

Gebietsentwicklung Binzacher Quartierplan / Öffentlicher Gestaltungsplan

Eigentümer-Informationsveranstaltung vom 06. Juli 2026

Stefan Lenz
Stadtrat Hochbau und Planung

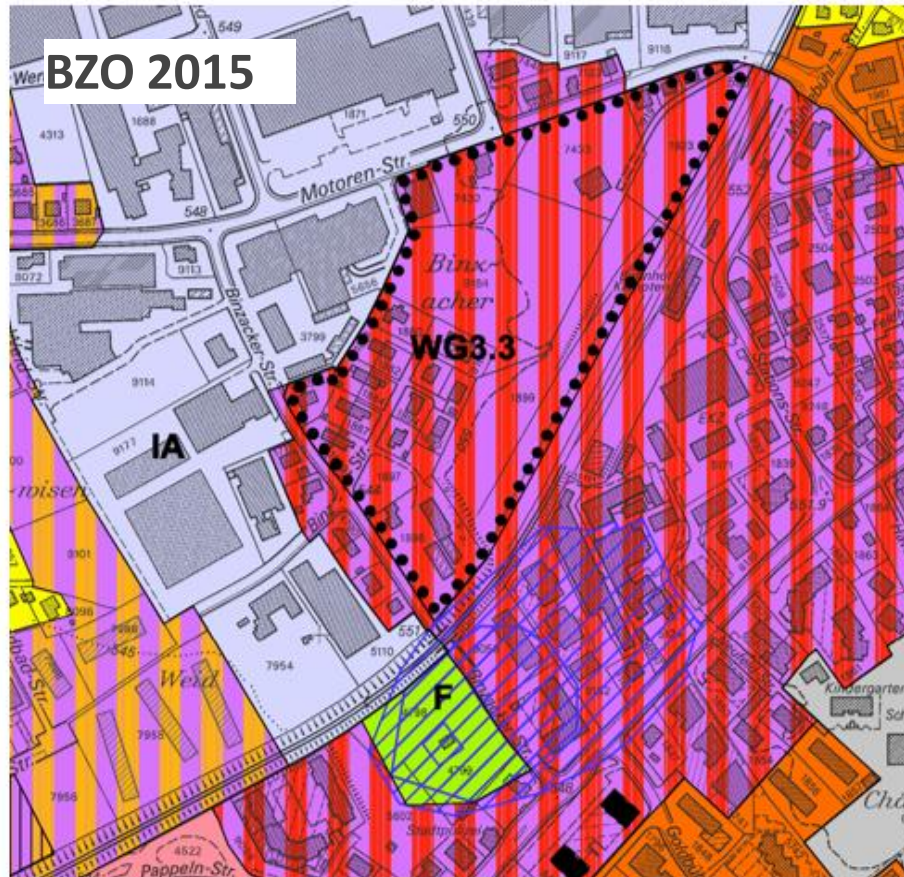
Thomas Gerber
Leiter Geschäftsbereich Planung, Bau und Umwelt

Themen der Eigentümer-Informationsveranstaltung:

- Ausgangslage und bisherige Planung im Gebiet Binzacher
- Information zu neuen Anforderungen der SBB
- Erläuterungen zu neuen Anforderungen durch Kanton Zürich / ARE
- Beschluss des Stadtrates
- Weiteres Vorgehen und Fragen

Weitere Referenten:

- Konrad Streckeisen, SBB Infrastruktur, Leiter Netzentwicklung Region Ost
- Benjamin Meyer, Kanton Zürich, Kantonsplaner



	WG3.3	Wohnzone mit Gewerbebeileichterung 3.3	III
	IA	Industriezone A	VI
		Gestaltungsplanpflicht	



-  Urbane Mischgebiete mit hoher Dichte
-  Öffentlich zugängliche Begegnungsorte
-  Öffentlich zugängliche multifunktionale Parkanlagen
-  Verkehrsdrehscheibe Kempten (Fokus: Bahn – Fuss- / Veloverkehr)
-  Freiraumverbindungen (attraktive Wege, Pocket Parks)
-  Gelbes Band als Komfortroute für Veloverkehr

Ausgangslage

Grundlagen aus der Raumplanung mit dem **Zonenplan der BZO** und dem **Räumlichen Entwicklungskonzept (REK)**

