

**2025/163 6.01.04.04 Gestaltungspläne  
Gestaltungsplanpflichtgebiet Binzacher, Entwicklungskonzept, Verabschie-  
dung**

### Beschluss Stadtrat

1. Das Entwicklungskonzept Binzacher vom 5. Juni 2025 wird verabschiedet. Die darin enthaltenen Vorgaben und Rahmenbedingungen sind bei den nachfolgenden Planungsvorhaben im Gestaltungsplanpflichtperimeter "Binzacher" zu berücksichtigen.
2. Die bestehenden Zielaussagen / Rahmenbedingungen des Zielbilds Binzacher 2023 und des städtebaulichen Leitbilds Binzacher 2016 werden durch die Aussagen im Entwicklungskonzept Binzacher vom 5. Juni 2025 ersetzt und das Zielbild sowie das städtebauliche Leitbild aufgehoben.
3. Die Stadtplanung wird beauftragt, sämtliche Grundeigentümerschaften innerhalb des Perimeters über die Festsetzung des Entwicklungskonzepts vom 5. Juni 2025 und über das weitere Vorgehen zu informieren.
4. Die Stadtplanung wird beauftragt, das Quartierplan- und öffentliche Gestaltungsplanverfahren inkl. Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts gemäss Entwicklungskonzept Binzacher vom 5. Juni 2025 zu starten und eine Submission für eine qualifizierte Verfahrensbegleitung durchzuführen.
5. Öffentlichkeit des Beschlusses:
  - Der Beschluss ist nach der Information der Grundeigentümerschaften öffentlich.
6. Mitteilung durch Abteilung Stadtplanung an:
  - Alle Grundeigentümerschaften im Gestaltungsplanpflichtgebiet
  - EBP Schweiz AG (Planungsbüro)
7. Mitteilung durch Sekretariat an:
  - Geschäftsbereichsleiter Bau, Planung + Umwelt
  - Abteilungsleiter Tiefbau
  - Projektleiterin Tiefbau
  - Leiterin Stadtplanung
  - Projektleiter Stadtplanung
  - Parlamentsdienste (zuhanden Parlament)

### Ausgangslage

Das Areal Binzacher liegt gemäss der aktuellen Bau- und Zonenordnung BZO (2015) in der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 3.3 und ist mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt. Das Gestaltungsplanpflichtgebiet ist im Eigentum von aktuell über 20 Grundeigentümerschaften mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten und Interessen. Die Stadt hat sich mit einem Städtebaulichen Leitbild (2016), einer Gebietsanalyse und Zielbild (beide 2023) und einer Vor- und Machbarkeitsstudie der Infrastrukturanlagen (2024) bereits intensiv mit den städtischen Entwicklungsvorstellungen zum Gebiet Binzacher befasst. Im 2023 reichten vier Grundeigentümerschaften einen Entwurf eines privaten Gestaltungsplans ein.

tungsplans über den gesamten Perimeter zur kommunalen Vorprüfung ein. Die Planungskommission nahm mit Beschluss PKB 2023/26 vom 4. Juli 2023 im Rahmen der ersten kommunalen Vorprüfung Stellung zum Gestaltungsplanentwurf. Der Stadtrat nahm in seiner Aussprache vom 15. November 2023 (SRB 2023/261) Stellung zum Gestaltungsplanentwurf. Obschon der Stadtrat in seiner Aussprache seine Unterstützung für die Entwicklungsabsichten der Privaten bekundete, wurde das Gestaltungsplanverfahren Ende 2023 durch die privaten Grundeigentümerschaften abgebrochen. Als Gründe wurden die Uneinigkeit unter den über 20 Grundeigentümerschaften sowie die Unklarheiten über die öffentlichen Interessen, insbesondere betreffend der Infrastrukturanlagen, genannt.

