

Grundlagenbericht Masterplan

Arbeitsplatzgebiet Hinwil West

Beschluss Gemeinderat vom 15. April 2026

R+K

Die Raumplaner.

**R+K
Raumplanung AG**

Poststrasse 4
8808 Pfäffikon SZ
T 055 415 00 15

Im Aueli 3
7304 Maienfeld GR
T 081 302 75 80

Oberalpstrasse 81
6490 Andermatt UR
T 041 887 00 27

info@rkplaner.ch
www.rkplaner.ch

372-01
15. April 2026



Impressum

Auftrag	Masterplan Arbeitsplatzgebiet Hinwil West		
Auftraggeber	Gemeinderat Hinwil Dürnterstrasse 8 8340 Hinwil		
Kerngruppe	Christina Haffter, Ressortvorsteherin Bau und Planung Andreas Bühler, Gemeindepräsident Thomas Mauchle, Leiter Abteilung Bau und Planung Nicole Megliola, Abteilung Bau und Planung Manuel Weiss, Abteilung Bau und Planung		
Auftragnehmer	R+K Raumplanung AG Poststrasse 4 8808 Pfäffikon SZ T 055 415 00 15	R+K Raumplanung AG Im Aueli 3 7304 Maienfeld GR T 081 302 75 80	R+K Raumplanung AG Oberalpstrasse 81 6490 Andermatt UR T 041 887 00 27
Bearbeitung	Michael Ruffner, René Ott, Carola Moos		
Titelbild	Drohnenaufnahme R+K, November 2024		
Qualitätsmanagement	SQS ISO 9001		

Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung	7
1.1	Anlass	7
2.	Planungsgrundlagen Bund	8
2.1	Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler	8
2.2	Bundesinventar Moorlandschaften, Flach- und Hochmoore	9
2.3	Historische Verkehrswege der Schweiz	9
2.4	Sachplan Fruchtfolgeflächen	10
3.	Kantonale / regionale und kommunale Grundlagen	11
3.1	Kantonaler Richtplan (Stand 11. März 2024)	11
3.2	Regionaler Richtplan Oberland (Stand 29. Juni 2022)	14
3.3	Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte	19
3.4	Kantonales Ortsbildinventar	19
3.5	Gesamtverkehrskonzept Kanton Zürich	20
3.6	Kommunale Planungsgrundlagen	21
4.	Analysen und Auswertungen	24
4.1	Historische Siedlungsentwicklung	24
4.2	(Topgrafischer) Siedlungsraum	28
4.3	Bevölkerungsentwicklung	29
4.4	Entwicklung Beschäftigte	31
4.5	Pendlermatrix	33
4.6	10-Minuten-Dorf	34
4.7	Wohnungsmix	35
4.8	Leerwohnungsquote	36
4.9	Erschliessung	37
5.	Siedlungsanalyse	45
5.1	Einwohnerdichte	45
5.2	Beschäftigtendichte	46
5.3	Einwohner- und Beschäftigtendichte	47
5.4	Bauzonenreserven	48
5.5	Ausbaugrad	49
5.6	Gebäudealter	50
5.7	Gebäudestruktur	51
5.8	Vertikalität	53

6.	Natur und Erholung	54
6.1	Klimamodell	54
6.2	Biodiversität & Revitalisierung	55
6.3	Bodenversiegelung Wässer	56
6.4	Naturgefahren	57
7.	Leseweise Handlungsfelder	58

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersicht zu den Bundesinventaren im Raum Hinwil	8
Abb. 2: Handlungsräume im Grossraum Zürich, kantonaler Richtplan vom 11. März 2024	12
Abb. 3: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Richtplankarte Süd vom 11. März 2024	13
Abb. 4: Ausschnitt regionaler Richtplan Oberland, Siedlungen und Landschaft vom 29. Juni 2022	14
Abb. 5: Ausschnitt Zukunftsbild 2030, Regionaler Richtplan Oberland vom 29. Juni 2022	15
Abb. 6: Übersicht zu den kantonalen Schutzgebieten im Raum Hinwil	19
Abb. 7: ÖV-Güteklassen Hinwil (Quelle: www.geo.zh.ch , Amt für Mobilität)	20
Abb. 8: Leitbild 2040 der Gemeinde Hinwil	21
Abb. 9: Ausschnitt ÖREB-Kataster mit Zonenzuteilung (Quelle: www.maps.zh.ch , November 2025)	22
Abb. 10: Massnahmenplan (Quelle: Verkehrsrichtplan, Gemeinde Hinwil, 2011)	23
Abb. 11: Ausdehnung und Höhenstufen der Gemeinde Hinwil (Darstellung R+K)	28
Abb. 12: Topografischer Schnitt der Gemeinde (Darstellung R+K)	28
Abb. 13: Vergleich der Bevölkerungsentwicklung (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP)	29
Abb. 14: Bevölkerungsprognose der Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP)	29
Abb. 15: Anteil der Altersgruppen in der Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP)	30
Abb. 16: Vergleich der Vollzeitäquivalente 2011 - 2022 (Quelle: Gemeindeportrait, Statistisches Amt Kanton Zürich)	31
Abb. 17: Vergleich der Anteile Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2011 (Quelle: BFS - Statistik der Unternehmensstruktur STATENT)	32
Abb. 18: Vergleich der Anteile Beschäftigte nach Wirtschaftssektor 2022 (Quelle: BFS - Statistik der Unternehmensstruktur STATENT)	32
Abb. 19: Pendlerströme nach Hinwil, Stand 2020 (Darstellung R+K)	33
Abb. 20: Pendlerströme von Hinwil weg, Stand 2020 (Darstellung R+K)	33
Abb. 21: Einzugsgebiete wichtiger Faktoren für ein 10-Minuten-Dorf in Hinwil (Darstellung R+K)	34
Abb. 22: Entwicklung der Steuerkraft pro Kopf 1990 - 2023 (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP)	34
Abb. 23: Entwicklung Wohnungsmix in Hinwil und Region von 1999 bis 2024 (Darstellung R+K, Daten von statistischem Amt Kt. ZH)	35
Abb. 24: Vergleich der Leerwohnungsquote 1984 - 2024 (Quelle: BFS - Leerwohnungszählung (LWZ))	36
Abb. 25: Erschliessung durch öffentlichen Verkehr. Buslinien 869 (blau), 870 (grün), 875 (orange), 871, Buxi, nur Abends (rot) (Darstellung R+K)	37
Abb. 26: Verkehrsmessstellen MIV mit durchschnittlich täglichem Verkehr DTV (Tiefbauamt über www.geo.zh.ch , Zugriff: 14.01.2026)	38
Abb. 27: Quell- und Zielgebiete MIV (Darstellung R+K)	39
Abb. 28: Konzeptkarte Oberdorf - langfristig (Quelle: metron Verkehrsplanung AG, 2024)	39

Abb. 29: Konzeptkarte Bodenholz und Fröschlezen (Quelle: metron Verkehrsplanung AG, 2024)	40
Abb. 30: Auswertung der Abstellplätze in der Wässerli (Darstellung R+K)	41
Abb. 31: Anteil Parkplätze (rot) am Perimeter (orange): rund 8 % der Fläche (Darstellung R+K)	42
Abb. 32: Polizeilich registrierte Verkehrsunfälle 2022 - 2024 (Kantonspolizei Zürich über www.geo.zh.ch , Zugriff: 14.01.2026)	43
Abb. 33: Polizeilich registrierte Verkehrsunfälle 2022 - 2024 (Kantonspolizei Zürich über www.geo.zh.ch , Zugriff: 14.01.2026)	44
Abb. 34: Einwohnerdichte Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP)	45
Abb. 35: Beschäftigtendichte Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Unternehmensstruktur STATENT)	46
Abb. 36: Einwohner- und Beschäftigtendichte Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, BFS - Statistik der Unternehmensstruktur STATENT)	47
Abb. 37: Übersicht der Bauzonenreserven der einzelnen Quartiere (Darstellung R+K)	48
Abb. 38: Übersicht des Ausbaugrads (Quelle: Quartieranalyse ARE Kanton Zürich)	49
Abb. 39: Gebäudealter (Quelle: BFS - Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS)	50
Abb. 40: Gebäudestruktur EFH / MFH / MFH gross (Quelle: BFS - Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS)	51
Abb. 41: Vergleich Anteil EFH an Wohnungsbestand (Quelle: Gemeindeportrait, Statistisches Amt Kanton Zürich)	52
Abb. 42: Anzahl Geschosse und vertikale «Landmarks» (Darstellung R+K)	53
Abb. 43: Klimamodell 2024 (Quelle: www.geo.zh.ch , Zugriff: 15.01.2026)	54
Abb. 44: 10 Massnahmen für mehr Biodiversität im Siedlungsgebiet (Quelle: BAFU, 2024)	55
Abb. 45: Auswertung zur Bodenversiegelung in der Wässerli (Darstellung R+K)	56
Abb. 46: Naturgefahren (Quelle: www.zh.ch , Stand: 13.01.2026)	57

