

# Kilchberg – Bau- und Zonenordnung

Gestalten Sie Ihren Lebensraum mit!

## Auskünfte

Bitte wenden Sie sich bei Fragen zur öffentlichen Auflage per Mail an

**[bzo@kilchberg.ch](mailto:bzo@kilchberg.ch)**

oder rufen Sie uns an unter

**044 716 32 46**

## Gesamtrevision Bau- und Zonenordnung BZO Kilchberg

Die vorliegende **Zusammenfassung** gibt einen Überblick über den Ablauf und die zentralen Inhalte der BZO-Revision. Detaillierte Ausführungen können im Erläuterungsbericht nachgelesen werden, der auf der Gemeinde-website publiziert wird.

**Öffentliche Auflage  
vom 5. September  
bis 4. November 2025  
mit Informationsveranstaltung  
am 9. September 2025**

Den Link zur E-Mitwirkung finden Sie auf

[www.kilchberg.ch](http://www.kilchberg.ch)

## Ausgangslage

### Was ist eine Bau- und Zonenordnung?

Die kommunale Nutzungsplanung bestimmt, wie die Grundstücke im Siedlungsgebiet genutzt werden dürfen. Sie gilt für alle Flächen und ist verbindlich für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. Im Folgenden wird für die Nutzungsplanung die umgangssprachlichere Abkürzung BZO (Bau- und Zonenordnung) verwendet. Diese besteht aus:

- **Bau- und Zonenordnung:** Sie definiert u. a. die Anforderungen an die Bauten und Anlagen und legt das einzuhaltende Baumass fest (z. B. Grenz- und Gebäudeabstände, Gebäudehöhen, Gebäudelängen, Geschosshöhe).
- **Zonenplan:** Er bestimmt die Zonenzugehörigkeit der einzelnen Grundstücke und die zulässige Nutzungsart (z. B. Wohnen, Gewerbe).
- **Ergänzungsplänen:** Diese ergänzen respektive überlagern das Reglement und den Zonenplan. In Kilchberg sind dies der Kernzonenplan, der Aussichtsplan und der neue Ergänzungsplan „Mischnutzung“.

### Warum revidiert Kilchberg seine Bau- und Zonenordnung?

Mit der BZO-Gesamtrevision reagiert die Gemeinde auf veränderte übergeordnete Gesetze und Vorgaben (z. B. kantonaler und regionaler Richtplan) und setzt die Ziele sowie Prüfaufträge aus dem rechtskräftigen kommunalen Richtplan um. Kilchberg hat sich zum Ziel gesetzt, eine BZO zu definieren, welche eine hochwertige Weiterentwicklung der Gemeinde ermöglicht und für die kommunale Verwaltung, Bauherren und Grundstückseigentümern Klarheit schafft.

### Worauf liegt der inhaltliche Fokus der Revision?

Kilchberg soll sich auch in Zukunft qualitätsorientiert entwickeln können. Eine (bauliche) Entwicklung ist deshalb im ganzen Gemeindegebiet weiterhin möglich, die baulich mögliche Dichte bleibt grundsätzlich gemäss bisheriger BZO bestehen.

Mit der Vorlage werden insbesondere ergänzende Vorschriften zur Stärkung der Qualitäten von Kilchberg vorgeschlagen. Bezüglich baulicher Möglichkeiten wird, wo immer möglich, der Status Quo beibehalten. Das heisst Anpassungen an Massangaben in der BZO reagieren grundsätzlich auf neue übergeordnete Gesetze oder Vorgaben und werden nur wo sinnvoll und notwendig vorgenommen.



### Wer erarbeitet die BZO-Revision?

Der **Gemeinderat** trägt die politische Verantwortung für die Revision der BZO. Er gibt die Vorlage frei für die kantonale Vorprüfung, öffentlichen Auflage und schliesslich der Festsetzung in der Gemeindeversammlung.

Der **Lenkungsausschuss** übernimmt die strategische und inhaltliche Steuerung des Projektes. Er besteht aus Gemeindepräsidentin, den Ressortvorstehern Hochbau/Liegenschaften und Tiefbau/Werke sowie beratend den Abteilungsleitungen Hochbau/Liegenschaften sowie Tiefbau/Werke.

