

# Masterplan

Städtebauliche Neuordnung  
KEZO-Gesamtareal

23. Januar 2026



## **Auftraggeberin**

Kehrichtverwertung Zürcher Oberland (KEZO)  
Wildbachstrasse 2  
8340 Hinwil

## **Bearbeitung**

EBP Schweiz AG  
Mühlebachstrasse 11  
8032 Zürich  
Schweiz

Verabschiedet vom KEZO Verwaltungsrat  
Hinwil, 23. Januar 2026

Zustimmend zur Kenntnis genommen  
vom Gemeinderat Hinwil  
Hinwil, 4. März 2026



---

Dr. Christian Schucan, Verwaltungsrat (Präsident)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Ausgangslage</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Der Masterplan als Planungsleitlinie</b>	<b>8</b>
<b>3</b>	<b>Leitsätze für die Arealentwicklung</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Zielvorstellungen für die Arealentwicklung</b>	<b>12</b>
	Zielvorstellung Bebauung und Nutzung	13
	Zielvorstellung Verkehr und Erschliessung	18
	Zielvorstellung Frei- und Grünräume	22
<b>5</b>	<b>Umsetzungsagenda</b>	<b>26</b>

# 1

## Ausgangslage

## Anlass der Planung

Die heutige Kehrichtverwertungsanlage (KVA) in Hinwil verwertet 190'000 Tonnen Abfall pro Jahr. Sie stammt aus dem Jahr 1971 und wurde schrittweise erweitert. Die Anlage hat das Ende ihrer Lebensdauer erreicht. Die Anlagentechnik sowie diverse Gebäudeteile sind veraltet und die Logistik ist durch die Erweiterungen der letzten Betriebsjahre aufwendig geworden.

Um auch in Zukunft eine zeitgemässe, wirtschaftliche und umweltverträgliche Abfallverwertung sicherzustellen, hat der Kanton Zürich im Rahmen der Richtplanung festgeschrieben, dass die KVA Hinwil durch eine Neuanlage auf demselben Grundstück (Nr. 8333) mit einer auf 120'000 Tonnen Abfall pro Jahr reduzierten Kapazität zu ersetzen ist (Richtplaneintrag 2022).

Die Realisierung der neuen KVA erfolgt parallel zum laufenden Betrieb der heutigen Anlage. Die Entsorgungssicherheit ist dadurch auch während der Bauzeit jederzeit gewährleistet. Nach Inbetriebnahme des KVA-Neubaus werden die heutigen Verbrennungslinien zurückgebaut.

Mit dem Rückbau der bestehenden Anlage werden Flächen frei, die neu genutzt werden können. Geplant ist die Neuordnung der Schlackenaufbereitungsanlage (ZAVRe). Potenzielle zukünftige Nutzungen auf dem Areal sind beispielweise eine CO<sub>2</sub>-Abscheidung sowie eine Biomasseanlage.



Bestehende KVA in Hinwil (Quelle: KEZO)

## Bisherige Planungsschritte

Die KEZO hat 2024/25 einen Studienauftrag durchgeführt. Ziel war es, die städtebauliche, funktionale und gestalterische Einbettung der neuen KVA auf dem KEZO-Areal sowie die Gestaltung der Umgebung sorgfältig zu planen. Die KEZO stellte dafür alle wichtigen Vorgaben zum benötigten Platzbedarf, zu den Abläufen und zu möglichen zusätzlichen Nutzungen zur Verfügung.

Im Studienauftrag wurden zentrale Themen bearbeitet: Wie lassen sich funktionale, zweckmässige und gut gestaltete Innen- und Aussenräume schaffen? Wie fügt sich die neue KVA gut in das bestehende Stadt- und Landschaftsbild ein? Wie kann ein überzeugendes architektonisches Gesamtkonzept aussehen? Auch Ressourcenschonung und Wirtschaftlichkeit spielten eine wichtige Rolle. Zudem waren klare Lösungen für Erschliessung, Parkierung sowie für den Umgang mit bestehenden Naturwerten – etwa der inventarisierten Hecke und dem Gewässerraum – gefordert.

Von allen Beiträgen gelang es dem Team Penzel Valier mit Maurus Schifferli Landschaftsarchitekten am besten, diese vielfältigen Anforderungen zu erfüllen und die übergeordneten Ziele des Studienauftrags in ein stimmiges, zukunftsfähiges Konzept zu übersetzen. Das Beurteilungsgremium wählte daher das Projekt einstimmig zur Weiterbearbeitung.

Das Siegerteam entwickelte ihren Entwurf nach Abschluss des Studienauftrags in engem Austausch mit dem KEZO-Projektteam und unter Einbezug einer Delegation aus dem Beurteilungsgremium zu einem städtebaulichen Richtprojekt weiter. Das Richtprojekt vertieft den vielversprechenden Ansatz aus dem Studienauftrag und dient als Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Masterplans und des Bauprojekts.