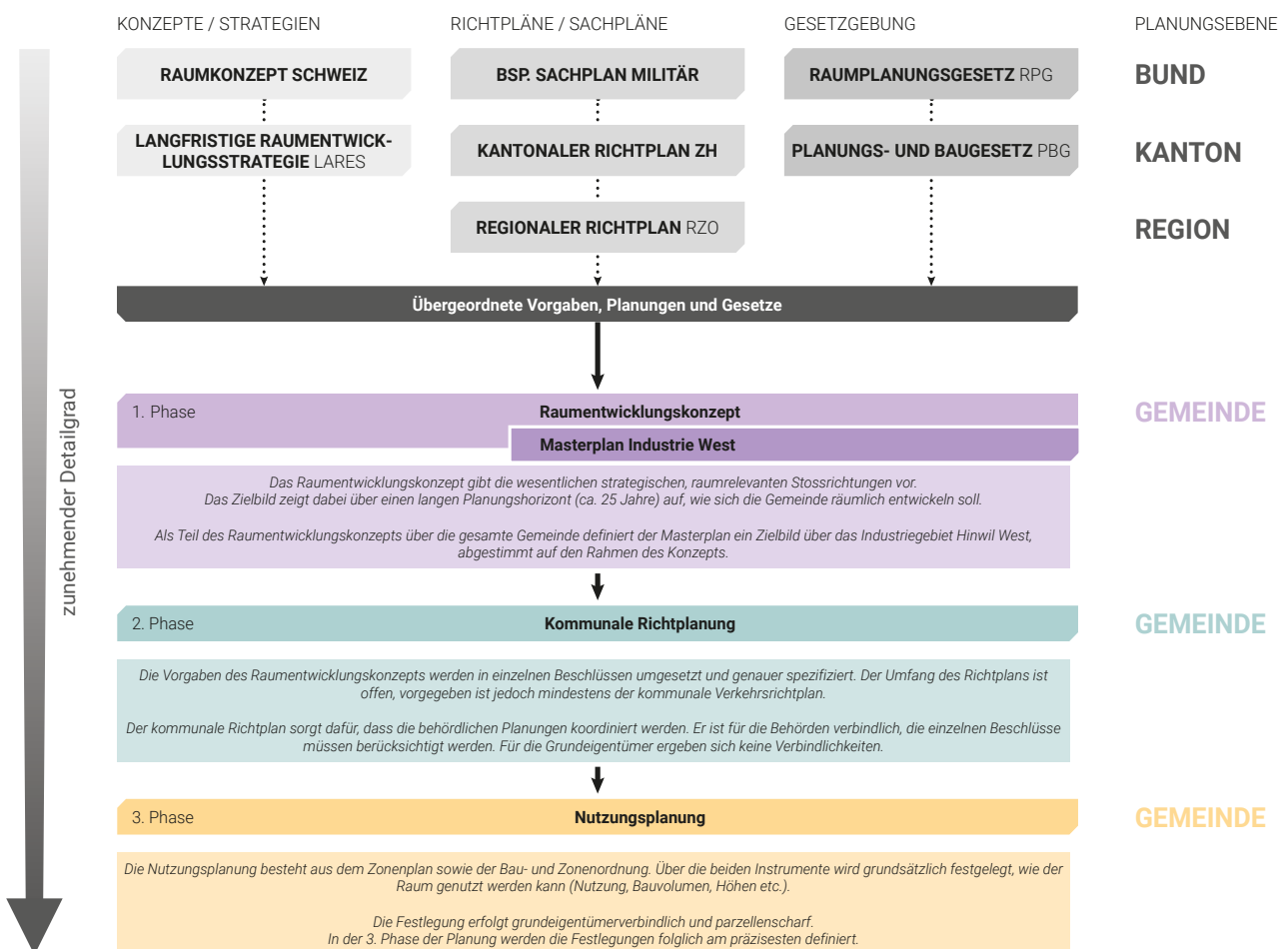
1. Einleitung

1.1 Anlass

Für die Industrie Hinwil West besteht ein grosser Entwicklungsdruck. Das Gebiet ist aktuell von verschiedenen Planungen und Interessen betroffen, welche die Ausrichtung und Erscheinung nachhaltig prägen können. Die genaue Richtung der Entwicklung ist jedoch unklar.

Damit die Gemeinde- und privaten Interessen zur Entwicklung des Gebiets Hinwil West koordiniert und gesteuert werden können, leitete der Gemeinderat im Sommer 2024 das Verfahren des Masterplans ein. Dieser soll die wesentlichen Stossrichtungen zur langfristigen Entwicklung festlegen.

Als Grundlage für den Masterplan wurden die relevanten Unterlagen zusammengetragen und statistische sowie ortsbauliche Analysen des Gebiets (sowie der Siedlung/Gemeinde) vorgenommen. Diese Grundlagen werden hier abgehandelt und ebenfalls für das folgende Raumentwicklungskonzept beigezogen.



2. Planungsgrundlagen Bund

In diesem Kapitel werden die relevanten Grundlagen, Konzepte und Inventare des Bundes für die Gemeinde Hinwil aufgeführt. Sie sind im Raumentwicklungs-konzept und im Masterplan entsprechend zu berücksichtigen.

