

Raumentwicklungskonzept Kilchberg 2040

Verabschiedet durch den Gemeinderat am 1. März 2022



Lenkungsausschuss

Christian Benz	Gemeinderat, Federführung REK
Martin Berger	Gemeindepräsident
Tina Neuenschwander	Gemeinderätin
Claudio Fiechter	Leiter Abteilung Tiefbau/Werke
Volker Schnependahl	Leiter Abteilung Hochbau/Liegenschaften

Arbeitsgruppe Ortsplanung

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

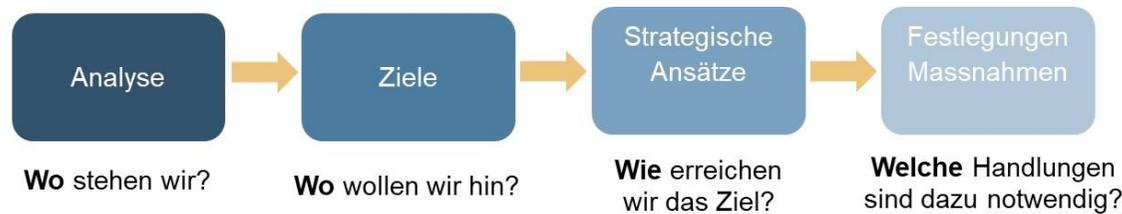
Planungsteam EBP Schweiz AG

Beatrice Dürr
Valentina Grazioli
Rebekka Weidmann
Wenke Zimmermann (Grafik)

Inhaltsverzeichnis

Was ist ein Raumentwicklungskonzept	4
Wo steht Kilchberg heute	6
Übergeordnete Ziele für die räumliche Entwicklung	13
Strategien zur räumlichen Entwicklung	14
Siedlungsstruktur und Nutzung	15
Innenentwicklung	16
Bebauungsstruktur und -qualität	18
Natur-, Landschafts- und Freiräume	19
Abstimmung Siedlung und Verkehr	20
Abstimmung Siedlung und Energie	21
Synthesekarte Raumentwicklungskonzept	22

Was ist ein Raumentwicklungskonzept



Was ist ein Raumentwicklungskonzept?

Das Raumentwicklungskonzept (REK) ist ein strategisches Führungs- und Lenkungsinstrument des Gemeinderates. Es definiert die inhaltlichen und räumlichen Grundsätze für eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung von Kilchberg für die nächsten 15-20 Jahre. Damit zeigt das REK eine langfristige Perspektive auf und sichert auch Handlungsspielräume für die nächste Generation. Die parzellenscharfen und grundeigentümergebundenen Festlegungen finden erst mit der Nutzungsplanung statt.

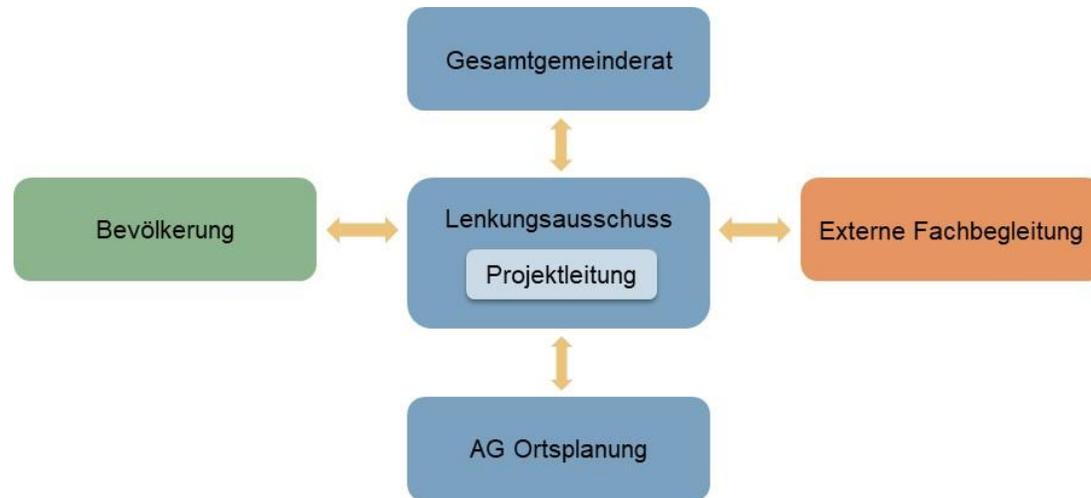
Ob und wie die Ziele und strategischen Ansätze des REK umgesetzt werden, entscheiden die Kilchberger/innen im Rahmen der anschliessend zu erarbeitenden Richt- und Nutzungsplanung. In diesem Sinne bilden die im REK formulierten Ideen die Leitplanken für die weiteren planerischen Arbeiten.

Wie ist das Raumentwicklungskonzept aufgebaut?

Das REK widmet sich sechs verschiedenen Themen: *Siedlungsstruktur und Nutzung; Innenentwicklung; Bebauungsstruktur und -qualität; Natur-, Landschafts- und Freiräume; Abstimmung Siedlung und Verkehr sowie Abstimmung Siedlung und Energie.*

Die thematisch strukturierte Analyse stellt dar, wo Kilchberg heute steht. Die übergeordneten und thematischen Ziele definieren, wo Kilchberg für das Jahr 2040 hinmöchte. Wie diese Ziele erreicht werden sollen, wird mittels strategischer Ansätze je Thema aufgezeigt.

Die konkreten Handlungen und Massnahmen, die dafür notwendig sind, werden mit dem kommunalen Richtplan Kilchberg erarbeitet.



Wie wurde das Raumentwicklungskonzept erarbeitet?

Die Projektleitung der Gemeinde hat das Dokument mit externer Fachbegleitung inhaltlich vorbereitet. Der Lenkungsausschuss, bestehend aus Gemeindepräsident, Hochbau- und Tiefbau-Vorsteher/in, Abteilungsleitungen Hochbau/Liegenschaften sowie Tiefbau/Werke, nahm die strategische Steuerung des Projektes wahr.

Die Erarbeitung des REK wurde von der Arbeitsgruppe Ortsplanung beraten und begleitet. Darin sind alle Parteien von Kilchberg mit je einer Stimme vertreten. Das REK wurde vom Gesamtgemeinderat, der die politische Verantwortung für das Instrument trägt, beschlossen.

Wie wurde die Bevölkerung einbezogen?

Für die Erarbeitung des REK wurde die Bevölkerung in mehreren Phasen des Projektes einbezogen. So konnten wertvolle Inputs für das REK gesammelt werden.

In einer **Online-Umfrage** 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** verschiedene Themen diskutiert, die in den Entwurf des REK aufgenommen wurden.

In der **zweiten und dritten Bevölkerungskonferenz** durften die Kilchberger/innen die Inhalte des REK diskutieren und kommentieren.



Online- Umfrage

- Wie wird Kilchberg wahrgenommen?
- Wie soll sich Kilchberg zukünftig entwickeln?

Erste Bevölkerungskonferenz

- Was ist ein Raumentwicklungskonzept?
- Erster Eindruck aus der Bevölkerungsumfrage
- Wo steht Kilchberg heute?

Zweite Bevölkerungskonferenz

- Übergeordnete Ziele
- Innenentwicklung
- Natur-, Landschafts- und Freiräume

Dritte Bevölkerungskonferenz

- Siedlungsstruktur und Nutzung
- Bebauungsstruktur und -qualität
- Abstimmung Siedlung und Verkehr
- Abstimmung Siedlung und Energie

Wo steht Kilchberg heute

Historische Entwicklung

Die Gemeinde Kilchberg erstreckt sich über den Hang zwischen dem Zürichsee und dem Zimmerberggrücken. 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. Heute ist der Hang in seiner ganzen Breite überbaut.

Grössere Freiflächen sind auf dem Hochplateau des Zimmerberggrückens vorhanden. Diese sind vorwiegend landwirtschaftlich genutzt und bilden, zusammen mit mehreren Seeanlagen, attraktive Naherholungsräume für die Bewohner/innen. Auf dem einst bewaldeten Zimmerberggrücken sind die Wäldchen Lättenhölzli, Chilewäldli und Tüchelhölzli übriggeblieben und dienen als interessante Naturräume und beliebte Naherholungsorte. Kilchberg verfügt auch über verschiedene Sportinfrastrukturen als wichtige Freizeiträume.

Die guten Verkehrsanbindungen an die nördlich angrenzende Stadt Zürich ermöglichen den Zugang zu weiteren Infrastrukturen und Freizeitmöglichkeiten. Die in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts erbaute Seestrasse und die Eisenbahn verbinden Kilchberg mit der Stadt Zürich und mit den weiteren Seegemeinden der Region Zimmerberg. Allerdings bilden diese Infrastrukturen auch eine trennende Wirkung im Siedlungsgebiet. Parallel zum Hang verlaufen verschiedene, regional und kommunal wichtige Velorouten.

Mit dem Aufkommen der Heimarbeit ab dem 18. Jahrhundert sowie später mit der Porzellanmanufaktur und Fayenceproduktion verlor die Gemeinde Kilchberg immer mehr ihren Charakter als Bauerndorf. Heute ist das Stockengut der einzige landwirtschaftliche Betrieb auf Gemeindegebiet. Gleichzeitig ist er ein wichtiger Begegnungsort für die ganze Gemeinde. Die seit Ende des 19. Jahrhunderts in Kilchberg ansässige Schokoladenfabrik Lindt & Sprüngli AG ist die älteste und grösste Arbeitgeberin in Kilchberg. Im Bereich der Pflegeinfrastrukturen sind weitere wichtige Betriebe tätig, unter anderem das Seespital (Wegzug im Jahr 2025 vorgesehen) und das Sanatorium.



Quelle: ETH-Bibliothek Bildarchiv, Gebiet um Bändlerstrasse, 1919



Quelle: Drohnenaufnahme Gemeinde Kilchberg, 2021

Demografie

Bevölkerungsentwicklung



Quelle Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020

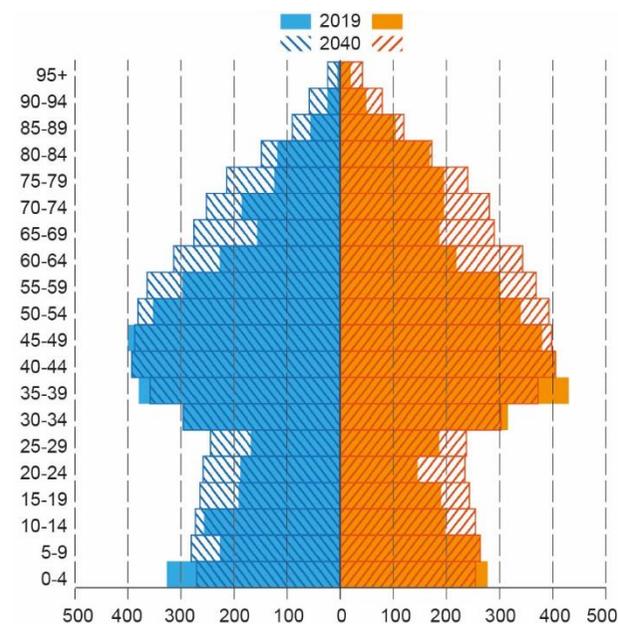
Situation heute

- Im Jahr 2020 gibt es knapp 9'200 Kilchberger/innen.
- Von 2010 bis 2020 hat die Einwohnerzahl um 23% - d.h. um plus ca. 173 Einwohner/innen pro Jahr - zugenommen (stärker als in den umliegenden Gemeinden).