- Binzacher ist ein attraktives Siedlungsgebiet für die Innenentwicklung:
Öffentlicher Gestaltungsplan und Quartierplan vom Stadtrat beauftragt
- Kempten soll sich zu einer Verkehrsdrehscheibe entwickeln

Ausgangslage Grundeigentümerschaften



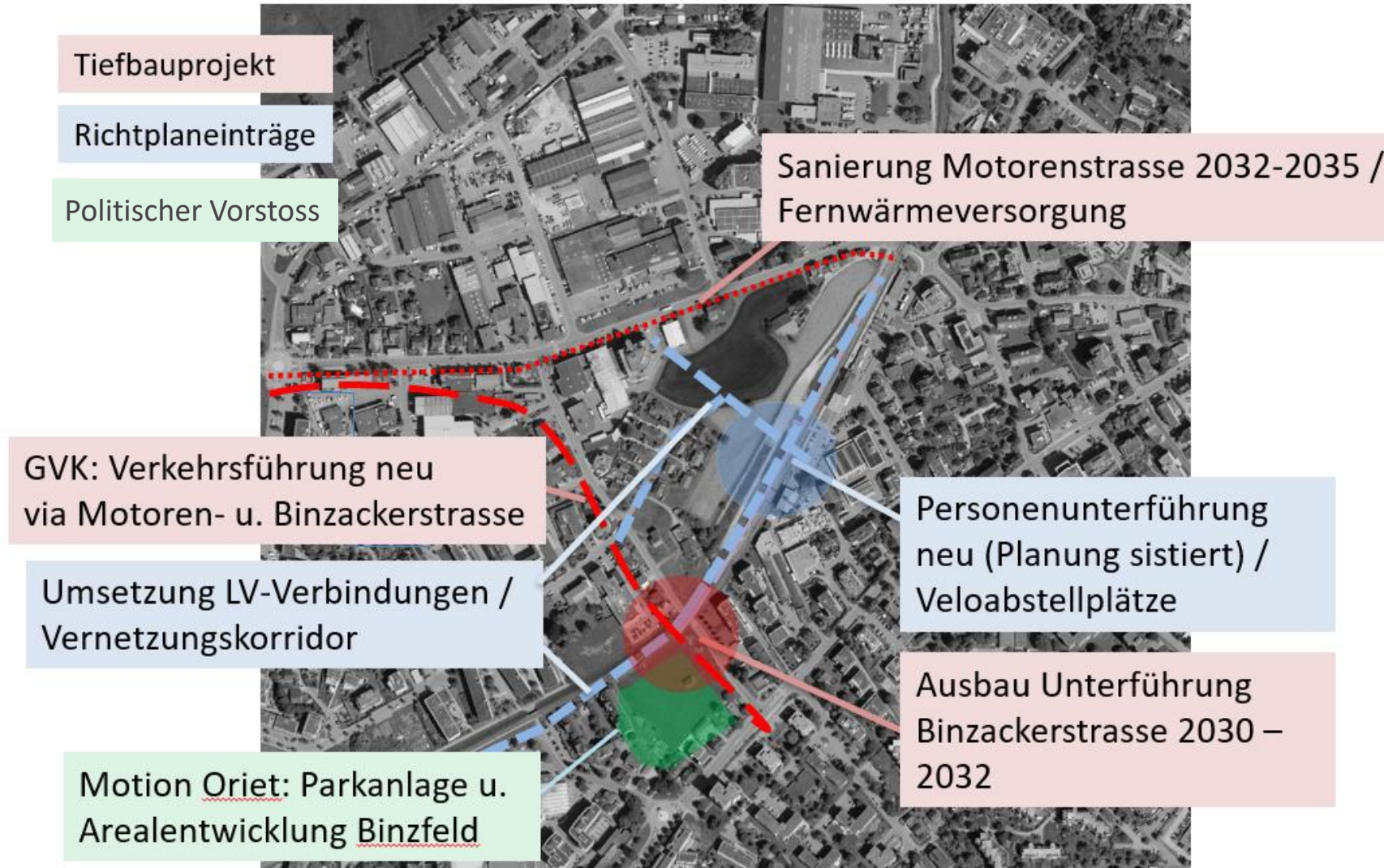
Im städtebaulichen Entwicklungsgebiet **Binzacher** bestehen **rund 20 Eigentumsverhältnisse**.

Die Grundeigentümerschaften verfolgen **unterschiedliche** zeitliche, planerische und wirtschaftliche **Perspektiven**.

