



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437
BESCHLUSS-NR. 2026-214
IDG-STATUS öffentlich

SIGNATUR **00** **Führung**
00.05 **Stadtparlament (Legislative)**
00.05.08 **Parlamentarische Vorstösse**

BETRIFFT **Postulat Arie Bruinink, Grüne, und Mitunterzeichnende, betreffend nachhaltige Hochhäuser in Illnau-Effretikon;
Beantwortung des Vorstosses; Verabschiedung des Berichtes zu Handen des Stadtparlamentes**

VORSTOSS

Arie Bruinink, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes, und Mitunterzeichnende, reichen mit Schreiben vom 18. Juli 2025 nachfolgendes Postulat bei der Geschäftsleitung des Stadtparlamentes ein (STAPA-Geschäft-Nr. 2025/099):

BEGRÜNDUNG

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 Stadtgebiet 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).



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437

BESCHLUSS-NR. 2026-214

Ziel dieses parlamentarischen Vorstosses ist es, dass in Illnau-Effretikon mittelfristig zusätzlicher moderner, nachhaltiger gestalteter Wohnraum entstehen kann.

WAS VERSTEHEN DIE POSTULANTEN UNTER NACHHALTIGKEIT?

1. **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.

2. **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.

3. **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.



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437

BESCHLUSS-NR. 2026-214

- Die Möglichkeit für Hochhäuser schafft einen starken Anreiz für Grundstückseigentümer, bestehende Gebäude zu veräussern und den Weg für Neubauten frei zu machen.

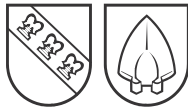
BESONDERE VORTEILE MODERNER BAUMATERIALIEN, WIE Z.B. HOLZ-HYBRID-HOCHHÄUSER GEGENÜBER KLASSISCHEN BETONHOCHHÄUSERN

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

- Nach Angaben von Boltshauser 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 hervorragende Wärmedämmeigenschaften und bietet ausgezeichneten Schallschutz.
- Weitere Innovationen wie PV-Fassade, Lehmelemente, Lehmunterlagsboden sind bei einem 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 Regendorf 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 Höhe ragen wird. Weiter wurde in einer Volksabstimmung am 24.11.2024 der Bau eines 110m hohen Holz-Hybrid-Hochhauses in Zürich-Altstetten bewilligt.
- Ghettoisierung: Hochhäuser können zu einer sozialen Segregation führen, 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.



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437

BESCHLUSS-NR. 2026-214

- Verzettlung 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 Verzettlung 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.

URHEBER: Arie Bruinink, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes

MITUNTERZEICHNENDE:
Annina Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes
Markus Annaheim, SP, Mitglied des Stadtparlamentes
Leonie Antweiler, SP, Mitglied des Stadtparlamentes
Ralf Antweiler, GLP, Mitglied des Stadtparlamentes
Silja Benker, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes
Urs Gut, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes
Regula Hess, SP, Mitglied des Stadtparlamentes
Marianne Isler, EVP, Mitglied des Stadtparlamentes
Maxim Morskoi, SP, Mitglied des Stadtparlamentes
Dominik Mühlebach, SP, Mitglied des Stadtparlamentes
Simone Schädler, EVP, Mitglied des Stadtparlamentes

EINGANG GESCHÄFTSLEITUNG: 18.07.2025

BEGRÜNDUNG IM STADTPARLAMENT: 06.11.2025

ÜBERWEISUNG AN DEN STADTRAT AM: 06.11.2025

FRIST: 06.11.2026



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437

BESCHLUSS-NR. 2026-214

BERICHT DES STADTRATES

Die Entwicklung der Stadt schreitet sichtbar voran, insbesondere im Zentrum von Effretikon, wo zukünftig auch zwei Hochhäuser von 55 m Höhe entstehen werden. Dass eine solche Entwicklung weder von allein noch von heute auf morgen entsteht, sondern politisches und privates Engagement erfordert und sehr lange Entwicklungs- und Genehmigungsprozesse durchlaufen muss, ist bekannt. Wie die nachfolgende Zusammenstellung zeigt, dauert der Prozess, um die planungs- und baurechtlichen Grundlagen für ein Hochhaus zu schaffen, etwa 11 bis 15 Jahre.

GESETZLICHE RAHMENBEDINGUNGEN FÜR HOCHHÄUSER

Die grundsätzliche Zulässigkeit von Hochhäusern (= Gebäude höher als 25 m) ist im § 282 des Planungs- und Baugesetzes (PBG; LS 700.1) geregelt. Die Stadt setzt in der kommunalen Bau- und Zonenordnung (BZO; IE 400.01.01) den Ergänzungsplan Hochhausgebiete fest. Bei der Gesamtrevision der BZO, welche im Jahr 2024 rechtskräftig wurde, hat die Stadt erstmals einen solchen Ergänzungsplan für das Gebiet zwischen Bahnhof-/Rikonerstrasse und dem Gleisfeld der SBB festgesetzt.