Ausblick

- Aufgrund der attraktiven Lage und dem tiefen Steuerfuss ist von einer Bevölkerungszunahme auszugehen.
- Gemäss kantonomer Prognose wächst Kilchberg bis 2040 auf ca. 10'400 Einwohner/innen (plus ca. 60 E pro Jahr).
- Mit der aktuellen Bau- und Zonenordnung wird bei ungefähr 9'900 Personen die Kapazitätsgrenze erreicht.

Altersstruktur



Quelle Daten: Statistisches Amt Kanton Zürich, 2020

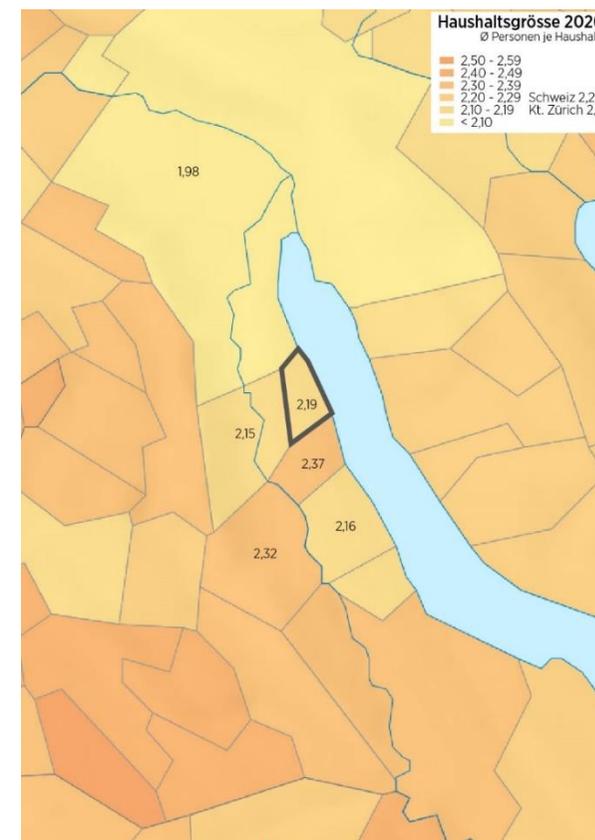
Situation heute

- Die grösste Bevölkerungsgruppe in Kilchberg im Jahr 2019 sind die 30-60-Jährigen.
- Im Vergleich zu den vergangenen 20 Jahren gibt es deutlich mehr Neugeburten und Kinder sowie deutlich mehr 30-60-Jährige.

Ausblick

- Zunahme bei den über 60-Jährigen, verbunden mit einer Nachfrage nach altersgerechten Wohnformen und veränderter Mobilität.
- Zunahme bei den Kindern und Jugendlichen mit entsprechendem Schulraumbedarf, Sport- und Kulturangebot.

Haushaltsgrösse



Quelle Daten und Abbildung: Bundesamt für Statistik BFS, 2020

Situation heute

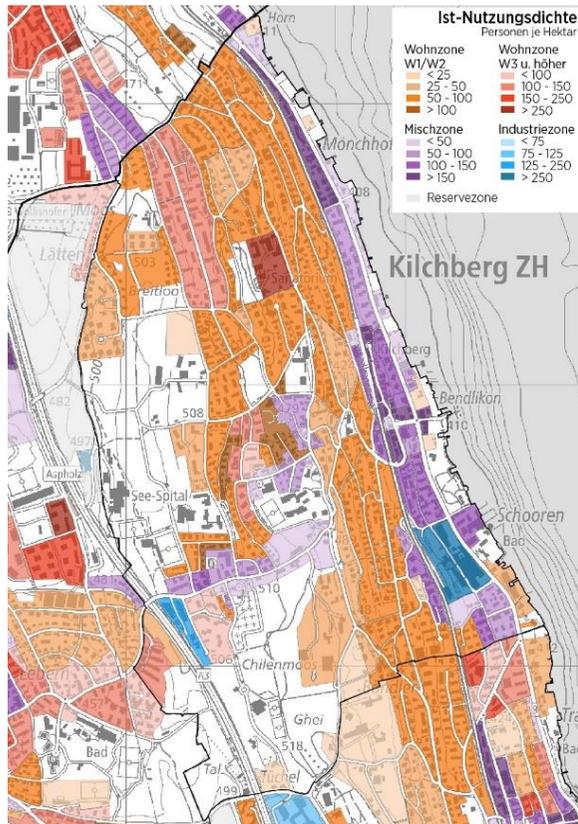
- Im Jahr 2020 liegt die durchschnittliche Haushaltsgrösse in Kilchberg bei 2.19 Personen.
- Dies entspricht ungefähr der durchschnittlichen Haushaltsgrösse der Schweiz (2.22 Personen).

Ausblick

- Gemäss BFS-Prognose wird wegen niedriger Geburtenrate und steigender Lebenserwartung die Anzahl der Kleinhaushalte (1- oder 2-Personenhaushalte) steigen.
- Dies ergibt folgende durchschnittliche Haushaltsgrösse für das Jahr 2040: CH 2.17, Kanton ZH 2.17.

Siedlung

Ist-Nutzungsdichte



Quelle: GIS Kanton ZH, Quartieranalyse, Stand 2019

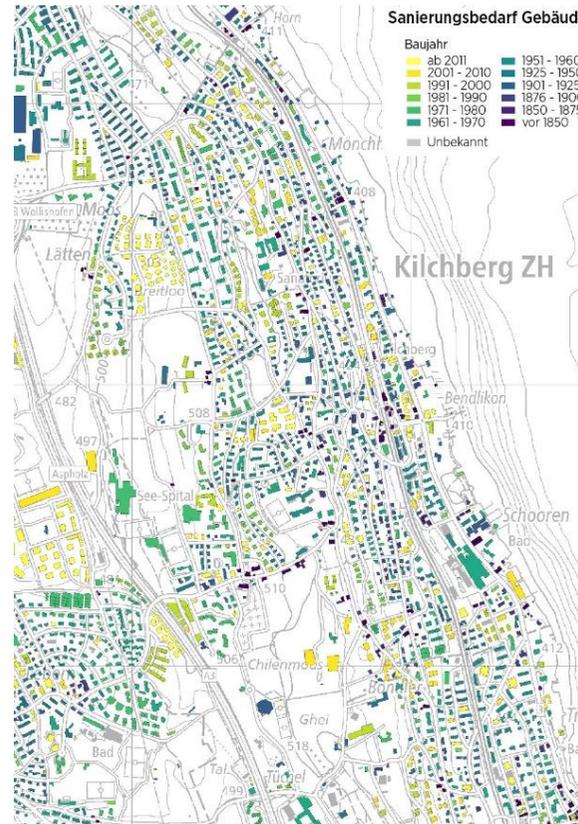
Situation heute

- In den Wohnzonen von Kilchberg ist die Nutzungsdichte mit ca. 60 Einwohnern + Beschäftigten (E+B) / ha niedrig.
- Die Nutzungsdichte in Mischzonen betrug 2018 ca. 75 E+B/ ha (niedrige Dichte).
- In den Industriezonen weist Kilchberg eine hohe Nutzungsdichte aus (ca. 230 E+B / ha).

Ausblick

- Die bauliche Dichte von Kilchberg kann gemäss aktuell gültiger Bau- und Zonenordnung weiter zunehmen (vgl. Ausbaugrad).
- Im Sinne der Innenentwicklung gemäss Raumplanungsgesetz ist sicherzustellen, dass mit einer höheren baulichen Dichte auch die Nutzungsdichte zunimmt.

Sanierungsbedarf Gebäude



Quelle: GIS Kanton ZH, Gebäudealter, Stand 2019

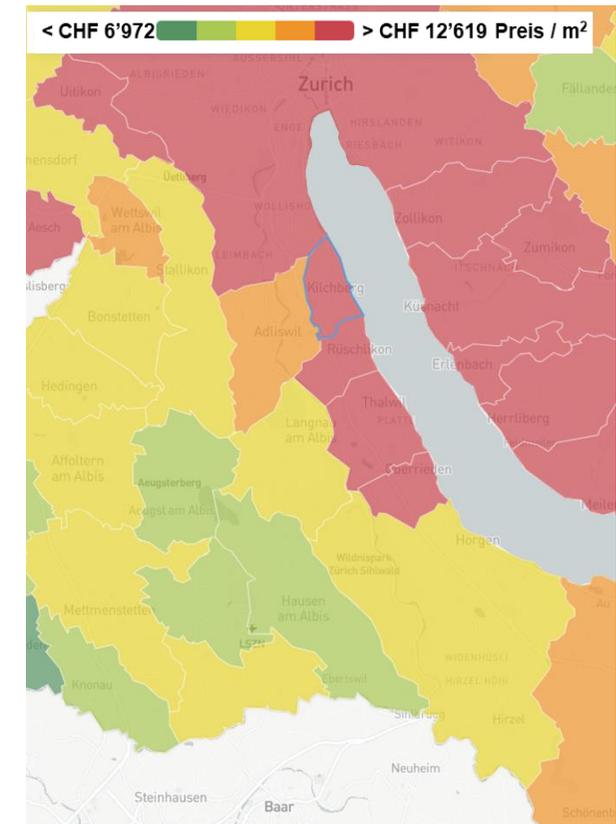
Situation heute

- Ca. 1/3 der Kilchberger Gebäude sind vor 1945 primär in den Kernzonen erstellt worden, ca. 1/3 wurden zwischen 1946 und 1980 gebaut.
- Neuere Gebäude (nach 2000) sind v.a. an der Kreuzsstr., im Quartier Breitloo, in Bänklen und in den Quartieren am Hang entstanden.
- 1/3 der Gebäude sind Einfamilienhäuser, 1/3 Mehrfamilienhäuser (Statistisches Amt Kanton ZH, 2020).