Auch für **die SBB als Areal-Besitzerin** bestehen verschiedene Schnittstellen:

- Grundeigentümerin und Immobilien-Entwicklerin
- Bahnbetrieb der Zürcher S-Bahn mit weiterer Entwicklung

Städtische Vorhaben im Gebiet Binzacker



Planungsstand Areal Binzacker

Rückblick

- Mehrere **städtische Konzepte** (Leitbild, Zielbild) und **private Planungen** seit 2016 erarbeitet
- SRB 2025/163: **Verabschiedung Entwicklungskonzept Binzacker** im August 2025 mit Rahmenbedingungen (u.a. Infrastruktur)
- SRB 2026/16: **Auftragserteilung für Quartierplan- und öffentliches Gestaltungsplanverfahren** an EG Raumentwicklung AG im Januar 2026 (auf Basis Ausschreibung und Evaluation Planungspartner)

Aktueller Stand

- Start des **Verfahrens (Öffentlicher Gestaltungsplan, Quartierplan)** im Frühling 2026 mit Informationsveranstaltung und Erarbeitung städtebauliches Konzept unter Einbezug Grundeigentümerschaften geplant
- SBB hat Stadt Wetzikon **im Mai 2026 über den Bedarf einer «Abstellanlage mit Mehrfachnutzung»** informiert
- Planungsverfahren aufgrund **neuer Anforderungen von Seite SBB** gestoppt
- Stadtrat begegnet den **neuen Anforderungen mit grosser Skepsis** und hat beschlossen sich die Standort-Evaluation durch die SBB erläutern zu lassen

Warum gibt es neue
Anforderungen der SBB
im Gebiet Binzacher?

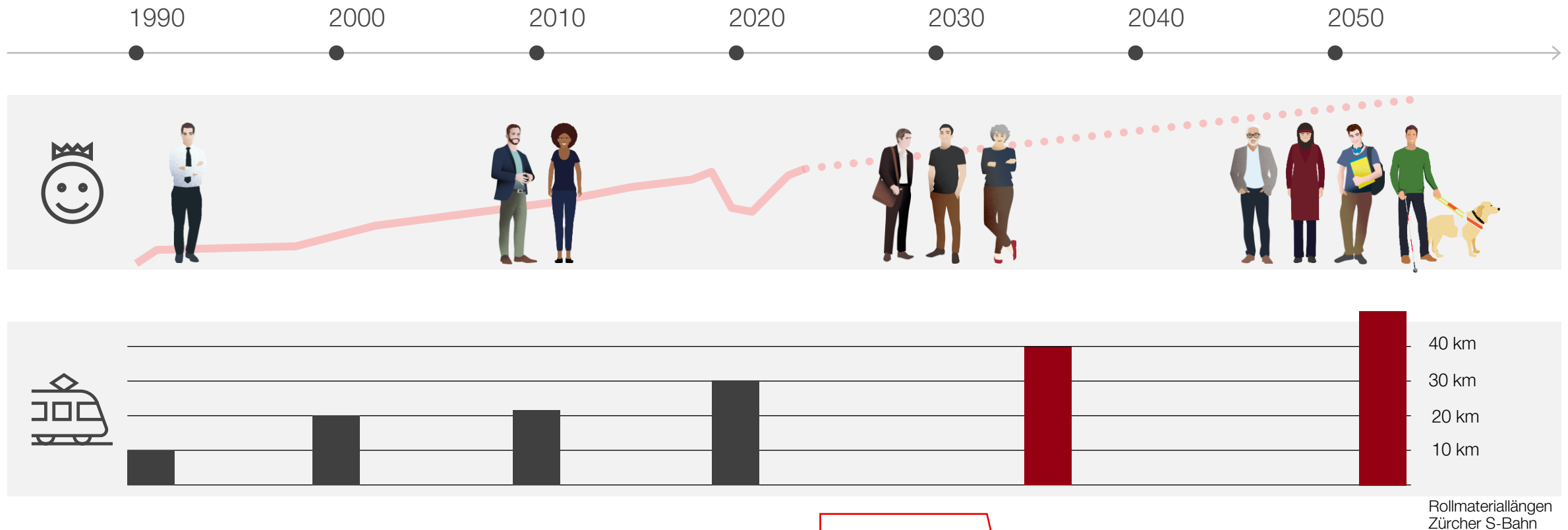
Zusätzlicher Abstellbedarf der Zürcher S-Bahn.