Damit ein solcher Ergänzungsplan für ein Hochhausgebiet durch den Kanton Zürich genehmigt wird, müssen einige Rahmenbedingungen erfüllt sein:

- Hochhäuser müssen, verglichen mit einer gewöhnlichen Überbauung, ortsbaulich einen Gewinn bringen oder durch die Art und Zweckbestimmung des Gebäudes bedingt sein (§ 284 Abs.1 PBG).
- Hochhäuser sind architektonisch besonders sorgfältig zu gestalten (§ 284 Abs.2 PBG).
- Die Ausnützung darf nicht grösser als bei einer gewöhnlichen Überbauung sein; eine Ausnahme ist ausgeschlossen. Vorbehalten bleiben die Bestimmungen über Arealüberbauungen, Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne (§ 284 Abs. 3 PBG).
- Die Nachbarschaft darf nicht wesentlich beeinträchtigt werden, insbesondere nicht durch Schattenwurf in Wohnzonen oder gegenüber bewohnten Gebäuden (§ 284 Abs. 4 PBG).

PRÜFUNG DER KANTONALEN VORAUSSETZUNGEN

Um zu prüfen, welche Gebiete auf dem Stadtgebiet die planerischen Voraussetzungen für Hochhäuser erfüllen, ist ein spezialisiertes Planungsbüro mit einer entsprechenden Studie zu beauftragen.

Insbesondere sind Hochhauseignungsgebiete und Hochhausausschlussgebiete zu ermitteln. Massgebend dafür sind § 284 Abs.1 und 4 PBG, wonach Hochhäuser ortsbaulich einen Gewinn bringen müssen und der 3-Stunden-Schatten gegenüber bewohnter Nachbarschaft eingehalten wird. Anschliessend können die städtischen Behörden entscheiden, ob sie in den aus gesetzlicher Sicht geeigneten Gebieten Hochhäuser ermöglichen möchten, oder ob spezifische örtliche Verhältnisse dagegensprechen.

Eine solche Studie könnte innerhalb eines Jahres von einem Planungsbüro erstellt werden. Die grob geschätzten externen Kosten belaufen sich auf rund Fr. 30'000.-.



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437

BESCHLUSS-NR. 2026-214

AUFEINANDERFOLGENDE ANPASSUNG DER PLANUNGSINSTRUMENTE

Wie eingangs des Postulates richtig erwähnt wird, benötigt es eine schrittweise, aufeinanderfolgende Anpassung der Planungsinstrumente.

Kommunaler Richtplan:

Der aktuell gültige Kommunale Richtplan wurde per Volksabstimmung im Jahr 2018 festgelegt. Dieser ist auf den Zeithorizont von 15 bis 20 Jahren ausgelegt. Die Durchführung einer Teilrevision würde drei bis fünf Jahre dauern. Dabei ist relevant, ob die kantonale Beurteilung zur Planungsabsicht positiv ausfällt. Die Planungskosten werden auf ca. Fr. 20'000.- geschätzt.

Kommunale Bau- und Zonenordnung (BZO):

Die aktuell gültige BZO wurde als Gesamtrevision durch das Stadtparlament im Jahr 2022 festgesetzt und hat ihre Rechtskraft im Jahr 2024 erlangt. Sie ist auf etwa 10 bis 15 Jahre ausgelegt. Eine Teilrevision kann auch während der ordentlichen Laufdauer durchgeführt werden. Erfahrungsgemäss dauert der Prozess bis zur Rechtskraft drei bis vier Jahre. Die Planungskosten hängen davon ab, wie intensiv sich die Bevölkerung während der öffentlichen Auflage einbringt und inwiefern der Kanton die kommunalen Bestrebungen stützt. Sie werden auf Fr. 50'000.- geschätzt.

Masterpläne:

Anhand der Masterpläne werden Gestaltungspläne erarbeitet. Beim Masterplan Bahnhof West aus dem Jahr 2018 wurden für die beiden Hochhäuser die geeignete Lage erörtert und die maximale Höhe auf 55 m festgelegt. Neben Überlegungen zum Stadtbild war dafür insbesondere die damals gültige Schattenwurfregelung für Hochhäuser ausschlaggebend. Im Jahr 2021 wurde mit der Revision von § 30 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV; LS 700.2) die maximale Beschattungsdauer von zwei auf drei Stunden erhöht. Die Überprüfung, ob das Zentrum Effretikon dank dieser Neuerung das Potenzial für weitere und höhere Hochhäuser hätte, wäre Teil der oben erwähnten Studie durch ein spezialisiertes Planungsbüro. Die anschliessende Anpassung der Masterpläne würde etwa 1 Jahr dauern und ca. Fr. 20'000.- kosten.

