Gebietsentwicklung Binzacher
Weiteres Vorgehen

Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie SBB

Öffentliche Informationsveranstaltung vom 29. Oktober 2026

Stefan Lenz, Stadtrat, Ressort Hochbau und Planung

wetzikon

Themen

• Begrüssung und Vorstellung	Stadt
• Ausgangslage und Ziele für das Gebiet Binzacher	Stadt
• Beschluss Stadtrat - wie weiter im Binzacher	Stadt
• Raumplanerische Rahmenbedingungen	Kanton
• Abstellanlage mit Mehrfachnutzung	SBB
• Verfahrenskoordination / Machbarkeitsstudie	Stadt
• Nächste Schritte	Stadt
• Fragen / Diskussion	Plenum

Weitere Referenten:

- Pascal Rechsteiner, SBB Personenverkehr, Leiter Region Ost
- Konrad Streckeisen, SBB Infrastruktur, Leiter Netzentwicklung Region Ost
- Sabina Erny Körner, SBB Immobilien, Leiterin Areal Entwicklung Ost
- Benjamin Meyer, Kanton Zürich, Kantonsplaner
- Daniel Schluep, Stadt Wetzikon, Projektleiter Stadtplanung

wetzikon

Ausgangslage Entwicklungsgebiet Binzacher

- Mehrere **städtische Konzepte** wie das Leitbild (2016) und das Zielbild (2023) werden für das Gebiet Binzacher erstellt
- Verschiedene **private Planungen** wurden seit 2016 vorangetrieben
- **Keine Einigung** unter den Privaten Grundeigentümerschaften, ab **2024** übernimmt die **Stadt den Lead** für die Entwicklung
- Verabschiedung **Entwicklungskonzept Binzacker** mit städtischen Rahmenbedingungen durch den Stadtrat im August 2025

wetzikon

Ziele der Stadt gemäss Entwicklungskonzept Binzacher 2025

- **Urbanes Quartier** mit **hoher baulicher Dichte**
- Mischnutzung mit **vielseitigem Wohnangebot**, **Gewerbe (publikumsorientiert)** und **Quartierinfrastruktur**
- **Aufwertung der ÖV-Anbindung** mit **Bushaltestelle inkl. Wendeschlaufe** als neue Achse ab der Motorenstrasse
- **Ausbau des Fuss- und Velowegnetzes:**
  - **Personenunterführung** für **Fussgänger und Velofahrer**
  - **Fuss- und Veloweg** entlang Bahnlinie
- **Qualitätsvolle Freiräume** mit **Quartierplatz** und halböffentliche **Grünräumen**



wetzikon

Bisheriges Vorgehen der Stadt und Bedarf seitens SBB

- **Auftragserteilung** für **Quartierplan- und öffentliches Gestaltungsplanverfahren** an EG Raumentwicklung AG im Januar 2026
- Geplanter **Start für städtisches Verfahrens** im **Frühling 2026** (Erarbeitung städtebauliches Konzept unter **Einbezug Grundeigentümerschaften)**
- SBB hat Stadt Wetzikon **im Mai 2026 über den Bedarf einer «Abstellanlage mit Mehrfachnutzung»** informiert
- **Städtisches Planungsverfahren** aufgrund Klärung Anforderungen SBB zurückgestellt
- Weitere Abklärungen seitens Stadt und SBB im Sommer/Herbst 2026
- **Grundsatzbeschluss** Stadtrat für **paralleles und kooperatives Vorgehen** gemeinsam mit der SBB

wetzikon

Was hat der Stadtrat beschlossen?

- **Paralleles Vorgehen** für städtische Entwicklungsplanung Binzacher und Machbarkeitsstudie SBB-Abstellanlage mit identischem Planungsperimeter
- **Gemeinsame** und **kooperative Planung** mit SBB und Kanton
- **Ergebnisoffene** Machbarkeitsstudie zu **Abstellanlage mit Mehrfachnutzung**
- **Keine Zustimmung** für Abstellanlage als **reines Gleisfeld**
- Forderung nach **Prüfung von Alternativstandorten** seitens SBB und Kanton

Entscheid für Zusammenarbeit — KEIN Entscheid über die Realisierung

Mögliche Abstellanlage mit Mehrfachnutzung muss **städtebaulich möglich**, **wirtschaftlich tragbar** und Realisierung **rechtlich gesichert** sein

Wachstum und Mobilität im Kanton Zürich

- Die Bevölkerung im Kanton Zürich nimmt jedes Jahr zu
- Die Mobilitätsbedürfnisse und der Bedarf an Kapazitäten im Verkehr steigen
- Der Kanton Zürich setzt aus verkehrs-, siedlungs- und umweltpolitischen Gründen stark auf den Öffentlichen Verkehr

