

Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung



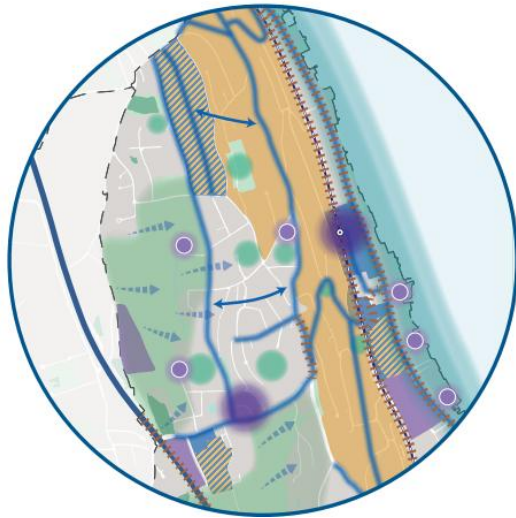
Informationsveranstaltung als Auftakt zur öffentlichen Auflage
9. September 2025

Begrüßung



Phyllis Scholl, Gemeindepräsidentin

Bisherige Planungsschritte



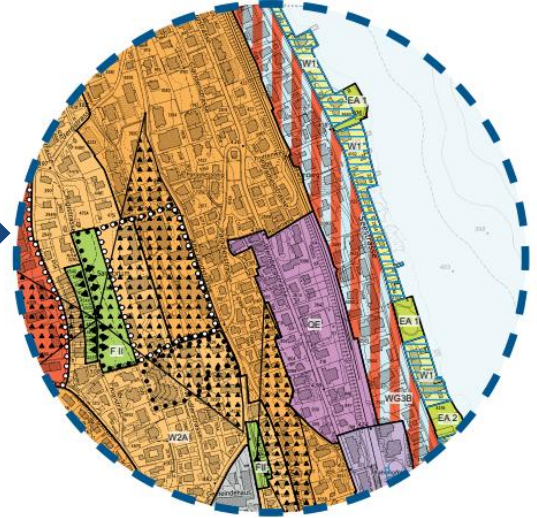
Raumentwicklungskonzept

2022



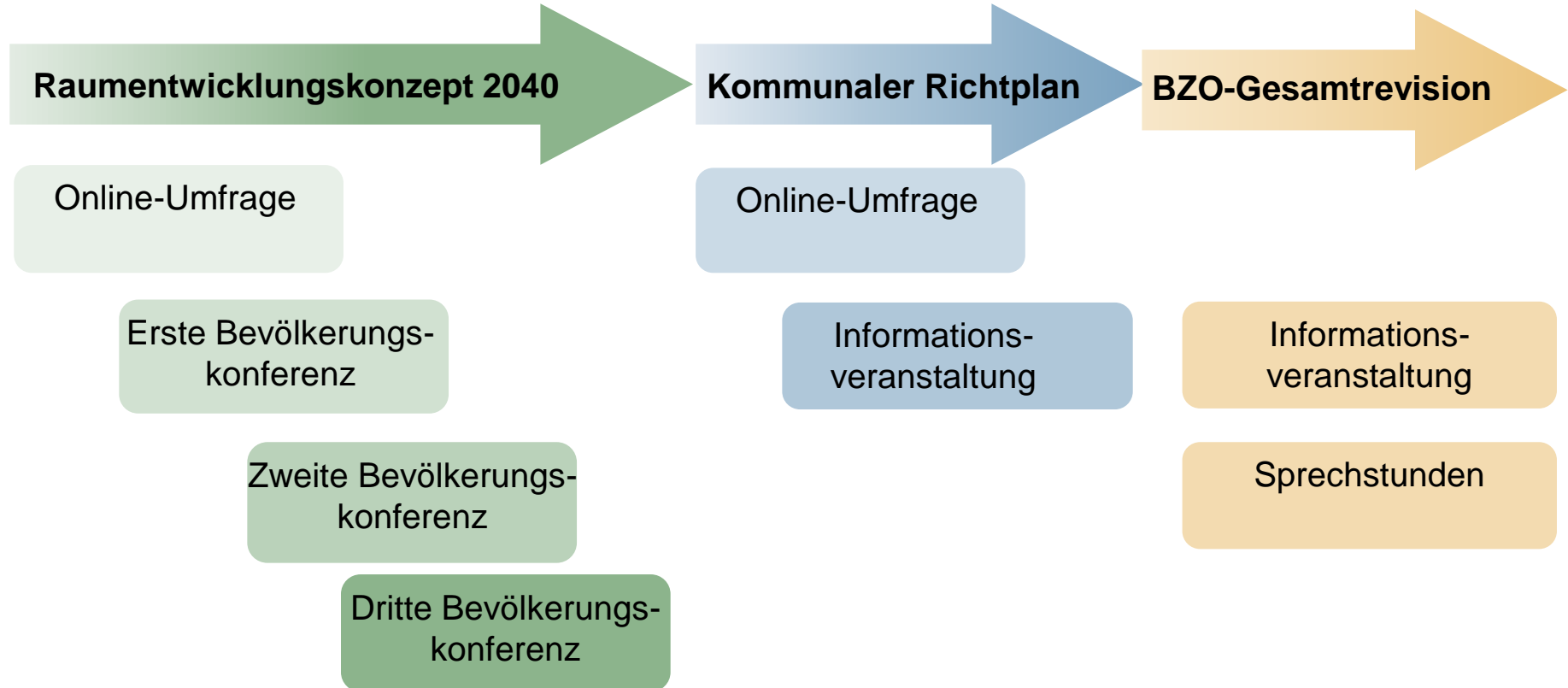
Kommunaler Richtplan

2024



Bau- und Zonenordnung

Mitwirkung der Bevölkerung



Worauf liegt der inhaltliche Fokus der Revision?

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

- Mit der Innenentwicklung nutzt Kilchberg die Chance, **seine Qualitäten** zu stärken.
- Die **baulich mögliche Dichte** bleibt grundsätzlich gemäss bisheriger BZO **bestehen**.

Einführung in die Veranstaltung



Patrick Wanger, Gemeindeschreiber

Ziele heute

Nach der Informationsveranstaltung

...verstehen Sie die Bedeutung der Bau- und Zonenordnung BZO

...kennen Sie die wichtigsten Inhalte der BZO-Gesamtrevision