WEITERE ANFORDERUNGEN AN DIE HOCHHÄUSER

Im Postulat werden weitere Anforderungen an die Hochhäuser formuliert. Sie sollen z.B. mit nachhaltigen Materialien (Holz- oder Holz-Hybrid-Bauweise) konstruiert werden, Photovoltaik-Fassaden aufweisen und in den unteren Stockwerken soll günstiger Wohnraum zur Verfügung gestellt werden. Solche Regelungen werden in einem Gestaltungsplan und über einen Städtebaulichen Vertrag mit den jeweiligen Grundeigentümern vereinbart. Die Gestaltungspläne der privaten Grundeigentümer werden allerdings durch sie selbst und ihr Planungsteam erarbeitet. Im etwa drei- bis vierjährigen Entstehungsprozess findet ein Dialog mit den zuständigen Ressorts und Abteilungen statt. Dabei wird ausgelotet, welche Anforderungen den erwarteten Mehrwerten gegenüberstehen. Für die Berechnungen der Mehrwerte und die externe Beratung werden Kosten von Fr. 30'000.- geschätzt.



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437

BESCHLUSS-NR. 2026-214

ZUSAMMENFASSUNG DER MASSNAHMEN UND GESCHÄTZTE KOSTEN

PLANUNGSINSTRUMENT	UNGEFÄHRE ZEITDAUER	GESCHÄTZTE EXTERNE KOSTEN
Studie zu Hochhauseignungsgebiet/-ausschlussgebiet	1 Jahr	Fr. 30'000.-
Teilrevision Kommunalen Richtplan	3 bis 5 Jahre	Fr. 20'000.-
Teilrevision Bau- und Zonenordnung	3 bis 4 Jahre	Fr. 50'000.-
Anpassung Masterpläne	1 Jahr	Fr. 20'000.-
Erarbeitungsdauer von Gestaltungsplänen	3 bis 4 Jahre	Fr. 30'000.-
Total	11 – 15 Jahre	Fr. 150'000.-

ERWÄGUNGEN DES STADTRATES

Die aktuelle Bau- und Zonenordnung ist seit 2024 in Kraft. Sie ist das Ergebnis umfassender Vorarbeiten der breit abgestützten Ortsplanungskommission. Planungs- und Rechtssicherheit sind im Baurecht von hohem Wert.

Die Stadtplanung darf sich jedoch nicht darauf beschränken, auf aktuelle Veränderungen zu reagieren. Zu den Aufgaben der Stadtplanungskommission gehört es auch, künftige Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und entsprechende Planungen rechtzeitig anzustossen. Der Stadtrat ist sich dieser Verantwortung bewusst und wird die notwendigen planerischen Schritte zu gegebener Zeit vorausschauend und zukunftsorientiert angehen. Dabei wird auch zu prüfen sein, ob der Zeitpunkt geeignet ist, die Voraussetzungen für weitere Hochhäuser auf dem Stadtgebiet zu schaffen.

DER STADTRAT ILLNAU-EFFRETIKON AUF ANTRAG DES RESSORTS HOCHBAU **BESCHLIESST:**

1. Dem Stadtparlament wird beantragt:
 1. Der Bericht des Stadtrates zum Postulat von Arie Bruinink, Grüne, Mitglied des Stadtparlamentes, und Mitunterzeichnende betreffend nachhaltige Hochhäuser in Illnau-Effretikon wird zur Kenntnis genommen.
 2. Das Postulat wird als erledigt abgeschrieben.
 3. Gegen diesen Beschluss ist das Referendum ausgeschlossen.
 4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Arie Bruinink, Mitglied Stadtparlament
 - b. Abteilung Hochbau



BESCHLUSS

VOM 01. OKTOBER 2026

GESCH.-NR. 2025-1437

BESCHLUSS-NR. 2026-214

2. Vorstehender Antrag und Weisung werden genehmigt und zu Händen des Stadtparlamentes verabschiedet.
3. Als zuständige Referentin für allfällige Auskünfte wird Rosmarie Quadranti, Stadträtin Ressort Hochbau, bezeichnet.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - a. Abteilung Präsidiales, Parlamentsdienst (zur Weiterleitung an das Stadtparlament)
 - b. Abteilung Hochbau

Stadtrat Illnau-Effretikon

Marco Nuzzi
Stadtpräsident

Peter Wettstein
Stadtschreiber

Versandt am: 05.10.2026