Die inhaltliche Erarbeitung der BZO-Revision wurde durch die **Baukommission** begleitet. Sie gibt Empfehlungen zuhanden Lenkungsausschuss und Gesamtgemeinderat ab.



## Öffentliche Auflage: Ihre Meinung ist uns wichtig!

### Was bedeutet die öffentliche Auflage?

Die gesamte Bevölkerung ist mit der öffentlichen Auflage eingeladen, an der Planung mitzuwirken und sich zu äussern. Gerne nimmt die Gemeinde neben kritischen Anregungen auch zustimmende Rückmeldungen entgegen.

Die Auflage erfolgt durch öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt sowie durch physische und digitale Bereitstellung der Unterlagen. Während der gesetzlich vorgegebenen Frist von 60 Tagen nach der Bekanntmachung können sich alle zur Vorlage äussern und schriftlich Änderungsbegehren einreichen.

Neben der öffentlichen Auflage hat die Gemeinde die Bevölkerung bereits in die bisherigen Planungsschritte zu Raumentwicklungskonzept und kommunalem Richtplan mit einem breiten Mitwirkungsprozess einbezogen.

### Was ist Gegenstand der öffentlichen Auflage?

Im anstehenden Mitwirkungsverfahren kann zu folgenden **grundeigentümergebundenen Bestandteilen** der BZO-Revision Stellung genommen werden:

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

Folgende **erläuternde Bestandteile** liegen der öffentlichen Auflage bei:

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

### Wie können Sie sich beteiligen?

Zu Beginn der Auflagefrist informiert die Gemeinde die interessierte Bevölkerung über die Inhalte der BZO-Gesamtrevision. Die Informationsveranstaltung zur öffentlichen Auflage findet am 9. September 2025 um 19.00 Uhr in der Turnhalle an der Alten Landstrasse 110 statt.

Die Dokumente können ab 5. September 2025 während 60 Tagen bis zum 4. November 2025 zu den ordentlichen Öffnungszeiten bei der Abteilung Hochbau/Liegenschaften der Gemeinde Kilchberg eingesehen werden. Zudem stehen die Unterlagen zum Download auf der Webseite der Gemeinde Kilchberg zur Verfügung. Bis zum 4. November 2025 können schriftlich Änderungsbegehren mit Begründung über den E-Mitwirkungs-Link oder an folgende Adresse eingereicht werden:

Gemeinde Kilchberg  
Abteilung Hochbau/Liegenschaften  
Alte Landstrasse 110  
8802 Kilchberg  
044 716 32 46  
bzo@kilchberg.ch

Während der Auflagefrist bietet die Gemeinde Kilchberg am 17. September von 13.30 - 18.00 Uhr und am 24. September 2025 von 8.00 - 14.00 Uhr auf Anfrage Sprechstunden an, in denen Fragen und Anregungen zur Revision im persönlichen Gespräch angebracht werden können. Für die Sprechstunden ist zwingend eine Voranmeldung bei der Abteilung Hochbau/Liegenschaften erforderlich. Die Anmeldung zur Sprechstunde inklusive Nennung der Besprechungsthemen kann per Mail und Telefon erfolgen.

### Was geschieht mit Ihren Anträgen?

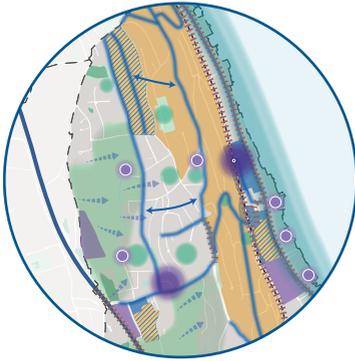
Die Vorlage wird im selben Zeitraum der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg und den Nachbargemeinden zur Anhörung unterbreitet und dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die Änderungsbegehren aus der öffentlichen Auflage sowie die Hinweise und Anträge aus Anhörung und kantonaler Vorprüfung werden einzeln geprüft, mit den zuständigen Gremien diskutiert und fliessen je nach inhaltlicher Abwägung in die Bereinigung der Dokumente ein. In einem separaten Mitwirkungsbericht wird der Umgang mit den Rückmeldungen dokumentiert und begründet.

