



Illnau-Effretikon

Illnau-Effretikon

Illnau-Effretikon,
10.7. 2025



Stadt Illnau-Effretikon

STADTPARLAMENT

EINGANG

GESCHÄFTS-NR. STAPA

2025/099

18.07.2025

GESCHÄFTS-NR. CMI:

2025-1437

An den Präsidenten des
Stadtparlamentes
Herr Urs Gut
Stadthaus, Märtplatz 29
8307 Effretikon

POSTULAT: NACHHALTIGE HOCHHÄUSER IN ILLNAU-EFFRETIKON

Antrag

Das Parlament lädt den Stadtrat ein, zu prüfen, wie und wo der Bau von Hochhäusern, höher als 55 Meter ermöglicht werden kann. Dazu sollen geeignete Standorte für zunächst 1 bis 2 Hochhäuser auf dem Gemeindegebiet identifiziert und geprüft werden. Bei Eignung sollen, wenn möglich, Anpassungen (Beispielsweise der Richtplan, Bau- und Zonenordnung und/oder Masterpläne, bzw. Gestaltungspläne) vorgenommen oder wenigstens angestossen werden, unter Berücksichtigung, dass die Neubauten zudem Kriterien der ökologischen, ökonomischen, und sozialen Nachhaltigkeit entsprechen müssen.

Kontext und Begründung

Die sich abzeichnende Wohnungsnot in der Schweiz entwickelt sich zunehmend zu einem gesellschaftlichen Problem, das immer mehr Menschen betrifft. Auch in Kanton Zürich wächst die Bevölkerungszahl im Kanton Zürich kontinuierlich und damit die Nachfrage nach Wohnraum. Besonders in der Agglomeration Zürich/Winterthur ist das Angebot an Wohnraum bereits heute klar unzureichend. Dieser Mangel führt zu steigenden Kauf- und Mietpreisen, die selbst für den Mittelstand zunehmend problematisch werden. Während in den 1970er Jahren im Quartier Watt vereinzelt Hochhäuser gebaut wurden, gibt es aktuell grossflächige Beschränkungen der Bauhöhen. Lediglich in der Nähe des Bahnhofs Effretikon sind Hochhäuser erlaubt. Leider wird die Höhe über den Masterplan auf maximal 55 m Höhe beschränkt. Zudem wird die Nachfrage nach energieeffizienten und umweltfreundlicheren Gebäuden steigen, nicht nur aus regulatorischen Gründen, sondern auch aufgrund des wachsenden Bewusstseins bei Mietenden und Investierenden (Migros Bank Brandreport, 2024). Ziel dieses parlamentarischen Vorstosses ist es, dass in Illnau-Effretikon mittelfristig zusätzlicher moderner, nachhaltig gestalteter Wohnraum entstehen kann.

Was verstehen die Postulanten unter Nachhaltigkeit?

- I. **ökologisch:** Die Vorgaben des Masterplans, bzw. der Gestaltungspläne sollen nachhaltige Materialien wie Holz vorsehen und ein energietechnisch optimiertes Design fördern. Dies umfasst einen niedrigen Energieverbrauch für Bau und Betrieb sowie die Nutzung von Eigenproduktionstechnologien wie Photovoltaik-Fassaden. Zudem sollten die Standorte optimal an den öffentlichen Verkehr angebunden sein (z. B. in unmittelbarer Nähe zum Bahnhof), um die Notwendigkeit eines Autos für zukünftige Bewohner/-innen zu minimieren.
- II. **ökonomisch:** Maximierung der nutzbaren Flächen und damit optimale Wertsteigerung auf den ausgewählten Flächen mit einem Fokus auf zentrumsnahe Lagen mit guter oder potenziell sehr guter ÖV-Anbindung. Dadurch werden die Wohnungen für finanzkräftige Konsumenten und Steuerzahler/-innen attraktiver. Zusätzlich profitieren

Läden, Restaurants und anderes Gewerbe von der erhöhten Bevölkerungsdichte und gesteigerten Kaufkraft der Bewohner/-innen.