Visualisierung Siegerprojekt Studienauftrag (Quelle: Visualisierung Maaars)



Visualisierung KEZO-Platz (Stand Richtprojekt, Quelle: Visualisierung Maaars)



Visualisierung Ansicht von Zürichstrasse (Stand Richtprojekt, Quelle: Visualisierung Maaars)

# 2

## Der Masterplan als Planungsleitlinie

Der Masterplan besteht aus einem 2D-Plan und einem erläuternden Bericht. Der vorliegende Bericht besteht im Wesentlichen aus **drei Elementen**:

### Kapitel 3

#### **Leitsätze für die Arealentwicklung**

Die Leitsätze enthalten die wichtigsten Eckwerte der Planung im Sinne eines von allen AkteurlInnen gemeinsam getragenen Zielbildes. Die Leitsätze waren Grundlage des durchgeführten Studienauftrags und dienen auch als strategische Richtschnur für die nächsten Planungsschritte.

### Kapitel 4

#### **Zielvorstellungen für die Arealentwicklung**

Die Zielvorstellungen fassen die wichtigsten Merkmale des Richtprojektes im Sinne von konkreten räumlichen Prinzipien zusammen und definieren die relevanten Eckpunkte der gewünschten Entwicklung. Sie dienen als Leitlinie für die qualitativ wertvolle und funktionale Weiterentwicklung des Areals.

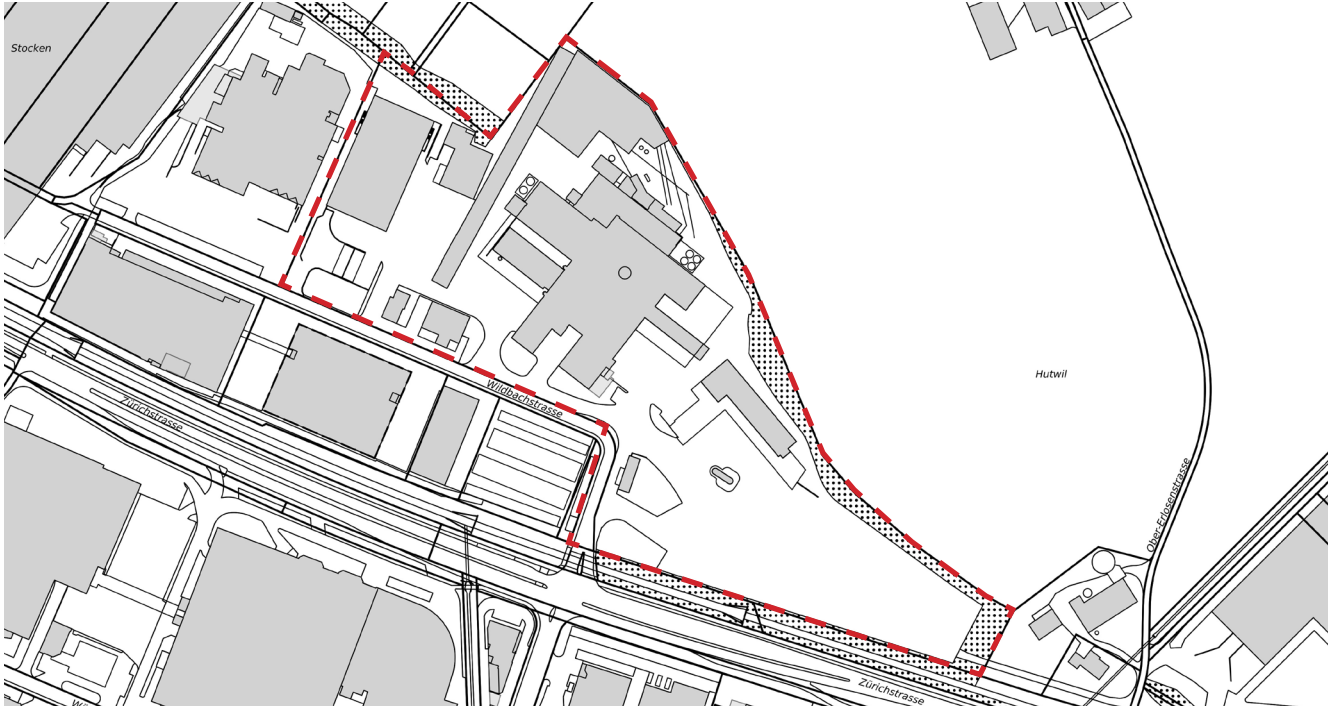
### Kapitel 5

#### **Umsetzungsagenda für die Arealentwicklung**

Die Umsetzungsagenda zeigt auf, wie der Masterplan umgesetzt wird und gibt einen Ausblick auf die für den Gestaltungsplan relevanten Inhalte. Zusätzlich beschreibt sie die erforderlichen Folgeprojekte und zeigt die jeweiligen Verantwortlichkeiten auf.

## Perimeter

Der Masterplan fokussiert nicht nur auf den KVA-Neubau, sondern zeigt auf, wie das gesamte KEZO-Areal zukunftsfähig entwickelt werden kann. Der Perimeter umfasst daher die gesamte Parzelle Nr. 8333.



Perimeter Masterplan KEZO (Quelle: GIS Kanton Zürich)

Mit dem Masterplan werden das detaillierte Richtprojekt für den KVA-Neubau und die konzeptionellen Überlegungen für das gesamte Areal auf dieselbe Flughöhe gebracht, um eine gemeinsame Planungsleitlinie für die nächsten Planungsschritte der zukünftigen Arealentwicklung und die Basis für den folgenden Gestaltungsplan zu bilden.