...sind Ihnen der Zeitplan und die Mitwirkungsmöglichkeiten der öffentlichen Auflage bekannt

...sind Verständnisfragen geklärt

Ablauf

19.00	Begrüßung	Gemeindepräsidentin Phyllis Scholl
19.10	Einführung in die Veranstaltung	Gemeindeschreiber Patrick Wanger
19.15	Warum revidiert Kilchberg seine BZO?	Gemeinderat Christian Benz
19.25	Was sind die zentralen Inhalte der Revision?	Gemeinderat Christian Benz Gemeinderat Cornel Dudle
19.55	Öffentliche Auflage	Gemeindeschreiber Patrick Wanger
20.10	Fragenrunde	alle, Moderation Phyllis Scholl
20.55	Abschluss	Gemeinderat Christian Benz

BZO-Gesamtrevision - Detailtermine

26. Aug. 25 Gemeinderat Verabschiedung BZO zhd. Öff. Auflage

9. Sept. 25 Informationsveranstaltung

5.9. - 4.11.25 Öffentliche Auflage (und parallel kantonale Vorprüfung)

März 26 Gemeinderat Verabschiedung BZO zhd. Gemeindeversammlung

Juni 26 Gemeindeversammlung Festsetzung BZO

Warum revidiert Kilchberg seine BZO?