### **Entwicklungskonzept**

Im Mai 2024 wurde zwischen der Stadt Wetzikon und den Grundeigentümerschaften vereinbart, dass die Stadt die städtischen Anforderungen insbesondere bezüglich der Groberschliessung inkl. allfälliger Buswendeschlaufe, der Fuss- und Velowege, der Personenunterführung und der Aufenthalts- und Grünräume klärt. Zudem soll das weitere Vorgehen bezüglich der planungsrechtlichen Instrumente aufgezeigt werden. Im Oktober 2024 wurde die EBP Schweiz AG beauftragt, die Stadt dabei zu unterstützen. Nach einer Grundlagenanalyse wurden die wichtigsten städtischen Interessen konsolidiert. Die Planungskommission hat sich am 28. Januar 2025 (PKB 2025/1) zu den wichtigsten Rahmenbedingungen im Perimeter ausgesprochen:

- Busanbindung
- Lage und Dimensionierung Personenunterführung (PU)
- Funktion und Gestaltung der Achse Motorenstrasse-Bahnhof Kempten
- Funktion des Quartierplatzes
- Funktion der halböffentlichen, grösseren Siedlungsgrünräume
- Perimeter bzw. Umgang mit dem Bereich Binzstrasse
- Angebot preisgünstiger Wohnraum durch die Privaten

Anschliessend fanden im Februar und März 2025 Gespräche mit allen Grundeigentümerschaften statt. Die Grundeigentümerschaften wurden über den aktuellen Planungsstand informiert und teilten der Stadt ihre Anliegen und Entwicklungsinteressen mit. Basierend auf diesen Grundlagen wurde das Entwicklungskonzept fertiggestellt.

Das vorliegende Entwicklungskonzept Binzacher definiert verschiedene Rahmenbedingungen zu den Themen Erschliessung und Verkehr, Nutzungen, Aussenräume, etc. für die weitere Gebietsentwicklung und klärt die nachfolgenden Schritte für die Entwicklung des Gebiets Binzachers. Das Entwicklungskonzept ersetzt die bis anhin geltenden städtischen Konzepte und Zielsetzungen (Leitbild Binzacher, 2016, Zielbild Binzacher, 2023).

Nachfolgend wird das weitere Vorgehen (Kapitel 3 im Entwicklungskonzept) zusammenfassend erläutert.

#### *Kapitel 3, Entwicklungskonzept: Weiteres Vorgehen*

Die weitere Planung erfolgt über das gesamte Gestaltungsplanpflichtgebiet, also nicht in Teilentwicklungen. Aufgrund der Vielzahl von Grundeigentümerschaften und den heterogenen Interessen übernimmt die Stadt Wetzikon den Lead für die folgenden beiden Schritte. Als nächster Schritt erfolgt die Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzepts basierend auf den in Kapitel 2 beschriebenen Rahmenbedingungen. In einem zweiten Schritt erfolgt die planungsrechtliche Umsetzung durch ein amtliches

Quartierplanverfahren gemäss § 123 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie einen öffentlichen Gestaltungsplan. Wo möglich und sinnvoll wird eine parallele Erarbeitung angestrebt.

#### Schritt 1: Städtebauliches Konzept:

Zuerst soll überprüft werden, ob die geltende bauliche Dichte gemäss Bau- und Zonenordnung (WG 3.3) an dieser Lage direkt beim Bahnhof Kempten die richtige ist oder ob eine höhere bauliche Dichte den Zielen der Innenverdichtung an gut erschlossenen Lagen besser gerecht wird.

Angesichts der Vielzahl von bestehenden Grundlagen und Vorgaben sowie dem notwendigen Dialog mit den einzelnen Grundeigentümerschaften soll ein "freies Verfahren" erfolgen. Konkurrenzverfahren wie ein Wettbewerb oder ein Studienauftrag werden nicht als geeignet erachtet. Das am besten geeignete Verfahren wird gemeinsam mit einer qualifizierten Verfahrensbegleitung bestimmt. Das Ergebnis des Verfahrens ist ein Richtprojekt, welches die Basis für Schritt 2 (planungsrechtliche Umsetzung) bildet.

#### Schritt 2: Planungsrechtliche Umsetzung:

Die Durchführung eines amtlichen Quartierplanverfahrens gemäss § 123 ff. des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie eines öffentlichen Gestaltungsplans im Lead der Stadt wird als geeignetes Vorgehen erachtet, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung der Teilgebiete zu ermöglichen.