## Zweck

Der Masterplan ist eine vereinfachte Version des technischen Richtprojekts. Er hilft dabei, die wichtigsten Ideen verständlich zu erklären und stellt eine gemeinsame Absichtserklärung dar – sowohl innerhalb der KEZO als auch gegenüber Gemeinde, Kanton, Bevölkerung, Interessengruppen und Medien. Der Masterplan zeigt im Sinne einer Gesamtschau, wie sich das ganze Areal in Zukunft entwickeln soll: wie gebaut wird, wie die Flächen genutzt werden, wie die Freiräume gestaltet sind und wie der Verkehr organisiert wird.

## Erarbeitungs- und Beteiligungsprozess

Zur inhaltlichen Erarbeitung des Masterplans und zur Konzeption resp. Begleitung des Planungsprozesses wurde das Planungsbüro EBP Schweiz AG beauftragt. Die Erarbeitung des vorliegenden Masterplans erfolgte in enger Zusammenarbeit mit dem KEZO-Projektteam und dem Siegerteam aus dem Studienauftrag. Das Siegerprojekt aus dem Studienauftrag wurde der Delegiertenversammlung, den Ortsparteien und der Öffentlichkeit im Juni 2025 vorgestellt. Im Rahmen der Ausstellungen vorgebrachte Inputs wurden in der weiteren Bearbeitung berücksichtigt. Umschreiben: Der Masterplan wird vom Verwaltungsrat der KEZO beschlossen und vom Gemeinderat Hinwil zustimmend zur Kenntnis genommen. Damit wird er zu einer gemeinsamen und verbindlichen Absichtserklärung aller Beteiligten. Der Masterplan wird auch der Öffentlichkeit sowie den kantonalen Behörden vorgestellt.

# 3

## Leitsätze für die Arealentwicklung

Als Grundlage für die zukunftsgerichtete Weiterentwicklung des Grundstücks der KEZO wurden basierend auf dem bisherigen Prozess **übergeordnete Leitsätze** formuliert. Die Leitsätze dokumentieren die angestrebte Entwicklung des Gesamtareals sowie insbesondere des KVA-Neubaus.



### **Langfristige Entwicklung**

Der Masterplan legt den Fokus auf das Gesamtareal, ermöglicht eine vorausschauende städtebauliche Entwicklung für die KEZO und stellt Handlungsoptionen bereit.



### **Optimale Funktionalität und wirtschaftliche Tragfähigkeit**

Die KEZO betreibt eine industrielle Grossanlage, die technisch optimal funktionieren und wirtschaftlich betrieben werden muss.



### **Werthaltige Freiraumgestaltung**

Aufgrund der grossen Kubaturen kommt der städtebaulichen Eingliederung, der landschaftlichen Einbettung und der Gestaltung der Freiräume eine hohe Bedeutung zu.



### **Einvernehmliche Umsetzung**

Die KEZO zieht die Öffentlichkeit, wenn immer möglich in die Gestaltung und Umsetzung ein. Wesentliche Schritte der Planung werden mit den relevanten AkteurInnen (Gemeinde, Kanton, Öffentlichkeit) koordiniert und aufeinander abgestimmt.



### **Vorbildfunktion**

Die KEZO wird zum Zeitpunkt der Inbetriebnahme eine der modernsten KVA der Schweiz sein und ist somit ein Vorzeigeprojekt. Der KEZO-Neubau zeichnet sich aus durch eine optimale Umweltverträglichkeit, einer minimalen Ressourcennutzung und einer optimalen städtebaulichen Eingliederung. Die KEZO verfolgt verschiedene Massnahmen zur Stärkung der Nachhaltigkeit: Die bei den Prozessen anfallende Abwärme wird auch weiterhin zur Beheizung von Gewächshäusern genutzt werden. Durch den Schlacken-Trockenaustrag wird die Metallausbeute erhöht. Weiter ist ein Ausbau der Wärmeauskoppelung für die Fernwärme denkbar. Wo wirtschaftlich tragbar und qualitativ gleichwertig, wird für den Bau zudem der Einsatz von Recyclingmaterial geprüft. Der KVA-Neubau bietet einen Mehrwert für Gesellschaft und Umwelt.



### **Optimales Logistikkonzept**

Ein optimales Logistikkonzept für das Gesamtareal stellt während aller Entwicklungsphasen möglichst kurze und sichere Verkehrswege sowie ein eingezäuntes respektive für die Öffentlichkeit nicht zugängliches Betriebsgelände sicher.