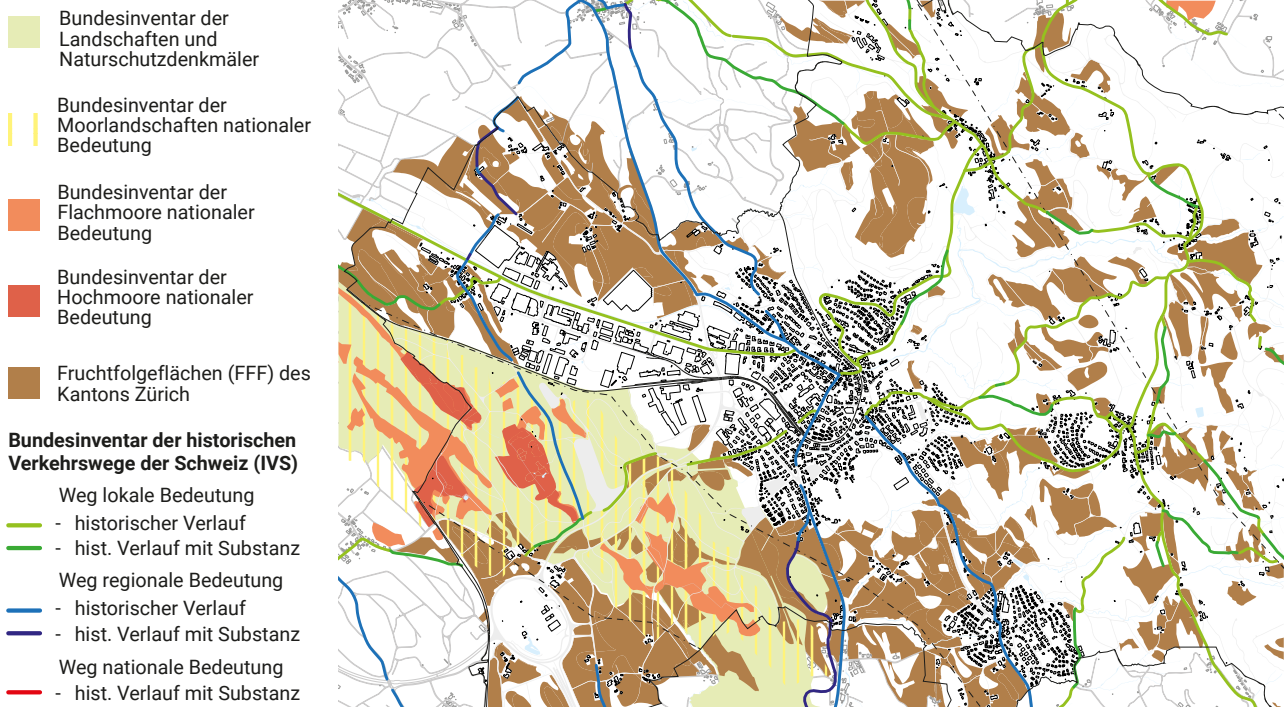


Abb. 1: Übersicht zu den Bundesinventaren im Raum Hinwil

2.1 Bundesinventar Landschaften und Naturdenkmäler

Das Bundesinventar der Landschaften und Naturdenkmäler von nationaler Bedeutung (BLN) wurde erstellt, um das «heimatliche Landschafts- und Ortsbild, die geschichtlichen Stätten sowie Natur- und Kulturdenkmäler des Landes zu schonen, zu schützen sowie ihre Erhaltung und Pflege zu fördern» (NHG Art. 1 Bst. a). Innerhalb des Gemeindegebiets, südlich des Ortsteils Hinwil, befindet sich ein BLN-Objekt:

- Drumlinlandschaft Zürcher Oberland (416 ha), Objekt-Nr. BLN 1401

2.2 Bundesinventar Moorlandschaften, Flach- und Hochmoore

Mit der Annahme der Rothenthurm-Initiative 1987 wurden Moore unter verfassungsrechtlichen Schutz gestellt. Zusammen mit dem revidierten Natur- und Heimatschutzgesetz bildet dies die Grundlage für die Hochmoor-, Flachmoor- und Moorlandschaftsverordnung mit den zugehörigen Inventaren des Bundes. Aus der Verordnung ergeben sich folgende Schutzziele:

- Ungeschmälerte Erhaltung in Fläche und Qualität
- Erhaltung und Förderung der standortheimischen Pflanzen und Tierwelt
- Erhalten der typischen Geländeform
- Aufwertung und Wiederherstellung bereits geschädigter Moorflächen

Moorlandschaft	<p>Innerhalb des Gemeindegebiets befindet sich eine Moorlandschaft von nationaler Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Wetzikon/Hinwil (361.70 ha), Objekt-Nr. 106
Flachmoor	<p>Weiter befinden sich 2 Flachmoore von nationaler Bedeutung auf dem Gemeindegebiet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Freecht (16.16 ha), Objekt-Nr. 65 ■ Wetziker Riet/Oberhöfler Riet/Schwändi/Hiwiler Riet (42.96 ha), Objekt-Nr. 58
Hochmoor	<p>Auf dem Gemeindegebiet liegen ausserdem 2 Hochmoore von nationaler Bedeutung:</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Oberhöfler Riet (5.66 ha), Objekt-Nr. 105 ■ Hiwiler Riet (17.86 ha), Objekt-Nr. 106

2.3 Historische Verkehrswege der Schweiz

Mit dem Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (IVS) sollen wichtige Zeitzeugen erhalten und gepflegt werden. Es wird zwischen Verkehrswegen mit nationaler, regionaler und lokaler Bedeutung unterschieden.

Zum Schutz der historischen Verkehrswege werden von der Verordnung über das Bundesinventar der historischen Verkehrswege der Schweiz (VIVS) folgende Schutzziele festgelegt:

- Objekte mit einer Klassierung «viel Substanz» sollen mit ihrer ganzen Substanz ungeschmälert erhalten bleiben.
- Objekte mit einer Klassierung «mit Substanz» sollen mit ihren wesentlichen Substanzelementen ungeschmälert erhalten bleiben.
- Wegbegleiter sind unabhängig der Klassierung der Objekte in ihrem funktionalen Zusammenhang mit dem Objekt zu erhalten.

- Regionale Bedeutung Innerhalb des Gemeindegebiets verläuft ein historischer Verkehrsweg von regionaler Bedeutung:
- ZH 39: (Winterthur-) Pfäffikon - Rapperswil/Kempraten
- Lokale Bedeutung Innerhalb des Gemeindegebiets verlaufen 12 historische Verkehrswege von lokaler Bedeutung:
- ZH 1239: Gossau - Hinwil
 - ZH 1248: Hinwil - Wernetshausen - Wald
 - ZH 1249: Ringwil - Hinwil
 - ZH 1250: Bäretswil - Ringwil (- Girenbad)
 - ZH 1251: Ringwil - Tisenwaltsberg/Pkt. 817
 - ZH 1252: Wetzikon - Ringwil - Girenbad
 - ZH 1255: Unter Wetzikon - Hinwil
 - ZH 1304: Hinwil/Totenbüel - Girenbad - Büel
 - ZH 1310: Gibswil - Schufelberg
 - ZH 1311: Oberdürnten/Felsenhof - Wernetshausen/Neubrunnen
 - ZH 1315: Wernetshausen - Bachtel
 - ZH 9322: Bäretswil Girenbad - Wernetshausen

2.4 Sachplan Fruchtfolgeflächen

- Zweck Der Sachplan Fruchtfolgeflächen (FFF) beauftragt die Kantone, Fruchtfolgeflächen auszuscheiden und einen Mindestumfang zu garantieren. Eine Übersicht über den Bestand der FFF der Gemeinde Hinwil ist der Abbildung 1 zu entnehmen.
- Revision Sachplan FFF Der revidierte Sachplan FFF vom Mai 2020 ersetzt den Sachplan FFF vom April 1992. Er hält am bisherigen gesicherten Mindestbestand an FFF sowie der Kontingenzuteilung an die Kantone fest. Die Kompensation von verbrauchten FFF muss neu erhöhte Anforderungen erfüllen. Beim Verbrauch von FFF durch ein Bundesvorhaben muss dessen Kompensation festgehalten werden. Ausserdem wurden Kriterien für die Erhebung von neuen FFF und Anrechnung von FFF bei Spezialfällen (z. B. Reben, Golfplätze) präzisiert.

3. Kantonale / regionale und kommunale Grundlagen

3.1 Kantonaler Richtplan (Stand 11. März 2024)

Der kantonale Richtplan wurde seit der letzten Gesamtrevision 2014 in mehrfachen Teilrevisionen überarbeitet und wurde zuletzt am 7. November 2024 vom Bundesrat genehmigt. Er legt den Umfang und die räumliche Ausrichtung der Siedlungsentwicklung im Kanton Zürich fest.

Im Folgenden sind die wichtigsten Inhalte und Festlegungen des kantonalen Richtplan betreffend der Gemeinde Hinwil aufgeführt.