➢ **Wir benötigen mehr Busse, mehr S-Bahnen usw.**

➢ **Diese müssen abgestellt werden können**

C2 - Intern

Haushälterische Bodennutzung

- Aus Sicht Kanton sind für Infrastrukturanlagen neue Ansätze zu prüfen, um Synergien zu nutzen, den Landverbrauch zu verringern und bestehende Infrastruktur besser zu nutzen
- Im Fokus stehen Mehrfachnutzungen, Stapelung von Infrastrukturen etc. bei gleichzeitig guten städtebaulichen Lösungen

➢ **Wir wollen weniger Fläche verbrauchen**

➢ **Doppelnutzungen sind möglich – aber anspruchsvoll**



Busdepot VZO, Wetzikon



Depot Aargau Verkehr AG (AVA) beim Bahnhof Aarau

Gemeinsam gestalten wir das Bahnhofsumfeld Kempten und leisten einen Beitrag zur Quartierentwicklung.

- Transparent informieren, Bedürfnisse verstehen und Fragen beantworten.
- Gemeinsam mit der Stadt Wetzikon und dem Kanton Zürich Lösungen erarbeiten.
- Anliegen und Auflagen der Stadt Wetzikon in die Planung einbeziehen.

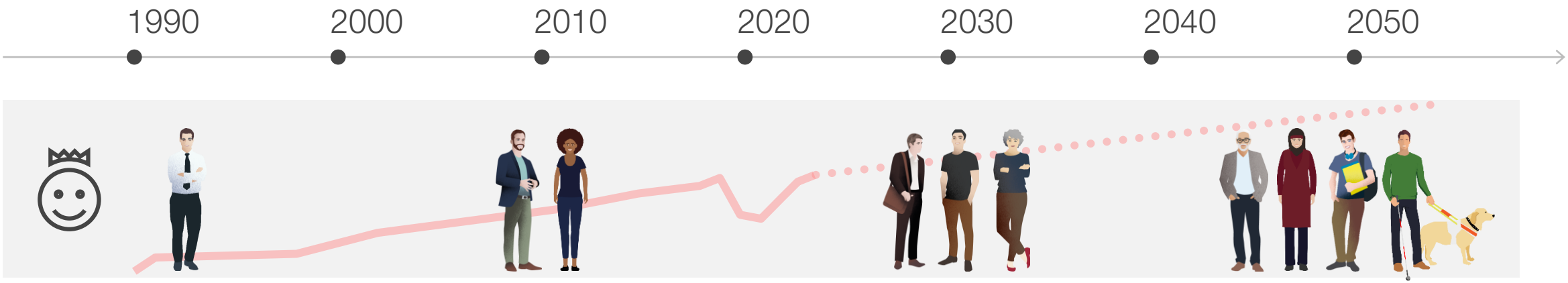


wetzikon

Kanton Zürich

C2 - Intern

Mehr Reisende – mehr Züge – mehr Abstellplätze.







C2 - Intern

Zürcher Oberland: Nutzungen und Gestaltung untersuchen und mit Abstellanlage kombinieren.



- Im Zürcher Oberland fehlt die Möglichkeit für Abstellungen von S-Bahn-Zügen.
- Abstellanlagen sollen am Linienende sein
- Mit dem Ausbau besteht das Bedürfnis von 12 Abstellplätzen.
- Wir prüfen eine Mehrfachnutzung und sind ergebnisoffen.

C2 - Intern

Eine Abstellanlage ist ein Parkplatz für Züge.
Reparaturarbeiten oder Rangierverkehr finden dort nicht statt.

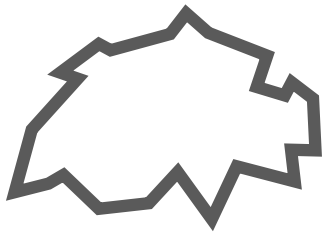






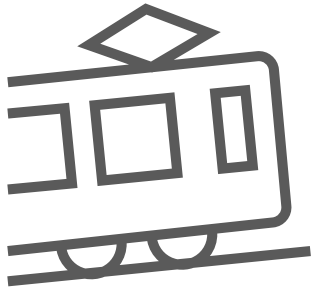
C2 - Intern

Kriterien Standortwahl für zusätzliche Abstellkapazitäten.



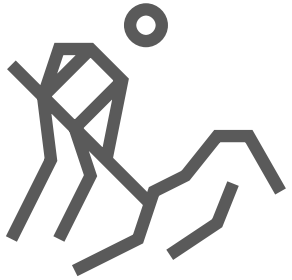
Lage an Linienendpunkten im Netz der Zürcher S-Bahn.

Kurzer Weg in die Abstellanlage.



Topografische Eignung der Standortfläche.

Nähe zu Stammstrecke ohne grosses Gefälle.



Anforderungen an die Arealfläche.

Arealfläche idealerweise ca. 40 x 450m und in etwa 15‘000 – 20‘000m^2.



Raum, Umwelt, Bahnbetrieb.