# 4

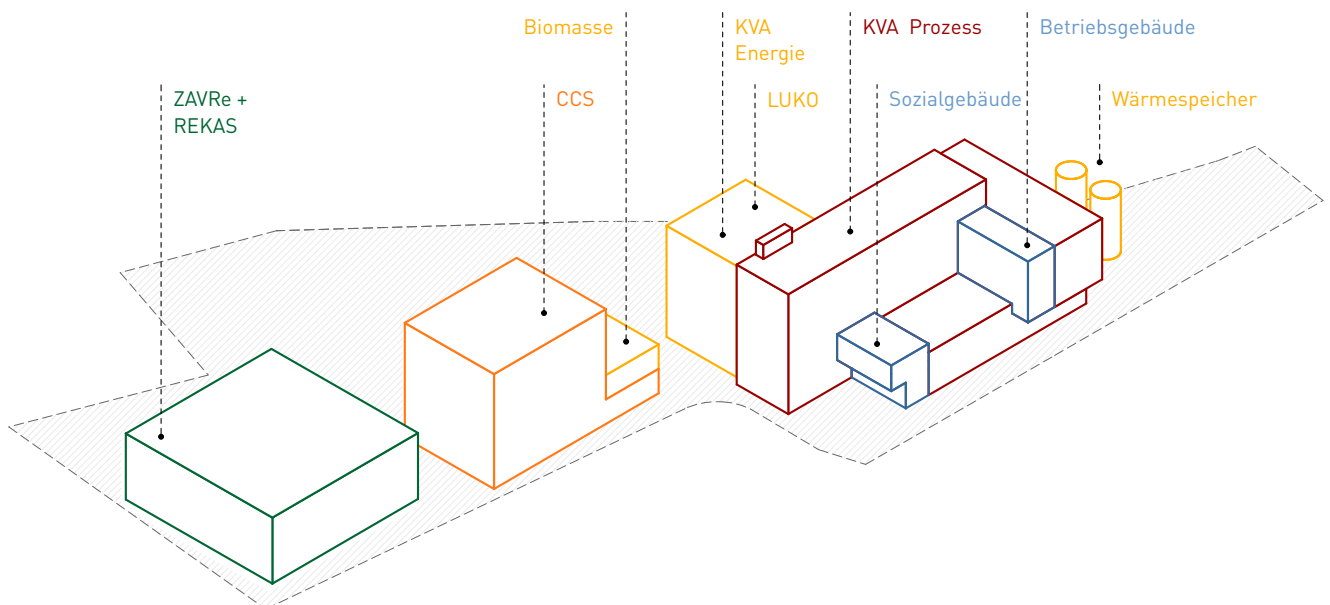
## Zielvorstellungen für die Arealentwicklung

Die nachfolgenden Zielvorstellungen basieren auf dem Richtprojekt und verdeutlichen, wie sich das Areal langfristig entwickeln soll.

# Zielvorstellung Bebauung und Nutzung

## KVA als zentrale Nutzung

Das Areal ist für industrielle Nutzungen vorgesehen, wobei die Kehrrechtverwertungsanlage (KVA) und die Schlackeaufbereitungsanlage der ZAV Recycling AG (ZAVRe) die zentralen Nutzungen darstellen. Die neue KVA wird zuerst realisiert. Ergänzend sind zu einem späteren Zeitpunkt weitere Nutzungen, wie bspw. ein Neubau für die ZAVRE, eine regionale Kada-versammelstelle (REKAS) und ein Gebäudekomplex für die CO<sub>2</sub>-Abscheidung (CCS) und Biomasse geplant. Die KVA umfasst neben den technischen Gebäudeteilen, wie Energie- und Prozessgebäude zudem auch ein Betriebs- und Sozialgebäude.



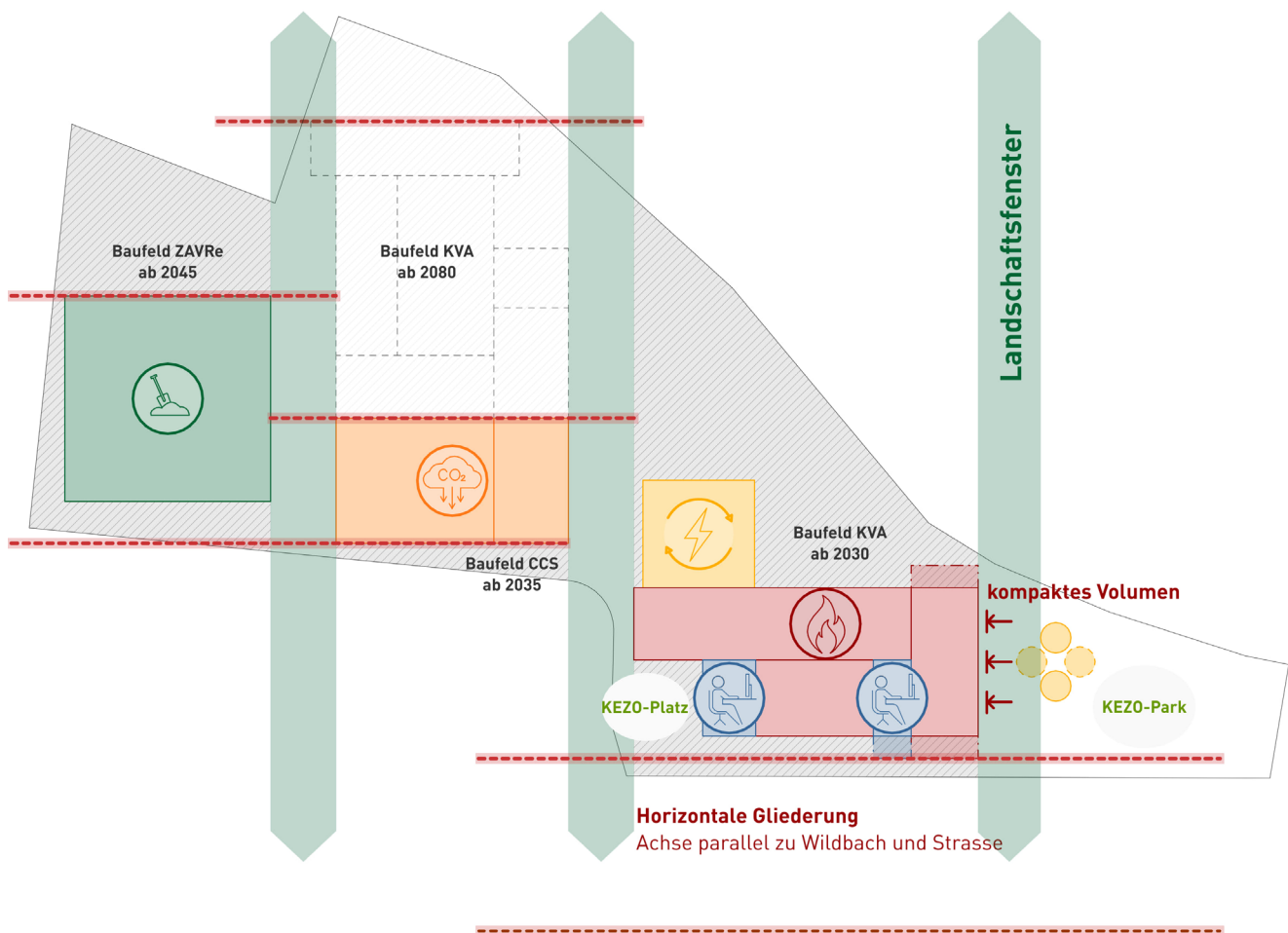
Nutzungen Horizont ab 2045 (Quelle: Darstellung in Anlehnung an das Richtprojekt)