3.1.1 Kantonaies Raumordnungskonzept

Handlungsräume

Die Raumentwicklung des Kantons Zürich baut auf fünf verschiedenen Handlungsräumen und ihren spezifischen Vorgaben auf:

- **Stadtlandschaft:** Überdurchschnittliche Nutzungsdichte und hohe Entwicklungsdynamik
Siedlungsqualität erhöhen
Verdichtung des öffentlichen Verkehrs
- **Urbane Wohnlandschaft:** Wohnen und arbeiten
Siedlungsqualität erhöhen
Verdichtung des öffentlichen Verkehrs
- **Landschaft unter Druck:** Übergangsbereich
Siedlungsqualität erhöhen
Stabilisieren und aufwerten
- **Kulturlandschaft:** Landwirtschaftlich geprägtes Landschaftsbild
Charakter erhalten
- **Naturlandschaft:** Zusammenhängende Landschaftskammern und wertvolle Lebensräume
Schützen und bewahren

Das Gemeindegebiet Hinwil ist den Handlungsräumen «Urbane Wohnlandschaften», «Landschaft unter Druck» sowie «Kulturlandschaft» zugewiesen. Von der «Urbanen Wohnlandschaft» ist vor allem der Ortsteil Hinwil betroffen. In diesem Handlungsraum (über den gesamten Kanton gesehen) soll künftig zusammen mit den Stadtlandschaften mindestens 80 % des Bevölkerungswachstums des Kantons stattfinden.



Abb. 2: Handlungsräume im Grossraum Zürich, kantonaler Richtplan vom 11. März 2024

Handlungsbedarf in
urbanen Wohnlandschaften

Die Entwicklung im Bereich Wohnen soll im Vordergrund stehen:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Strategie Siedlungsgebiet

Siedlungsentwicklung allgemein

- Haushälterischer Umgang mit dem Boden
- Siedlung nach innen entwickeln
- Zentrumsgebiete und Bahnhofbereiche stärken
- Siedlungsqualität erhöhen
- Gewerbe stärken

3.1.2 Kantonale Richtplankarte

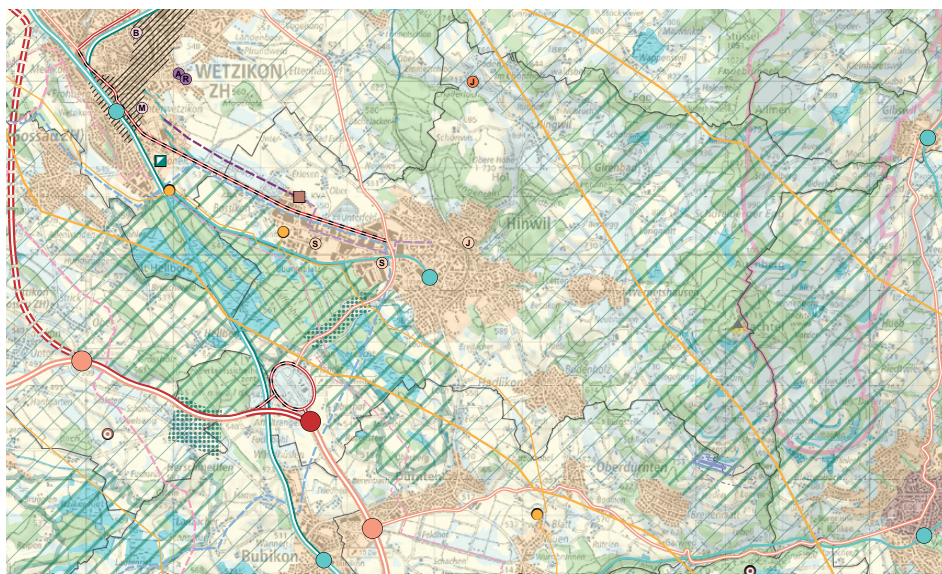


Abb. 3: Ausschnitt kantonaler Richtplan, Richtplankarte Süd vom 11. März 2024

Relevante Punkte des kantonalen Richtplans:

- Zwischen dem Autobahnanschluss Uster-Ost und dem Kreisell Betzholz ist eine durchgehende Hochleistungsstrasse (Nationalstrasse) vorgesehen (Lückenschliessung A15).
- Mit dem Lückenschluss A15 ist eine Abklassierung der bestehenden Hauptverkehrsstrassen geplant - darunter die Zürcher-/Rapperswilerstrasse in Wetzikon sowie die Zürichstrasse in Hinwil. Mit dieser Rückstufung gehen entsprechende Begleitmassnahmen einher.
- Neubau einer Fernwärmehauptleitung von der KEZO in Richtung Wetzikon für den Ausbau der nachhaltigen Energieversorgung in der Region.

3.2 Regionaler Richtplan Oberland (Stand 29. Juni 2022)

Der Regionale Richtplan Oberland legt fest, wie sich die Region künftig räumlich entwickeln soll und konkretisiert dafür die kantonalen Vorgaben. Er bildet die fachliche Grundlage für die kommunalen Richt- und Nutzungsplanungen der Mitgliedsgemeinden und sorgt dafür, dass deren Entwicklungen aufeinander abgestimmt bleiben. Folgende Themen betreffen dabei die Gemeinde Hinwil.

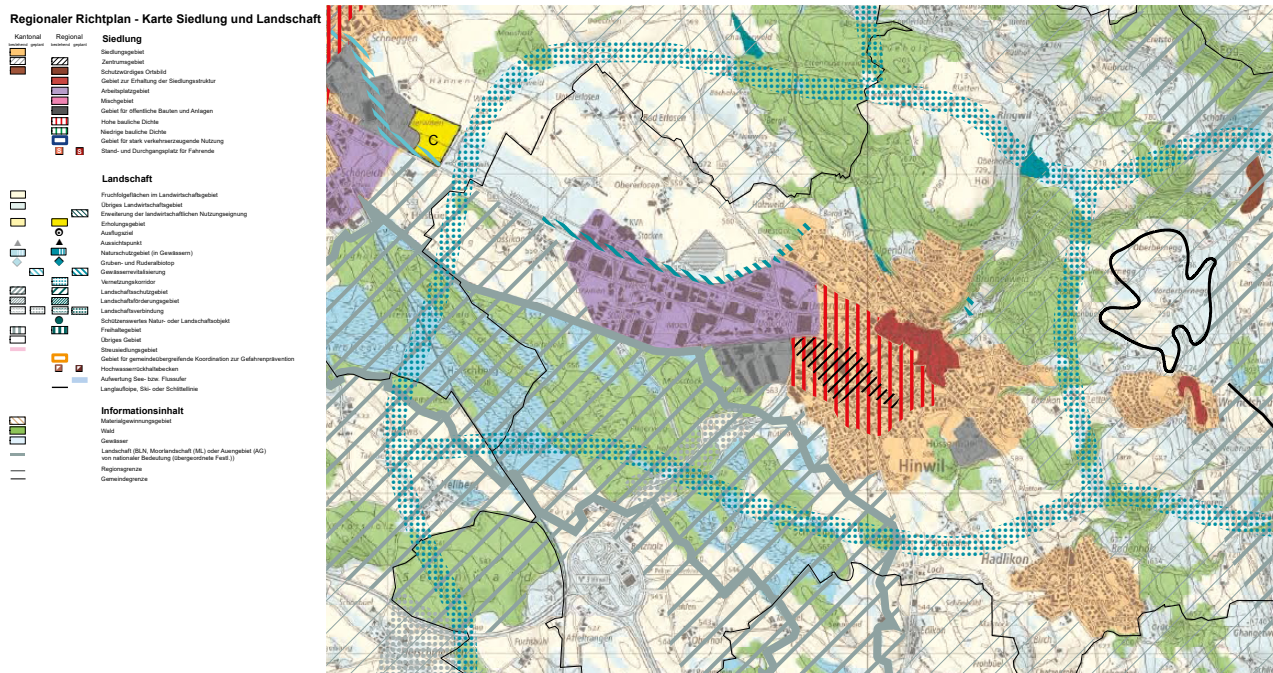


Abb. 4: Ausschnitt regionaler Richtplan Oberland, Siedlungen und Landschaft vom 29. Juni 2022

3.2.1 Siedlungsgebiet

Die polyzentrische Struktur mit den Regionalzentren Uster, Wetzikon, Pfäffikon, Hinwil und Rüti soll gestärkt werden. Ausserdem soll das Bevölkerungswachstum hauptsächlich in den urbanen Wohnlandschaften stattfinden.

