zu entnehmen. Insbesondere wurden die Anträge des ARE berücksichtigt. Am 16. Juli 2021 fand ein Gespräch zwischen der Bauherrin, der Gemeinde, dem ARE und dem ALN (Amt für Landschaft und Natur) statt, um die erfolgten Anpassungen bezüglich Vereinbarkeit mit dem regionalen Richtplan und Überstellung der Waldabstandslinie im Hinblick auf eine Genehmigung zu diskutieren. Der Erläuterungsbericht und die Vorschriften wurden gemäss den Rückmeldungen vom ALN überarbeitet. Gemäss nachträglicher Rückmeldung vom Kanton kann mit den eingereichten Unterlagen die Rücksichtnahme auf das Orts- und Landschaftsbild nachgewiesen werden.

## **Mehrwertabgabe**

Die Gemeindeversammlung hat am 22. Juni 2021 der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) zugestimmt und eine Mehrwertabgabe von 30 % festgelegt. Bei Redaktionsschluss dieses Beleuchtenden Berichts hatte die Teilrevision noch keine Rechtskraft erlangt. Es ist aber möglich, dass in der Zeit bis zur Gemeindeversammlung vom 7. Dezember 2021 die Genehmigung durch die Baudirektion erfolgt ist, das Rechtsmittelverfahren unbenutzt bleibt und die Vorlage in Kraft getreten ist.

Die Gemeinde hat deshalb vorsorglich bei einem renommierten Immobilienberatungsunternehmen eine individuelle Schätzung in Auftrag gegeben. Gemäss den Berechnungen resultiert durch die Planungsmassnahme Gestaltungsplan Emilienheim kein Mehrwert für das Grundstück Kat. Nr. 4048. Da die geplanten Nutzungen und Gebäudehöhen bereits mit der heutigen Bau- und Zonenordnung möglich sind, ermöglicht der Gestaltungsplan keine höherwertigere Nutzung und wertet

die gegebene Nutzung nicht auf. Damit wäre die Voraussetzung für eine Mehrwertabgabe nicht gegeben.

## **Schlussbemerkung und Empfehlung des Gemeinderates**

Das Emilienheim ist das identitätsstiftende Wahrzeichen der Stiftung Emilienheim für ältere Blinde und Sehbehinderte und eine Institution für Kilchberg. Prioritäre Zielsetzung des Gestaltungsplans ist die Wahrung der öffentlichen Aufgabe des Emilienheims mit der Bereitstellung eines bedarfsgerechten Angebots an Pflege- und Wohnplätzen. Er schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen zeitgemässen Umbau und Erweiterung des bestehenden Heims. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine qualitätsvolle und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des in Gemeinde und Region gut verankerten Emilienheims in Erfüllung hoher ortsbaulicher, raumplanerischer und architektonischer Ziele.

Der Gemeinderat empfiehlt der Gemeindeversammlung dem Privaten Gestaltungsplan "Emilienheim" zuzustimmen.