Bewertungskriterien
z. Bsp. planerische Vorgaben, Gewässerschutz und Erreichbarkeit für Züge

Schienenseitige Erreichbarkeit als Schlüsselkriterium.

Eine langfristig gesicherte Erreichbarkeit ist zentral für eine Abstellanlage.

Einflussfaktoren der Erreichbarkeit:

- Nähe zum Linienende.
- Takt der S-Bahn-Linien.
- Bahnbetriebsproduktion.
- Bahnnetz

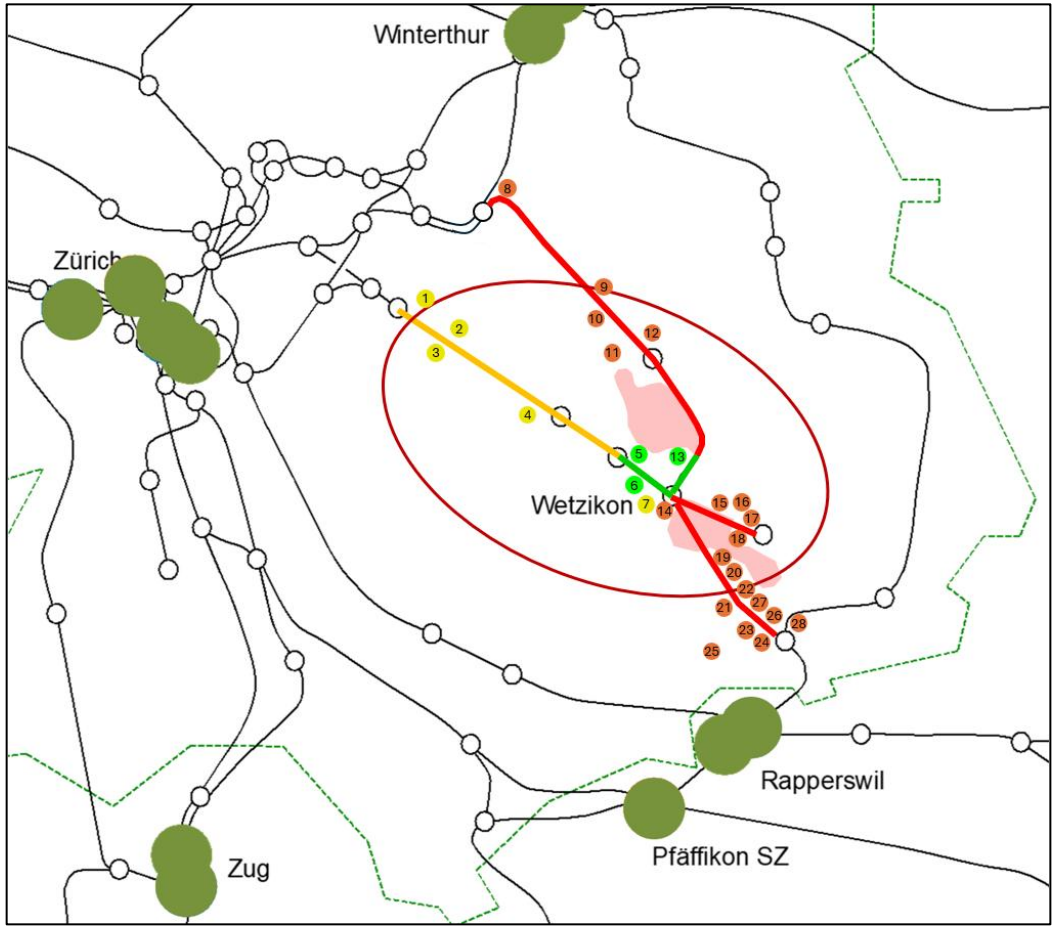


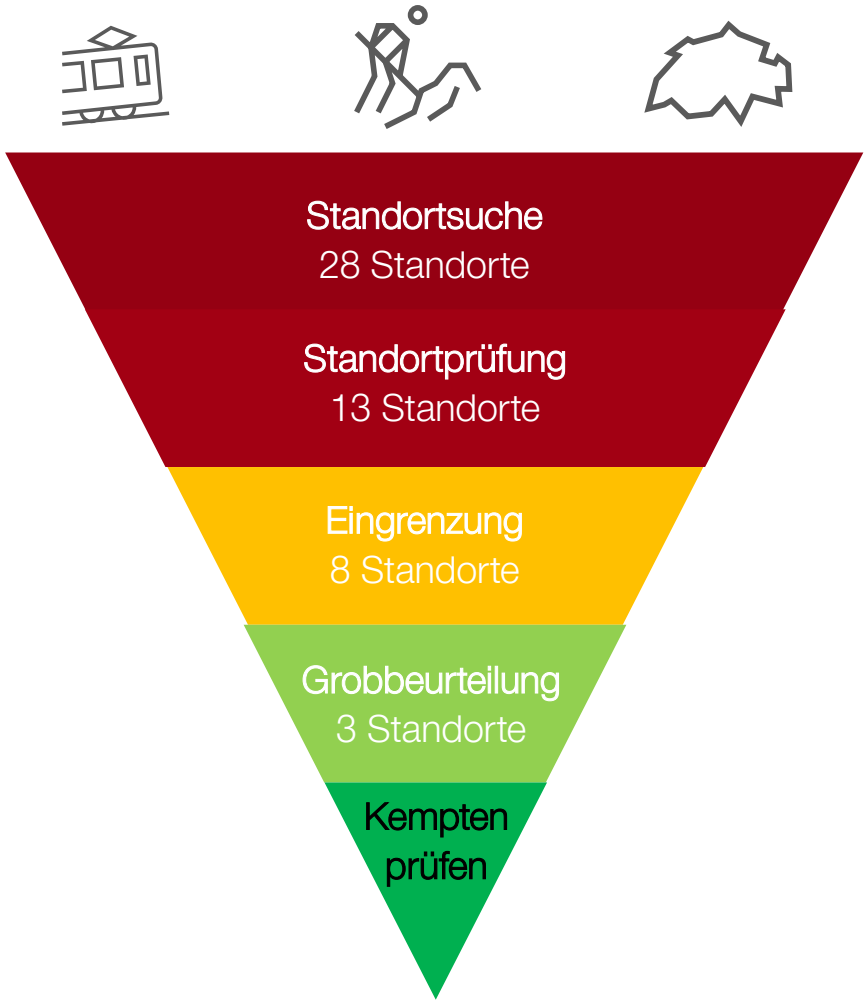
Südende des Pfäffikersees mit Robenhauserriet



Niveufreies Kreuzungsbauwerk

Aus Standortevaluation im Zürcher Oberland resultiert der Prüfstandort am Bahnhof Kempten.

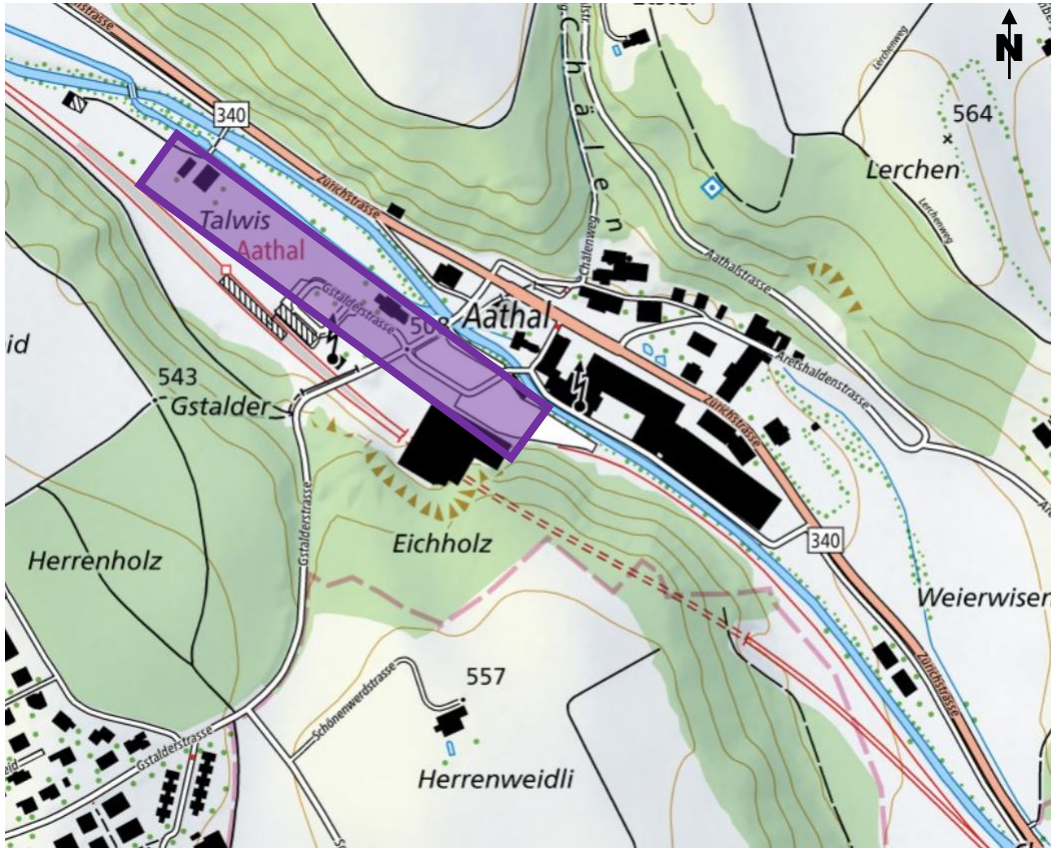




C2 - Intern

Grobbeurteilung Aathal.