Im Quartierplanverfahren werden die Erschliessungsanlagen wie Strassen, Wege, Kanalisation, Werkleitungen und dergleichen sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen, die für die Baureife gemäss § 234 PBG erforderlich sind, definiert. Die Sicherung und Finanzierung der Erschliessung sowie gemeinschaftlicher Ansprüche könnte zwar auch mit privatrechtlichen Verträgen (sog. sogenannter superprivater Quartierplan) gesichert werden. Aufgrund der stark heterogenen Grundeigentümerstruktur mit unterschiedlichen Entwicklungsabsichten und den bisherigen Erfahrungen in anderen städtischen Entwicklungsgebieten werden die Erfolgsaussichten dieses Vorgehens als gering eingestuft. Die Einleitung des Quartierplanverfahrens von Amtes wegen erfolgt voraussichtlich erst, wenn der Perimeter abschliessend bekannt ist.

Die gegebenen Herausforderungen erfordern die Erstellung eines Gestaltungsplans. Mit einem öffentlichen Gestaltungsplan wird die Gestaltungsplanpflicht gemäss aktueller BZO erfüllt, mit welcher bereits das öffentliche Interesse postuliert wurde. Aus verschiedenen Gründen erweist sich ein öffentlicher Gestaltungsplan auch als wesentlich zielführender im Unterschied zu einem privaten Gestaltungsplan (oder zu privaten Gestaltungsplänen). Bei einem öffentlichen Gestaltungsplan kann die Stadt die heterogenen Interessen der privaten Akteure angemessen berücksichtigen. Gleichwohl bestehen viele öffentliche Interessen und Schnittstellen zu öffentlichen Infrastrukturen, welche koordiniert bearbeitet werden müssen.

Sofern mit dem öffentlichen Gestaltungsplan eine Aufzoning gemäss Mehrwertausgleichsgesetz erfolgt, wird ein kommunaler Mehrwertausgleich fällig. Dieser kann auch mit städtebaulichen Verträgen geregelt werden.

## **Nächste Schritte im weiteren Vorgehen**

Ab Herbst 2025 soll die Submission für eine qualifizierte Verfahrensbegleitung (städtebauliches Konzept und planungsrechtliche Umsetzung) durchgeführt werden. Für die Stadt Wetzikon sind mit Verfahrenskosten von ca. 350'000 Franken zu rechnen (exkl. Kosten für Infrastrukturanlagen), im Budget 2026 wird dazu ein entsprechender Betrag eingestellt. Kosten sind erst ab Anfang 2026 zu erwarten, da der eigentliche Start der Planungsarbeiten erst nach der Submission und Auftragsvergabe und somit nicht im 2025 erfolgen wird. Die Auftragserteilung wird zusammen mit dem entsprechenden Kreditantrag dem Stadtrat unterbreitet. Ziel ist, das öffentliche Gestaltungsplan- und Quartierplanverfahren innerhalb von fünf Jahren zum Abschluss zu bringen.

## **Erwägungen**

Mit dem vorliegenden Entwicklungskonzept liegt seitens der Stadt Wetzikon eine konsolidierte Basis für die weitere Planung vor. Die bis anhin geltenden Zielaussagen / Rahmenbedingungen des Zielbilds Binzacher 2023 und des städtebaulichen Leitbilds Binzacher 2016 sollen deshalb durch das Entwicklungskonzept ersetzt werden. Mit dem Entwicklungskonzept sind noch nicht alle Rahmenbedingungen geklärt und es bestehen Schnittstellen zu laufenden Planungen wie beispielsweise der Sammelstelle Kempten (SRB 2022/218 und SRB 2023/219).

Das vorgeschlagene Vorgehen gemäss Entwicklungskonzept soll nun an die Hand genommen werden. Auf Basis eines städtebaulichen Konzepts soll ein Quartierplan- und öffentliches Gestaltungsplanverfahren durchgeführt werden. Im anspruchsvollen Spannungsfeld zwischen den heterogenen Interessen von über 20 privaten Grundeigentümerschaften und verschiedenen öffentlichen Interessen übernimmt die Stadt Wetzikon den Lead im Verfahren und gewährleistet so Verfahrenssicherheit und damit die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Binzacher durch die privaten Grundeigentümerschaften.

Die anfallenden Kosten für den öffentlichen Gestaltungsplan und das städtebauliche Konzept rechtfertigen sich durch das grosse öffentliche Interesse an einer qualitätsvollen Entwicklung des Gestaltungsplanpflichtgebiets an zentraler Lage beim Bahnhof Kempten.

Für richtigen Protokollauszug:



**Stadtrat Wetzikon**

Melanie Imfeld, Stadtschreiberin