

# 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



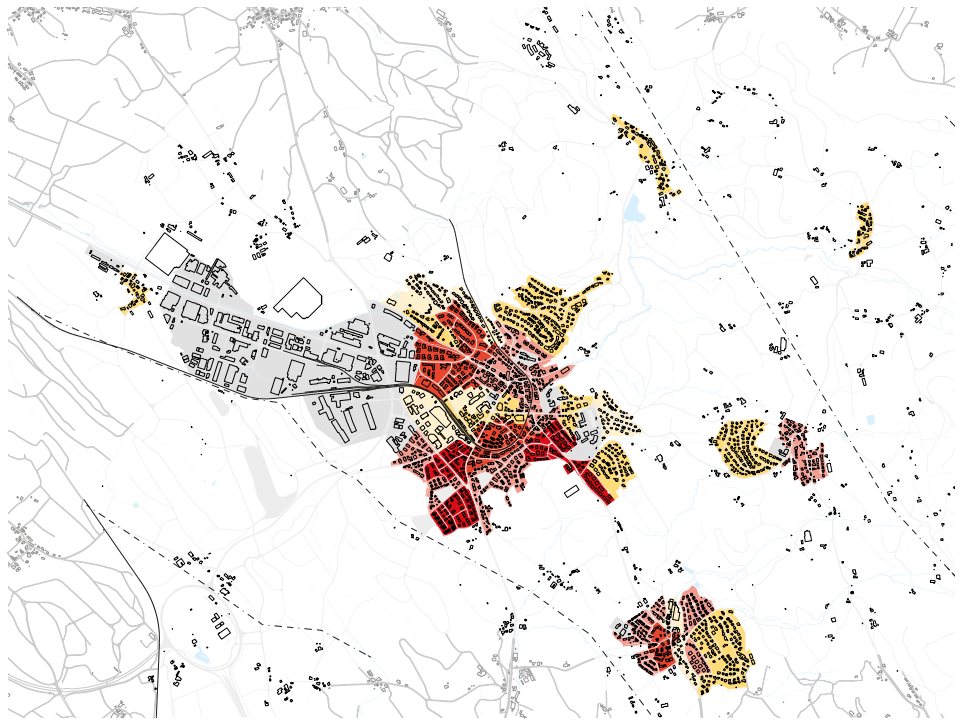
*Da der Grundlagenbericht die maximale Dateigrösse der Gemeindeforum Website überschritten hat, musste er gedrittelt werden. So können die Abbildungen und Auswertungen weiterhin in genügender Qualität bereitgestellt werden. Die weiteren Teile des Berichts sind auf der Website aufgeschaltet.*

## 5. Siedlungsanalyse

### 5.1 Einwohnerdichte

Die Einwohnerdichte wird durch die Bebauungsstruktur (EFH, MFH, Ausbaugrad etc.) und soziologische Kriterien (Belegungsgrad, Wohnraum pro Person etc.) beeinflusst. Einwohnerdichten über 80 E/ha deuten in der urbanen Wohnlandschaft bereits auf eine höhere Dichte für reine Wohnzonen hin. Dies trifft auf den Süden des Ortsteils Hinwil und den Dorfkern von Hadlikon zu.

#### DICHTE EINWOHNER / HA

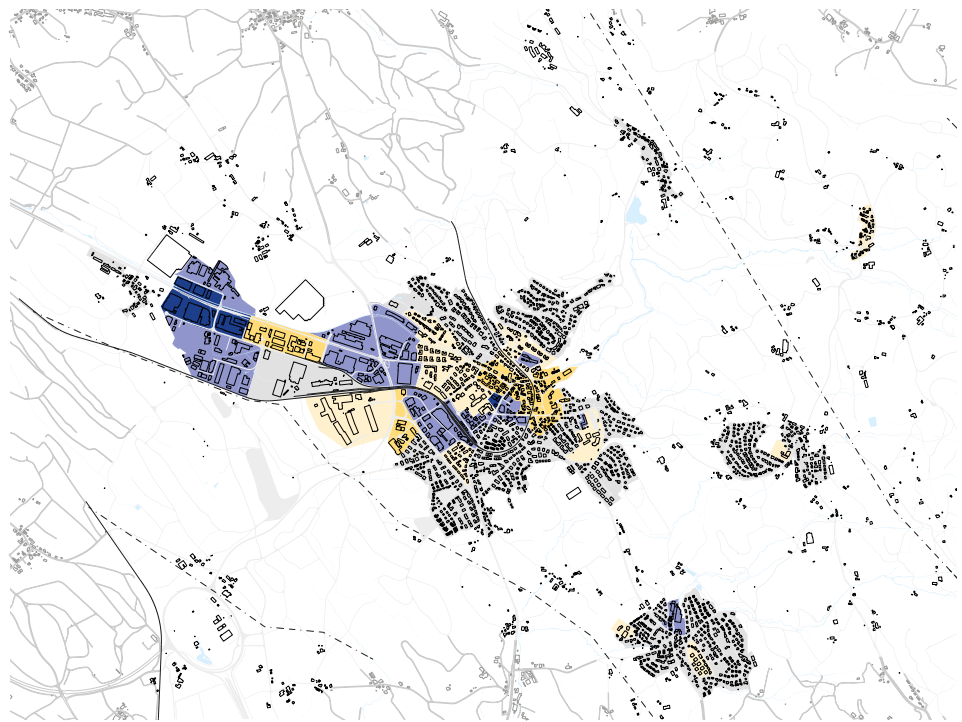


**Abb. 34:** Einwohnerdichte Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP)

## 5.2 Beschäftigtendichte

Die Beschäftigtendichte wird stark durch die konkreten Arbeitsformen resp. die Gewerbebetriebe beeinflusst. Im Westen des Arbeitsplatzgebiets, im Süden des Bahnhofs sowie um die Kreuzung der Winterthurer- und Zürichstrasse wird die höchste Beschäftigtendichte erreicht. Auffallend ist die tiefe Beschäftigtendichte im Zentrum des Arbeitsplatzgebiets. Dies lässt sich auf die flächenorientierte Nutzung des ansässigen Betonwerks zurückführen.

### DICHTE BESCHÄFTIGTE / HA



**Abb. 35:** Beschäftigtendichte Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Unternehmensstruktur STATENT)

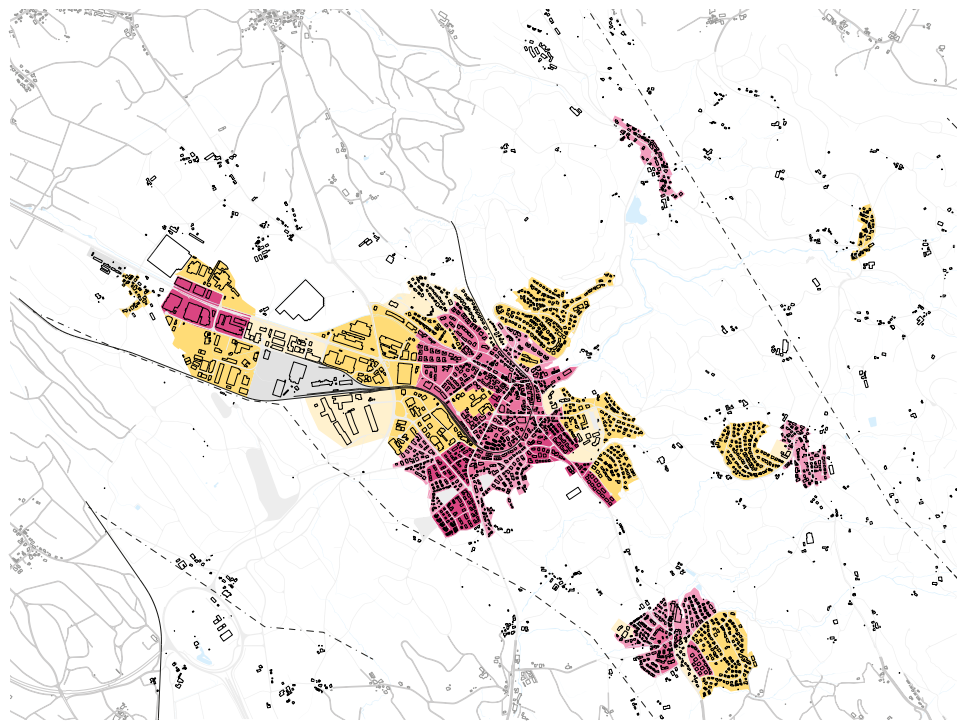
Grundsätzlich soll sich die flächenorientierte Nutzung in Hinwil zu alternativen Nutzungen entwickeln. Im Norden von Hadlikon gibt es ebenfalls ein kleines Gebiet mit einer höheren Beschäftigtendichte. Das Zentrum Hinwils weist, abgesehen von der Gemeindeverwaltung, eine relativ tiefe Beschäftigtendichte auf (6 - 25 B / ha).

### 5.3 Einwohner- und Beschäftigtendichte

Die Quartiere mit der höchsten Nutzungs- resp. Einwohner- und Beschäftigtendichte finden sich im Zentrum Hinwils entlang der Hauptverkehrsachsen (Zürichstrasse, Dürntnerstrasse), am südlichen und süd-östlichen Rand des Zentrums und am westlichen Ende des Arbeitsplatzgebiets (Sauber Motorsport, Einkaufszentren). Tiefere Nutzungsdichten sind vor allem im Arbeitsplatzgebiet und an den Siedlungsrändern zu finden.

**DICHTE E+B / HA**

- < 5 E+B / ha
- 6 - 25 E+B / ha
- 26 - 50 E+B / ha
- 51 - 75 E+B / ha
- 76 - 100 E+B / ha
- > 100 E+B / ha








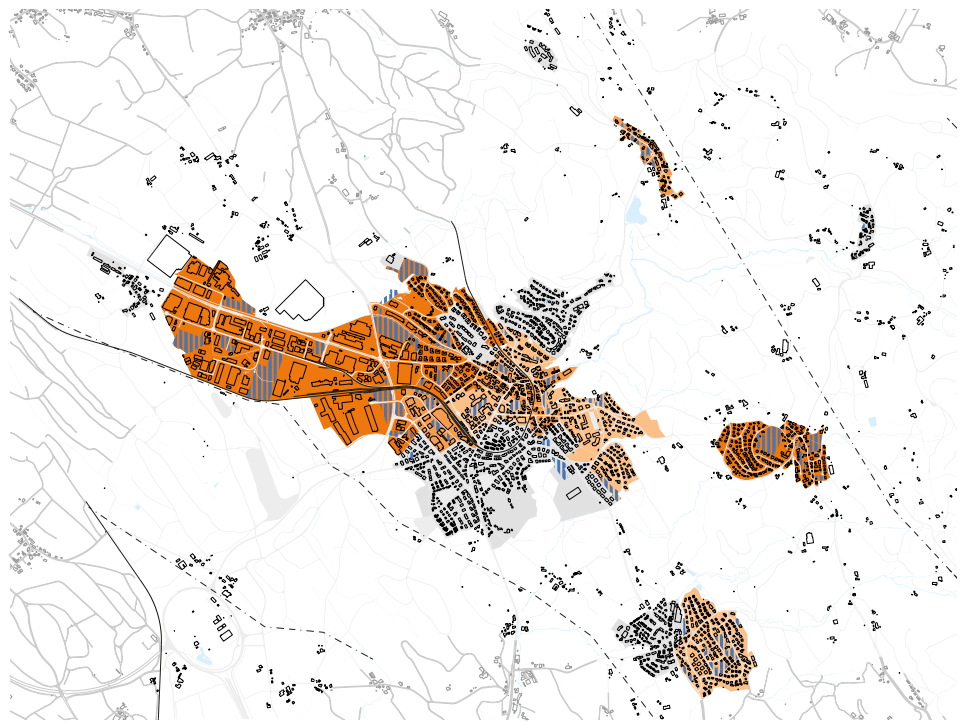
**Abb. 36:** Einwohner- und Beschäftigtendichte Gemeinde Hinwil (Quelle: BFS - Statistik der Bevölkerung und der Haushalte STATPOP, BFS - Statistik der Unternehmensstruktur STATENT)

## 5.4 Bauzonenreserven

Die Erfassung dieser meist ungenutzten Bauzonen zeigen das unmittelbare Verdichtungspotenzial eines Siedlungsgebiets auf. In der Gemeinde Hinwil bestehen teilweise grosse Baulücken. Die grössten Reserven im Siedlungsgebiet betragen zusammen rund 10.5 ha, was ca. 700 Einwohnern entspricht. Am meisten Potenzial findet sich im Arbeitsplatzgebiet Hinwil West und dem unmittelbar angrenzenden Wohngebiet. Dieses wird deshalb im Rahmen des Masterplans Hinwil einer detaillierten Entwicklung unterzogen.

### ANTEIL BAUZONENRESERVEN

-  Unbebaute Bauzonen
-  unter 5 % der Fläche
-  6 - 10 % der Fläche
-  11 - 15 % der Fläche
-  über 15 % der Fläche

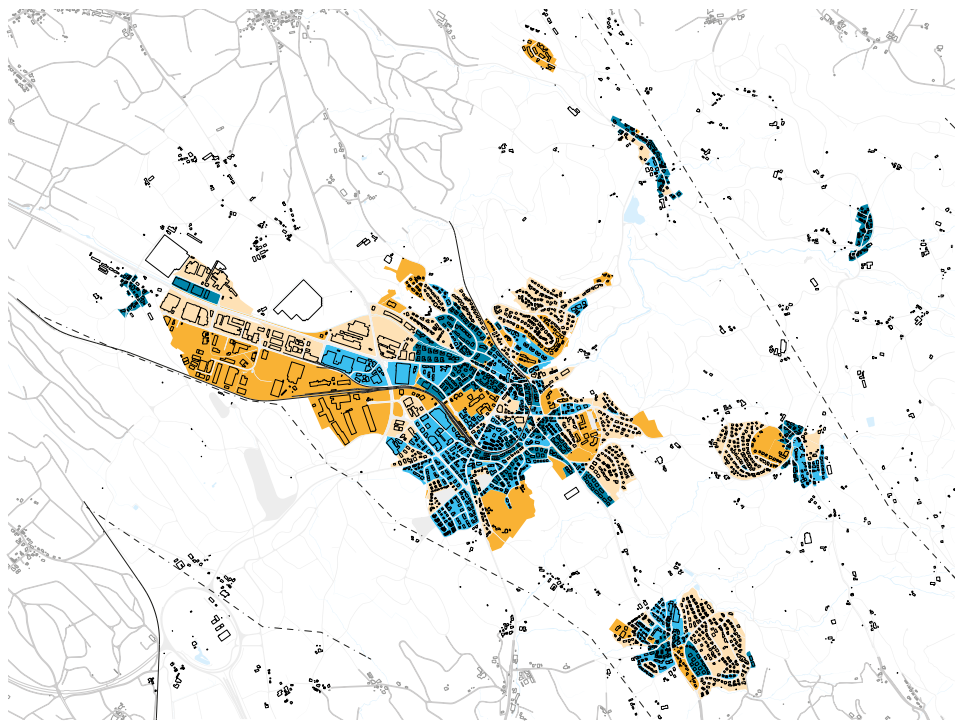
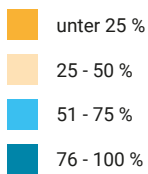


**Abb. 37:** Übersicht der Bauzonenreserven der einzelnen Quartiere (Darstellung R+K)

## 5.5 Ausbaugrad

Der Ausbaugrad zeigt die Reserven für zusätzliche Ausnützung innerhalb der bestehenden, rechtskräftigen Nutzungsplanung auf bereits überbauten Flächen. Je tiefer der Ausbaugrad, desto höher die Wahrscheinlichkeit, dass die Bauvolumen in den jeweiligen Gebieten vergrössert bzw. durch Neu- oder Anbauten erweitert werden. In Gebieten mit einem Ausbaugrad von unter 50 % kann das Bauvolumen gegenüber dem aktuellen Zustand beträchtlich gesteigert werden.

### AUSBAUGRAD



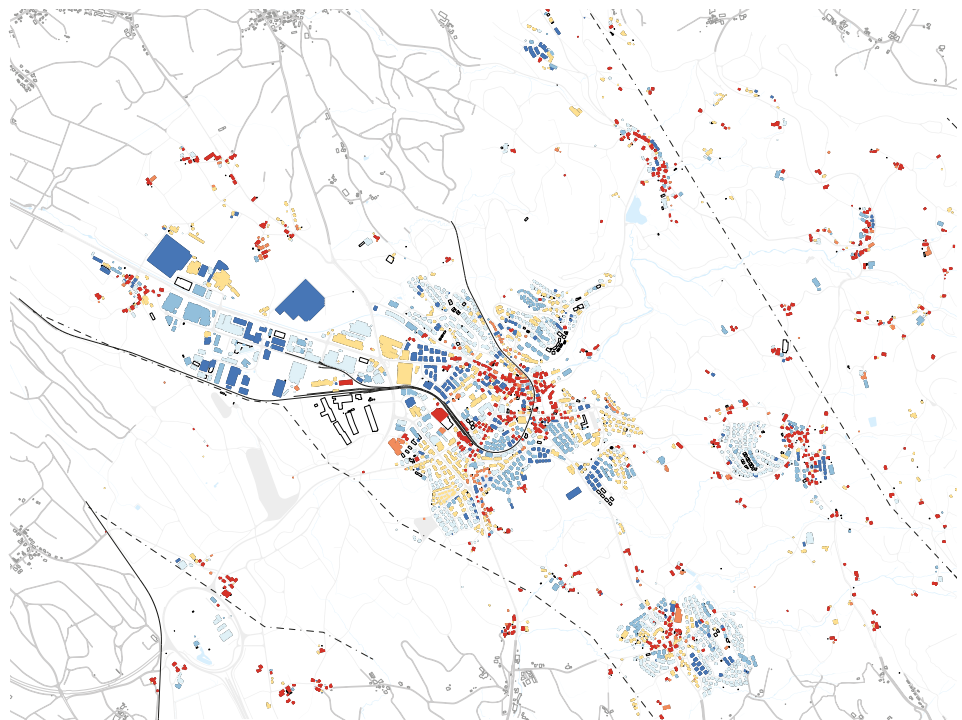
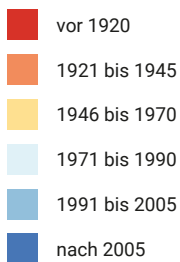
**Abb. 38:** Übersicht des Ausbaugrads (Quelle: Quartieranalyse ARE Kanton Zürich)

Dies kann in den nächsten 15 Jahren zu deutlichen Veränderungen der Baustruktur und -dichte führen. Zurzeit liegt der Ausbaugrad in der Gemeinde Hinwil durchschnittlich bei rund 50 %, was einen erhöhten Handlungsbedarf nach sich zieht.

## 5.6 Gebäudealter

Quartiere mit einer hohen Anzahl an Bauten mit Baujahr vor 1920 resp. 1945 finden sich überwiegend in den Aussenwachten, ländlichen Gebieten und im Kern von Hinwil. Der grosse Wachstumsschub in der Zeit von 1971 - 1990 führte zu einer Vergrösserung des Siedlungsgebiets (besonders in Hinwil, Hadlikon und Wernetshausen). Seit 2005 werden vermehrt die inneren Siedlungsreserven genutzt bzw. Erneuerungsprojekte alter Bausubstanz realisiert. Besonders im Arbeitsplatzgebiet und im Zentrum Hinwils entstanden zahlreiche Neubauten.

### GEBÄUDEALTER



**Abb. 39:** Gebäudealter (Quelle: BFS - Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS)

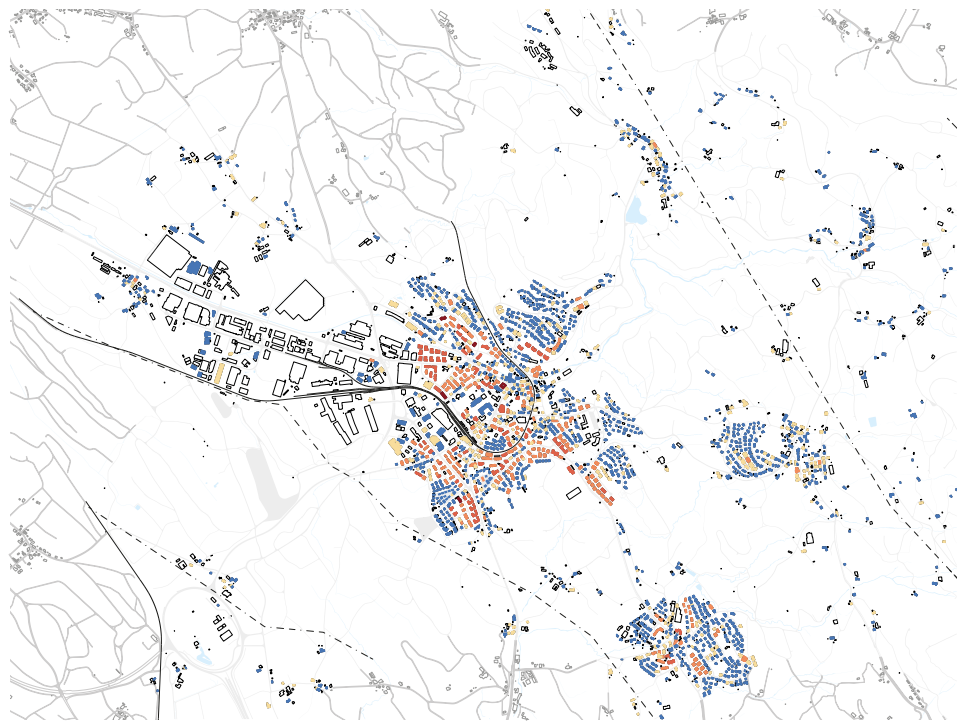
Es ist zu erwarten, dass Bauten mit Baujahr zwischen 1946 und 1990 in den nächsten Jahren vermehrt ersetzt oder erweitert werden. Dies betrifft Grossteile von Hinwil, Hadlikon und Wernetshausen und bringt neue Herausforderungen bezüglich der Erschliessung und massvollen Verdichtung mit sich.

## 5.7 Gebäudestruktur

Hinwil ist eine Gemeinde der Einfamilienhäuser und Wohneigentums. Im Vergleich mit Wetzikon und Uster liegt Hinwil mit knapp 30 % EFH deutlich über dem Schnitt. Besonders in den äusseren Gebieten und Siedlungsrandern finden sich fast ausschliesslich EFH-Quartiere. Der Anteil an Mehrfamilienhäusern (MFH) steigt jedoch stark an. Sie finden sich vermehrt in den Zentrumsgebieten und entlang der Hauptverkehrsachsen.

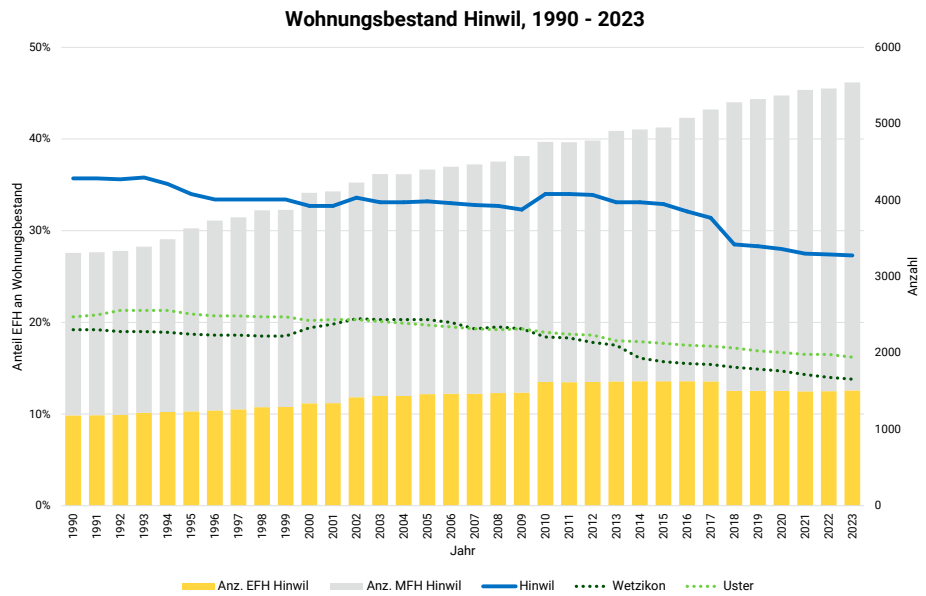
### EFH / MFH-STRUKTUR

- EFH (1 Wohnung)
- MFH klein (2-5 Wohnungen)
- MFH mittel (6-10 Wohnungen)
- MFH gross (11-20 Wohnungen)
- MFH sehr gross (21+ Whg.)



**Abb. 40:** Gebäudestruktur EFH / MFH / MFH gross (Quelle: BFS - Gebäude- und Wohnungsstatistik GWS)

Quartiere mit einem hohen EFH-Anteil weisen eine hohe Heterogenität bezüglich der Eigentumsstruktur auf, was grundsätzlich grossflächige Verdichtungen erschwert. Ausnutzungsreserven werden deshalb häufig erst bei einem Eigentumswechsel oder einer Veränderung der Lebensumstände realisiert. Zu diesem Zeitpunkt werden sprunghaft und zufällig die vollständigen Nutzungsreserven aktiviert. Kleinere MFH im Stockwerkeigentum verhalten sich ebenfalls träge und werden weniger häufig entwickelt. Quartiere mit bereits vielen, grossen MFH sind hinsichtlich des Erscheinungsbilds stabiler. Zusätzliche Steigerungen der baulichen Dichte durch die Nutzung der rechtskräftigen Ausnutzung beeinflussen das Quartierbild weniger stark.



**Abb. 41:** Vergleich Anteil EFH an Wohnungsbestand (Quelle: Gemeindeportrait, Statistisches Amt Kanton Zürich)

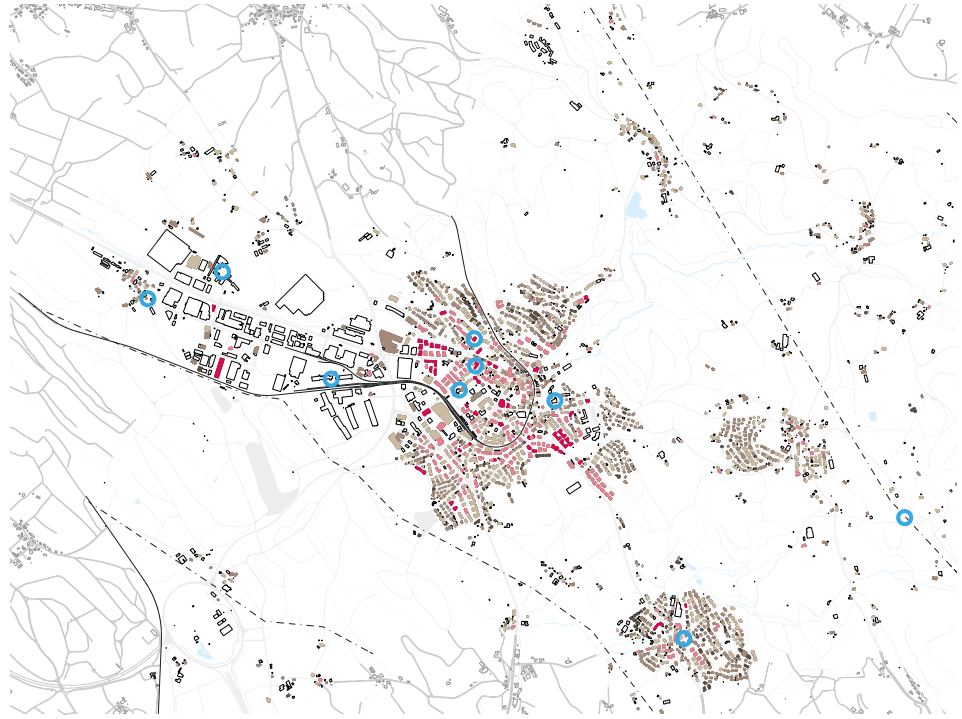
Durch den hohen Anteil an EFH und kleinen MFH hat ein Grossteil der Gebäude maximal 3 Geschosse. Im Zentrum Hinwils entlang der Hauptverkehrsachse und der Bahnlinie befinden sich die meisten Gebäude mit vier oder mehr Geschossen. Zudem finden sich vertikal markante Bauten (überwiegend in Hinwil).

## 5.8 Vertikalität

Hinwil wird über einzelne Landmarks deutlich über die Gemeindegrenze hinaus wahrgenommen.

### GESCHOSSE

-  Landmarks
-  1 Geschoss
-  2 Geschosse
-  3 Geschosse
-  4 Geschosse
-  5+ Geschosse



**Abb. 42:** Anzahl Geschosse und vertikale «Landmarks» (Darstellung R+K)

## 6. Natur und Erholung

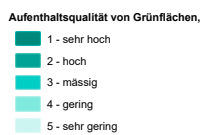
Die Gemeinde Hinwil umfasst eine Vielzahl an Naturräumen. Im Osten der Gemeinde liegt mit dem Bachtel-Kulm ein Erholungsgebiet von kantonaler Bedeutung. Im Westen bildet die Drumlinlandschaft mit zahlreichen Mooren und Moorlandschaften ein grosses Naturschutzgebiet. Dazwischen liegt das Siedlungsgebiet, das mit geeigneten Massnahmen aufgewertet werden soll.

Durch die Innenentwicklung wird der Druck auf die Freiräume innerhalb und nahe zur Siedlung zunehmen.

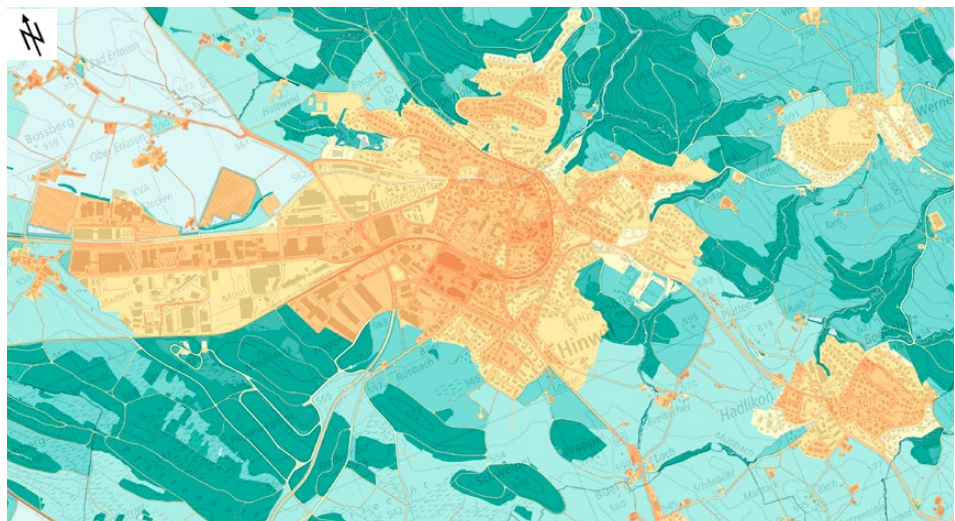
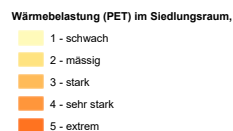
### 6.1 Klimamodell

**Ausgangslage** Das Klimamodell 2024 zeigt, dass die Wärmebelastung in den Siedlungsgebieten mässig bis sehr stark ist, besonders im Stadtzentrum Hinwil und entlang der Strassen. Gleichzeitig bietet die Gemeinde Wälder von sehr hoher Aufenthaltsqualität.

Aufenthaltsqualität von Grünflächen, Bewertung Tagsituation



Wärmebelastung (PET) im Siedlungsraum, Bewertung Tag



**Abb. 43:** Klimamodell 2024 (Quelle: [www.geo.zh.ch](http://www.geo.zh.ch), Zugriff: 15.01.2026)

## 6.2 Biodiversität & Revitalisierung

Das BAFU hat Empfehlungen und Massnahmen für die Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet ausgearbeitet und zusätzlich über 10 Darstellungen einfach verständlich aufgezeigt.

- Versickerungs- und Retentionsflächen
- Ökologischer Ausgleich - Wasserflächen
- Baumpflanzungen
- Lichtemissionen
- Ökologischer Ausgleich - Hecken
- Ökologischer Ausgleich - Wiesen
- Gebäudebegrünung
- Siedlungsrand
- Ökologischer Ausgleich - Trockenmauern
- Vernetzungsachsen



Abb. 44: 10 Massnahmen für mehr Biodiversität im Siedlungsgebiet (Quelle: BAFU, 2024)

### 6.3 Bodenversiegelung Wässeri

Hinwil West bietet ein besonders grosses Potenzial zur klimaverträglicheren Gestaltung. Mit 75 % weist es einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf. Davon machen Gebäude nur rund 30 % aus. Nach einem vollständigen Ausbau der Bauzonenreserven wären nur noch 12 % des Gebiets unversiegelt.

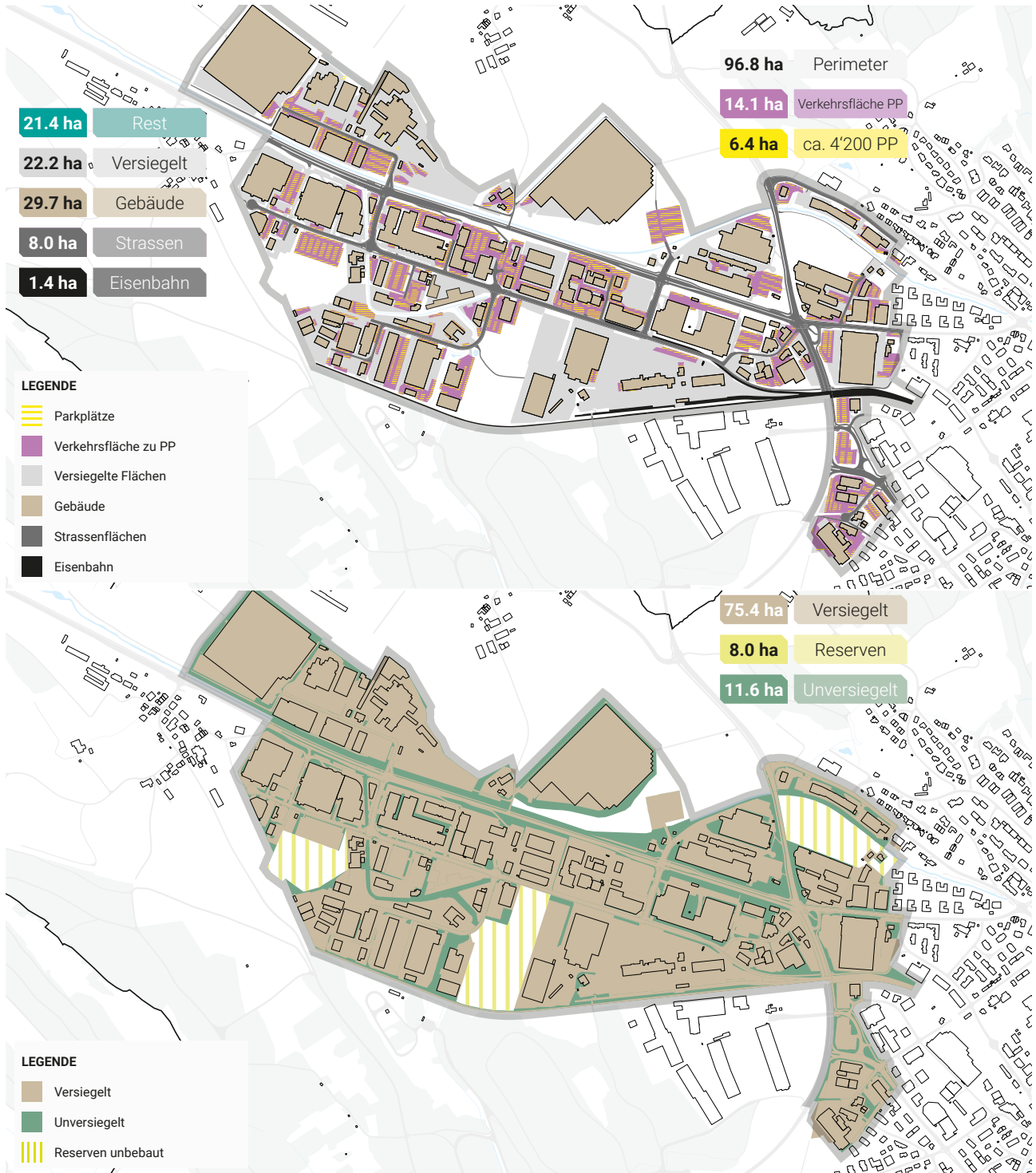


Abb. 45: Auswertung zur Bodenversiegelung in der Wässeri (Darstellung R+K)

## 6.4 Naturgefahren

Die Gefahrenkarte ist zur Zeit für den Grossteil der Gemeinde Hinwil in Revision (Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft - Geoportal Kanton Zürich).

Alle Ortsteile haben Gebiete mit mittlerer bis mässiger Hochwassergefahr.

Einzelne Wasserbauprojekte sind vorgesehen und können die Gefährdung durch Naturgefahren etwas entschärfen.

- Ausserhalb Untersuchungsperimeter**
- Ausserhalb Untersuchungsperimeter
- Synoptische Gefahrenkarte**
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
  - mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
  - geringe Gefährdung (Hinweissbereich)
  - Restgefährdung (Hinweissbereich)
  - keine Gefährdung
- Hinweisflächen Hochwasser**
- Oberflächenabfluss / Vernässung
  - Ufererosion
  - Übermürung / Übersarung
  - Rückstau in Kanalisation
  - Grundwasseranstieg
- Hinweisflächen Massenbewegungen**
- inaktive Rutschungen
- Öffentliche Fliessgewässer**
- Öffentliches Fliessgewässer offen
  - Öffentliches Fliessgewässer eingedolt

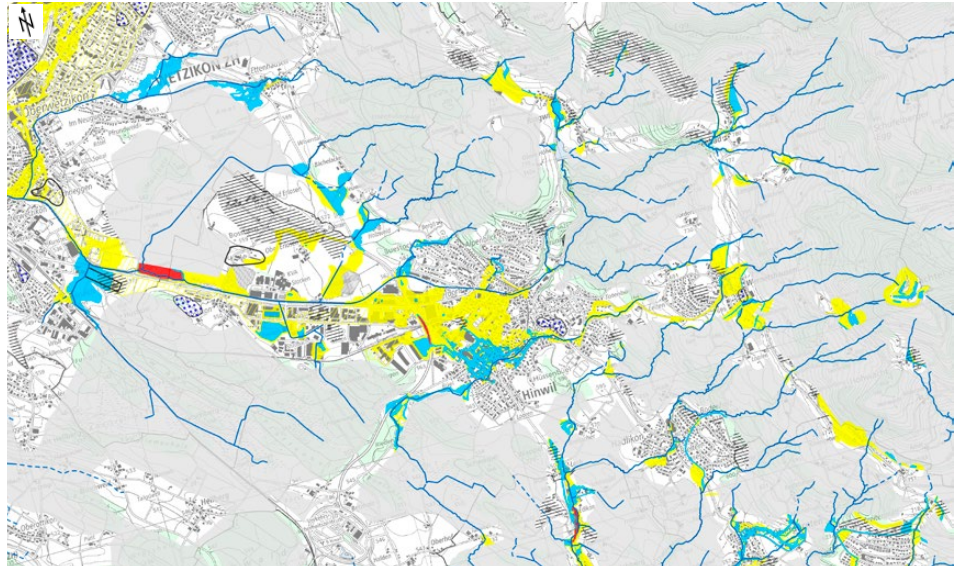


Abb. 46: Naturgefahren (Quelle: www.zh.ch, Stand: 13.01.2026)

## 7. Leseweise Handlungsfelder

Der Grundlagenbericht zeigt mit den verschiedenen Grundlagen, Planungen, Analysen und statistischen Auswertungen ein komplexes Bild. Die einzelnen Kennziffern und Erkenntnisse sind zudem selten isoliert voneinander. Wie die verschiedenen Themen miteinander verknüpft sind, sollen folgende Beispiele zeigen. Der Masterplan setzt sich unter anderem mit diesen Zusammenhängen auseinander und zeigt den geeigneten Umgang auf.

### Hohe Verkehrslast im Arbeitsplatzgebiet

- Zusätzliches Beschäftigtenwachstum erhöht die Belastung weiter
- Kann Infrastrukturausbauten notwendig machen
- Schränkt die weitere Nutzung des vorhandenen Potenzials ein
- führt dadurch zu einer Schwächung der Standortqualität

### Pendlerbewegungen

- Grossteil der Pendler stammt aus der Region (inkl. Hinwil), dies stützt die Funktion der Gemeinde gemäss regionalem Raumordnungskonzept als Regionalzentrum und widerspiegelt die Rolle als Bezirkshauptort
- Die Qualität des ÖV nach Hinwil nimmt dieses Netzwerk aber nicht genügend auf
- Durch den ungenügenden ÖV erfolgt der Verkehr durch den MIV, was die Verkehrsbelastung weiter erhöht

### MIV-orientierte Kreuzung Zürich-/Winterthurerstrasse

- Hohe Verkehrsbelastung und Raumbedarf für den MIV zerschneidet und trennt die Siedlungsgebiete Hinwil und das Arbeitsgebiet.
- Schwächung der Standortattraktivität
- Nachteile für die weiteren Verkehrsteilnehmenden

### Bestehendes Ausbaupotenzial

- Grosse Reserven im Arbeitsplatzgebiet und dem restlichen Siedlungsgebiet vorhanden
- Nutzung dieser Reserven ohne ein attraktives ÖV-Angebot führt zu einer deutlichen Erhöhung der Verkehrsbelastung
- Verkehrsbelastung kann zu grossen Rückstaus bis in die Kern-, Wohn- und Mischgebiete führen.
- Rückstaus vermindern Standortattraktivität

### Hoher Versiegelungsgrad erzeugt Hitzeinseln

- Schlecht für die Lebens- und Aufenthaltsqualität in der Siedlung
- Schwächt die Attraktivität des Arbeitsplatzgebiets

- Erschwert die natürliche Retention und erhöht dadurch die Gefährdung von Naturgefahren ohne Dämpfung der Niederschlagsspitzen. Die Speisung des Grundwassers wird eingeschränkt. Der oberflächige Abfluss des Wassers über das Abwassernetz belastet die bestehenden Infrastrukturen und erfordert allenfalls Ausbauten.
- Steht in starkem Gegensatz zu den hochwertigen umliegenden Natur- und Landschaftsräumen

#### **Flächenintensive Nutzung ohne passende Einordnung**

- Flächenintensive Nutzungen dominieren derzeit die Erscheinung des Arbeitsplatzgebiets und der Gemeinde (KEZO, Gewächshäuser, FBB, Armeelogistikcenter etc.).
- Attraktivität des Standorts bleibt tief und hindert die anderweitige Ausrichtung für Neuansiedlungen.

#### **Fazit**

Ein grosses Thema ist die Verkehrsbelastung, bei welcher davon auszugehen ist, dass aufgrund der vorhandenen, rechtskräftigen Potenzialen noch nicht das Maximum erreicht ist. Folglich wird die Gemeinde ein hohes Augenmerk auf die Verbesserung dieser Belastung legen. Der Handlungsspielraum ist dabei jedoch begrenzt. Man ist darauf angewiesen, dass auch auf regionaler, kantonaler und nationaler Ebene Verbesserungen und eine gegenseitige Koordination erfolgt.