Fläche Idealvariante 350 x 40 m



Raum

- Bau- und Siedlungsgebiet.
- Beidseitige Anbindung ergibt grösseren Fussabdruck.
- ISOS: Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freiflächen.
- Erschliessungstrasse Richtung Sack neu lösen.
- Erschliessung und Parkfelder Bahnhof neu lösen.
- Land nicht im Eigentum der SBB.

Umwelt

- Schmelzwasserrinne Aathal, kantonaler Bedeutung.
- Gewässerraum Aabach.

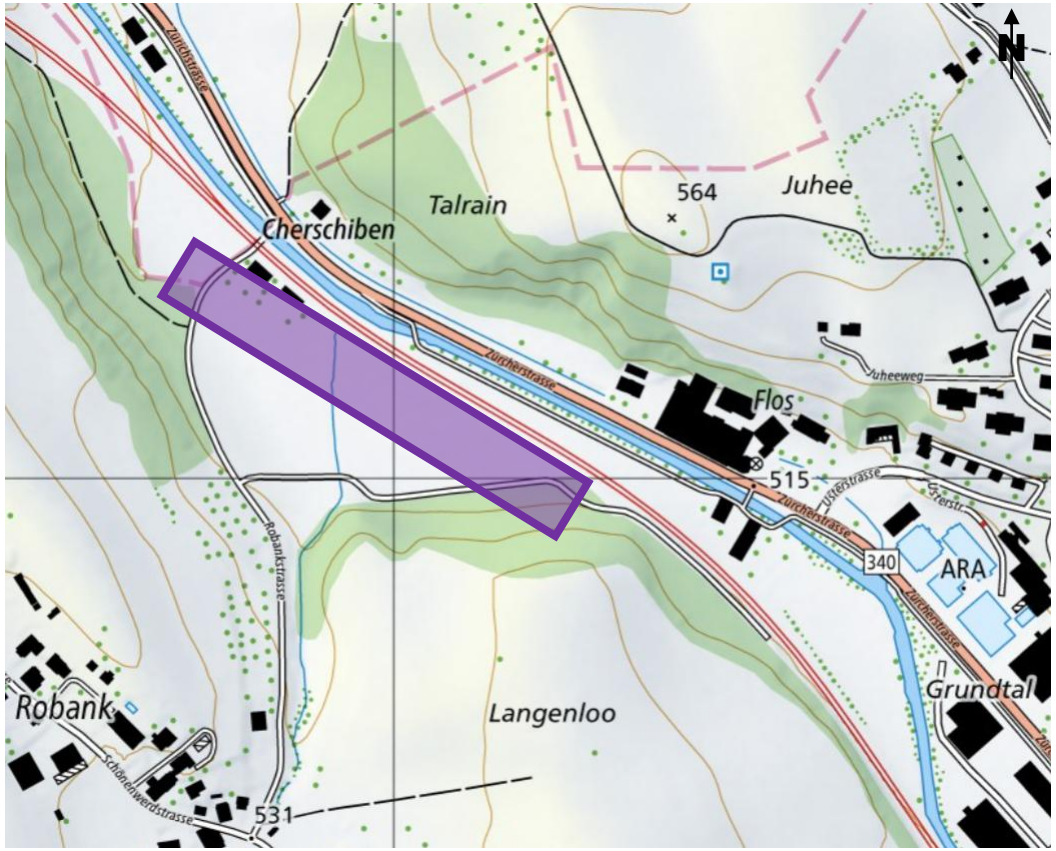
Bahnbetrieb

- Doppelspur-Strecke stark belastet → beidseitige Anbindung notwendig.

C2 - Intern

Grobbeurteilung Cherschiben.

Fläche Idealvariante 350 x 40 m



Raum

- Nichtbaugebiet / ausserhalb Bauzone.
- Beidseitige Anbindung ergibt grösseren Fussabdruck.
- ISOS: Erhaltung der Beschaffenheit als Kulturland oder Freiflächen.
- Abbruch von Liegenschaft notwendig.
- Strassenanpassung notwendig.
- Land nicht im Eigentum der SBB.

Umwelt

- Fruchtfolgeflächen und Waldgebiet tangiert.

Bahnbetrieb

- Doppelspur-Strecke stark belastet → beidseitige Anbindung notwendig.

C2 - Intern

Grobbeurteilung Kempten.

Raum

- Bau- und Siedlungsgebiet.
- Landflächen mehrheitlich im Eigentum der SBB.

Umwelt

- Belasteter Standort.

Bahnbetrieb

- Einspurstrecke nah am Linienende: einseitige Einbindung ausreichend.



C2 - Intern

Ergebnis der Grobbeurteilung.

	Raum	Umwelt	Bahnbetrieb
Aathal			
Cherschiben			
Kempten			

- Kempten schneidet in der Beurteilung über alle Kategorien am vorteilhaftesten ab.
- Kempten ist deshalb der bevorzugte Standort für einen nächsten Planungsschritt.
- Parallel zur Machbarkeitsstudie in Kempten werden Aathal und Cherschiben vertieft.