Ausblick

- Für Gebäude mit Baujahr 1946 bis 1980 (insbesondere Überbauungen an Bächlerstr., Holzbirliweg, Pilgerweg/Seestr. und am Hang) ist von einer mittelfristigen Sanierung oder von Ersatzneubauten auszugehen.

Wohnpreise



Quelle: realadvisor.ch, Aufruf im August 2021

Situation heute

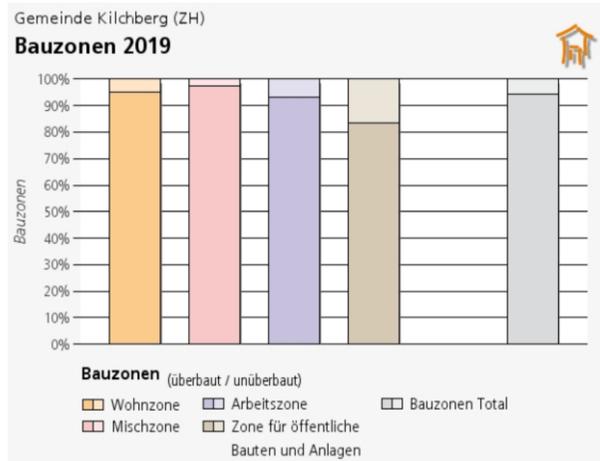
- Die Wohnpreise in Kilchberg sind sehr hoch und entsprechen den Wohnpreisen in der Stadt Zürich sowie weiteren Seegemeinden.
- Eine Wohnung in Kilchberg kostet gemäss aktuellem Markt durchschnittlich ca. 2.3 Mio. CHF.
- Für ein Mietobjekt beträgt die Monatsmiete durchschnittlich 2'400 CHF.

Ausblick

- Aufgrund der Lagequalitäten von Kilchberg, der Nähe zur Stadt Zürich, den wenigen Geschossflächenreserven und dem tiefen Steuerfuss ist in Kilchberg weiterhin mit steigenden Preisen zu rechnen.

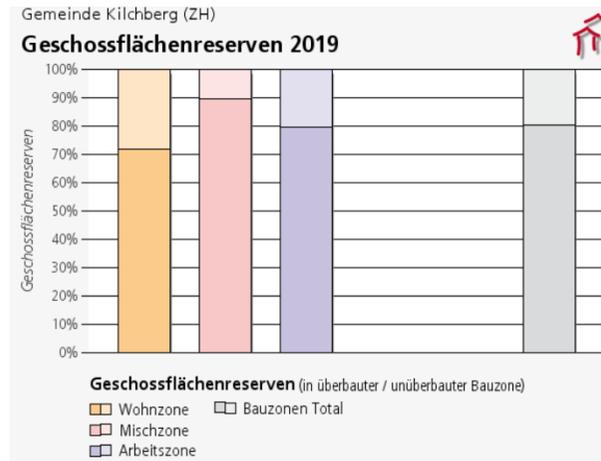
Bauzonenreserven und -bedarf

Bauzonenreserven



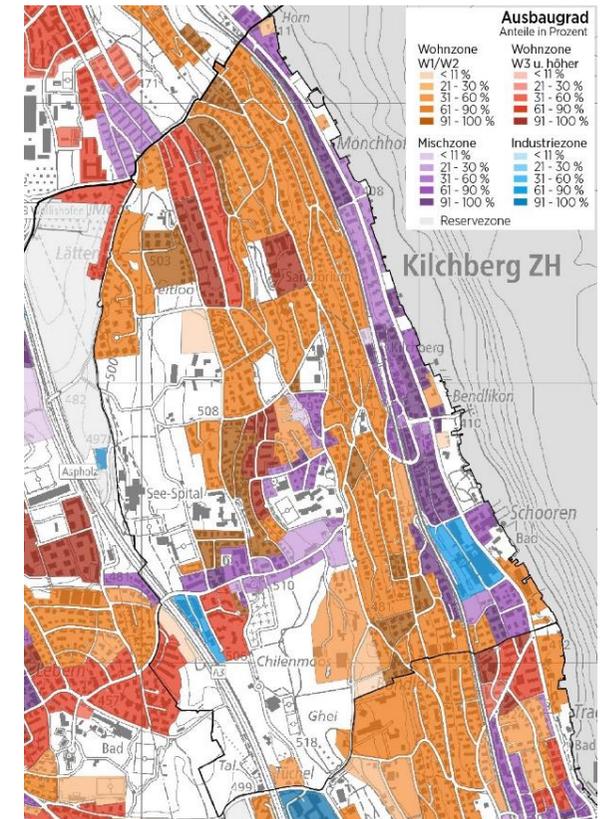
Quelle: Faktenblatt 2020 Gemeinde Kilchberg, ARE Kanton ZH

Kapazitätsreserven



Quelle: Faktenblatt 2020 Gemeinde Kilchberg, ARE Kanton ZH

Ausbaugrad



Quelle: GIS Kanton ZH, Quartieranalyse, Stand 2018

Situation heute

- Kilchberg verfügt insgesamt über 186 ha Bauzonen (2019), davon 66% in Wohnzonen, 21% in Mischzonen, 3% in Arbeitszonen und 10% in Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen.
- Ca. 95% der heutigen Bauzone sind überbaut (Stand 2019). Unüberbaute Flächen befinden sich mehrheitlich in der Zone für Öffentliche Bauten und Anlagen (bspw. Schlimbergwiese).

Ausblick

- Für die weitere Bevölkerungsentwicklung von Kilchberg wären die noch vorhandenen Bauzonenreserven in den Wohn- und Mischzonen zu aktivieren.

Situation heute

- Die gemäss heutiger Bau- und Zonenordnung vorhandenen **theoretischen** Geschossflächenreserven in allen Bauzonen betragen 173'000 m² (Stand 2019).
- Die Geschossflächenreserven befinden sich mehrheitlich in den bereits überbauten Wohnzonen (45%) und Mischzonen (41%).
- Dies entspricht in den Wohn-, Misch- und Zentrumszonen einer voraussichtlich **realisierbaren** Kapazität von ca. 700 Einwohner/innen.

Ausblick

- Um das zukünftige Bevölkerungswachstum aufnehmen zu können, wären weitere Reserven zu schaffen.

Situation heute

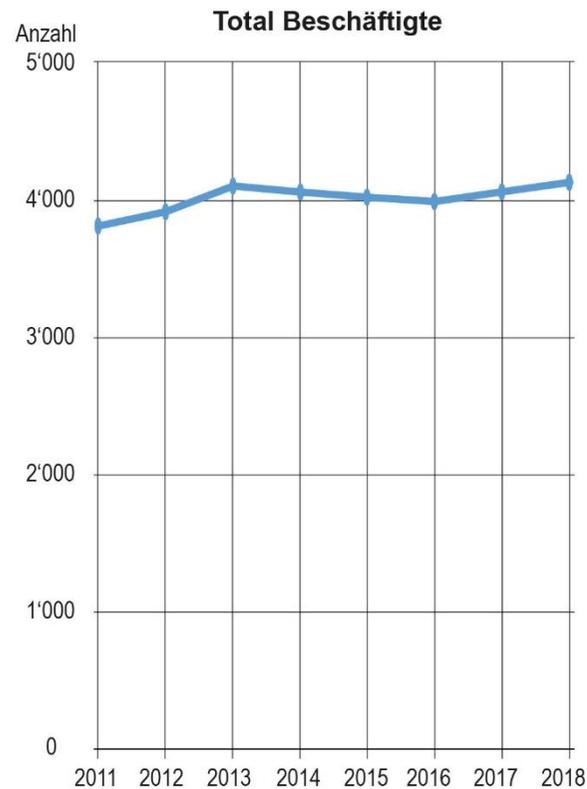
- 80% der gemäss aktueller Bau- und Zonenordnung realisierbaren Geschossflächen wurden bereits erstellt.
- Dieser Wert (Ausbaugrad) ist höher als in der Region Zimmerberg (ca. 70%) und im Kanton (ca. 75%).
- Nur in einzelnen Gebieten ist der Ausbaugrad < 50% (Bspw. Brölberg, Kernzone Dorfstrassen).

Ausblick

- Die aktuellen Bodenpreise generieren einen hohen Anreiz, die bestehenden Geschossflächenreserven auszunützen und insbesondere Einfamilienhäuser durch Mehrfamilienhäuser zu ersetzen.

Wirtschaft, Landschaft und soziale Infrastruktur

Beschäftigte und Betriebe



Quelle Daten: Bundesamt für Statistik, 2018

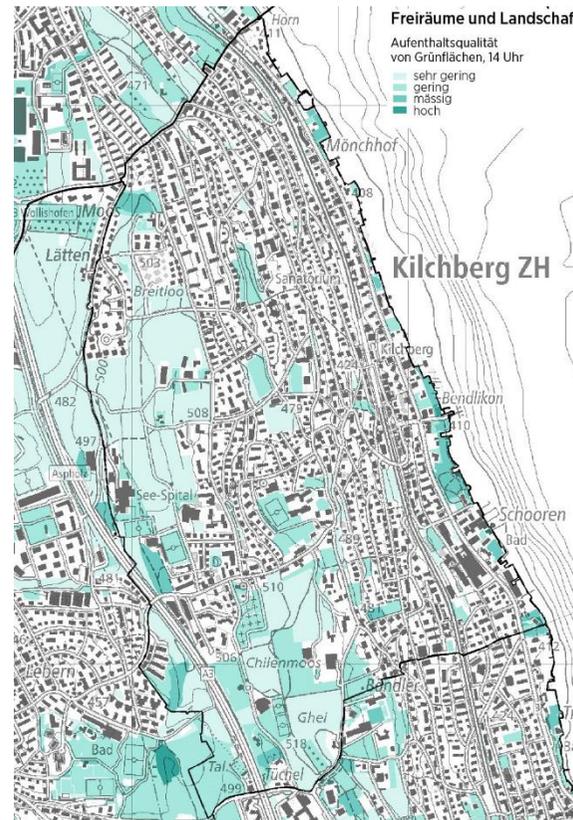
Situation heute

- Im Jahr 2018 zählte Kilchberg 4'127 Beschäftigte, davon ca. 70% im tertiären und ca. 30% im sekundären Sektor.
- 32.5% der Beschäftigten arbeiten im Gesundheits- und Sozialwesen, 23.7% im verarbeitenden Gewerbe / in der Industrie (überdurchschnittlich hohe Werte im Kt. Zürich).
- Am meisten Beschäftigte weisen Lindt & Sprüngli, das Sanatorium, die Neuweidstrasse und das Seespital auf.