### Wie geht es nach der öffentlichen Auflage weiter?

Die bereinigte Vorlage wird vom Gemeinderat im 1. Quartal 2026 zuhanden der Gemeindeversammlung verabschiedet. Die überarbeitete BZO wird der Gemeindeversammlung im Juni 2026 zur Festsetzung vorgelegt, bevor die Genehmigung durch den Kanton erfolgt. Änderungen je nach Verlauf der öffentlichen Auflage/Anhörung und kantonalen Vorprüfung sind vorbehalten.

## Bisherige Planungsschritte

2022



### Raumentwicklungskonzept Kilchberg

Die Gemeinde hat mit dem Raumentwicklungskonzept REK Kilchberg 2040 eine wichtige strategische Grundlage für die künftige Entwicklung der Gemeinde erarbeitet und mit einem Gemeinderatsbeschluss verabschiedet. Es definiert die inhaltlichen und räumlichen Grundsätze für eine qualitätsvolle räumliche Entwicklung von Kilchberg. Damit zeigt das REK eine langfristige Perspektive auf und sichert auch Handlungsspielräume für die nächste Generation.

2024

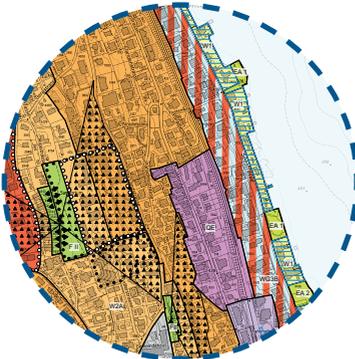


### Kommunaler Richtplan

Der kommunale Richtplan ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde Kilchberg, um die langfristige räumliche Entwicklung zu koordinieren und steuern. Er hat einen Planungshorizont von ca. 15 bis 20 Jahren und soll die räumlichen Voraussetzungen für die Entfaltung des Menschen und für die Erhaltung der natürlichen Lebensgrundlagen schaffen und sichern (§ 18 PBG).

Der kommunale Richtplan enthält Festlegungen für die Behörden aller Stufen, ist aber weder parzellenscharf noch grundeigentümergebunden. Die Umsetzung des Richtplans ist den nachgelagerten Planungen und Verfahren vorbehalten.

Öffentliche  
Auflage ab  
05.09.2025



### Bau- und Zonenordnung

Die für Grundeigentümerschaften verbindliche Konkretisierung des kommunalen Richtplans im Bereich Siedlung erfolgt nun mit der BZO-Gesamtrevision. Die BZO gilt für alle Flächen im Siedlungsgebiet und ist verbindlich für Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer.

## Was sind die zentralen Inhalte der BZO-Revision?



### **Identität von Kilchberg (Kernzonen, Quartiererhaltungszonen)**

Der Erhalt wertvoller baulicher Strukturen ist für die Identität von Kilchberg wichtig. Durch die rege Bautätigkeit der letzten Jahre sind viele ortsbildprägende und qualitätsvolle Gebäude neuen Bauten gewichen. Mit den Kernzonen in Kilchberg werden die historischen Ortskerne Bendlikon, Schwelle sowie entlang der Dorfstrasse bei der reformierten Kirche bewahrt und mit den Quartiererhaltungszonen entlang der Weinbergstrasse sowie der Böndler-/Schwandenstrasse eine qualitätsvolle Quartierentwicklung ermöglicht.

### **Qualität von Kilchberg (Umgebungsgestaltung)**

Mit der Revision des kantonalen Planungs- und Baugesetzes per 1. Dezember 2024 haben die Zürcher Gemeinden Regelungsmöglichkeiten für eine klimaangepasste Siedlungsentwicklung erhalten. Die Gemeinde Kilchberg nutzt einen Teil dieser Instrumente, um die Kilchberger Qualitäten auch künftig zu stärken. Die bisherige BZO wird deshalb ergänzt um folgende Vorgaben zur Aussenraumgestaltung: Grünflächenziffer, ökologischer Ausgleich, Baumerhalt- und Baumpflanzvorgaben, Gestaltung von Vorzonen und Siedlungsrand, Einforderung eines detaillierten Umgebungsplans.