C2 - Intern

Mehrfachnutzung als zentrale Machbarkeitsfrage.

Die Mehrfachnutzung kombiniert Nutzungen, also hier das Abstellen von Zügen mit Wohnen, Gewerbe oder öffentlichen Nutzungen. Der Fokus liegt dabei auf einer insgesamt attraktiven, lebenswerten Arealentwicklung.

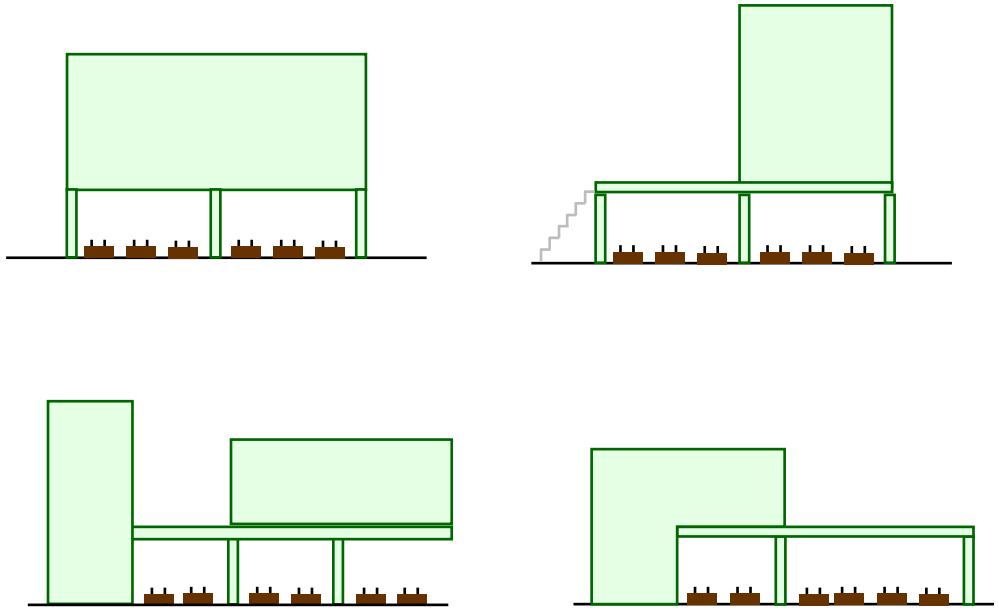
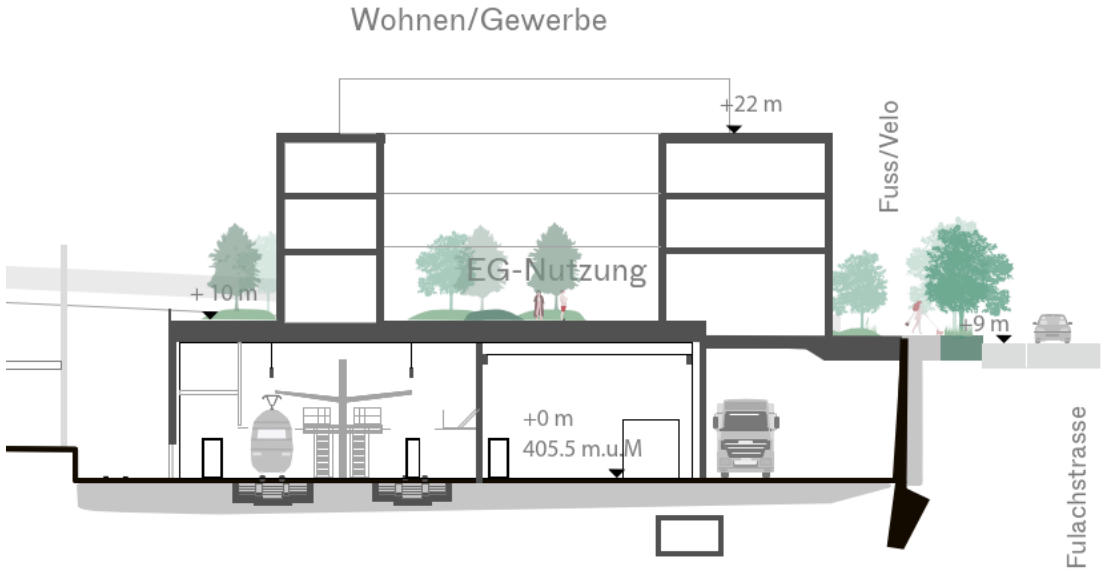


Abbildung: Schematische Darstellung von Abstellanlagen mit kombinierter Immobilienentwicklung (im Schnitt).



Sockelbereich mit Serviceanlage

Querschnitt Serviceanlage Schaffhausen mit Wohn- und Gewerbenutzung in den oberen Geschossen.