Zukunftsbild 2030

Für Hinwil wird an zentralen Lagen eine mittlere Dichte von 100 - 150 Einwohner+Arbeitsplätze/ha angestrebt. Dies betrifft besonders das Arbeitsplatzgebiet im Westen, das mit Nachverdichtung und der Überbauung von Siedlungsreserven besser genutzt werden soll. Das restliche Siedlungsgebiet liegt in einer geringen Dichtestufe (50 - 100 E+A/ha). Die peripheren und landschaftlich sensiblen Lagen sind mit dem öffentlichen Verkehr weniger gut erschlossen und werden durch sehr geringe Dichten (<50 E+A/ha) charakterisiert.

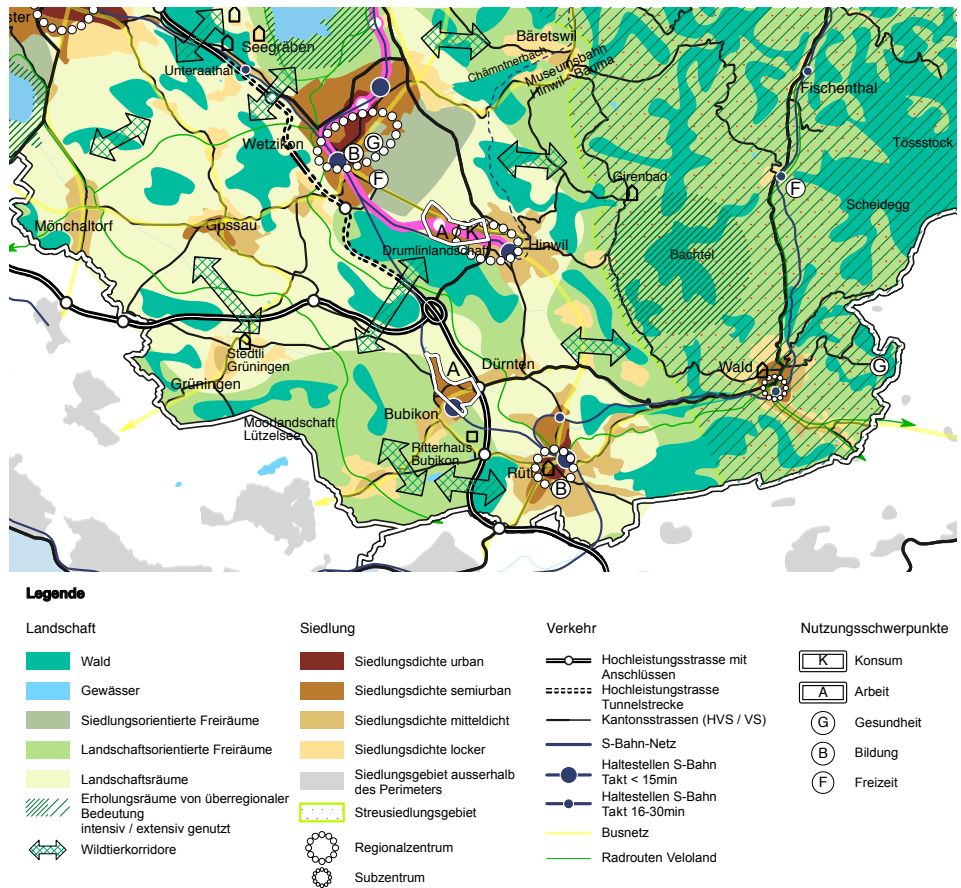


Abb. 5: Ausschnitt Zukunftsbild 2030, Regionaler Richtplan Oberland vom 29. Juni 2022

3.2.2 Zentrumsgebiete

Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung

Hinwil ist als Zentrumsgebiet von regionaler Bedeutung ausgewiesen. Es soll massvoll als Versorgungs-, Dienstleistungs-, Kultur- und Bildungszentrum entwickelt werden. Zudem soll Hinwil-West besser an den ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr angeschlossen werden. Im Zentrum wird eine hohe bauliche Dichte und eine Entwicklung des Arbeitsplatzgebiets angestrebt.

3.2.3 Arbeitsplatzgebiete

Im kantonalen Vergleich ist der industrielle Sektor im Zürcher Oberland überdurchschnittlich stark vertreten. Die bestehenden industriell-gewerblichen Nutzungen sollen geschützt und Flächen für Ansiedlungen von Industrie- und Gewerbebetrieben gesichert werden. Bestehende Anschlussgleise sind ebenfalls zu erhalten.

Hinwil West ist mit seiner Grösse das wichtigste Arbeitsplatzgebiet Hinwils. Es soll mit einer verbesserten Erschliessung durch ÖV sowie Fuss- und Veloverkehr an Attraktivität gewinnen. Das Gebiet ist im Richtplan in zwei Typen (Industrie/ Gewerbe und Einkauf/Dienstleistung) unterteilt. Für das Teilgebiet Industrie/ Gewerbe soll der Güterverkehr über das teilweise vorhandene Anschlussgleis

erfolgen. Das Teilgebiet Einkauf/Dienstleistung soll auf die Verkehrskapazität abgestimmt werden. Dabei soll der Fokus auf einer Verbesserung des Modal-Splits zugunsten des ÖV sowie Fuss- und Veloverkehrs liegen.

3.2.4 Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen von regionaler Bedeutung

Hinwil hat mit dem Armeelogistikcenter und der Sportanlage Hüssenbüel zwei Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen von regionaler Bedeutung.

3.2.5 Anzustrebende bauliche Dichte

Hohe bauliche Dichte

Dem Gebiet im Umfeld des Bahnhofs Hinwil wird eine hohe bauliche Dichte zugewiesen.

- Gebiete an zentralen Lagen, welche sehr gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossen sind
- Deutlich überschrittene Mindestdichte (§ 49a Abs. 1 PBG)
- Verdichtungsbemühungen sind mit den schutzwürdigen Ortsbildern gemäss Kapitel 3.2.6 und dem ISOS abzustimmen (Hinwil nicht betroffen)
- Für Gebiete hoher baulicher Dichte gelten folgende Richtwerte:

Vollgeschosse	AZ [%]	BMZ [m3/m2]
mind. 4	> 65	> 2.7

3.2.6 Schutzwürdige Ortsbilder, Siedlungsstruktur und Kulturobjekte

Schutzwürdige Ortsbilder

Objekte des Natur- und Heimatschutzes sind gemäss § 18 Abs. 2 lit. I PBG vor Zerstörung oder Beeinträchtigung zu bewahren. Die Schutzziele sind bei der Planung sowohl qualitativ als auch quantitativ zu berücksichtigen. In Hinwil betrifft dies den Ortsteil Girenbad.

Erhaltung Siedlungsstruktur

In einem Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur soll die Nutzungsstruktur oder die bauliche Struktur eines Quartiers oder Ortsteils erhalten bleiben. In Hinwil betrifft dies Hinwil Dorf und Wernetshausen. Bei beiden sollen die Quartierstrukturen und schützenswerte Gebäude mit ihrer Umgebung erhalten bleiben.

Kulturobjekte

Kulturobjekte sind gemäss § 203 PBG in ihrer Substanz und ihrem Erscheinungsbild mit ihrer Umgebung zu erhalten. Sie werden im Inventar der Kulturgüter von nationaler Bedeutung aufgeführt. Die Route der Museums- und Dampfbahn führt unter anderem durch die Gemeinde Hinwil und bildet ein regionales Kulturobjekt.

3.2.7 Landschaft

Zukunftsbild 2030

Die landschaftsorientierten Freiräume der Gemeinde sind mehrheitlich Hügel-land, das durch eine multifunktionale Nutzung (Landwirtschaft, extensive Erholung, Naturschutz) geprägt ist. Darunter fällt besonders die Drumlinlandschaft

im Südwesten. Um den Bachtel erstreckt sich ein intensiv genutzter Erholungsraum, der mit zunehmender Bevölkerung in Zukunft noch stärker genutzt wird. Es wird eine qualitative Aufwertung und eine Förderung siedlungsnaher Erholungsräume zur Entlastung angestrebt.