## Kompakte Volumen

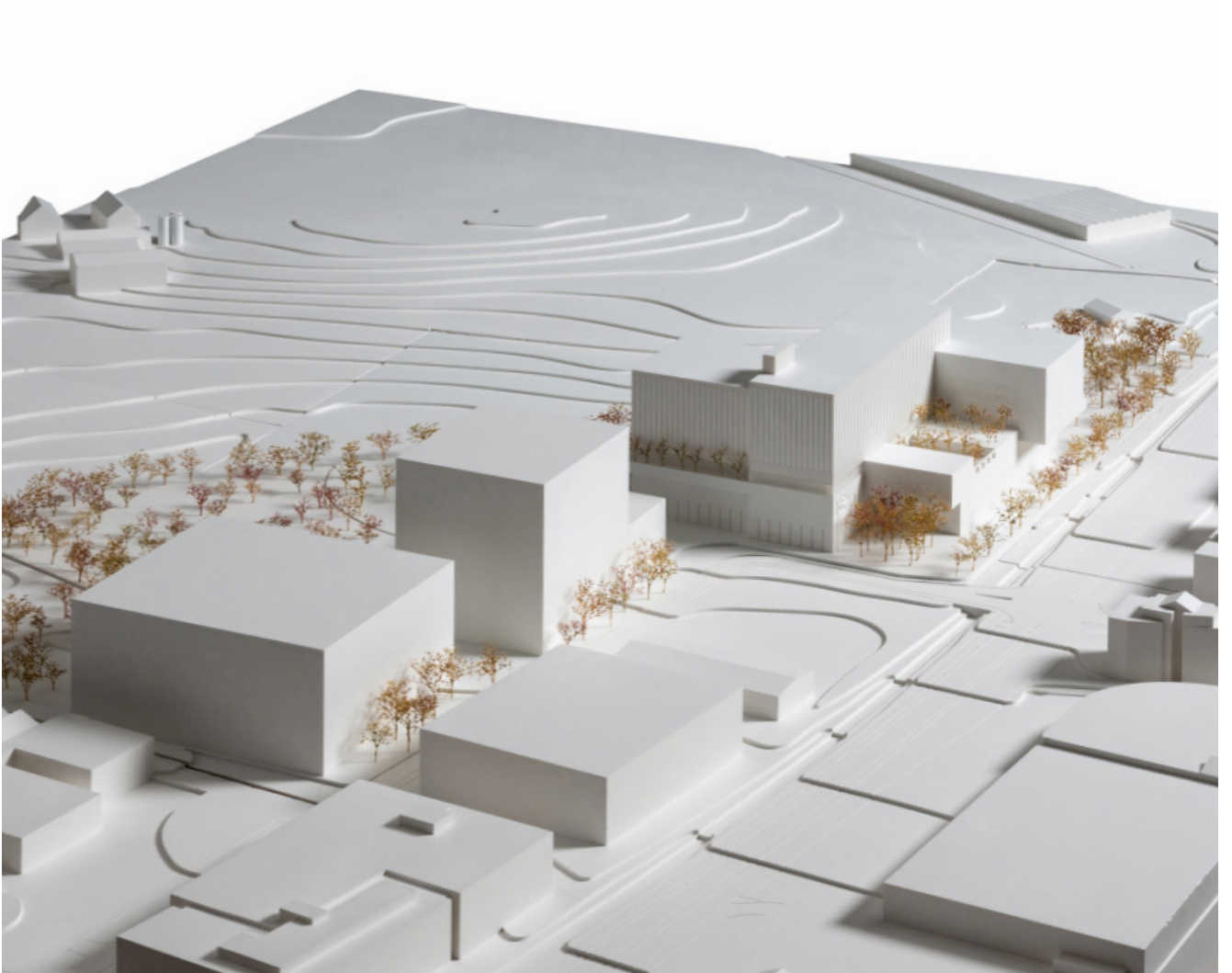
Die grossen Baukörper werden kompakt angeordnet. Die neue KVA mit einer gemäss Richtprojekt voraussichtlichen Gesamthöhe von ca. 56 m fügt sich in den städtebaulichen Kontext ein, indem sie sich unter anderem mit ihrer Fassadenflucht am Wildbach, der Zürichstrasse und der gegenüberliegenden Bebauung orientiert. Die ergänzenden Nutzungen führen diese orthogonale Ausrichtung konsequent weiter und definieren klar strukturierte Baufelder. Vertikal wird die Struktur durch Landschaftsfenster zwischen den einzelnen Baufeldern gegliedert, die eine einfache Orientierung bieten, eine effiziente Befahrbarkeit auf dem Areal gewährleisten und sich zudem dem Rhythmus der umgebenden Bebauung angleichen.