C2 - Intern

In der Machbarkeitsstudie prüfen wir eine mögliche Arealentwicklung mit integrierter Abstellanlage.

Die Studie muss zeigen, ob und unter welchen Voraussetzungen eine Lösung am Bahnhof Kempten insgesamt tragfähig ist und welche etwaigen Zielkonflikte bestehen bleiben.

Prüffelder

- Städtebau und Gebietsentwicklung
- Umwelt, Lärm, Licht, Verkehr und Freiräume
- Erschliessung und Vernetzung
- Auswirkungen auf Grundeigentümerschaften und Nachbarschaft
- Technische und bahnbetriebliche Machbarkeit
- Rechtliche und planungsrechtliche Umsetzbarkeit
- Wirtschaftlichkeit und Nutzungsmix
- Vergleich der Gebietsentwicklung mit und ohne Abstellanlage

C2 - Intern

Beurteilung Standort Kempten aus Sicht Kanton

- Lage innerhalb des Siedlungsgebiets und innerhalb Bauzone ist positiv
- Aufgrund zentraler Lage in Oberwetzikon steht Mehrfachnutzung im Vordergrund
- Chance einer hochwertigen Arealentwicklung mit gesamtheitlicher Planung
- Voraussetzungen: gute ortsbauliche Integration, Qualitätssicherndes Verfahren, Bekenntnis aller Partner für gemeinsamen Prozess
- Trotzdem: es bleibt eine sehr herausfordernde Ausgangslage

C2 - Intern

wetzikon

Anforderungen an die Machbarkeitsstudie

- Prüfung und Übereinstimmung mit städtischen Strategien wie **REK Wetzikon 2050**, **Entwicklungskonzept Binzacher** und weiteren strategischen Entwicklungszielen der Stadt
- **Sicherung der städtischen Ziele und Interessen** wie Anschluss Bahnhof Kempten, Quartierplatz, Personenunterführung, Fuss-/Radweg entlang der Gleise)
- **Quartierverträglichkeit** und **städtebauliche Qualität** sicherstellen
- Sicherung der **rechtlichen, baulichen und wirtschaftlichen** Umsetzbarkeit
- **Abgestimmte Gebietsentwicklung** (Bebauung, Frei- und Grünräume, Erschliessung) im **Entwicklungsgebiet Binzacher**
- **Zielvergleich** mit/ohne SBB-Abstellanlage (Zielerreichung, Zielbeeinträchtigungen, Zielkonflikte usw.)

wetzikon

Verfahren der Stadt wird fortgeführt

- Städtische Entwicklungsplanung Binzacher wird fortgeführt
- Ein Planungspartner für beide Verfahren (Stadt / SBB) wird evaluiert
- **Zuerst städtebauliches Konzept,** anschliessend Quartierplan und öffentlicher Gestaltungsplan
- Regelmässiger **Einbezug** der Grundeigentümerschaften im Planungsprozess in Echoräumen
- Einleitung **Quartierplanverfahren** per **1. Quartal 2027**

wetzikon

Vergleichs-Ergebnisse durch zwei parallele Teilprozesse

Städtebauliches Konzept ohne Abstellanlage

- Städtebauliches Konzept über Gesamtgebiet Binzacher (inkl. Bauten, Nutzungen, Erschliessung, Freiräume)
- Anforderungen Infrastruktur und Erschliessung gemäss Entwicklungskonzept Binzacher und Eigentumsstrukturen
- Einbezug Grundeigentümerschaften
- Basis für öffentlichen Gestaltungsplan und Quartierplan

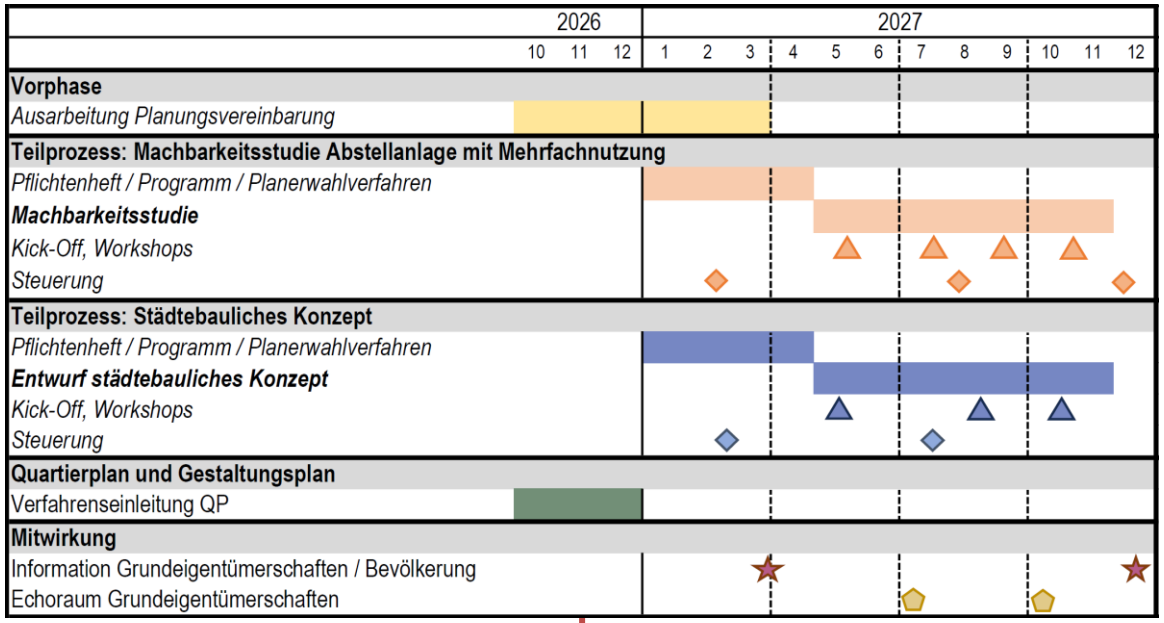
Machbarkeitsstudie Abstellanlage mit Mehrfachnutzung