Bei Bedarf sollen die Gemeinden in Zusammenarbeit mit Nachbargemeinden Landschaftsentwicklungskonzepte und Vernetzungsprojekte erstellen.

3.2.8 Naturschutzgebiete

Naturschutzgebiete von regionaler Bedeutung

- Ringwiler Weiher (Weiher)
- Ettenhuser Wald (Trockenstandort)

Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Die Beurteilung von raumwirksamen Vorhaben in Landschaftsschutzgebieten erfolgt aufgrund der Zonenbestimmungen der Schutzverordnungen. Bei fehlenden oder vor dem 1. Juli 1978 erlassenen Schutzverordnungen gelten zumindest die Gestaltungsanforderungen nach § 238 Abs. 2 Planungs- und Baugesetz (PBG).

3.2.9 Vernetzungskorridore und Landschaftsverbindungen

Vernetzungskorridore

Die Vernetzungskorridore (insbesondere Wildtierkorridore und Amphibienlaichzüge) sind im regionalen Richtplan eingetragen.

- Nr. V7: Madetswil - Gündisau - Tämbrig - Dürstelen - Hinterburg - Rüeggthal - Stüssel - Allmen - Bachtel - Breitenmatt - Mettlen (- Eschenbach SG), Regionale Wild-Ausbreitungsachse
- Nr. V8: Tämbrig Pfäffikon - Wallikon - Waldhof - Adetswil - Schönwis Hinwil, Regionale Wild-Ausbreitungsachse
- Nr. V9: Ringwil Hinwil - Bodenholz Hinwil, Wildtierkorridor ZH 44
- Nr. V16: Bürg Bubikon - Herschmettlen - Hellberg - Bossikon - Bad Erlösen - Schönwis Hinwil, Wildtierkorridor ZH 43 und ZH 45
- Nr. V17: Hellberg Gossau - Hadlikon - Orn Hinwil, Wildtierkorridor ZH 44

Landschaftsverbindungen

In der Gemeinde Hinwil ist über den Autobahnzubringer A53 eine ökologische und erholungsbezogene Vernetzung geplant (Nr. KL3).

3.2.10 Verkehr

Zukunftsbild 2030

Die Oberlandautobahn A53 und die Forchautostrasse A52 stellen zusammen mit den Hauptverkehrsachsen die wichtigste Erschliessung (durch den MIV) dar. Die Lückenschliessung der Oberlandautobahn ist demnach von grosser Bedeutung für die Region. Es wird eine langfristige Verbesserung der ÖV-Erschliessung angestrebt, insbesondere zu den Regionalzentren. Der Anteil des Fuss- und Veloverkehrs wird kontinuierlich erhöht.

Strassenverkehr	Der Strassenraum der Zürichstrasse und Dürntnerstrasse soll im Rahmen der Studie Verträglichkeit Strassenraum und aufgrund geschützter Ortsbilder auf Abschnitten umgestaltet werden. Die Strassenabschnitte im Kern von Hinwil wurden 2023/2024 neu gestaltet.
Öffentlicher Verkehr	Der Anteil des öffentlichen Verkehrs soll bis ins Jahr 2030 auf 25 % erhöht werden (Bimodal-Split).
Fuss- und Veloverkehr	Der Anteil des Veloverkehrs am Gesamtverkehr soll deutlich gesteigert werden (Trimodal-Split). Dabei soll ein überwiegend autofreies oder weitgehend gefahrenarmes Verkehrsnetz aus regionalen Radwegen und Freizeitrouten entstehen.

3.2.11 Energieversorgung

- Energieintensive landwirtschaftliche Einrichtungen im Bereich des Fernwärmegebiets in Hinwil sind an den Fernwärmeverbund anzuschliessen.
- Zwischen Hinwil und Wetzikon ist eine Fernwärmehauptleitung geplant.
- Die Abwasserreinigungsanlage (ARA) in Bossikon Hinwil hat ein ungenutztes Energiepotenzial von 7'500 MWh/a. Die Fernwärme aus der Kehrrechtverbrennungsanlage KEZO hat jedoch Priorität.
- Die Bergwachten Hinwils werden als Holzabnehmer von regionaler Bedeutung festgesetzt. Sie sollen ihren Holzbedarf steigern und mit Priorität grössere Holzheizungen einsetzen.
- Hinwil ist an die Gasversorgung angeschlossen. Die Gasversorgung steht aber gegenüber Nah- und Fernwärme an zweiter Stelle. Der Anteil an lokalem Biogas an der Gasversorgung soll erhöht werden.

3.2.12 Siedlungsentwässerung

- Auf dem Gemeindegebiet liegt die ARA Hinwil.
- Die Gemeinden setzen die Entwässerungspläne (GEP und VGEP) um und aktualisieren sie regelmässig.
- Der Fremdwasseranteil zur Kläranlage wird reduziert und neue Sickerleitungen nicht mehr ans Abwassernetz angeschlossen.
- Die Versickerung von Regenwasser bei Neu- und Umbauten wird gefördert.

3.2.13 Abfall

Auf dem Gemeindegebiet Hinwil an der Grenze zu Bubikon ist eine Aushubdeponie von regionaler Bedeutung (Deponie Wolf) geplant (9.5 ha, 450'000 m³).

3.2.14 Öffentliche Bauten und Anlagen

Es befinden sich mehrere öffentliche Bauten und Anlagen von kantonaler Bedeutung auf dem Gemeindegebiet Hinwil. Dazu gehören das Strassenverkehrsamt, das Armeelogsitkcenter, das Bezirksgericht, das Bezirksgebäude und das

Vollzugszentrum Bachtel.

3.3 Kantonales Inventar der Landschaftsschutzobjekte

Zweck Im Rahmen der Revision des Inventars der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aus dem Jahr 1980 («Inventar 80») entstand das Inventar der Landschaftsschutzobjekte von überkommunaler Bedeutung. Es beinhaltet besonders wertvolle und einzigartige Landschaften im Kanton Zürich, denen somit eine «Schutzvermutung» zugesprochen wird.

In der Gemeinde Hinwil liegen drei Objekte aus dem Inventar der Landschaftsschutzobjekte:

- Bachtel und Allmen, Objekt-Nr. 1034
- Drumlinlandschaft Zürcher Oberland, Objekt-Nr. 1075
- Hinwiler Tobel, Objekt-Nr. 1504

3.4 Kantonales Ortsbildinventar

Zweck Das Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung wurde erstmals im Jahr 1980 durch den Regierungsrat festgesetzt. Es wird zurzeit aktualisiert.

Ortsbild In der Gemeinde Hinwil liegt ein Ortsbild von überkommunaler Bedeutung:

