

**2026/151 6.01.05.03 Arealentwicklung
Areal Binzacher/Bahnhof Kempten, Abstellanlage mit Mehrfachnutzung SBB**

Beschluss Stadtrat

1. Der Stadtrat nimmt das Vorhaben der SBB, eine Abstellanlage beim Bahnhof Kempten auf dem Areal Binzacher zu prüfen, zur Kenntnis, begegnet diesem jedoch mit grosser Skepsis. Eine solche Anlage widerspricht den städtischen Entwicklungsabsichten und die Auswirkungen auf das strategisch bedeutende Entwicklungsgebiet sind nicht absehbar.
2. Der Stadtrat erwartet von der SBB, dass sie das Standortauswahlverfahren, welches zum Standort Kempten geführt hat, transparent und nachvollziehbar erläutert. Insbesondere interessiert dabei, weshalb am Standort für eine Serviceanlage in Hinwil keine kombinierte Anlage (Abstell- und Serviceanlage) in Frage kommt.
3. Für die Prozessbegleitung wird gemäss Aufwandschätzung der EG Raumentwicklung GmbH, Zürich, ein Kredit innerhalb des Budgets 2026 von 61'000 Franken bewilligt.
Die Aufwendungen sind der Erfolgsrechnung wie folgt zu belasten:
Konto 6150.3131.00 61'000 Franken
(Planungen und Projektierungen Dritter)
4. Das Planungsbüro EG Raumentwicklung GmbH, Zürich, wird gestützt auf die Offerte vom 8. April 2026 mit der Prozessbegleitung beauftragt.
5. Die betroffenen Grundeigentümerschaften des Gestaltungsplanpflichtgebiets Binzacher werden schriftlich über das Vorhaben der SBB und die sich daraus ergebenden Verzögerungen im Planungsverfahren informiert und zu einer Infoveranstaltung eingeladen.
6. Die Abteilung Präsidiales wird beauftragt, nach erfolgter Mitteilung an die Grundeigentümerschaften die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über diesen Beschluss zu informieren.
7. Öffentlichkeit des Beschlusses:
 - Der Beschluss ist ab erfolgter Mitteilung an die Grundeigentümerschaften öffentlich.
8. Mitteilung durch Stadtplanung an:
 - Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanpflichtgebiet
 - SBB AG, Infrastruktur
 - EG Raumentwicklung GmbH
9. Mitteilung durch Sekretariat an:
 - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
 - Abteilungsleiter Tiefbau
 - Abteilungsleiter Umwelt
 - Abteilungsleiter Finanzen
 - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

Ausgangslage

Seit Ende 2024 liegt die Zuständigkeit für die Erarbeitung der erforderlichen Planungsschritte im Gestaltungsplanpflichtgebiet Binzacher nicht mehr bei den privaten Grundeigentümerschaften, sondern bei der Stadt. Seither hat die Stadt mit dem Entwicklungskonzept Binzacher (2025) die notwendigen Grundlagen erarbeitet, um das Planungsverfahren zu starten. Das Entwicklungskonzept Binzacher (2025) führt die Anforderungen und Rahmenbedingungen der Stadt im Gebiet zusammen und klärt diese. Mit der Auftragsvergabe an das Planungsbüro EG Raumentwicklung GmbH für die Erarbeitung eines Quartierplans (QP) und öffentlichen Gestaltungsplans (GP) im Januar 2026 war die Stadt bereit, einen abgestuften Planungsprozess, beginnend mit einem städtebaulichen Konzept als Basis für den öffentlichen GP und den QP, zu starten. Den Grundeigentümerschaften wurde im Herbst 2025 in Aussicht gestellt, dass sie im Frühjahr 2026 ausführlich über den kommenden Planungsprozess und ihren Einbezug informiert würden.

Am 6. Mai 2026 informierten Vertreter der SBB Infrastruktur / Netzentwicklung den Stadtrat über neue Entwicklungsabsichten auf den SBB-eigenen Grundstücken Kat. Nrn. 5695 und 5696 im GP-Pflichtgebiet Binzacher/Bahnhof Kempton. Gemäss einer vertieften Analyse der SBB stellt das Grundstück beim Bahnhof Kempton den einzigen geeigneten Standort im Zürcher Oberland für eine erforderliche Abstellanlage für S-Bahn-Zugkompositionen dar. Hintergrund dieser Überlegungen ist der nächste Ausbauschritt sowie die langfristige Entwicklung des Systems der Zürcher S-Bahn, welche zusätzliche Kapazitäten für die Instandhaltung und Abstellung von Fahrzeugen erfordern.