- Die langfristige Entwicklung der Zürcher S-Bahn erfordert zusätzliche Abstellmöglichkeiten. Im Raum Wetzikon kommt ein Areal beim Bahnhof Kempten für eine vertiefte Prüfung in Betracht.
- Der SBB ist bewusst, dass an dieses bahnhofsnahe Areal unterschiedliche Ansprüche gestellt werden – vom künftigen Bahnbetrieb über die Stadtentwicklung und die Anliegen der Grundeigentümerschaften bis zu Raum- und Umweltaspekten.
- Diese Ansprüche sollen in den weiteren Abklärungen sorgfältig geklärt und aufeinander abgestimmt werden.

Warum braucht es mehr
Abstellmöglichkeiten?

Mehr Nachfrage – mehr Angebot – mehr Fahrzeuge – zusätzliche Abstellungen.



Warum das Areal beim
Bahnhof Kempten vertieft
geprüft werden soll?

Heutige Abstellstandorte der Zürcher S-Bahn.



● Bestehende Abstellstandorte

Im Zürcher Oberland sind heute keine Abstellplätze für die Zürcher S-Bahn vorhanden.



Bisherige Erkenntnisse aus der Standortsuche und Erwartungen Kanton

- In früheren Planungen wurden unterschiedliche Ansätze für Service- und Abstellanlagen geprüft. Dabei zeigte sich, dass Infrastrukturanlagen mit grossem Flächenbedarf nicht mehr ausserhalb des Siedlungsgebiets platziert werden sollen
- Anlagen müssen die Siedlungsentwicklung und Umweltanliegen gleichermassen berücksichtigen
- Deshalb werden heute vor allem Lösungen geprüft, die bestehende Infrastrukturen besser nutzen, den Flächenbedarf reduzieren und Mehrfachnutzungen ermöglichen

Kriterien für Standortwahl zusätzliche Abstellkapazitäten.



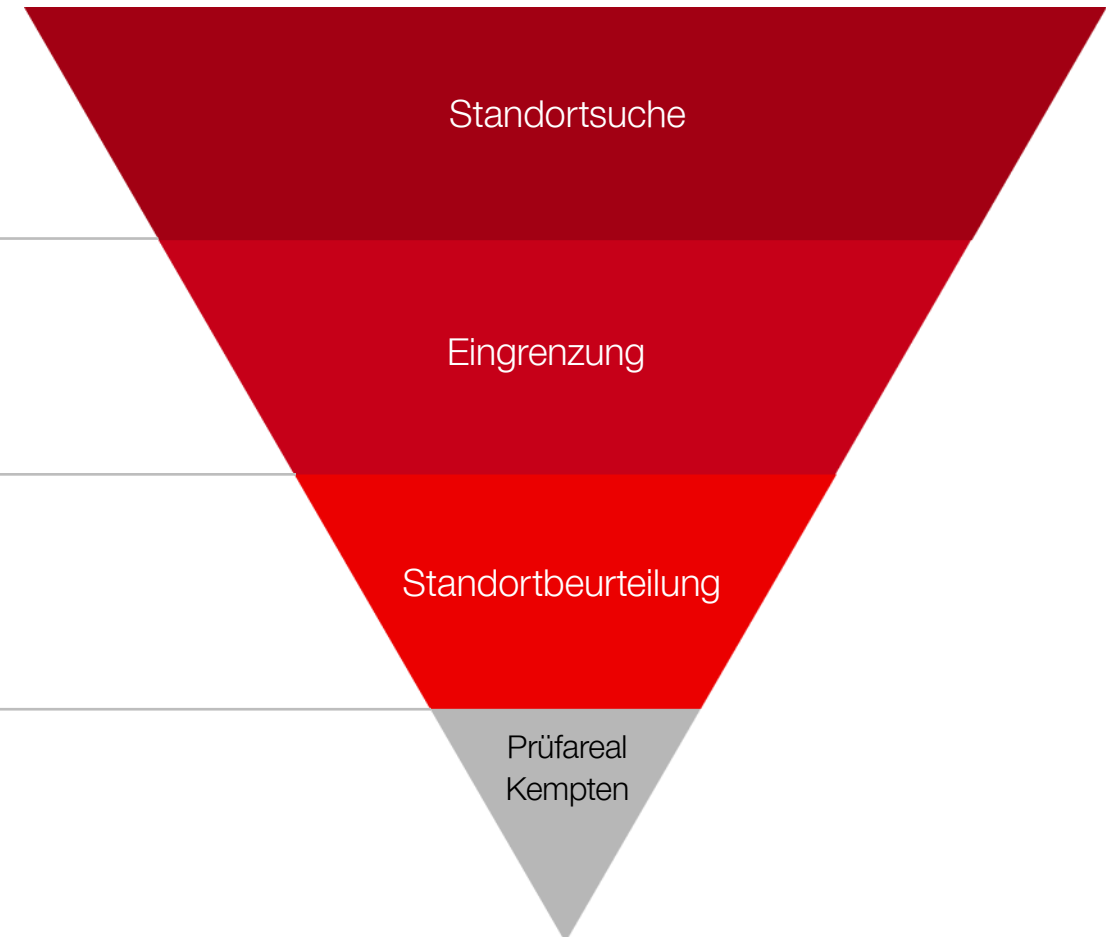
- Lage an Linienendpunkten im Netz der Zürcher S-Bahn.
- Topografische Eignung der Fläche.
- Anforderungen an die Arealfläche.