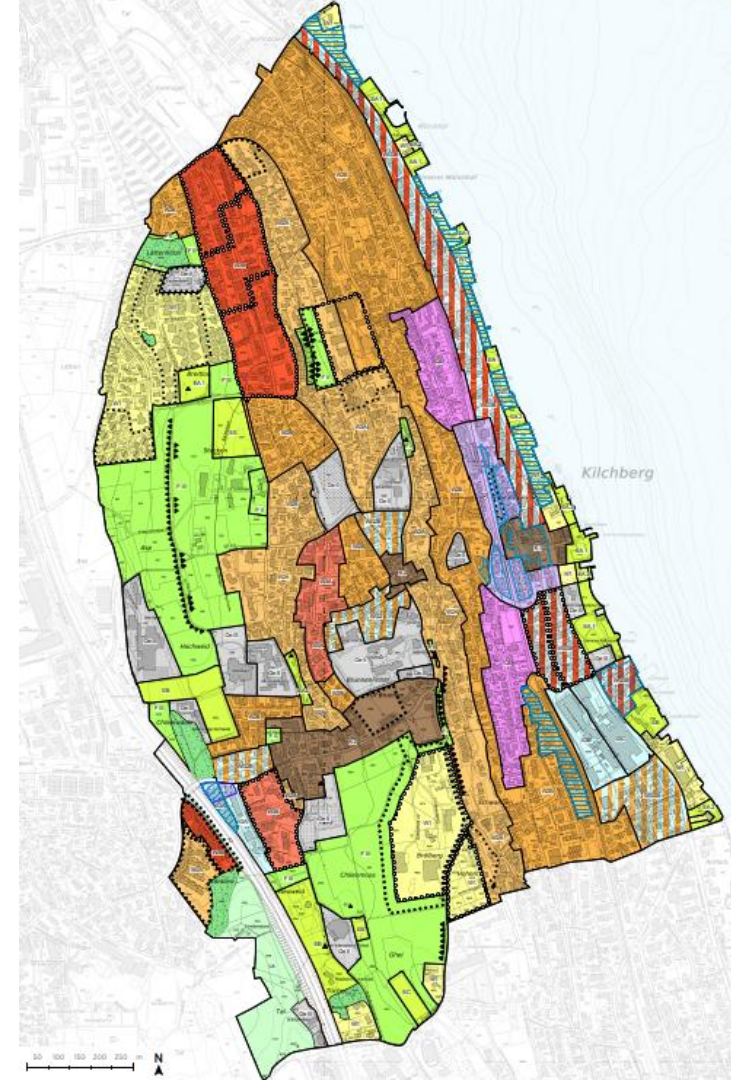
Christian Benz, Gemeinderat

Was ist eine Bau- und Zonenordnung BZO?



Was beinhaltet die «BZO»?

- Bau- und Zonenordnung
- Zonenplan
- Kernzonenplan
- Aussichtsschutzplan
- Ergänzungsplan Mischnutzung



Warum revidiert Kilchberg seine BZO?

- Reaktion auf veränderte übergeordnete Gesetze und Vorgaben (z.B. kantonaler und regionaler Richtplan)
- Prüfaufträge aus rechtskräftigem kommunalem Richtplan Kilchberg umsetzen
- Hochwertige Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglichen
- Rechtliche Klarheit für Verwaltung, Bauherren und Grundstückseigentümerschaften schaffen

Wer erarbeitet die BZO-Revision?



Was sind die zentralen Inhalte der BZO-Revision?

Die **baulich mögliche Dichte** bleibt grundsätzlich gemäss bisheriger BZO **bestehen**.

- Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB
- Identität von Kilchberg (Kernzonen, Quartiererhaltungszonen)
- Qualität von Kilchberg (Umgebungsgestaltung)
- Gebietsentwicklungen (Besondere Bauvorschriften)
- Landschaft (Bereinigung Zonenplan)
- Parkierung (Abstellplätze und –räume)
- Preisgünstiger Wohnraum

Was sind die zentralen Inhalte der BZO-Revision?



Christian Benz und Cornel Dudle, Gemeinderäte

IHVB: Harmonisierung der Baubegriffe

Ziel der IVHB

- Wichtigste Baubegriffe und Messweisen schweizweit vereinheitlichen

Anpassungen in der BZO

- Übernahme der Baubegriffe und Messweisen gemäss IVHB (formale Anpassung)
- Definition der Masse durch Kanton und tlw. Gemeinde (materielle Anpassung)
- *Durch eine formale Anpassung gemäss IVHB sind teilweise auch materielle Anpassungen der BZO notwendig*

IHVB: alte und neue Begriffe

Alter Begriff der BZO

Gewachsenes Terrain

Fassadenvorsprünge / Vorsprünge

Gebäudehöhe

Unterirdische Bauten

Dachgeschossen bei Flachdächern

Besondere Gebäude

Neuer Begriff der BZO nach IHVB

Massgebendes Terrain

Vorspringende Gebäudeteile

Traufseitige Fassadenhöhe

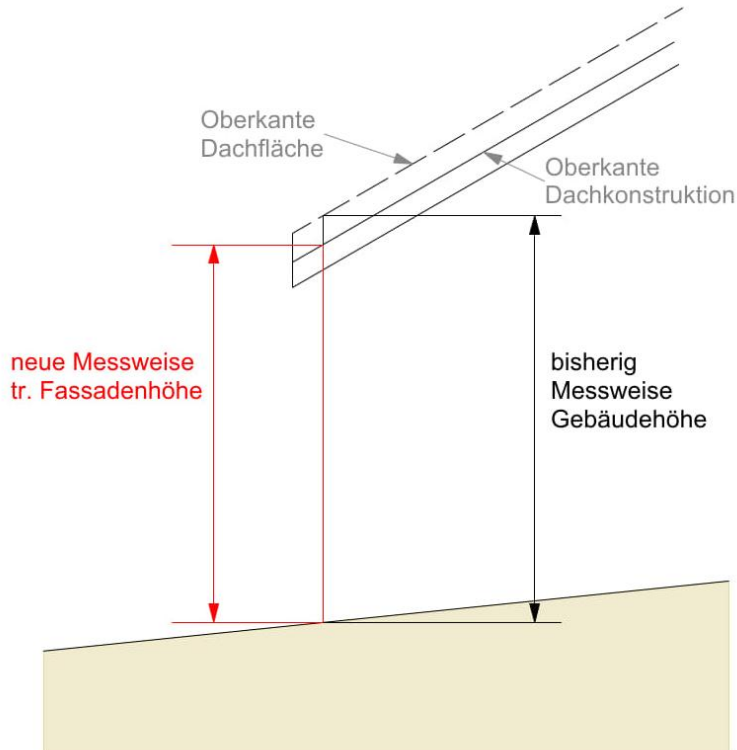
Unterscheidung in unterirdische Bauten u.