Der Standortwahl Kempton geht ein längerer Prozess und eine umfassende Standortevaluation für Service- und Abstellanlagen im Kanton Zürich voraus. Ausgangspunkt war das Vorhaben, im Rahmen der Teilrevision des kantonalen Richtplans 2020 ein rund 8 ha grosses Areal für eine Serviceanlage inklusive Abstellmöglichkeiten sowie zwei zusätzliche Abstellanlagen im Kanton Zürich festzusetzen. Aufgrund von rund 2'300 Einwendungen gegen die Richtplaneinträge wurde 2021 beschlossen, dieses Vorhaben aus der Richtplanrevision herauszulösen. Stattdessen wurde eine erweiterte Standortevaluation gestartet, verbunden mit dem Auftrag, innovative Ansätze für zukünftige Anlagen zu prüfen. Dabei verlangte der Kanton, geeignete Areale für diese Anlagen primär innerhalb bestehender Siedlungsgebiete oder auf bereits versiegelten Flächen ausserhalb der Siedlungsgebiete zu suchen bzw. auch im Bereich der Infrastrukturen eine Verdichtung nach Innen anzustreben.

Im Rahmen dieser Standortevaluation wurden potenzielle Standorte im gesamten Betriebsgebiet der Zürcher S-Bahn in Zusammenarbeit von Bund, SBB, ZVV, Kanton Zürich und den Regionen geprüft und bewertet. Dabei wurden zwei Standorte für Serviceanlagen festgelegt:

- Standort Schaffhausen mit Realisierungshorizont in den 2030er-Jahren
- Standort Hinwil mit Zeithorizont ab 2050

Ergänzend zu der langfristig geplanten Serviceanlage in Hinwil ist gemäss SBB im Zürcher Oberland bereits ab dem Ausbauschritt 2035 eine Abstellanlage erforderlich. Aufgrund betrieblicher Erreichbarkeitsanforderungen verbleibt gemäss den Angaben der SBB als einziger geeigneter Standort das SBB-eigene Grundstück beim Bahnhof Kempton. Eine Abstellanlage an diesem Standort ist betrieblich mit der Anlage in Hinwil kompatibel und ermöglicht langfristig die Deckung des Fahrzeugbedarfs im Zürcher Oberland.

Die SBB sieht am Bahnhof Kempton eine Abstellanlage vor mit einer Kapazität für bis zu 12 Fahrzeugen à 150 m Länge. Dies entspricht insgesamt einer Breite von sechs zusätzlichen Geleisen auf einer Länge

von 340 m (total 15'000 m²). Zudem wird eine Abstellanlage mit baulich integrierter Mehrfachnutzung (vertikale Stapelung verschiedener Nutzungen. z.B. Aufstockung mit Wohnungen und Büros) angestrebt.

Abstellanlage mit Mehrfachnutzung

Funktion einer Abstellanlage im Personenverkehr

Abstellanlagen dienen dazu, Züge tagsüber ausserhalb der Hauptverkehrszeiten sowie während der Nacht abzustellen. Die Fahrzeuge werden aus dem regulären Betrieb auf Abstellgleise überführt und verbleiben dort ohne umfangreiche betriebliche Eingriffe. Während der Abstellung erfolgen lediglich einfache Servicearbeiten, wie Innenreinigung (Abfallentsorgung, Staubsaugen) und Versorgung mit Frischwasser für WC-Systeme. Unterhaltsarbeiten finden nicht statt, und Rangierbewegungen sind in der Regel minimal.

Mehrfachnutzung

Eine Abstellanlage mit Mehrfachnutzung setzt sich zusammen aus einer Nutzung der Gleisfläche für das Abstellen von S-Bahn-Zügen und, auf einer zweiten Ebene, einer Nutzung als Immobilien für Wohnraum, Gewerbe, öffentliche Nutzungen oder eine Nutzung als Freiraum. Diese soll gemäss Intention der SBB in enger Zusammenarbeit der Stadt, der SBB Immobilien und weiterer Grundeigentümerschaften entwickelt werden. Welche Gebäudevolumen stadtverträglich sowie technisch und finanziell machbar sind, soll in einer Machbarkeitsstudie eruiert werden. Das Bundesamt für Verkehr (BAV) unterstützt die Auslösung einer Vorstudie (Machbarkeitsstudie) für eine Abstellanlage mit Mehrfachnutzung beim Bahnhof Kempten und hat die SBB Infrastruktur / Netzentwicklung mit entsprechenden Vorarbeiten, insbesondere Auftragsklärung und Zeitplanung, beauftragt.