III. **sozial:** Günstige Wohnraum in die unteren Stockwerke

Um die derzeitigen Mieter/-innen an den ausgewählten Standorten nicht zu verdrängen, sollte im Gestaltungsplan festgelegt werden, dass sie in den unteren Stockwerken Wohnungen mit vergleichbaren Mietpreisen erhalten. Dies fördert eine sozial durchmischte Bevölkerungsstruktur an den bestehenden Standorten.

Vorteile von Hochhäusern

Hochhäuser bieten gegenüber herkömmlicher Bauweise zahlreiche Vorteile:

- Effiziente Nutzung knappen Baulands.
- Geringerer Bedarf an grauer Energie für Bau und Rohstoffe pro Wohnung.
- Ab etwa dem 6. Stockwerk bietet sich eine hervorragende Aussicht, insbesondere in Effretikon mit Blick auf die Alpen, das Mittelland und den Schwarzwald.
- Reduzierte Lärmbelastung für Bewohner in höheren Etagen.
- Hochhäuser führen zu verdichtetem Wohnen und bieten damit Läden, Restaurants und Dienstleistungen ein grosses Reservoir an potentiellen Kunden.
- Geeignete Fassadenflächen für Solarstromproduktion.
- Effizientere Gebäudeisolierung durch weniger Dach- und Kellerfläche pro Wohnung.
- Steigende Landwerte führen zu höheren Erträgen aus der Mehrwertabgabe für die Stadt.
- Hohe Grundstücksgewinnsteuern bei Handänderungen.
- Quersubventionierung von günstigem Wohnraum in unteren Stockwerken durch teurere Wohnungen in höheren Etagen möglich. Wohnen in oberen Etagen wird als besonders exklusiv und prestigeträchtig wahrgenommen, da es hervorragende Aussicht bietet.
- Die Möglichkeit für Hochhäuser schafft einen starken Anreiz für Grundstückseigentümer, bestehende Gebäude zu veräussern und den Weg für Neubauten frei zu machen.

Besondere Vorteile moderner Baumaterialien, wie z.B. Holz-Hybrid-Hochhäuser gegenüber klassischen Betonhochhäusern

Neben den obengenannten generellen Vorteilen haben insbesondere Holz-Hybrid-Hochhäuser zudem folgende Vorteile:

- Nach Angaben von Bolshauser Architekten AG bewirkt den Bau eines Holz-Hybrid-Hochhauses von 75 m, wie kürzlich in Regendorf realisiert, im Vergleich zu einem konventionellen Beton-Massivbau ca. 25% weniger CO₂-Emissionen in der Erstellung. Zudem bleiben ca. 1500t CO₂ im Holz im Gebäude gespeichert.
- Häuser aus Holz überzeugen durch ihre besondere Atmosphäre: Die natürliche Ausstrahlung erzeugt neue Formen der Geborgenheit und Behaglichkeit. Diese einzigartige Wahrnehmung fördert das Wohlbefinden und sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Darüber hinaus trägt Holz aktiv zu einem gesunden Raumklima bei. Es ist feuchtigkeitsausgleichend, hat hervorragenden Wärmedämmeigenschaften und bietet ausgezeichneten Schallschutz.
- Weitere Innovationen wie PV-Fassade, Lehmelemente, Lehmunterlagsboden sind bei einer Holz-Hybrid-Hochhaus (auch) möglich und tragen zu einer Verbesserung des ökologischen Fussabdrucks bei.

Häufige Kritikpunkte

- **Ästhetik:** Hochhäuser werden in der Schweiz oft als unpassend für das Ortsbild empfunden. Diese Ansicht geht auf die ersten sozialen Wohnbauprojekte zurück, die aus Kostengründen optisch wenig ansprechend gestaltet waren. In den letzten Jahren hat sich die Architektur jedoch stark weiterentwickelt. Heute entstehen ästhetisch ansprechende Hochhäuser mit innovativen Designs, wie der Prime Tower in Zürich oder das Jabee Tower in Dübendorf. Neben ihrer gestalterischen Qualität überzeugen Holz-Hybrid-Hochhäuser auch durch ökologische

Aspekte. Ein Beispiel dafür ist das 75 Meter hohe nachhaltig optimierte Holzhybrid-Hochhaus, das in Regensdorf auf dem Areal Zwhatt kürzlich fertiggestellt wurde. Dieses weist eine in die Fassade integrierte Photovoltaikanlage auf. Ein weiteres herausragendes Projekt als Highlight im wahrsten Sinne des Wortes ist in Winterthur geplant: Bis 2026 soll dort mit der „Rocket“ das weltweit höchste Holzhochhaus errichtet werden, das beeindruckende 100 Meter in die Höhe ragen wird. Weiter wurde in einer Volksabstimmung am 24.11.2024 der Bau eines 110 m hohen Holz-Hybrid-Hochhauses in Zürich-Altstetten bewilligt.