## Staffelung zur Zürichstrasse

Um den KVA-Neubau auch in seiner Höhe angemessen in das Ortsbild einzubetten, staffelt sich der Baukörper in alle Richtungen hin ab. Dadurch entsteht ein Übergang zur Umgebung. Die Anlieferhalle vermittelt als niedriger Baukörper auf der Süd-West Seite zwischen der neuen Prozesshalle und der renaturierten Wildbachzone. Auf der gegenüberliegenden Seite schliesst das niedrige thermische System unmittelbar an die Rauchgasreinigung an.



Gliederung durch Landschaftsfenster (Quelle: Richtprojekt)



Modellfoto KVA 2045 (Quelle: Richtprojekt)

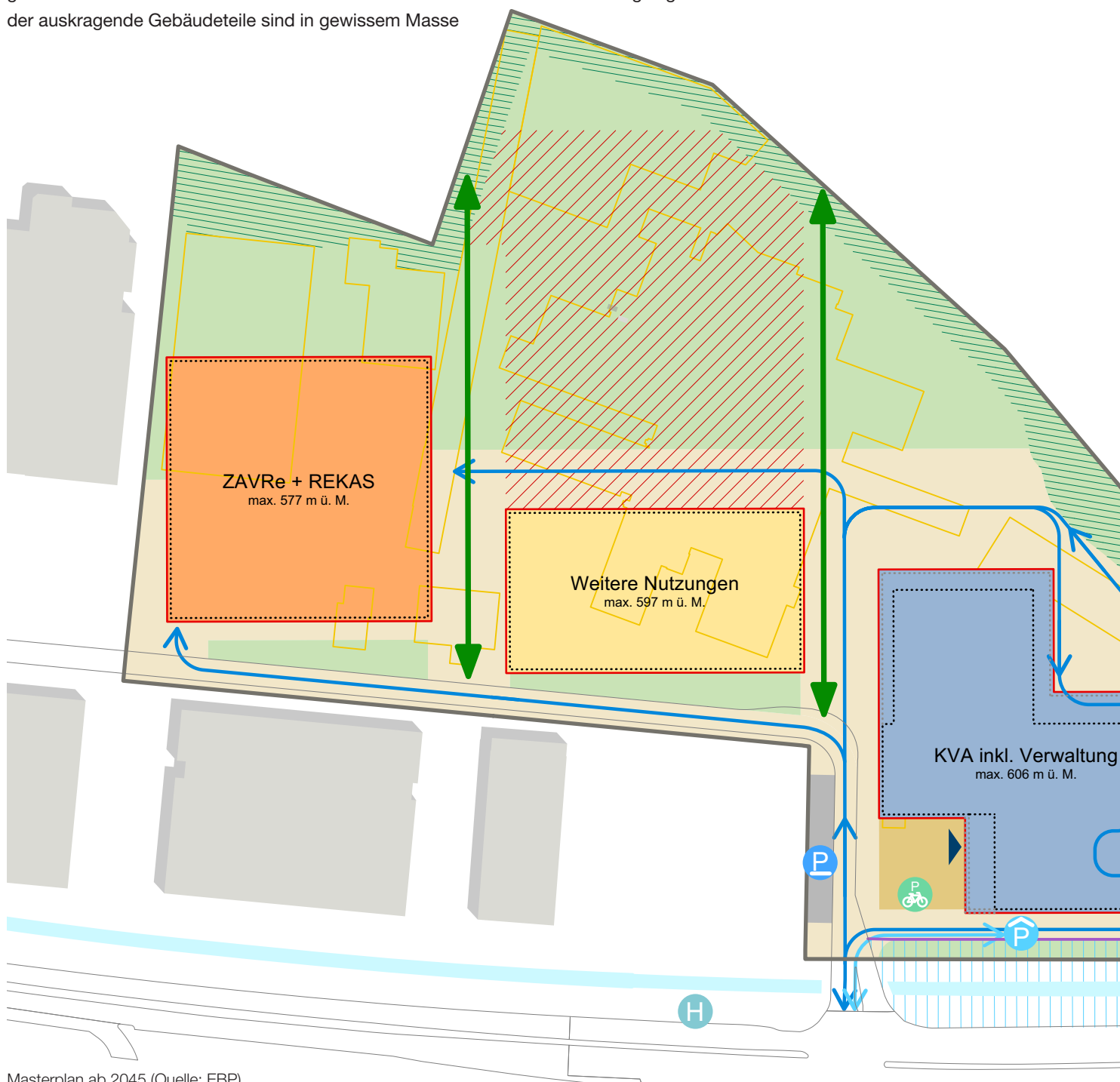
**Basierend auf diesen Zielsetzungen des Richtprojektes, werden folgende Prinzipien im Masterplan verbindlich gesichert:**