Die planerische Komplexität ist bei einer reinen Abstellanlage vergleichsweise gering. Hingegen führt eine Mehrfachnutzung zu grösseren Abhängigkeiten sowie baulichen und städtebaulichen Herausforderungen. In der Schweiz bestehen bislang kaum Erfahrungen mit solchen Mehrfachnutzungen. Bekannte Beispiele wie die Tramdepots Kalkbreite und Hard in Zürich sind an sehr urbanen Lagen situiert. Eine Mehrfachnutzung erfordert eine integrale Planung bereits in frühen Projektphasen, insbesondere in Bezug auf:

- Logistik und Erschliessung
- bauliche Höhenentwicklung
- Nutzungsdurchmischung und Integration ins Siedlungsgebiet
- planungsrechtliche Instrumente und Verfahren
- Einbindung relevanter Anspruchsgruppen
- Finanzieller Tragfähigkeit

Gemäss SBB ist vorgesehen, die obengenannten Themen im Rahmen der vorgesehenen Machbarkeitsstudie zu behandeln und Lösungen aufzuzeigen.

Auswirkungen des Vorhabens SBB auf das Quartier Kempten und auf städtische Vorhaben

Für die Stadt stellt das Vorhaben der SBB auf verschiedenen Ebenen eine Herausforderung dar, wobei diese erst sehr rudimentär abgeschätzt werden können:

Auswirkungen auf das Quartier

Das Gebiet rund um den Bahnhof Kempten soll sich gemäss Zielbild des Räumlichen Entwicklungskonzepts (2026) zu einem "urbanen Mischgebiet mit hoher Dichte" entwickeln. Verschiedene Wegbeziehungen sollen im Binzacher umgesetzt werden, welche bereits im aktuellen Richtplan eingetragen sind (Fuss-/Radwegverbindung, Personenunterführung). Gemäss Entwicklungskonzept Binzacher (2025) sollen auf dem Areal öffentliche und halböffentliche Platzsituationen und Freiräume für die künftigen Quartierbewohnerinnen und -bewohner entstehen. Weiter ist eine Bushaltestelle samt Wendemöglichkeit westlich des Bahnhofs einzuplanen.

Eine Abstellanlage mit Mehrfachnutzung in der vorgesehenen Form würde neue Massstäbe im Quartier Kempten setzen. Vernetzungen und Querungen würden durch den langen Baukörper erschwert, Sichtbeziehungen über die gesamte Areallänge von Ost nach West eingeschränkt. Eine erneute Auseinandersetzung der Stadt mit dem Gebiet Binzacher/Bahnhof Kempten bezüglich der künftigen Funktionen und Qualitäten für die Stadt sowie für das Quartier wäre erforderlich. Je nach Ausgestaltung der Mehrfachnutzung würde das bauliche Potenzial im Gebiet Binzacher stark eingeschränkt, einzelne Grundstücke von privaten Grundeigentümerschaften würden im Perimeter einer Abstellanlage liegen oder direkt an diese angrenzen. Eine Abstellanlage würde zudem deutlich mehr Zugverkehr durch das Siedlungsgebiet in den Randstunden generieren.

Auswirkungen auf städtische Planungen und Projekte

Das Vorhaben der SBB bedeutet eine deutliche Verzögerung des Planungsverfahrens Binzacher. Nach der Stabsübergabe von Privaten Eigentümerschaften an die Stadt (2024) hat die Stadt – nach jahrelangen Planungsbestrebungen von privater Seite – mit der Verabschiedung des Entwicklungskonzepts Binzacher im Jahr 2025 und der Auftragsvergabe an EG Raumentwicklung AG Anfang 2026 die Grundlagen für den Start des Planungsprozesses gelegt. Mehrere Festlegungen des Entwicklungskonzepts Binzacher werden durch das Vorhaben in Frage gestellt, ein Start des Verfahrens ist unter den gegebenen Umständen nicht zielführend.