Unterniveaubauten

Attikageschossen

Kleinbauten und Anbauten

Beispiel «Gebäudehöhe»



Formale Anpassung in der BZO nach IVHB

- Bisher: Gebäudehöhe
- Neu Traufseitige Fassadenhöhe
- *Neuer Messpunkt führt zu ca. 0.5m höheren Gebäuden*

Materielle Anpassung in der BZO durch Gemeinde

- Fassadenhöhen werden um 0.5m tiefer angesetzt als heute gültige Gebäudehöhen

Identität von Kilchberg

Ziel

- Wertvolle bauliche Strukturen erhalten

Anpassungen an Kernzonen in BZO

- Entlang Dorfstrasse bei reformierter Kirche
- Bendlikon und Schwelle

Neue Quartiererhaltungszonen in BZO

- Weinbergstrasse
- Bändler-/Schwandenstrasse



Beispiel Quartiererhaltungszone Böndlerstrasse



Was bleibt gleich

- Umbauten, Neubauten und Ersatz von bestehenden Gebäuden möglich
- Dieselben Grundmasse wie in bisheriger W2B

Was wird neu

- Anordnung der Gebäude auf Verkehrsbaulinie
- Reduktion Gebäudelänge von 32 auf 25m
- Vorgaben zu Dach- und Fassadengestaltung, Massstäblichkeit, Volumen sowie Umgebungsgestaltung

➤ *Gemeinde erstellt Leitbilder zur Unterstützung*

Qualität von Kilchberg

Ziel

- Qualitäten von Kilchberg mit Umgebungsgestaltung erhalten

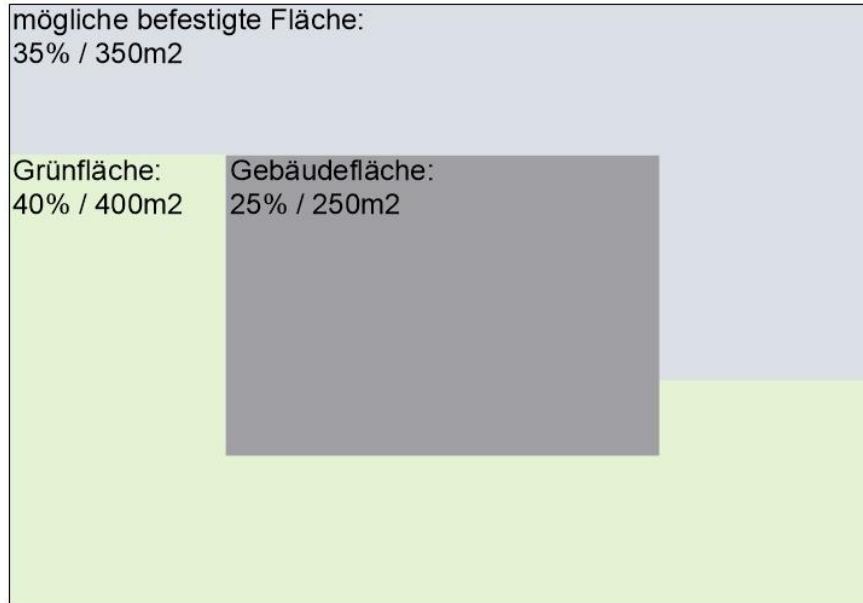
Anpassungen in der BZO

- Grünflächenziffer
- Ökologischer Ausgleich
- Baumerhalt- und Baumpflanzvorgaben
- Gestaltung von Vorzonen und Siedlungsrand



Beispiel Grünflächenziffer von 40% in der WG 2

Grundstückfläche: 1'000 m²



Was bedeutet die Grünflächenziffer

- Grünfläche = natürliche oder bepflanzen Bodenfläche, die nicht als Abstellfläche genutzt wird
- Weiterhin genügend befestigte Flächen (Parkplätze, Sitzplatz etc.) möglich

Wie wurden die Werte festgelegt

- GIS-Auswertung der Grünflächenstruktur
- Auswertung eingereicherter Bauprojekte

Gebietsentwicklungen

Ziel

- Qualitative Weiterentwicklung in Gebieten ermöglichen, bei denen mittelfristig Sanierungen oder Neubauten erfolgen

Anpassungen in der BZO

- Gestaltungsplanpflicht in den Gebieten Bächlerstrasse, Holzbirrliweg und Seestrasse/Bungertstrasse
- Gebietsspezifische Ziele