Ausblick

- Die vorhandenen Arbeitsplatzgebiete mit grosser Beschäftigtendichte sind von hoher Bedeutung für Kilchberg.

Freiräume und Landschaft



Quelle: GIS Kanton Zürich, Stand Juni 2018

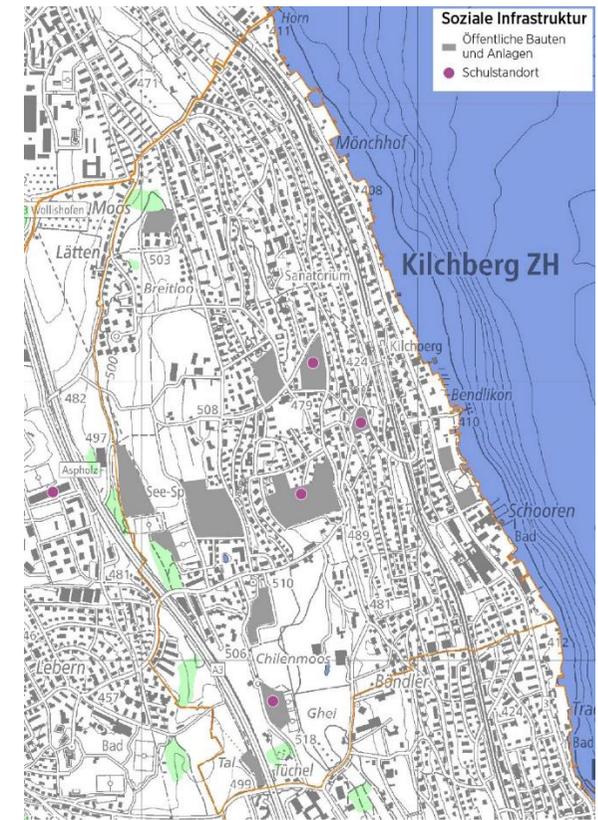
Situation heute

- Kilchberg verfügt über viele Natur- und Freiräume, insbesondere auf dem Zimmerberggrücken 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.

Ausblick

- Das Seeufer sowie der Zimmerberggrücken (u.a. auch das Stockengut) sind wichtige Naherholungsräume, die weiterhin erhalten und aufgewertet werden sollen.

Soziale Infrastruktur



Quelle: Eigene Erarbeitung auf Grundlagen vom GIS Kanton ZH, OEREB

Situation heute

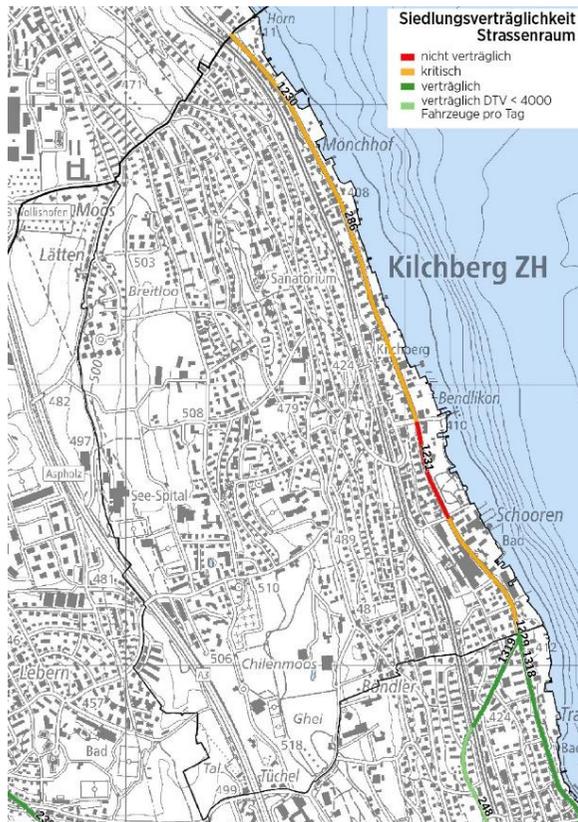
- Zu den wichtigsten öffentlichen Infrastrukturen gehören: Schulhäuser, Sport-, Kultur- und Freizeitanlagen, Alters- und Pflegeinfrastrukturen, Gemeindehaus, Mehrzweckhalle und die zwei Kirchen.
- Weitere öffentliche Infrastrukturen wie die Kindergärten sind in einer Wohnzone möglich und müssen keiner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

Ausblick

- Die ZIS wird nach Adliswil ziehen. Dies eröffnet neue Entwicklungsmöglichkeiten für die Gemeinde.
- Die Flächen für öffentliche Infrastrukturen sind für die weitere Entwicklung als langfristige Reserve zu sichern.

Strassenraum und Verkehrsentwicklung

Siedlungsverträglichkeit Strassenraum



Situation heute

- 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 kritische respektive nicht verträgliche Werte aufweist.

Ausblick

- 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.

Erschliessung öffentlicher Verkehr



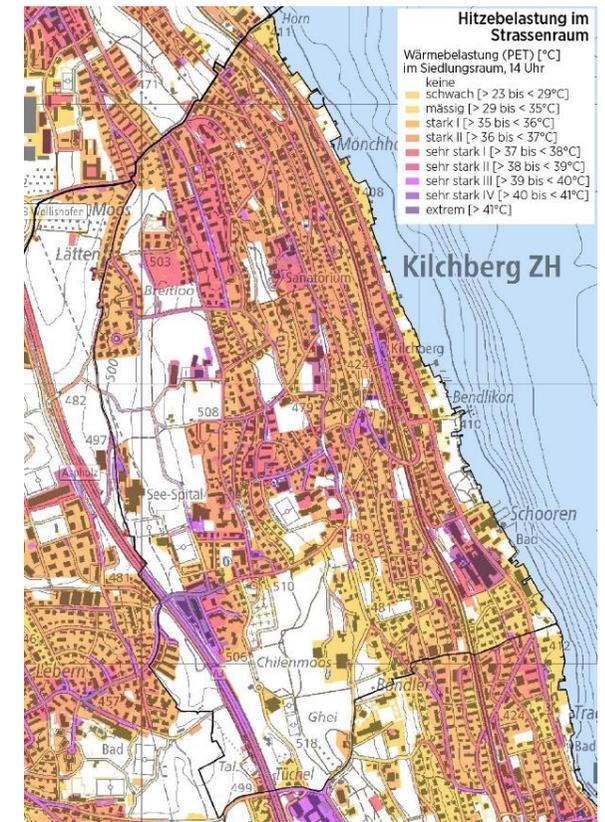
Situation heute

- Das Gebiet um den Bahnhof ist dank Bus und S-Bahn gut erschlossen (Güteklasse B).
- Die Gebiete entlang der Dorfstrasse sind mit Bussen gut an den Bahnhof, an die Stadt Zürich und an Adliswil angebunden (Güteklasse C).
- Eine gute Anbindung weisen auch die wichtigsten Arbeitsplatzgebiete auf (Sanatorium, See-Spital, Lindt & Sprüngli).

Ausblick

- Durch eine Verlängerung der Buslinie von der Stadt Zürich sind für die Stockenstrasse, die Gebiete im Breitloo/Bächlerquartier und im Lätten Angebotsoptimierungen vorgesehen (Güteklasse C)

Hitzebelastung im Strassenraum



Situation heute

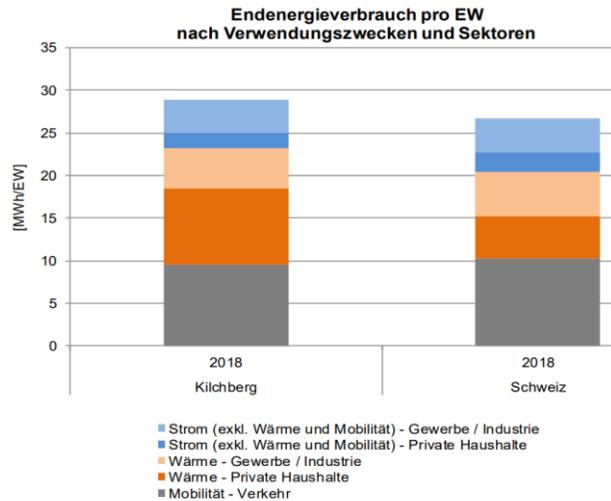
- Die Wärmebelastung in den Strassenräumen (tagsüber um 14 Uhr) kann auch in Kilchberg sehr stark sein.
- Besonders belastet sind bspw. die Dorf-, Schützenmatt-, Stocken- und Bächlerstrasse.

Ausblick

- Die Situation wird sich zukünftig verschärfen mit höheren Temperaturen und mehr Hitzetagen.
- Mit einer adäquaten Strassenraumgestaltung (Beschattung, Begrünung, Materialwahl etc.) kann die Hitzebelastung der Strassenräume reduziert und somit eine bessere Aufenthaltsqualität erreicht werden.

Energie

Energieverbrauch



Quelle: Energieleitbild Kilchberg, 2020

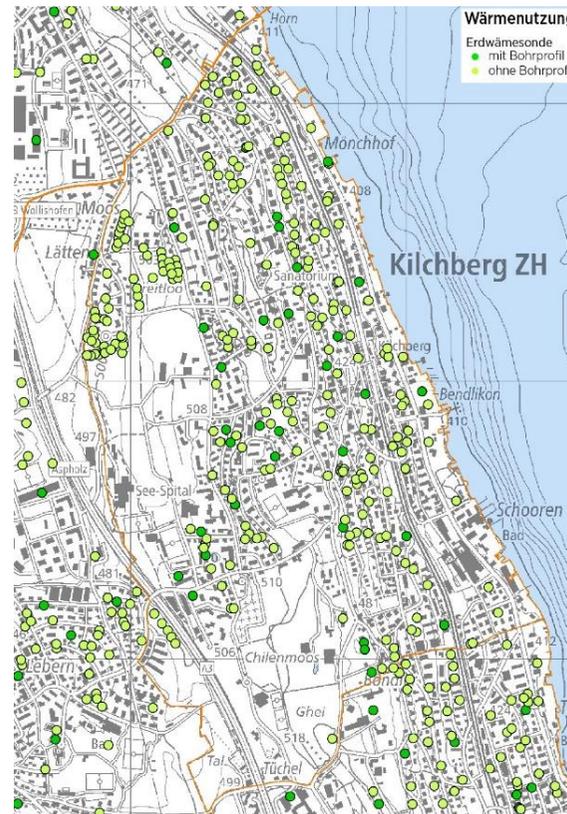
Situation heute

- Der Gesamt-Energieverbrauch pro Person in Kilchberg per 2018 ist mit dem Schweizer Durchschnitt vergleichbar.
- Der Wärmeverbrauch von privaten Haushalten ist allerdings höher als im Schweizer Durchschnitt.