Die bereits gestarteten Planungsarbeiten für eine Personenunterführung beim Bahnhof Kempten wurde aufgrund des SBB-Vorhabens sistiert. Ebenfalls tangiert sind weitere Infrastrukturvorhaben wie die Umsetzung einer Fuss-/Veloverbindung entlang der Bahnlinie bis zur Motorenstrasse sowie die gemäss Entwicklungskonzept Binzacher vorgesehene Bushaltestelle westlich des Bahnhofs Kempten.

Nächste Schritte

Die betroffenen Grundeigentümerschaften des Gestaltungsplanpflichtgebiets Binzacher müssen informiert werden, dass es aufgrund der geänderten Entwicklungsabsichten der SBB beim Planungsverfahren Binzacher zu Verzögerungen kommt. Im Anschluss ist die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über den Beschluss des Stadtrats zu informieren.

Auftragsvergabe Prozessbegleitung

Der Stadtrat erteilte mit SRB 2026/16 den Auftrag für die Erarbeitung eines Quartierplans (QP) sowie eines öffentlichen Gestaltungsplans (GP) an das Planungsbüro EG Raumentwicklung AG. Die Umsetzung dieses Auftrags ist derzeit vorläufig sistiert.

Um die Kontinuität in der Planung des Areals Binzacher sicherzustellen und die Stadtplanung im Prozess zu unterstützen – insbesondere auch hinsichtlich der Kommunikation mit den involvierten Grundeigentümerschaften sowie der SBB Infrastruktur – soll dem Planungsbüro EG Raumentwicklung AG gestützt

auf die Offerte vom 8. April 2026 ein Auftrag für die Prozessbegleitung bis zum Start des Gestaltungs- und Quartierplanverfahrens im Umfang von 61'000 Franken erteilt werden. Im Budget 2026 ist der entsprechende Betrag enthalten.

Erwägungen

Das Gebiet rund um den Bahnhof Kempten, insbesondere das Gestaltungsplanpflichtgebiet Binzacher, ist für die Stadt ein zentrales Entwicklungsgebiet in der Nähe des Stadtzentrums Oberwetzikon. Nach einer achtjährigen Planungsgeschichte auf dem Areal Binzacher erwarteten die betroffenen Grundeigentümerschaften, dass die Stadt nun die planungsrechtlichen Grundlagen für eine Arealentwicklung schafft. Der Stadtrat hat die Voraussetzungen dafür mit der Verabschiedung des Entwicklungskonzepts Binzacher und der Krediterteilung für die Erarbeitung eines öffentlichen Gestaltungsplans gelegt. Dieses Vorhaben – und auch weitere städtische Planungen rund um das Gebiet Binzacher – sind von dem Vorhaben der SBB stark betroffen. Der Stadtrat beurteilt daher das SBB-Vorhaben in Bezug auf die Interessen des Quartiers Kempten und Binzacher sowie der betroffenen Grundeigentümerschaften kritisch. Eine Abstellanlage der geplanten Grösse würde das Stadtgebiet – ähnlich wie der bestehende Bahndamm – zusätzlich trennen und damit die angestrebte städtebauliche Entwicklung erheblich beeinträchtigen.

Der Standortentscheid basiert gemäss Aussagen der SBB auf einer umfassenden Standortevaluation. Die Stadt erhielt jedoch bis jetzt keine vertieften Einblicke in die Evaluation. Dies wäre aber notwendig, um den Standortentscheid nachvollziehen zu können. Die SBB soll deshalb die Standortevaluation transparent und nachvollziehbar darlegen.

Weiter sind die betroffenen Grundeigentümerschaften im Perimeter des Gestaltungsplanpflichtgebiets über das Vorhaben der SBB und die sich daraus aktuell ergebenden Verzögerungen im Planungsverfahren zu informieren. Im Anschluss ist die Öffentlichkeit mit einer Medienmitteilung über den Stadtratsbeschluss in Kenntnis zu setzen.

Um die Kontinuität in der Planung sicherzustellen, soll dem Planungsbüro EG Raumentwicklung AG für die Prozessbegleitung ein Auftrag gemäss Offerte erteilt werden.

Für richtigen Protokollauszug:



Stadtrat Wetzikon

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin