



### BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2020-0590  
BESCHLUSS-NR. 2025-151  
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **06 Raumplanung, Bau und Verkehr**  
**06.00 Raumordnung**  
**06.00.04 Kommunale Planung**  
**06.00.04.03 Masterplanung**

BETRIFFT **Masterplan Geen, Illnau;**  
**Genehmigung Gewässerraum Kempt**

---

### AUSGANGSLAGE

Das Gebiet «Geen», am südlichen Ortsrand von Illnau, ist ein Areal für Wohnen, Gewerbe und Industrie. Aufgrund fehlender Quartier- und Gestaltungspläne sind in diesem Baugebiet die Anforderungen an eine planungsrechtliche Baureife gemäss § 233 ff. Planungs- und Baugesetz (PBG; LS 700.1) nicht erfüllt. Vor über 20 Jahren wurde das damalige Quartierplanverfahren sistiert (SRB vom 24. Oktober 2002).

Die A.W. Graf AG als Eigentümerin der grössten Parzellen im Quartierplanperimeter beantragte am 26. Oktober 2018 beim Stadtrat die Aufhebung der Quartierplansistierung. Mit Beschluss vom 9. Juli 2020 entschied der Stadtrat, vor der Wiederaufnahme des amtlichen Quartierplanverfahrens einen Masterplan für das Siedlungsgebiet «Geen» in einem Mitwirkungsprozess mit den Grundeigentümern zu erarbeiten (SRB-Nr. 2020-130). Mit Hilfe des Masterplans soll ein Zielbild vorliegen, um die kantonalen, kommunalen und privaten Planungen zu koordinieren und aufeinander abzustimmen. Zudem sind darin die qualitativen Aussagen zur Verkehrserschliessung, zum Gewässerraum der Kempt und dem Freiraumkonzept formuliert. Zusätzlich wurden Strategien zum weiteren Vorgehen dargelegt. Der Masterplan ist in die folgenden vier Teilbereiche unterteilt: «An der Kempptalstrasse», «Neues Wohnen», «Alte Weberei» und «Neues Arbeiten».

Der Stadtrat setzte den Masterplan am 11. April 2024 fest und beauftragte die Abteilungen Tief- und Hochbau (Stadtplanung), die vorgesehenen Planungsschritte umzusetzen (SRB-Nr. 2024-62).

In der strategischen Anleitung zum weiteren Vorgehen ist vor der Wiederaufnahme des amtlichen Quartierplanverfahrens insbesondere der Raumbedarf für eine künftige Revitalisierung der Kempt zu definieren.

Die Kempt mit einer Gesamtlänge von rund 22.5 Kilometern ist ein kantonales Fließgewässer. Sie entspringt im «Grabenriet» (Gemeinde Bäretswil) und mündet in Winterthur in die Töss. Im Perimeter des Masterplans Geen ist gemäss Kanton ein hohes Aufwertungspotential mit einem grossen Revitalisierungsnutzen vorhanden. Der Kanton Zürich beabsichtigt, die Kempt im Abschnitt Wildbach (Gemeinde Fehraltorf) bis Bachtelbach (Stadt Illnau-Effretikon) bis spätestens im Jahr 2035 zu revitalisieren und aufzuwerten (Revitalisierung in 1. Priorität). Die Federführung (Planung und Realisierung) obliegt dem kantonalen Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL), Abteilung Wasserbau.



### **BESCHLUSS**

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2020-0590

BESCHLUSS-NR. 2025-151

### **RAUMBEDARF FÜR EINE KÜNFTIGE KEMPTREVITALISIERUNG IM MASTERPLANPERIMETER**

Um die «Planungsgrenze» für eine künftige Bebauungsstudie im Projektperimeter des Masterplans entlang der Kempt festzulegen und Planungssicherheit für die private Eigentümerschaft gegenüber dem Kanton zu schaffen, hat die Stadt das Fachingenieurbüro Flussbau AG SAH mit einem Fachbericht beauftragt. In enger Zusammenarbeit mit dem AWEL Abteilung Wasserbau und der A.W. Graf AG (Grundeigentümerin IE7697, IE7696 und IE2258) war der Raumbedarf für eine künftige Kemptrevitalisierung zu erarbeiten.

Im Fachbericht «Masterplan Geen, Raumbedarf Kempt» der Flussbau AG vom 19. Mai 2025 wurde die natürliche Sohlenbreite auf der Basis von naturnahen Vergleichsstrecken, Terrainanalysen, Auswertung von historischen Karten, empirischen Methoden und einer Abschätzung der Breitenvariabilität der Gewässersohle festgelegt. Die natürliche Sohlenbreite der Kempt im Perimeter des Masterplans Geen ist aufgrund der durchgeführten Auswertung mit acht Metern definiert. Die natürliche Sohlenbreite stellt die Ausgangsgrösse für die Festlegung des Gewässerraums dar.

Durch den grossen Revitalisierungsnutzen muss im Grundsatz der Gewässerraum nach der eidgenössischen Gewässerschutzverordnung (GSchG; SR 814.201), Art. 41a Abs. 1 ausgeschieden werden. Anhand dieser Grundlage ist ein Gewässerraum von 38 Metern entlang der Kempt auszuscheiden.

Um einen hohen ökologischen Nutzen einer Kempt-Revitalisierung zu erreichen, ist die A.W. Graf AG bereit, rechtsufrig weitere Flächen (1'831 Quadratmeter) im Abschnitt «Alte Weberei» bis «Wasserrechtskanal» und linksufrig die gesamte landwirtschaftliche Parzelle IE2258 (zusätzliche 1'136 Quadratmeter) für eine Revitalisierung zur Verfügung zu stellen. Somit kann der Gewässerraum im Abschnitt Wasserrechtskanal bis Bachtelbach mit nur 27 Meter entlang der Kempt ausgeschieden werden, um eine bessere Bebauung auf der sich ebenfalls im Eigentum der A.W. Graf befindlichen Parzelle IE7696 zu ermöglichen.

### **ABWEICHUNG ZUM AUSGESCHIEDENEN GEWÄSSERRAUM IM MASTERPLAN**

Im Masterplan Geen wurde die Kempt mit einem verzweigten Gerinne dargestellt. Im natürlichen Zustand ist die Kempt in diesem Bereich morphologisch (strukturell) ein mäandrierender Fluss mit Bänken und verfügt über keinen verzweigten Wasserlauf. Im Masterplan wird der Gewässerraum zwischen «alten Weberei» und dem «Wasserrechtskanal» somit breiter ausgeschieden als in den vorliegenden Fachunterlagen. Gemäss Fachbericht der Flussbau AG wird der Kempt in diesem Bereich jedoch mit der nun erfolgten Planung genügend Raum zugestanden, um eine ökologisch wertvolle Revitalisierung zu realisieren.

### **KANTONALE STELLUNGNAHME ZUM ERARBEITETEN FACHBERICHT**

Der Kanton ist mit dem angedachten Gewässerraum grundsätzlich einverstanden und stützt den Fachbericht der Flussbau AG. In diesem Zusammenhang wird das AWEL, Abteilung Wasserbau, die Gewässerraumaus-scheidung im Siedlungsgebiet im einfachen Verfahren vorbereiten. Dabei ist vorgesehen, den Gewässerraum im Bereich des Masterplans gemäss dem Fachbericht nach Möglichkeit festzusetzen.

Rechtsufrig der Kempt besteht eine kommunale Verkehrsbaulinie aus dem Jahr 1976. Diese ist in Zusammenhang mit der Gewässerraumfestsetzung durch den Kanton von der Stadt aufzuheben. Der Kanton wird zum gegebenen Zeitpunkt bei der Stadt einen Antrag zur Aufhebung einreichen.



### BESCHLUSS

VOM 10. JULI 2025

GESCH.-NR. 2020-0590

BESCHLUSS-NR. 2025-151

### WEITERES VORGEHEN

Mit der vorliegenden Raumausscheidung im Bereich des Masterplans Geen erhält der Kanton genügend Raum, um eine hochwertige und ökologisch wertvolle Revitalisierung der Kempt umzusetzen.

Die Herleitung des Gewässerraums im Bereich des Masterplans bildet für die private Eigentümerschaft eine wesentliche Voraussetzung, um eine Bebauungsstudie zu starten. Zusätzlich erhält die private Eigentümerschaft somit die Grundlage, um Verhandlungen für einen Landabtausch mit dem Kanton, der eine 8'693 m<sup>2</sup> grosse Parzelle (IE2226) im Quartierplanperimeter besitzt, zugunsten der Kemptrevitalisierung zu führen.

In einem nächsten Schritt wird die Abteilung Tiefbau die Wiederaufnahme des Quartierplanverfahrens beim Stadtrat beantragen. Zeitlich parallel dazu ist vorgesehen, dass die private Grundeigentümerschaft einen Architekturwettbewerb oder Studienauftrag zur Bebauung im Bereich des Masterplan auslösen wird.

### DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON

AUF ANTRAG DES RESSORTS TIEFBAU

### BESCHLIESST:

1. Der Gewässerraum Kempt im Perimeter des Masterplans Geen, Illnau, wird gemäss dem Fachbericht inkl. Planunterlagen der Flussbau AG vom 19. Mai 2025 genehmigt.
2. Die Zusammenarbeit mit dem Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft zur Ausarbeitung der Gewässerraums im Perimeter des Masterplans Geen wird verdankt.
3. Die Abteilung Tiefbau wird beauftragt, dem Stadtrat die Wiederaufnahme des amtlichen Quartierplanverfahrens Geen zu beantragen.
4. Die A.W. Graf AG wird eingeladen, einen Architekturwettbewerb oder Studienauftrag zur Bebauung für die Bereiche «Neues Wohnen», «Neues Arbeiten» und «Alte Weberei» des Masterplans Geen durchzuführen. Eine Begleitung des Verfahrens durch die Stadt wird empfohlen.
5. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - a. Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft, Abteilung Wasserbau, Walcheplatz 2, 8090 Zürich
  - b. Immobilienamt Kanton Zürich, Ressortleiter Fondsimmobilien, Neumühlequai 10, 8090 Zürich, daniel.schaerer@bd.zh.ch
  - c. Flussbau AG SAH, Holbeinstrasse 34, 8008 Zürich
  - d. A.W. Graf AG, Im Riet 7 8308 Illnau
  - e. Abteilung Hochbau
  - f. Abteilung Tiefbau

### Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi  
Stadtpräsident

Peter Wettstein  
Stadtschreiber

Versandt am: 14.07.2025