Ausblick

- Gemäss dem Ziel des Energieleitbildes (2020) orientiert sich Kilchberg an den nationalen Vorgaben und strebt eine Reduktion der CO₂-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.

Wärme- und Stromproduktion



Quelle: GIS Kantont. ZH, Stand November 2018

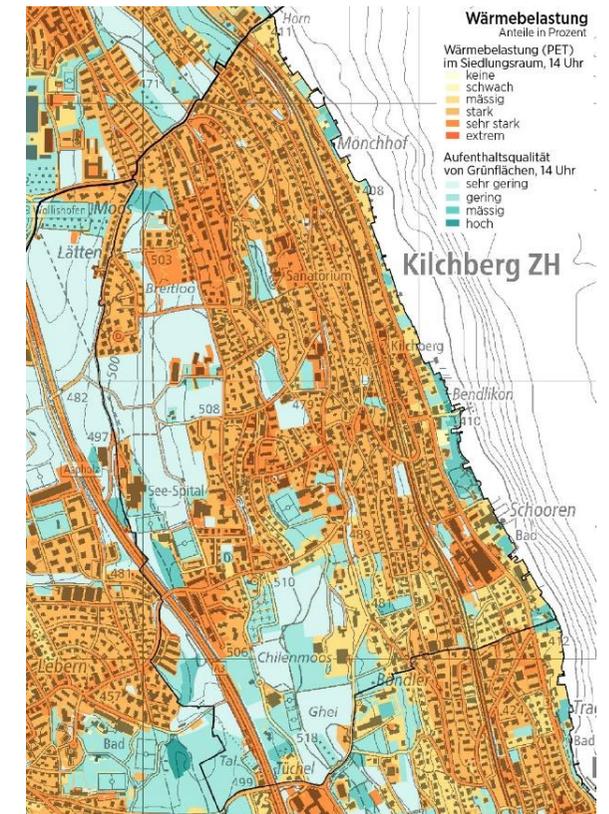
Situation heute

- In Kilchberg gibt es keine Möglichkeiten, Wärme lokal via KVA, 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 möglich, ein Potenzial für Windenergie ist nicht vorhanden.

Ausblick

- Für die Produktion von Wärme und Strom sind künftig bestehende Potenziale und Verbunde von erneuerbaren Energien stärker zu nutzen.

Wärmebelastung



Quelle: GIS Kanton Zürich, Stand Juni 2018

Situation heute

- Von einer starken Wärmebelastung (tagsüber um 14 Uhr) sind verschiedene Quartiere, die Arbeitsplatzgebiete, die Strassenräume und verschiedene öffentlichen Infrastrukturen betroffen.

Ausblick

- Gemäss kantonaler Prognose (AWEL, 2018) wird die Anzahl Hitzetage und der Tropennächte steigen.
- In der ganzen Gemeinde, aber insbesondere in den heute schon stark belasteten Gebieten, wird das Thema der Kühlung an Bedeutung gewinnen.
- Bei der weiteren Entwicklung ist zu beachten, dass der Beschattung und Begrünung hohe Beachtung geschenkt und die Versiegelung minimiert wird.

Übergeordnete Ziele für die räumliche Entwicklung

Kilchberg positioniert sich als attraktive Seegemeinde mit hoher Wohnqualität und vielfältigen Erholungsmöglichkeiten sowie kurzen Wegen innerhalb der Gemeinde und nach Zürich.



Differenzierte Siedlungsentwicklung mit Rücksicht auf bestehende Qualitäten



Zurückhaltendes Gemeindegewachstum (Bevölkerung, Arbeitsplätze) durch Innenentwicklung



Stärkung der Landschaftswerte, Freiräume und Ökologie als Teil einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung



Abstimmung Siedlungs- und Verkehrerschliessung mit Stärkung von Fuss- und Veloverkehr



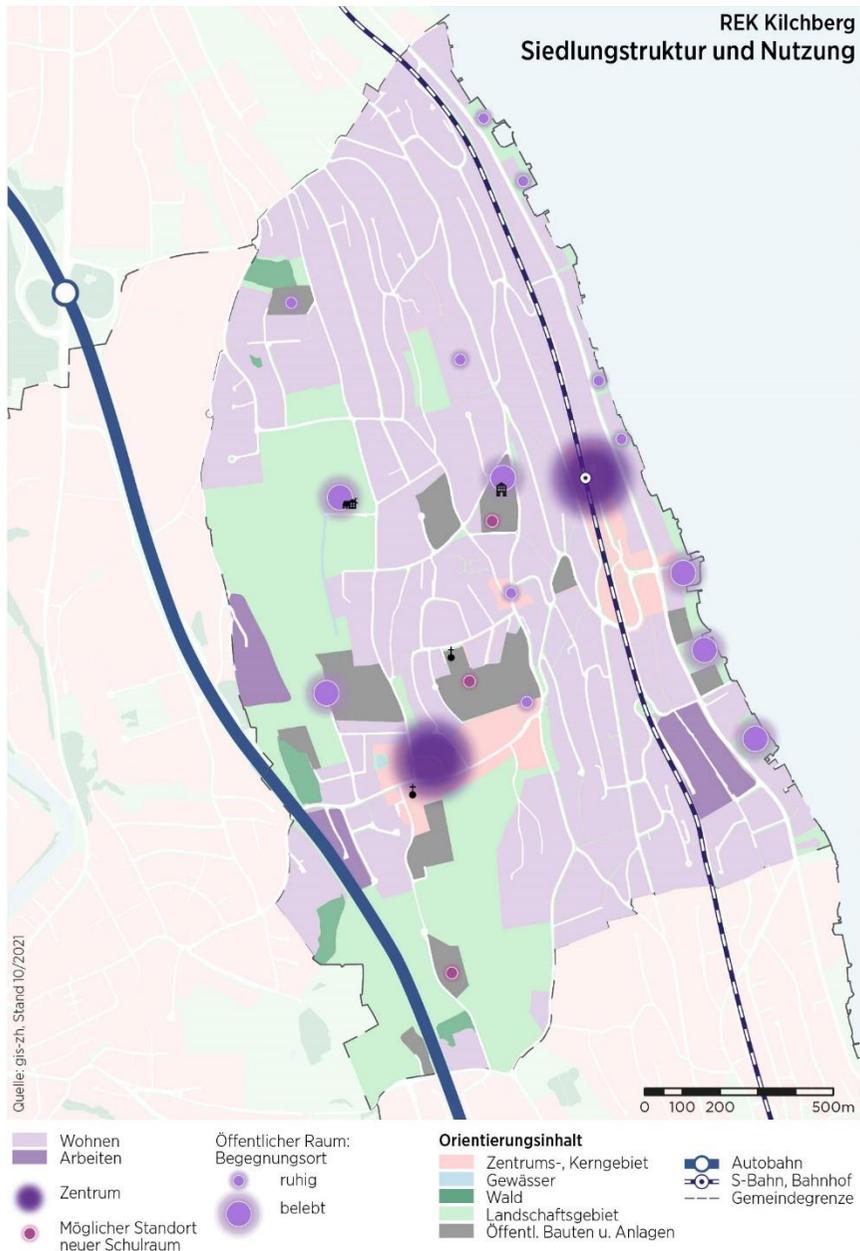
Beibehaltung einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur



Förderung einer effizienten und klimafreundlichen Energieversorgung und -nutzung

Strategien zur räumlichen Entwicklung

Siedlungsstruktur und Nutzung



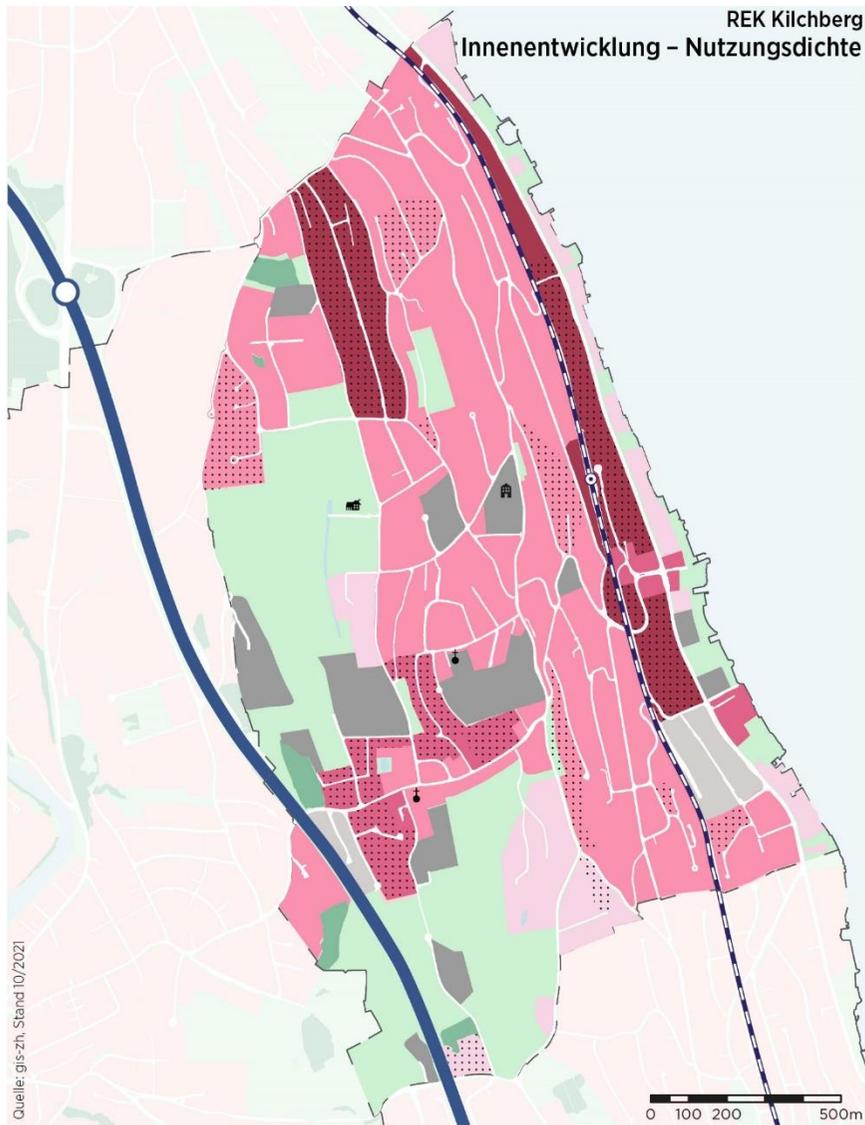
Ziele

- Kilchberg ist eine Wohngemeinde mit hoher Lebensqualität und ein attraktiver Arbeitsstandort.
- Das Angebot an Nutzungen und Aktivitäten in Kilchberg ist vielfältig und auf die Bedürfnisse der Bevölkerung abgestimmt.
- Kilchberg verfügt über belebte sowie ruhige Begegnungsorte, die für alle zugänglich sind.