**Baubereiche mit max. Gesamthöhe**

Für die grossen Neubauten sind drei Baufelder vorgesehen. Sie verlaufen alle parallel zur Zürichstrasse bzw. zur Wildbachstrasse und sorgen so für eine einheitliche, klare Ausrichtung der Bebauung. Die Baufelder orientieren sich am Richtprojekt, lassen aber bewusst Spielraum bei der genauen Grösse und Höhe der Gebäude. Über die Baufelder auskragende Gebäudeteile sind in gewissem Masse

erlaubt. Zwischen den Baufeldern bleiben gezielt Freiräume frei, damit die Landschaftsfenster erhalten bleiben. Technische Verbindungen zwischen den Baufeldern, etwa Leitungen, sind möglich, idealerweise unterirdisch. Falls oberirdische Verbindungen nötig sind, sollen sie gebündelt und möglichst oberhalb des Sichtfeldes angeordnet werden.

Zusätzliche untergeordnete Nutzungen auf dem Areal, wie etwa eine Biomasseanlage, sollen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Gliederung zulässig sein. Deren genaue räumliche Verortung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschliessend festgelegt werden, weshalb kein Baufeld festgelegt wird.



Masterplan ab 2045 (Quelle: EBP)

### KVA Neubau inkl. Verwaltung

Der Neubau der KVA wird im östlichen Bereich des Areals angeordnet und bildet einen wichtigen Eckpunkt der Gesamtplanung. Bei der baulichen Gestaltung der KVA wird besonderer Wert auf eine hochwertige Fassaden- und Dachbegrünung gelegt, um sowohl ökologische als auch gestalterische Anforderungen zu erfüllen. Teile der Dachflächen sollen als Terrasse für Mitarbeitende und Besuchende nutzbar gemacht werden und so zur Aufenthaltsqualität beitragen. Der KEZO-Platz vor dem KVA Neubau bildet den zentralen Auftakt und die Adresse des gesamten Areals. Im Osten sind die Speicher und eine grosse Retentionsfläche vorgesehen. Über diese sind das Wassermanagement und die Versickerung des Meteorwassers sichergestellt.

### ZAVRe + REKAS Neubau

Die Fläche für den ZAVRe-Neubau ist im Westen des Areals angeordnet. Die genaue Ausgestaltung des Neubaus ist noch nicht definiert, deshalb wird das Baufeld bewusst zukunftsfähig dimensioniert. Analog zur KVA wird auch der ZAVRe Neubau im Parallelbetrieb zur heutigen ZAVRe realisiert. Im Rahmen des Richtprojektes wurden bereits erste Überlegungen zur Umsetzung des Parallelbetriebes angestellt, die aufzeigen, dass der Betrieb der ZAVRe während der Bauphase sichergestellt werden kann. Langfristig ist ein REKAS-Neubau angedacht. Ob die Integration in das Gebäude der ZAVRe erfolgt oder als eigenständiges Gebäude im westlichen Baufeld realisiert wird, ist zu einem späteren Zeitpunkt zu definieren. Vorerst wird die heutige REKAS am jetzigen Ort bestehen bleiben.

### Neubau für weitere Nutzungen (bspw. CSS, Biomasse)

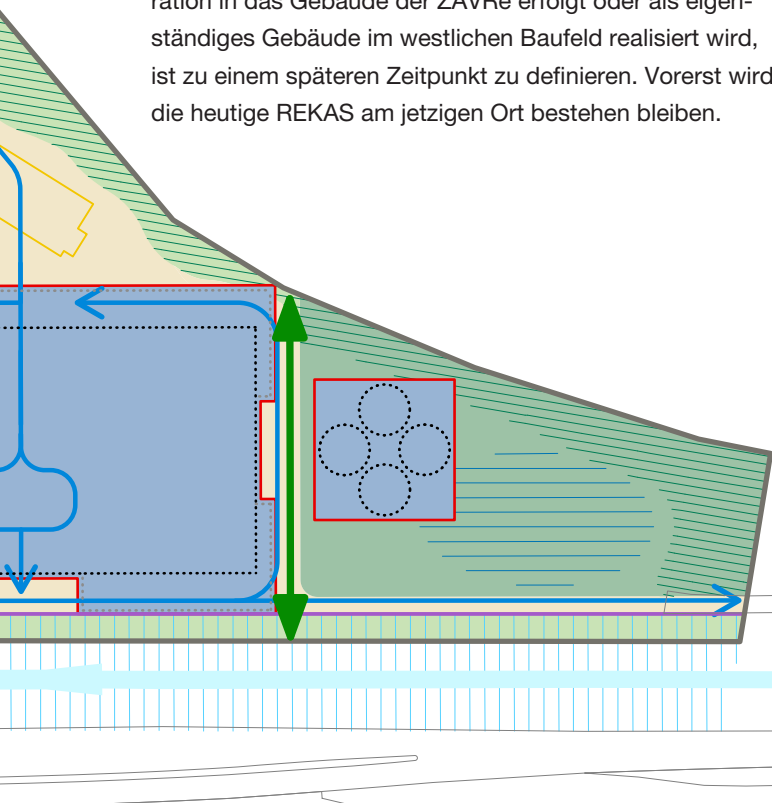
Zwischen dem ZAVRe und dem KVA-Neubau ist ein weiteres Baufeld vorgesehen. Zum heutigen Zeitpunkt wird davon ausgegangen, dass dieses Baufeld für einen CCS-Neubau genutzt wird. Da derzeit noch nicht abschliessend bekannt ist, wann der CCS-Neubau realisiert wird und welche Technologie zum Einsatz kommt, wird das Baufeld ebenfalls zukunftsfähig dimensioniert. Das Bau- feld soll zudem nicht nur für CCS dienen, sondern kann auch als Bau- feld für andere, mit der KVA verbundene Nutzungen, wie für die Produktion und Umwandlung von Energie (z.B. Biomasseanlage) o.ä. verwendet werden.