### **Gebietsentwicklungen in Kilchberg (Besondere Bauvorschriften)**

Zwischen den 1950er und 1980er Jahren entstanden in den Gebieten „Bächlerstrasse“, „Holzbirrliweg“ und „Seestrasse/Bungertstrasse“ Überbauungen, bei denen mittelfristig von Sanierungen oder Neubauten auszugehen ist. Diese Gebiete eignen sich für eine qualitative Weiterentwicklung mit einer Aufwertung der Bebauungs- und Freiraumstruktur, der Fuss- und Veloerschliessung sowie Überlegungen zum preisgünstigen Wohnraum. Die Gemeinde sieht für diese Gebiete eine Gestaltungsplanpflicht vor und hat in der BZO gebietsspezifische Ziele formuliert, welche bei einer zukünftigen Entwicklung zu berücksichtigen sind.

### Landschaft in Kilchberg (Bereinigung Zonenplan)

Die Schwingmulde (bzw. Wohnzone „Uf Stocken“) ist ein wichtiger Grün- und Erholungsraum in Kilchberg. Bereits in der Online-Umfrage zum Raumentwicklungskonzept wurde diese Fläche als schöner, zu erhaltender Natur- und Grünraum bezeichnet. Es handelt sich gemäss heutigem Zonenplan um eine Bauzone, die im Besitz der Gemeinde ist. Mit der BZO-Revision wird dieser Freiraum langfristig erhalten und dafür in eine Erholungszone (Nichtbauzone) umgezont. Die damit verknüpfte Entschädigung des Kantons an die Gemeinde wird im Rahmen der kantonalen Vorprüfung ermittelt und kommuniziert.



### Parkierung (Abstellplätze und -räume)

Mit der BZO wird neu festgelegt, wie viele private Autoabstellplätze mindestens erstellt werden müssen. Dabei wird berücksichtigt, wie gut der öffentliche Verkehr erreichbar ist und welche Topografie des Fusswegnetzes vorliegt. Es gibt keine maximale Anzahl für private Autoabstellplätze. Ziel ist, dass möglichst viele Autos auf privatem Grund parkiert werden, um den öffentlichen Strassenraum zu entlasten. Wer ein Mobilitätskonzept vorlegt, kann weniger Parkplätze bauen oder ganz darauf verzichten. In den Kern- und Quartiererhaltungszonen kann zudem im Interesse des Ortsbildschutzes auf die Pflicht zum Bau von Parkplätzen verzichtet werden. Bei den Veloabstellplätzen gibt es neue Vorgaben, wie viele und welche Qualität diese haben müssen.



### Preisgünstiger Wohnraum Kilchberg

Die Gemeinde unterstützt preisgünstigen Wohnraum, indem sie bei Abgabe von Bauland einen günstigen Baurechtszins gewährt. Wohnungen von Genossenschaften, die auf Bauland der Gemeinde bauen, werden durch Verträge mit der Gemeinde als preisgünstiger Wohnraum vermietet. Mit der BZO-Revision hat Kilchberg keine Erhöhung der baulichen Dichte vorgesehen. Deshalb kann gemäss kantonalen Gesetzgebung auch keine generelle Festlegung von Mindestanteilen an preisgünstigem Wohnraum erfolgen. Die Gemeinde möchte bei Gestaltungsplanpflichten die Schaffung von preisgünstigem Wohnraum im Gespräch mit den Grundeigentümerschaften prüfen. Dabei besteht kein Anspruch auf eine erhöhte Ausnutzung.

### Interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe IVHB

Die IVHB hat zum Ziel, die wichtigsten Baubegriffe und Messweisen schweizweit zu vereinheitlichen. Die Baubegriffe und Messweisen werden (formal) definiert, die Masse hingegen nicht (materiell) festgelegt. So wird zum Beispiel in der IVHB die „Gesamthöhe“ definiert und ihre Messweise festgelegt, hingegen wird das Mass der Gesamthöhe durch Kantone und Gemeinden definiert. Durch diese Vereinheitlichung ergeben sich teils andere Messpunkte. Je nach Situation können Gebäude gegenüber der heutigen Messweise grösser in Erscheinung treten. Deshalb hat die rein formale Anpassung gemäss IVHB teilweise auch materielle Anpassungen der BZO zur Folge.