Strategische Ansätze

- **Zentrum:** Das historische Dorfzentrum an der Dorfstrasse bleibt in seinem Charakter erhalten und wird als attraktiver Begegnungsort gestaltet. Das Zentrum an der Bahnhofstrasse wird als belebter, dynamischer Einkaufs-, Dienstleistungs- und Begegnungsort gestärkt.
- **Wohnen:** Kilchberg ermöglicht attraktiven Wohnraum für Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen (Demographie, Sozioökonomie usw.). Es werden vielfältige Wohnformen und Wohnungsgrößen angestrebt.
- **Arbeiten:** In den Arbeitsplatz- und Dienstleistungsgebieten wird eine qualitätsvolle Gestaltung der Aussenräume angestrebt sowie – wo sinnvoll und möglich – die Zugänglichkeit von Grünräumen für die Bevölkerung geschaffen.
- **Öffentlicher Raum:** Die Öffentlichen Anlagen sind jederzeit zugänglich und werden als Begegnungsorte mit unterschiedlichen Nutzungsprofilen und hoher Aufenthaltsqualität ausgestaltet. In den Kernzonen Schwelle und Bendlikon wird ebenfalls je ein Begegnungsort angestrebt. Für die langfristigen Raumbedürfnisse (Entwicklung Schülerzahlen, pädagogische Konzepte) der Kilchberger Schule werden Flächen für zusätzlichen Schulraum geprüft.

Innenentwicklung



Entwicklungsziele: Nutzungsdichten

- Sehr niedrige Dichte (< 50 E+A / ha E+B)
- Niedrige Dichte (50-100 E+A / ha E+B)
- Mittlere Dichte (100-150 E+A / ha E+B)
- Mittelhohe Dichte (150-200 E+A / ha E+B)
- Nutzungsdichte gegenüber Zielwerten um 1 Dichtestufe nicht erreicht

Orientierungsinhalt

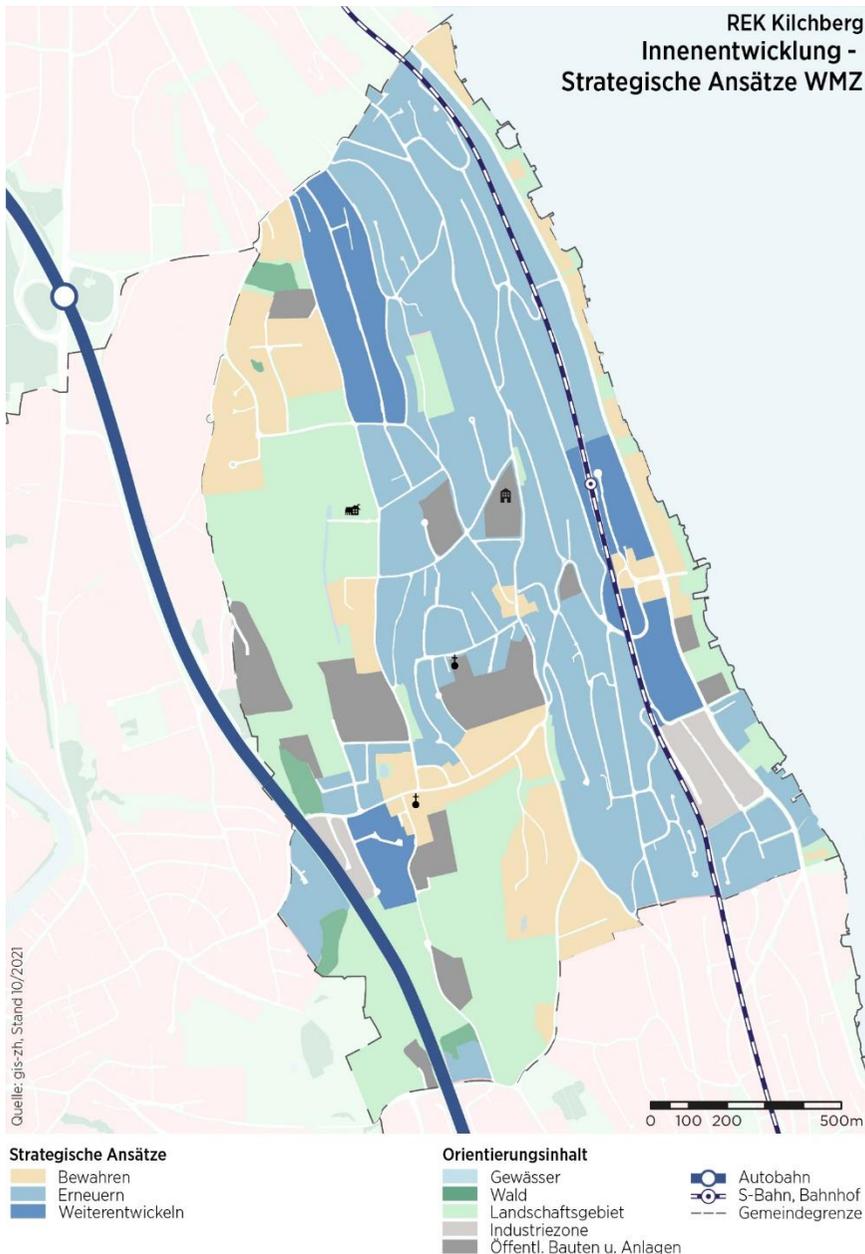
- Gewässer
- Wald
- Landschaftsgebiet
- Industrie
- Öffentl. Bauten u. Anlagen
- Autobahn
- S-Bahn, Bahnhof
- Gemeindegrenze

Ziele

Kilchberg schafft sich mit folgenden Zielen Spielraum, um Entwicklungen und Veränderungen in den nächsten 20 Jahren zu ermöglichen:

- Das Wachstum findet hauptsächlich in ausgewählten Gebieten statt, so dass andere Gebiete bewahrt werden.
- Die Nutzungsdichten werden punktuell erhöht mit Rücksicht auf die vorhandenen Qualitäten.
- Mit der Innenentwicklung nutzt Kilchberg die Chance, neue Qualitäten zu schaffen.

Infobox – Nutzungsdichten: Die Entwicklungsvorstellungen von Kilchberg sind in Nutzungsdichten definiert. Sie geben an, wie viele Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone (E+B / ha) geplant werden. Bei der anschliessenden Revision der Nutzungsplanung werden die Nutzungsdichten in bauliche Dichten (Bau-masse, die realisiert werden darf) umgewandelt. Identische Nutzungsdichten können durch völlig 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. Kilchberg verzichtet auf die Bezeichnung von Gebieten mit sehr hoher Nutzungsdichte (200 – 300 E+B / ha BZ).

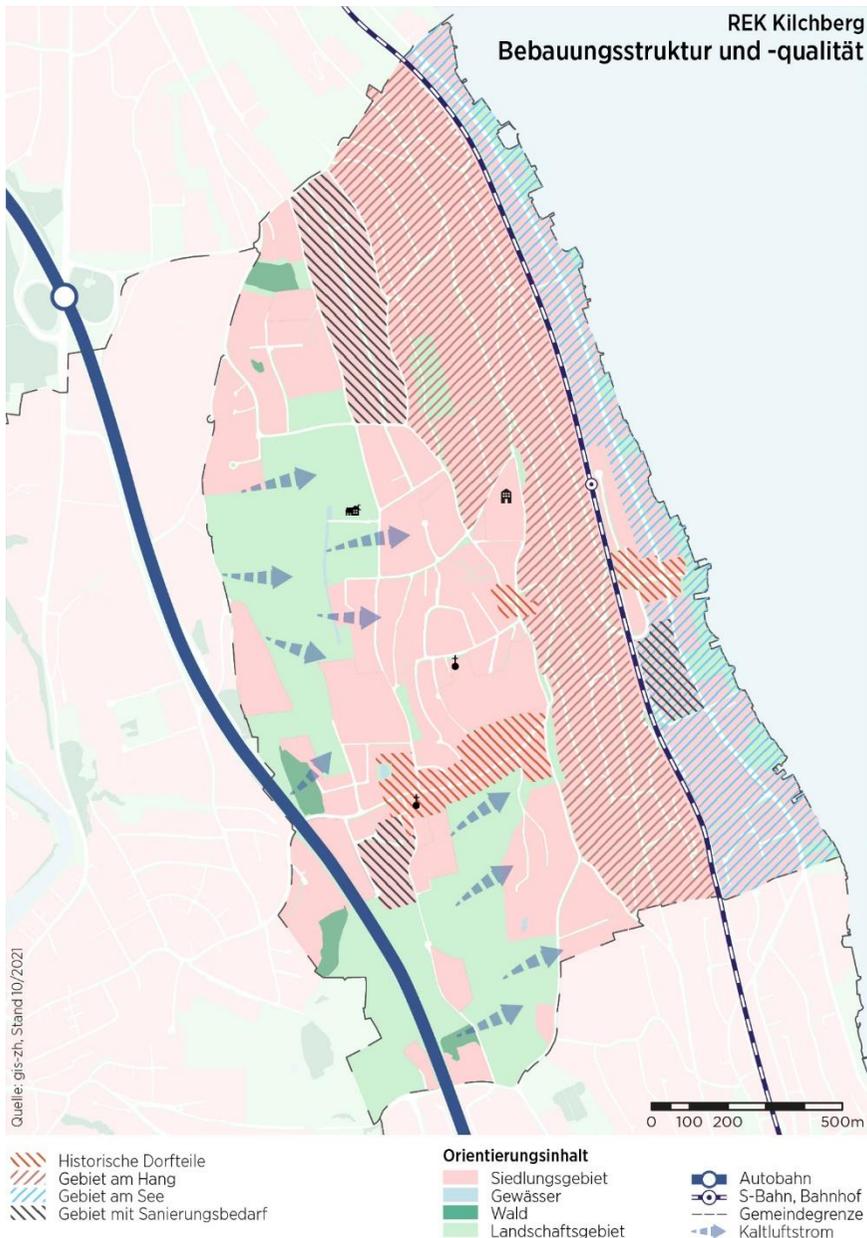


Strategische Ansätze

- **Bewahren:** Die historischen, architektonischen und landschaftlichen Qualitäten und Strukturen in diesen Gebieten werden bewahrt. Es findet eine Entwicklung im Bestand statt durch eine Erneuerung und Aufwertung der Bausubstanz. Dabei werden die bestehenden Reserven gemäss heute gültigem Zonenplan ausgeschöpft, eine weitere quantitative bauliche Entwicklung ist nicht vorgesehen.
- **Erneuern:** Hier findet eine punktuelle Verdichtung unter sorgfältiger Berücksichtigung der verschiedenen Qualitäten (Grünräume, Aussicht, historische Bebauung, Zugang zur Landschaft) statt. Die gemäss heute gültigem Zonenplan bestehenden Reserven werden ausgeschöpft, vorgesehen ist eine geringe quantitative bauliche Entwicklung.
- **Weiterentwickeln:** In diesen Gebieten wird die Siedlung weiterentwickelt (Erweiterung, Erneuerung, Ersatz bestehender Bauten) und die Qualität der Frei- und Grünräume erhöht. Die bestehenden Reserven gemäss heute gültigem Zonenplan werden aktiviert. Die bauliche Dichte wird teilweise erhöht.