- Ortsbild von Girenbad

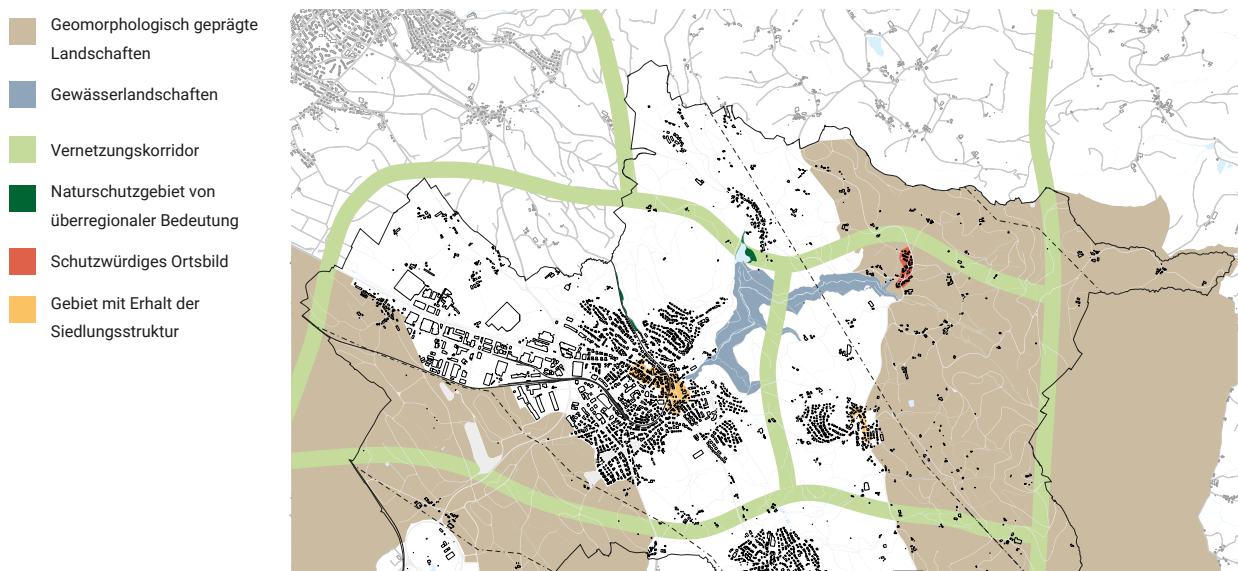


Abb. 6: Übersicht zu den kantonalen Schutzgebieten im Raum Hinwil

3.5 Gesamtverkehrskonzept Kanton Zürich

Das Gesamtverkehrskonzept formuliert folgende fünf Leitsätze:

- Der Kanton Zürich leistet mit seinem Mobilitätsangebot einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung eines wettbewerbsfähigen Lebens- und Wirtschaftsraums.
- Die Weiterentwicklung des Gesamtverkehrssystems orientiert sich an den Erreichbarkeits- bzw. Erschliessungsvorgaben des Raumordnungskonzepts (ROK) als Teil des kantonalen Richtplans.
- Die Raumplanung ermöglicht kurze Wege und trägt so zur Verkehrsvermeidung bei.
- Der Kanton optimiert das Angebot des Gesamtverkehrssystems so, dass die Nachfrage trotz Belastungsgrenzen abgewickelt werden kann.
- Der Kanton Zürich stellt die Finanzierung und einen wirtschaftlichen staatlichen Mitteleinsatz im Verkehr sicher.

3.5.1 Strassen

Anbindung ans
Nationalstrassennetz

Die Gemeinde Hinwil ist direkt über den Autobahnanschluss Betzholz ans Nationalstrassennetz angebunden. Je nach Ausgangspunkt müssen jedoch mehrere Ortsteile durchfahren werden.

Lückenschluss A53

Zwischen Hinwil und Uster ist ein Lückenschluss der Oberlandautobahn A53 geplant.

3.5.2 Öffentlicher Verkehr

Das öffentliche Verkehrsnetz in der Gemeinde Hinwil besteht aus einer Bahnhofstelle sowie verschiedenen Buslinien. Einzig das Gebiet um den Bahnhof weist mit Güteklasse C eine gute Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr auf (Berechnungsmethodik des Amts für Mobilität). Rund um die weiteren Bushaltestellen wird noch eine geringe Erschliessung erreicht. Eine durchgängige Erschliessung aller Ortsteile durch den öffentlichen Verkehr ist nicht gegeben.

ÖV-Güteklassen (Fahrplanjahr 2024/2025)



Abb. 7: ÖV-Güteklassen Hinwil (Quelle: www.ges.zh.ch, Amt für Mobilität)

3.6 Kommunale Planungsgrundlagen

3.6.1 Kommunales Leitbild 2040 (Stand 2. Februar 2011)

Das Leitbild 2040 der Gemeinde Hinwil wurde 2011 erarbeitet und vom Gemeinderat genehmigt. Darin wird beschrieben, wie sich «die Behörden und Bevölkerung ihr Hinwil und das Leben darin in 30 Jahren wünschen». Das Leitbild zieht damit die grobe Richtschnur für den Masterplan Hinwil West und das Raumentwicklungs-konzept.



Leitbild 2040

Einstimmig verabschiedet von der Leitbildgruppe am 22. Januar und vom Gemeinderat am 2. Februar 2011 genehmigt.

Künftig wird das Leitbild anfangs einer Amtsdauer von Behörden und Verwaltung überprüft. Grundlage dazu bilden jeweils die Ergebnisse der neusten Bevölkerungsumfrage.

Das Leitbild beschreibt, wie sich Behörden und Bevölkerung ihr Hinwil und das Leben darin in 30 Jahren wünschen. Es soll Leitschnur sein für alle, welche die Gemeinde mitgestalten.

Hinwil – das städtliche Dorf am Bachtel

So wünschen wir uns unser Hinwil in 30 Jahren

Einerseits sind wir eine moderne Stadt. Gegen 12 000 Menschen jeden Alters und unterschiedlichster Herkunft leben hier miteinander in Frieden. Sie finden gleich vor der Haustüre, was sie zur Gestaltung ihres Lebens brauchen, vor allem auch Arbeit.

Andererseits sind wir ein richtiges Dorf. Man erkennt dies in den Aussenwachen und in der Mitte an den schmucken Ortsbildern, am regen Gemeindeleben und am Zusammenhalt untereinander.

Wir alle fühlen uns hier sicher und wohl.

Und was ist das Erfolgsrezept, das Hinwil in 30 Jahren so weit bringt?

Tatkräftige und umsichtige Behörden, unterstützt von einer eingespielten Verwaltung, der Einbezug der Bevölkerung und der Wirtschaft, eine weit-sichtige Finanzpolitik und die enge Zusammenarbeit mit der Region.

Drei Dinge schätzen wir besonders:

- 1 Die einmalige Natur- und Kulturlandschaft mit den national geschützten Drumlins und Mooren, dem wilden Wildbachtobel und dem stolzen Bachtel, dem Hausberg des Zürcher Oberlandes.
- 2 Die gelebte Nachhaltigkeit¹. Wir geben der Jugend und den Familien Raum, im wörtlichen wie im übertragenen Sinn. Wir nutzen vorwiegend selber produzierte Energie. Der Verkehr läuft umwelt- und menschenfreundlich.
- 3 Die vorbildliche Verbindung von Arbeit, Einkauf, Wohnen und Freizeit auf kleinem Raum. Wir haben uns damit weit herum einen Namen gemacht.

¹Zur Nachhaltigkeit gehören für uns eine solidarische, gut gebildete und gesunde Gesellschaft, eine lebensfähige Wirtschaft und eine intakte Umwelt, die auch nächsten Generationen ermöglichen, ihre Bedürfnisse zu befriedigen.

Leitsätze

- A Wir schaffen eine richtige Dorfmitte.
- B Wir erhalten unser einmaliges Naherholungsgebiet und werten es auf.
- C Wir setzen entschlossen das Verkehrsleitbild um.
- D Wir entwickeln von der Wässerli bis zum Bahnhof ein vorbildliches Arbeits-, Einkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet.
- F Wir leben die Nachhaltigkeit¹.
- G Wir bauen die Sport-, Kultur- und Bildungsangebote aus.

Die Leitsätze sind die politischen Stossrichtungen, die in den nächsten Jahren mit besonderem Nachdruck verfolgt werden. Der Gemeinderat passt sie alle vier Jahre der neuen Lagebeurteilung und dem überprüften Leitbild an. Ist ein Leitsatz erfüllt, verschwindet er. Wenn nötig werden neue Leitsätze aufgenommen und verfolgt.