Beispiel Gestaltungsplanpflicht Seestrasse/Bungertstrasse

Ausgewählte, gebietsspezifische Ziele

- Sicherstellung qualitätsvoller Entwicklung mittels **Konkurrenzverfahren**
- Ermittlung und differenzierte Festlegung **Bebauungsstruktur** mit Bezug auf angrenzende Zonierung und Freiräume
- Prüfung einer Umsetzung von **preisgünstigem Wohnraum**
- Prüfung **Fernwärmeanschluss**
- Sicherstellung attraktiver, durchgängiger und **öffentlich zugänglicher Verbindungen für Fuss- und Veloverkehr** innerhalb Perimeter sowie zu Nachbarsquartieren und -grundstücken

Landschaft

Ziel

- Schwingmulde als wichtigen Grün- und Erholungsraum erhalten

Anpassungen in der BZO

- Auszonung in Erholungszone (Nichtbauzone)
- Temporäre Kultur- und Sportanlässe (u.a. Schwingfest) weiterhin möglich



Parkierung

Ziel

- Öffentlichen Strassenraum von privater Parkierung entlasten

Anpassungen in der BZO

- Mindestanzahl an privaten Parkplätzen, keine Begrenzung nach oben
- In Kern- und Quartiererhaltungszonen ist Verzicht aus Ortsbildschutzgründen möglich
- Mit Mobilitätskonzept ist Reduktion / Verzicht möglich
- Neue Vorgaben zu Veloabstellplätzen (Anzahl, Qualität)



Preisgünstiger Wohnraum

Ziel

- Preisgünstigen Wohnraum in Kilchberg ermöglichen

Heutige Praxis

- Abgabe von Bauland mit günstigem Baurechtszins durch Gemeinde

Anpassungen in der BZO

- Bei Gestaltungsplanpflichten im Gespräch mit Grundeigentümerschaft
Möglichkeiten ausloten
- *Hinweis: Dabei besteht kein Anspruch auf eine erhöhte Ausnutzung*

Öffentliche Auflage BZO-Gesamtrevision



Patrick Wanger, Gemeindeschreiber

BZO-Gesamtrevision - öffentliche Auflage

Haben Sie Bemerkungen, Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge?

- Digitale Mitwirkung via www.kilchberg.ch
- Auflagefrist vom 5. September bis 4. November 2025

Welche Dokumente stehen zur Verfügung

Grundeigentümergebundene Bestandteile

- Bau- und Zonenordnung
- Ergänzungspläne: Zonenplan, Kernzonenplan, Aussichtsschutzplan und Mischnutzung

Zur Vernehmlassung

Erläuternde Bestandteile (nicht verbindlich)

- Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung
- Erläuterungsbericht nach Art. 47 RPV
- Differenzpläne

Zur Information

Lesehilfe 1: Bau- und Zonenordnung, synoptische Darstellung

Zeichenerläuterung

Rot: Neue / ergänzte Bestimmung

Durchgestrichen: Aufgehobene Bestimmung

[Rot, kursiv, in Klammern] = Hinweis auf Verschiebung einer Bestimmung innerhalb des Baureglements

Grau, kursiv = Rechtskräftige Bestimmung, die von einer anderen Stelle verschoben wurden

Verweis auf Details im Erläuterungsbericht mit Kapitelnennung



Auszug aus Synopse

Rechtskräftige BZO	Entwurf BZO	Erläuterungen
	<p>2.3 Traufseitige Fassadenhöhe</p> <p>1 Bei der Erstellung von fassadenbündigen Brüstungen bei Attikageschossen, die offen oder verglast sind, erhöht sich die zulässige traufseitige Fassadenhöhe gemäss Ziff. 2.1 um 1.00 m.</p>	<p>— Ergänzung einer Vorschrift zur Erhöhung der traufseitigen Fassadenhöhen bei Gebäuden mit offenen oder verglasten Brüstungen: Vgl. Erläuterungsbericht, Kapitel 3.1.</p>
<p>12.7 Gebäudehöhe Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe nicht zu beachten.</p>	<p>2 Die Verkehrsbaulinien sind für das Mass der Gebäudehöhe traufseitigen Fassadenhöhe nicht zu beachten.</p>	<p>— Übernahme der Inhalte der Vorschrift gemäss Ziff. 12.7 der rechtskräftigen BZO: Verschiebung der Inhalte, da diese auch zur traufseitigen Fassadenhöhe gehören.</p> <p>— Anpassung an IVHB: Ersatz Baubegriff «Gebäudehöhe» durch «traufseitige Fassadenhöhe» aufgrund der IVHB. An dieser Stelle (Ziff. 2.3 nBZO) handelt es sich um eine formelle Anpassung ohne materielle bzw. inhaltlichen Auswirkungen.</p>

Lesehilfe 2: Erläuterungsbericht

Kapitelstruktur Bau- und Zonenordnung

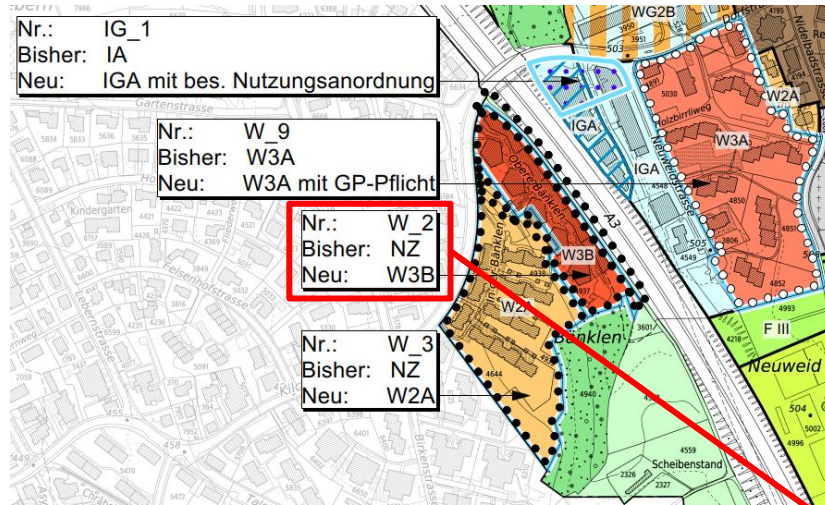
4. QUARTIERERHALTUNGSZONE QE	10
4.1 ZWECK	10
4.2 NUTZWEISE	10
4.3 BAUWEISE	10
5. ZENTRUMSZONE Z	11
5.1 ZWECK	11
5.2 NUTZWEISE	11
5.3 BAUEN AN DIE STRASSENGRENZE	11
6. WOHNZONEN W	11
6.1 NUTZWEISE	11
7. WOHN- UND GEWERBEZONEN WG	11
7.1 NUTZWEISE	11
8. INDUSTRIE- UND GEWERBEZONEN IG	11
8.1 NUTZWEISE	11

Kapitelstruktur Erläuterungsbericht

3. Anpassungen an der Bau- und Zonenordnung	29
3.1 Anpassungen aufgrund neuer Begriffe und Messweisen	29
3.2 Erläuterungen zu den Vorschriften	33
3.2.1 Kernzonen K	33
3.2.2 Quartiererhaltungszone QE	41
3.2.3 Zentrumszone Z	43
3.2.4 Wohnzonen W	44
3.2.5 Wohn- und Gewerbezon WG	45
3.2.6 Industrie- und Gewerbezon IG	45
3.2.7 Zone für öffentliche Bauten Oe	46
3.2.8 Freihaltezone F	46
3.2.9 Erholungszonen E	47
3.2.10 Abstände	50
3.2.11 Weitere Bauvorschriften	50
3.2.12 Umgebungsgestaltung	56
3.2.13 Abstellplätze und -räume	65
3.2.14 Besondere Bauvorschriften	68