- Raumplanung und Umweltschutz.
- Bahnbetriebliche Erreichbarkeit.



- Versiegeltes Land.
- Landflächen im Eigentum der SBB.
- Erschliessung.

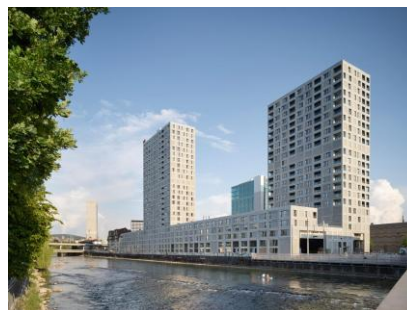


Beurteilung Standort Kempten aus Sicht Kanton

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



Depot AVA, Aarau
(Screenshot Google Streetview)



Tramdepot Hard
Zürich



Einhausung Schwammen-
dingen, Zürich

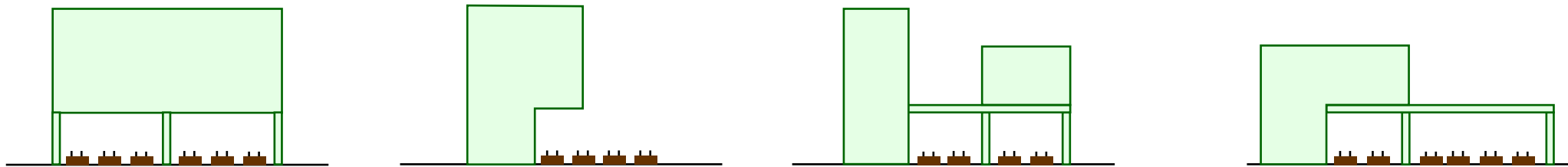


Depot VZO, Wetzikon
(Screenshot Google Streetview)

Vorgehen Abklärungen Standort Kempten.

Idee einer kombinierten Nutzung prüfen.

- Klärung, wie sich Abstellkapazitäten mit weiteren Nutzungen vereinbaren lassen.
- Prüfung von Anlagegrösse, Nutzungsmix, Städtebau, Verkehr, Raumplanung, Umwelt und Nachbarschaft.
- Saubere Prüfung und nachvollziehbare Darstellung von städtischen Interessen und den Rahmenbedingungen des öffentlichen Verkehrs aufzeigen.
- Erarbeitung in enger Abstimmung mit der Stadt Wetzikon.
- Ergebnisse als Basis für nächste Schritte.



Weiteres Vorgehen der Stadt Wetzikon.

Nächste Schritte

Stadtrats-Beschluss 2026/151 vom 17. Juni 2026:

- Der **Stadtrat nimmt das Vorhaben der SBB**, eine Abstellanlage beim Bahnhof Kempten auf dem Areal Binzacher zu prüfen, **zur Kenntnis**. Er begegnet diesem Vorhaben jedoch mit grosser Skepsis.
- Eine solche Anlage **widerspricht den städtischen Entwicklungsabsichten** und die **Auswirkungen** auf das strategisch bedeutende Entwicklungsgebiet **sind nicht absehbar**.
- Der Stadtrat erwartet von der SBB, dass sie das **Standortauswahlverfahren**, welches zum Standort Kempten geführt hat, transparent und nachvollziehbar erläutert.