Abb. 8: Leitbild 2040 der Gemeinde Hinwil

3.6.2 Nutzungsplanung

Die letzten Teilrevision trat 2024 in Kraft. Die Nutzungsplanung umfasst folgende Bestandteile:

- Zonenplan
- Erschliessungsplan
- Reglement zum Erschliessungsplan
- Bau- und Zonenordnung
- Schutzverordnung

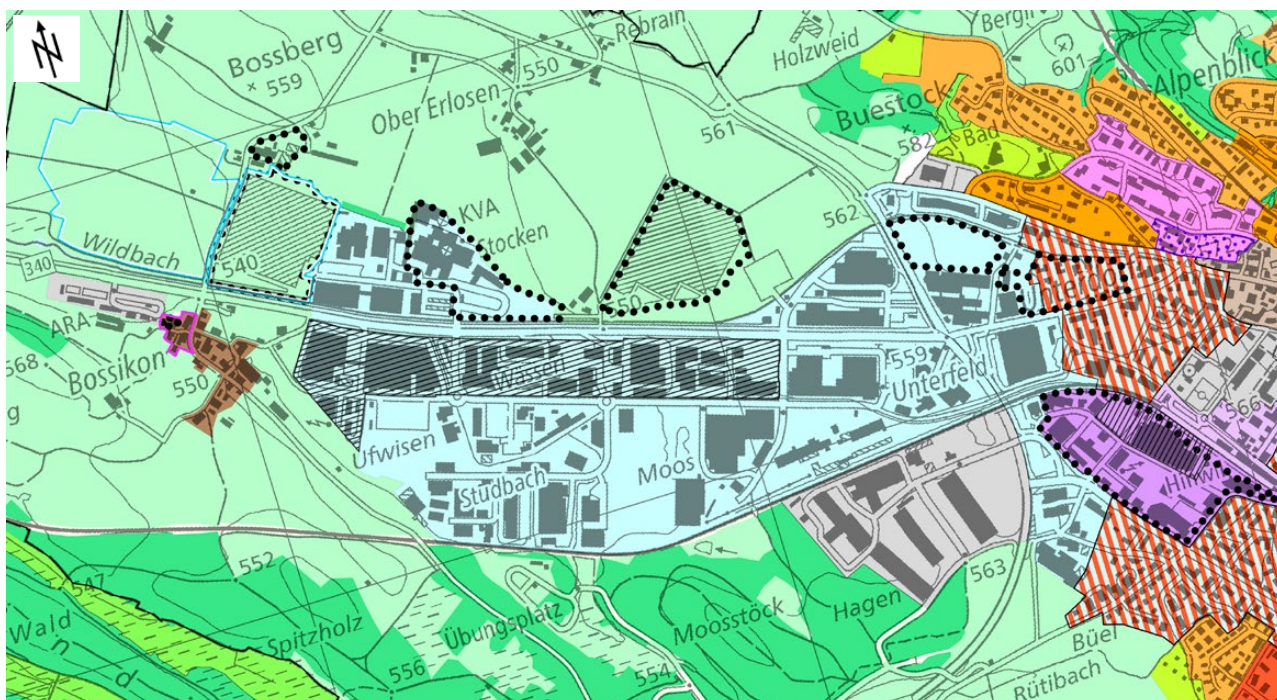


Abb. 9: Ausschnitt ÖREB-Kataster mit Zonenzuteilung (Quelle: www.maps.zh.ch, November 2025)

3.6.3 Kommunalen Verkehrsrichtplan (Stand 5. Oktober 2011)

Der Verkehrsrichtplan ist für die kommunale Planung obligatorisch und wurde zuletzt 2011 genehmigt. Dieser sieht folgende Massnahmen vor:

- Optimierung des ÖV-Fahrplans, in dem bisher nicht erschlossene Wohn- und Arbeitsgebiete neue (Bus-)Haltestellen erhalten sollen. Zudem ist im Arbeitsplatzgebiet eine zusätzliche Bahnhaltstellen geplant.
- Zur Reduktion von Schleichverkehr durch Wohnquartiere und der damit verbundenen Belastung sollen zentrale Verkehrsknotenpunkte optimiert werden.
- Ergänzend ist vorgesehen, Zwischenabschnitte der Wässerstrasse sowie Kreuzungen funktional und gestalterisch aufzuwerten und die Sicherheit zu erhöhen.
- Für den Fuss- und Veloverkehr werden direkte, durchgehende Verbindungen angestrebt, die von den Verkehrsteilnehmenden als sicher und angenehm empfunden werden.

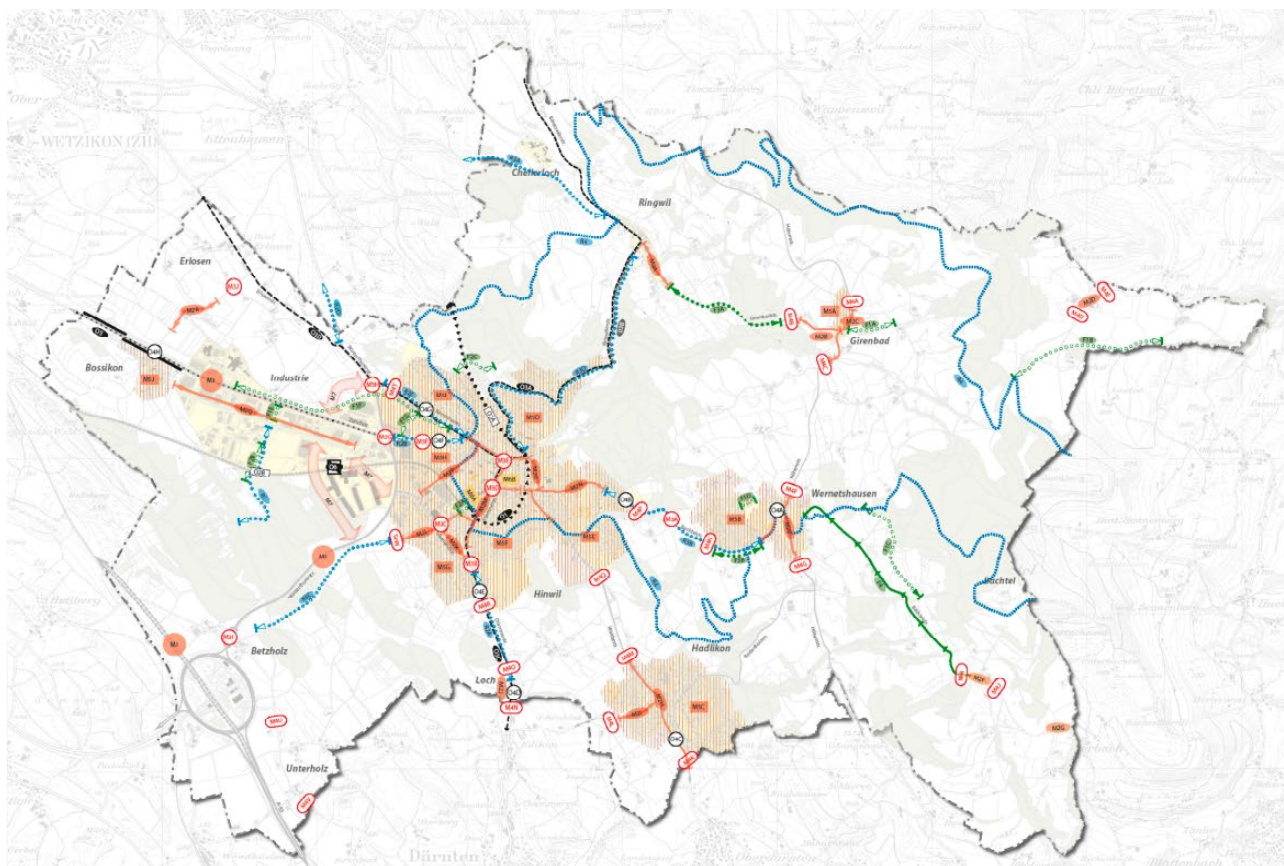


Abb. 10: Massnahmenplan (Quelle: Verkehrsrichtplan, Gemeinde Hinwil, 2011)

Da der Grundlagenbericht die maximale Dateigrösse der Gemeindeforum website überschritten hat, musste er gedrittelt werden. So können die Abbildungen und Auswertungen weiterhin in genügender Qualität bereitgestellt werden. Die weiteren Teile des Berichts sind auf der Website aufgeschaltet.