Lesehilfe 3: Differenzpläne

Auszug aus Differenzplan zum Zonenplan

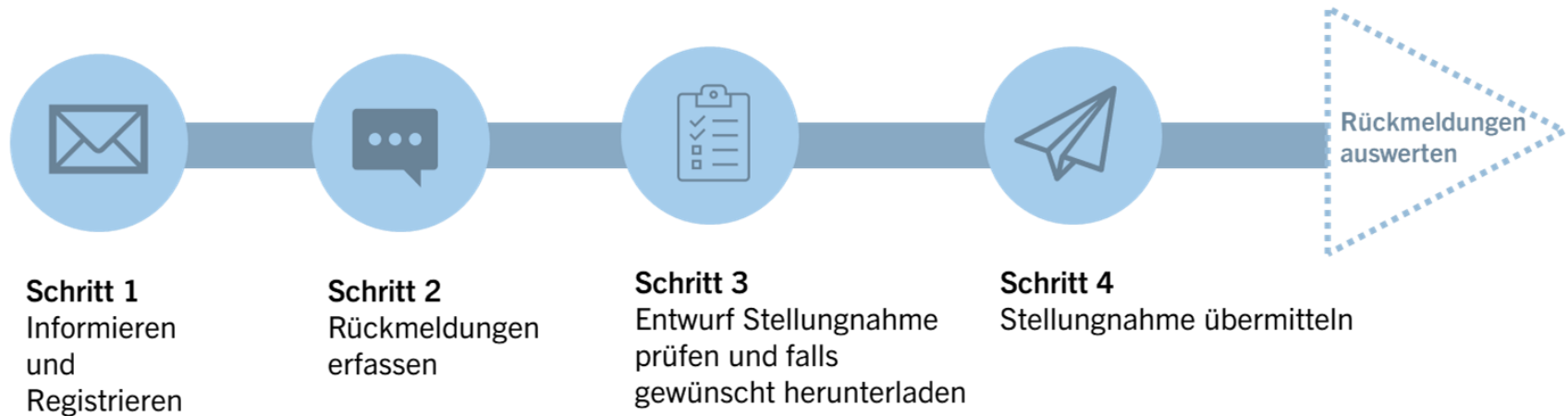


Auszug aus Erläuterungsbericht

3.3 Anpassungen am Zonenplan

Nr.	Beschreibung
Erholungszonen	
E_1	Auszonung der heutigen Wohnzone W1 «Uf Stocken» in die Erholungszone ES (vgl. Kapitel 0).
Freihaltezone	
F_1	Umzonung der Erholungszone EA2 westlich des Sanatoriums in eine Freihaltezone (vgl. Kapitel 3.3.2).
Kernzone	
K_1	Ergänzung der Kernzone K1 mit der Überlagerung zur besonderen Nutzungsanordnung bzgl. der publikumsorientierten Erdgeschossnutzungen (vgl. Kapitel 3.4.2 und Kapitel 3.2.11).
K_2	Umzonung der Parzelle 4015 entlang der Schützenmattstrasse von einer WG2 in die Kernzone K2. Auf der genannten Parzelle liegt ein im Kernzonenplan eingetragener, wichtiger Freiraum. (vgl. Kapitel 3.3.2).
Wohnzone	
W_1	Zonierung des nicht zonierten Gebiets Brölberg als W1 mit GP-Pflicht (vgl. Kapitel 3.3.3)
W_2	Zonierung des nicht zonierten Gebiets Bänklen Nord-Ost als W3B (vgl. Kapitel 3.3.3)

Wie funktioniert die digitale Mitwirkung?



Registration als Einzelperson oder Organisation



REGISTRATION ABSCHLIESSEN

Bitte vervollständigen Sie Ihre Angaben um loszulegen.

Anrede*

Frau Herr keine Angabe

Vorname*

Valentina

Nachname*

Grazioli

E-Mail-Adresse*

valentina.grazioli@ebp.ch

Weiter →

Zugang vorhanden? [Jetzt anmelden](#)

Schritt 1: Informieren

Schritt 1: Informieren



Die Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Erfahren Sie mehr über die Bau- und Zonenordnung.



Dokumente und Lesehilfe

Hier können Sie alle Bestandteile der Bau- und Zonenordnung (BZO) herunterladen.



Information zur Mitwirkung

Die öffentliche Mitwirkung dauert vom 5. September 2025 bis zum 4. November 2025. Erhalten Sie hier mehr Informationen über die Mitwirkung.



Schritt 2: Rückmeldung erfassen

Schritt 2: Stellungnahme erfassen

 Team-Mitglied einladen



Wirken Sie mit!

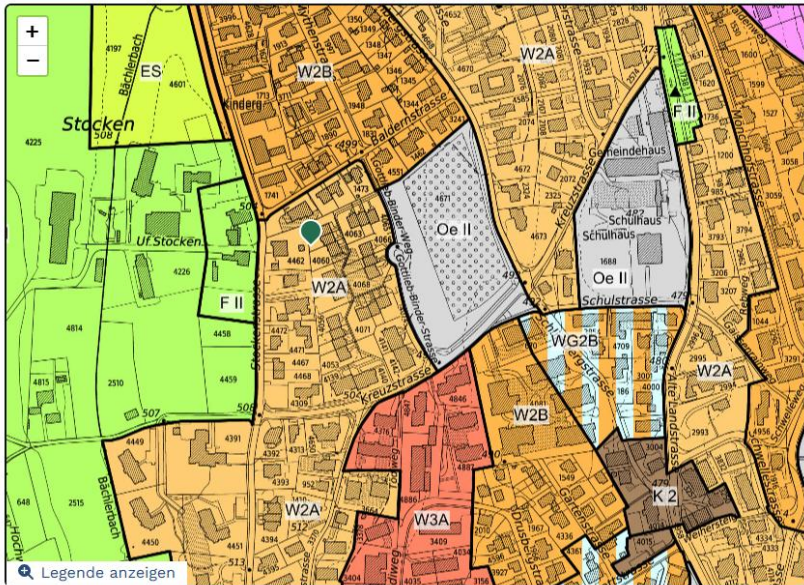
Hier können Sie bis zum 4. November 2025 Ihre Rückmeldungen zur Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) erfassen.



Schritt 2: Rückmeldung erfassen

Zonenplan

 Klicken Sie in die Karte, um eine Rückmeldung zu erfassen.