- **Ghettoisierung:** Hochhäuser können zu einer sozialen Segregation führen, wie Beispiele aus Paris (Bonlieue) oder Amsterdam (Bijlmermeer) zeigen. Eine gute Durchmischung der Bewohner, eine ansprechende Gestaltung, und eine sorgfältige Instandhaltung der Gebäude verhindern dies. Die unterschiedlichen Mietpreise und/oder Wohnungspreise sowie eine sorgfältig geplante Gestaltung der Umgebung (Spielplatz, Grünflächen zum Verweilen, Park, u.a.) fördern zudem die soziale Vielfalt.
- **Verzettelung der Infrastruktur:** Wegen der hohen Bewohner/-innenzahl entsteht im Parterre der Hochhäuser oft eine Ladeninfrastruktur, die möglicherweise die Ladeninfrastruktur im Zentrum konkurrenziert. Folge ist eine Verzettelung diesbezüglich. Dies kann verhindert werden, wenn die Hochhäuser in direkter Nähe des Stadtzentrums und an Lagen mit guter ÖV-Anbindung entstehen.
- **Schattenwurf:** Der Schattenwurf von Hochhäusern wird oft kritisiert. Da die Sonne sich jedoch im Tagesverlauf relativ schnell bewegt, ist der Einfluss nur kurzzeitig an einer Stelle spürbar. Es gibt bereits klare Vorschriften, die lange Schattenzeiten verhindern.
- **Brandschutz:** Brandkatastrophen von Hochhäusern wie der Brand im Grenfell Tower in London oder in der Bronx, New York, haben viele Menschen aufgeschreckt. Moderne Hochhäuser sind aber mit umfassenden Brandschutz- und Brandunterdrückungssystemen ausgestattet. Feuerwehr-Drohnen und moderne Technik ermöglichen zudem Löscheinsätze in grossen Höhen.

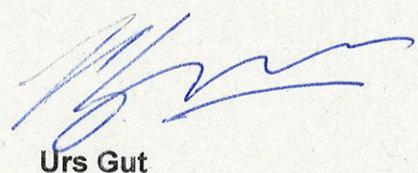
Damit diese Vorteile voll ausgeschöpft werden können, sollten Hochhäuser nicht auf 55 m begrenzt bleiben. Die Postulanten möchten den Stadtrat motivieren, sich auch für deutlich höhere Gebäude zu öffnen, wie sie in internationalen Städten längst üblich sind, und in anderen Gemeinden im Kanton Zürich bereits realisiert werden. Paolo Poggiati, Landschaftsarchitekt und Direktor der Abteilung für Raumentwicklung des Kantons Tessin ist der Auffassung, dass Wohnhochhäuser zwischen 50 und 100 Metern hoch sein sollten.

Wir möchten es dem Stadtrat überlassen, ideale Standorte zu identifizieren.

Freundliche Grüsse



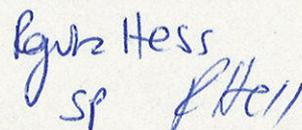
Arie Bruinink
Stadtparlamentarier Grüne



Urs Gut
Stadtparlamentarier Grüne



M. Annabichler, SP



R. Hess
SP

Maxim Worskow
M. Worskow

Annina Ansdhain
A. Ansdhain

D. Mühlerach
Dominik Mühlerach, SP

Leone Antweiler
L. Antweiler

P. Schädler
Simone Schädler, EVP

S. Kies
Sabine Kies, EVP

R. Antweiler GLP
R. Antweiler

~~Silja Beutler~~
Silja Beutler, Grüne