Infobox – Strategische Ansätze: 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.

Bebauungsstruktur und -qualität



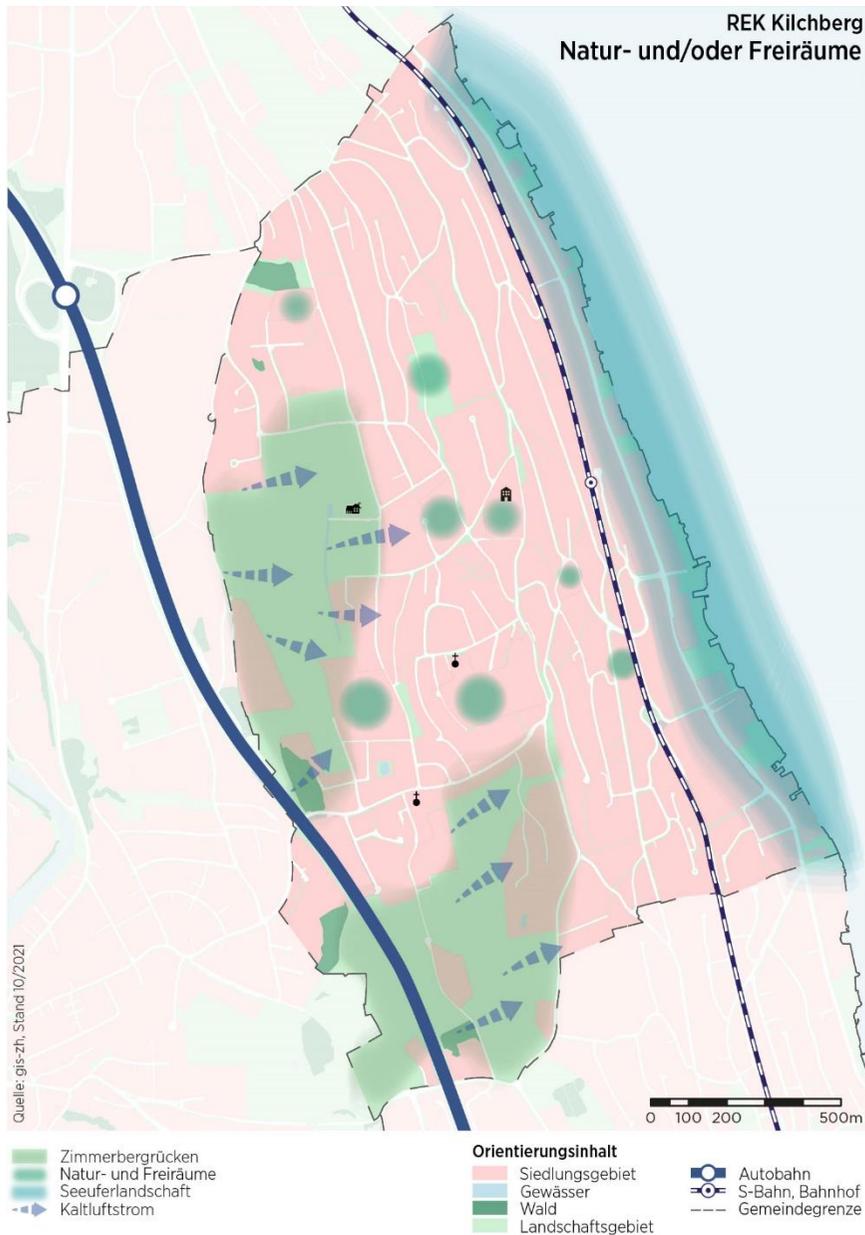
Ziele

- Kilchberg zeichnet sich weiterhin durch seinen durchgrünten Charakter aus.
- Die Bebauung von Kilchberg ist architektonisch, ortsbaulich und aussenräumlich qualitativ gestaltet.
- Die Erneuerung und Weiterentwicklung nimmt Rücksicht auf bestehende Strukturen und Qualitäten. Neubauten integrieren sich gut in das gebaute Umfeld.

Strategische Ansätze

- **Historische Dorfteile:** Die historischen Dorfteile werden als Zentrums- respektive Begegnungsorte durch eine gestalterische Aufwertung und Belebung der Aussenräume gestärkt. Ersatzneubauten sind architektonisch sorgfältig gestaltet und gut ins gebaute Umfeld integriert. Bei der *Oberen Dorfstrasse* werden Landschaftsfenster als Sichtbezüge in die angrenzenden Freiräume bewahrt. *Bendlikon* wird ausgehend vom Gestaltungsplan Bahnhofsstrasse weiterentwickelt und der Bezug zum See optimiert.
- **Gebiet am Hang:** Die Erneuerung der Gebäude geht einher mit einem behutsamen Umgang mit dem grünen Quartiercharakter und dem Thema Aussicht. Es wird eine qualitätsvolle Gestaltung der Gebäude und der Aussenräume angestrebt (Gebäudevolumen, Grünflächen, Unterbauung, Terrainveränderungen, Vorzonen entlang der Strassenachsen).
- **Gebiet am See:** Beim Gebiet am Seeufer werden unter Einbezug der jeweiligen Nutzungsansprüche hohe gestalterische Anforderungen an Bebauung, Freiflächen, Umgebungsgestaltung und Zugänglichkeit gestellt. Dabei werden das Klima (Seewind), die Durchlässigkeit (Sichtbezug zum See) und der Lärmschutz mit einbezogen.
- **Gebiet mit Sanierungsbedarf:** Bei der Erneuerung dieser Gebiete wird eine ausgewogene Bevölkerungsstruktur, eine qualitätsvolle Durchgrünung, eine klimaangepasste Stellung der Bauten, eine gute Durchwegung für Fussgänger sowie eine lärmgerechte Planung angestrebt.

Natur-, Landschafts- und Freiräume



Ziele

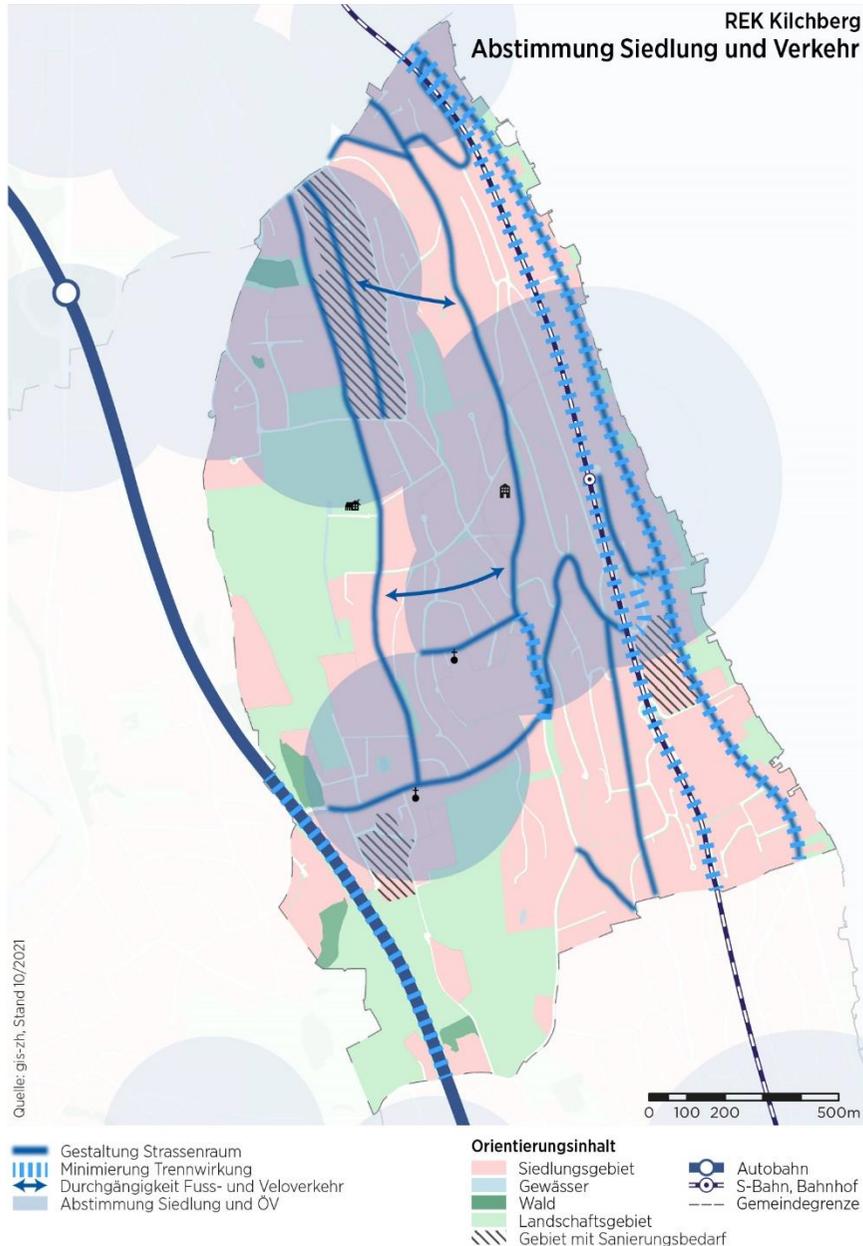
- Der Zimmerberggrücken ist ein attraktiver Erholungsraum. Naherholung, Landwirtschaft und Ökologie stehen miteinander in Einklang.
- Die Seeuferlandschaft ist für die Bevölkerung von Kilchberg vielerorts zugänglich und erlebbar.
- Die Erholungsräume Zimmerberg und Seeuferlandschaft sind via Freiräume im Siedlungsgebiet untereinander vernetzt.
- Kilchberg betreibt eine klimafreundliche Siedlungs- und Freiraumentwicklung.