Karte / Pläne

Zu welcher Kategorie möchten Sie Ihre Bemerkung zuordnen?*

- Bauweise: Gebäudeabmessung
 Einstufung Lärmempfindlichkeit
 Erholungszone
 Freihaltezone
- Gestaltungsplan
 Industrie- und Gewerbezone

Antrag*

B I U S | ☰ ☷

Begründung*

B I U S | ☰ ☷

Beilagen einfügen (optional)

 Ziehen Sie die Datei ins Feld oder laden Sie diese durch Auswahl ho...

X Schliessen

✓ Speichern

Schritt 3: Stellungnahme prüfen

Schritt 4: Stellungnahme übermitteln

Schritt 3: Stellungnahme prüfen

Sie können jederzeit den Entwurf Ihrer Stellungnahme als PDF einsehen.

 Entwurf einsehen

Schritt 4: Stellungnahme übermitteln

Bitte senden Sie Ihre Stellungnahme bis spätestens **4. November 2025** ab, damit diese berücksichtigt werden kann. Sie erhalten nach der Übermittlung eine Eingangsbestätigung.

Stellungnahme übermitteln

Schritt 3: Stellungnahme prüfen

Schritt 4: Stellungnahme übermitteln

Text-Rückmeldungen

Bereich	Kapitel	Antrag / Bemerkung	Begründung
Bau- und Zonenordnung (BZO)	1.2 Ortsbauliche Grundhaltung	Erfasst von: Cyril La Monica Änderung der ...	Die ortsbauliche Grundhaltung soll ...
Zonenplan		Keine Antwort	Keine Antwort
Ergänzungsplan Kernzonenplan		Keine Antwort	Keine Antwort
Ergänzungsplan Aussichtsschutzplan		Keine Antwort	Keine Antwort
Ergänzungsplan Mischnutzung		Keine Antwort	Keine Antwort

Unterstützung für ältere Personen

Standort

Die Altersbeauftragtenstelle Kilchberg befindet sich an der Stockenstrasse 130a in der Alterssiedlung Hochweid.

Ortsbus Bus Nr. 162 bis «Kilchberg Altersheim» oder VBZ-Bus Nr. 161 bis Endstation «Kilchberg Kirche».



Altersbeauftragtenstelle Kilchberg
Stockenstrasse 130a
8802 Kilchberg
Telefon 044 716 37 90
altersbeauftragte@kilchberg.ch

www.kilchberg.ch



Altersbeauftragtenstelle Kilchberg

Ihre Anlaufstelle für Fragen
rund ums Alter

Filiz Düzgün

Telefon 044 716 37 90

altersbeauftragte@kilchberg.ch

BZO-Gesamtrevision - Sprechstunden

Was Halbstündiges persönliches Gespräch zu Fragen / Anregungen

Wann 17. September 25 13.30-18.00 Uhr
24. September 25 08.00-14.00 Uhr

Mit wem Christian Benz, Ressortvorsteher Hochbau/Liegenschaften
Reto Heeb, Abteilungsleiter Hochbau/Liegenschaften

Wie Voranmeldung bei Abteilung Hochbau/Liegenschaften
inkl. Nennung der Besprechungsthemen

044 716 32 46
bzo@kilchberg.ch

Fragenrunde



Moderation Phyllis Scholl, Gemeindepräsidentin

Organisatorische Regeln für die Fragenrunde

- Bitte nennen Sie ihren Namen und Vornamen
- Vorgesehen sind Fragen zum besseren Verständnis
- Stellen Sie Ihre Frage klar und deutlich
- Halten Sie Ihr Anliegen möglichst kurz, damit für weitere Fragen genügend Zeit besteht

Abschluss



Phyllis Scholl, Gemeindepräsidentin

BZO-Gesamtrevision - öffentliche Auflage

- Einwendungen und Ergänzungsvorschläge eingeben mit digitaler Mitwirkung via www.kilchberg.ch
- Mitwirkungsbericht wird danach erstellt und veröffentlicht
- Anschliessend Überarbeitung der Bau- und Zonenordnung
- Festsetzung an Gemeindeversammlung im **Juni 2026**

BZO-Gesamtrevision - Detailtermine

26. Aug. 25 Gemeinderat Verabschiedung BZO zhd. Öff. Auflage

9. Sept. 25 Informationsveranstaltung

5.9. - 4.11.25 Öffentliche Auflage (und parallel kantonale Vorprüfung)

März 26 Gemeinderat Verabschiedung BZO zhd. Gemeindeversammlung

Juni 26 Gemeindeversammlung Festsetzung BZO

Besten Dank



Informationsveranstaltung als Auftakt zur öffentlichen Auflage
9. September 2025