- Städtebauliches Konzept über Gesamtgebiet Binzacher (inkl. Integration Abstellanlage)
- Grösse und Anordnung der Abstellanlage mit Mehrfachnutzung
- Einordnung und Auswirkungen auf Stadtbild, Freiraum und Vernetzung
- Einbezug Grundeigentümerschaften
- Bauliche und bahnbetriebliche Machbarkeit sowie wirtschaftliche Tragbarkeit

Die Ergebnisse der Teilprozesse bilden die Vergleichsbasis für weitere Entscheide

wetzikon

Abgestimmter Ablauf beider Teilprozesse (Entwurf)



Vergleichsbasis

Weitere Entscheide

Keine Abstellanlage

Überführung städtebauliches Konzept zu Quartier-/Gestaltungsplan

Prüfung Machbarkeit weiterer Standorte für eine Abstellanlage

Mit Abstellanlage

Abgleich städtebauliches Konzept, anschl. Quartier-/Gestaltungsplan und Plangenehmigungsverfahren

wetzikon

Abgestimmte Organisation

Städtebauliches Konzept ohne Abstellanlage		Machbarkeitsstudie Abstellanlage mit Mehrfachnutzung
Stadtrat	Projektsteuerung	SBB, Stadtrat, Kanton Zürich
Stadt	Projektleitung	SBB, Stadt
Stadt Fachexperten Referentin Fachbeirat	Begleitgremium	SBB, Stadt, Kanton Zürich Fachexpertinnen Referentin Fachbeirat
Städtebau / Architektur / Landschaftsarchitektur / Verkehr	Bearbeitungsteam	Städtebau / Architektur / Landschaftsarchitektur / Verkehr
Grundeigentümerschaften	Echoraum	Grundeigentümerschaften
Bevölkerung	Information / Partizipation	Bevölkerung

wetzikon

Einbezug Grundeigentümerschaften und Bevölkerung

Grundeigentümerschaften

- Einbezug durch Echoräume
- Diskussion und von Zwischenergebnissen der Planungen
- Direktes Einbringen in städtebauliches Konzept
- Wissens- bzw. Erkenntnistransfer zwischen den beiden Planungen

Bevölkerung

- Transparente Information in geeigneten zeitlichen Intervallen
- Stufengerechter Einbezug in partizipativen Dialog

wetzikon

Kosten und Kostenaufteilung

Kostenaufteilung wird in Absichtserklärung zwischen Stadt und SBB festgehalten

Leistung	Kostenträger
Machbarkeitsstudie Abstellanlage mit Mehrfachnutzung	SBB
Städtebauliches Konzept ohne Abstellanlage	Stadt
Partizipation und Öffentlichkeitsarbeit	Aufteilung SBB/Stadt
Mehrkosten aus Anpassungen infolge Standortentscheid	Stadt

wetzikon

Nächste Schritte

Ab sofort

- Absichtserklärung Stadt und SBB
- Planungsvereinbarung Stadt, Kanton und SBB

1. Quartal 2027

- Einleitung Quartierplanverfahren Binzacher
- Ermittlung Planungs-/Bearbeitungsteam für beide Verfahren

2. Quartal 2027

- Start Machbarkeitsstudie SBB-Abstellanlage
- Start städtebauliches Konzept Binzacher

wetzikon

Fragen und Diskussion



wetzikon

Besten Dank für Ihre Aufmerksamkeit

Gebietsentwicklung Binzacher
Städtebauliches Konzept / Machbarkeitsstudie SBB

Öffentliche Informationsveranstaltung vom 29. Oktober 2026
Stefan Lenz, Stadtrat, Ressort Hochbau und Planung