Strategische Ansätze

- **Zimmerberggrücken:** Die siedlungsnahen landwirtschaftlichen Freiräume werden als Erholungsräume mit ökologisch wertvollen Strukturen gestärkt und weitere Aufwertungsmassnahmen umgesetzt. Es wird auf eine sorgfältige Siedlungsrandgestaltung geachtet.
- **Seeuferlandschaft:** Die bestehenden öffentlichen Seeanlagen werden erhalten und gepflegt. Die Sichtbezüge zum See bleiben wo möglich bewahrt.
- **Natur- und/oder Freiräume:** Die Naturräume werden geschützt und vernetzt, die Freiräume sind attraktiv und vielfältig ausgestaltet.
- **Kaltluftströme:** Die Kaltluftströme werden bei der Siedlungsentwicklung berücksichtigt und gesichert. Es wird auf eine klimafreundliche Gestaltung der öffentlich zugänglichen Freiräume geachtet.

Infobox – Landschaftsgebiet: Die in den Karten als «Landschaftsgebiet» bezeichneten Flächen enthalten neben Landschafts- und Landwirtschaftsflächen auch Naherholungsräume und Erholungsgebiete wie beispielsweise Sportanlagen. Die öffentlich zugänglichen Sportanlagen weisen einen hohen Erholungswert auf, sind mit entsprechenden Bauten und Anlagen ausgestattet und landschaftsplanerisch gut eingebettet.

Abstimmung Siedlung und Verkehr



Ziele

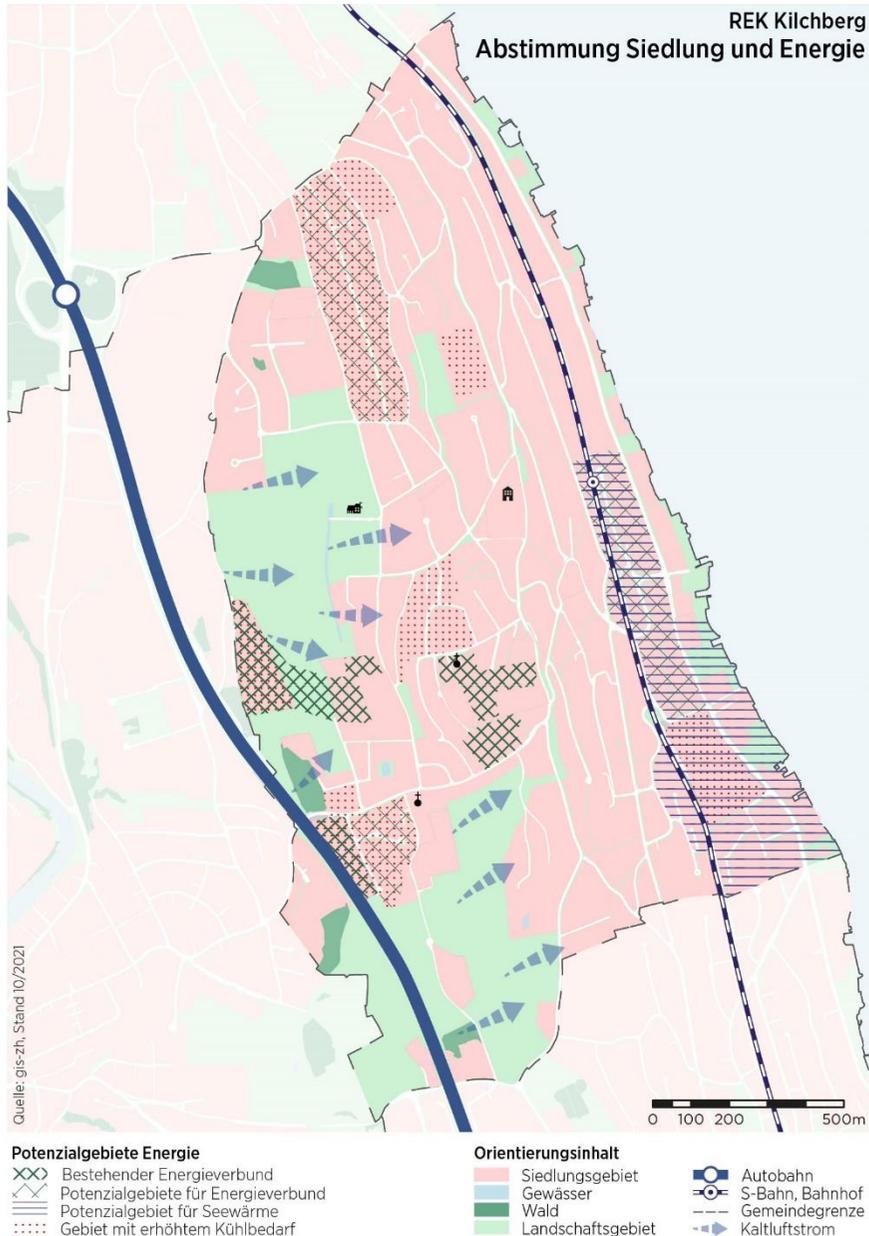
- Die Siedlungsentwicklung und der öffentliche Verkehr (ÖV) von Kilchberg sind aufeinander abgestimmt. Die Siedlungsentwicklung schafft günstige Voraussetzungen für die Nutzung des ÖV.
- Das Siedlungsgebiet von Kilchberg verfügt über attraktive, sichere und direkte Verbindungen für den Fuss- und Veloverkehr (FVV).
- Kilchberg sorgt für eine siedlungs-, landschafts- und klimaverträgliche Mobilität.

Strategische Ansätze

- **Abstimmung Siedlung und ÖV:** Kilchberg richtet Siedlungsentwicklung und bestehendes sowie geplantes ÖV-Angebot (Linie und Taktichte) aufeinander ab. Die Vorgabe zur Parkplatzerstellung für Autos und Velos wird auf die Verkehrerschliessung mit Motorisiertem Individualverkehr (MIV), ÖV, FVV und die Nutzung abgestimmt.
- **Durchgängigkeit Fuss- oder Veloverkehr:** Die Siedlungsgebiete werden mit direkten Verbindungen an die Zentren sowie an wichtige öffentliche Einrichtungen angebunden. Die Durchgängigkeit der Gebiete am Hang und bei grösseren Entwicklungsgebieten wird durch öffentlich nutzbare Fusswege erhöht. Der Zürichseeweg wird so geplant, dass die Erlebarkeit des Sees entlang der See-Strasse und auf den öffentlich zugänglichen Grundstücken gewährleistet ist.
- **Gestaltung Strassenraum, Minimierung Trennwirkung:** Die Strassenräume werden über die ganze Breite betrachtet und so gestaltet, dass sie alle Nutzer/innen des Strassenraums berücksichtigen, eine hohe Sicherheit bieten und eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Die trennende Wirkung von wesentlichen Verkehrsachsen wird gestalterisch minimiert.

Infobox – Inhaltliche Abgrenzung Verkehr / Mobilität: Kilchberg verfügt über einen Richtplan Verkehr (2014), ein Konzept Fussverkehr (2015) sowie ein Parkierungs-Konzept und eine -Verordnung (2018). Das regionale Gesamtverkehrskonzept Zimmerberg - mit Massnahmen auch auf kommunaler Ebene - liegt zudem seit Juli 2020 vor. All diese Instrumente beinhalten Massnahmen betreffend der Verkehrsentwicklung in der Gemeinde. Auf Stufe REK Kilchberg liegt deshalb der Fokus auf der Abstimmung der Siedlungs- (und Landschafts-)Entwicklung mit dem Verkehr. Energierrelevante Mobilitätsaspekte (bspw. E-Mobilität) sind im kommunalen Energie-Leitbild (2020) berücksichtigt.

Abstimmung Siedlung und Energie



Ziele

- Kilchberg nutzt die Innenentwicklung als Chance für eine areal- und gebäudeübergreifende Optimierung der Energieversorgung und -nutzung mit Wärme, Kälte und Strom.
- Für bestehende Bauten und Neubauten liegen geeignete planerische Rahmenbedingungen vor für die erneuerbare Energieversorgung und die Erhöhung der Energieeffizienz.

Strategische Ansätze

- **Potenzialgebiet für Energieverbund:** Für genügend dichte Gebiete mit Erneuerungsbedarf werden arealübergreifende Konzepte oder Energieverbunde geprüft.
- **Potenzialgebiet für Seewärme:** Eine Seewärmenutzung wird insbesondere an Standorten mit hohen Nutzungsdichten in Seenähe angestrebt.
- **Gebiete mit erhöhtem Kühlbedarf:** Der Wärme- und Kühlbedarf werden möglichst kombiniert gedeckt. Die Gebäudegestaltung und die bauliche Umgebung sind insbesondere in Gebieten mit erhöhtem Kühlbedarf darauf abgestimmt.
- **Lokale Stromproduktion (ohne Karteneintrag):** Neubauten und Altbausanierungen auf dem gesamten Gemeindegebiet tragen wo möglich mit eigener Stromproduktion (Photovoltaik, Wärme-Kraft-Kopplungsanlagen) zur lokalen Energieerzeugung bei.

Infobox – Inhaltliche Abgrenzung zu Energie: Kilchberg ist Mitglied des Trägervereins Energiestadt und verfügt über ein behördenverbindliches Energie-Leitbild (Jahr 2020). Deshalb werden im REK Kilchberg nur raumrelevante Ziele und Stossrichtungen aufgenommen, welche das Energie-Leitbild ergänzen oder präzisieren.

Synthesekarte Raumentwicklungskonzept Kilchberg 2040

Innenentwicklung Strategische Ansätze

Weiterentwickeln

Bebauungsstruktur und -qualität

Gebiet mit Sanierungsbedarf: Sorgfältige Erneuerung

Gebiet am Hang: Grüner Quartiercharakter

Siedlungsstruktur und -nutzung

Arbeiten: Zugänglichkeit von Grünräumen

Zentrum

Öffentlicher Raum: Belebter Begegnungsort

Natur- und Freiräume

Zimmerbergücken

Natur- und Freiräume

Seeuferlandschaft

Siedlung und Verkehr

Gestaltung Strassenraum

Durchgängigkeit Fuss- und Veloverkehr

Minimierung Trennwirkung

Orientierungsinhalt

Siedlungsgebiet

Gewässer

Wald

Landschaftsgebiet

Kaltluftstrom

Autobahn

S-Bahn, Bahnhof

Gemeindegrenze