### Langfristig Rückbau Bestandesgebäude

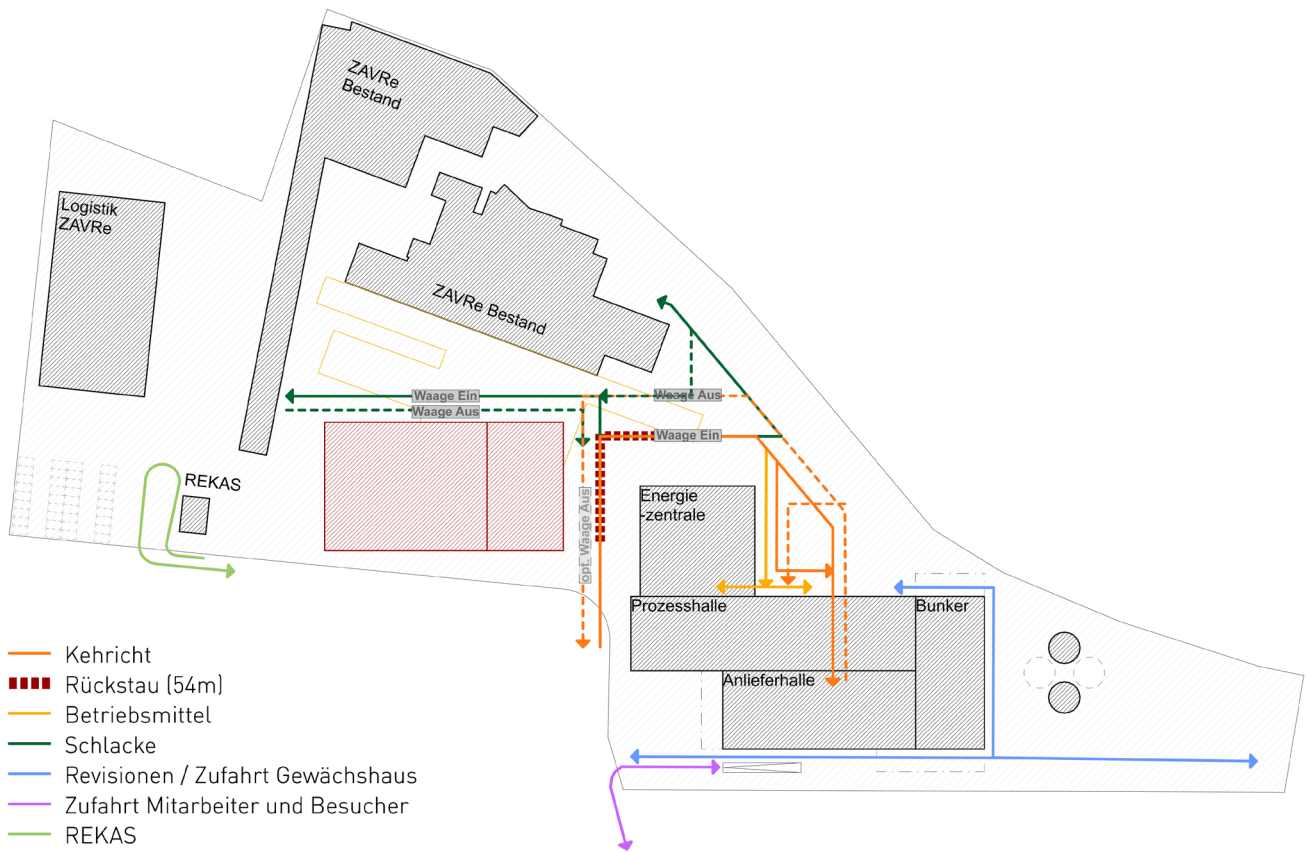
Langfristig ist vorgesehen, sämtliche Bestandsgebäude auf dem Areal rückzubauen. Der Rückbau erfolgt etappiert, es werden jeweils die Flächen freigespielt, die für die neuen Nutzungen benötigt werden.

### Zukunftsfläche für nächste Generation KVA

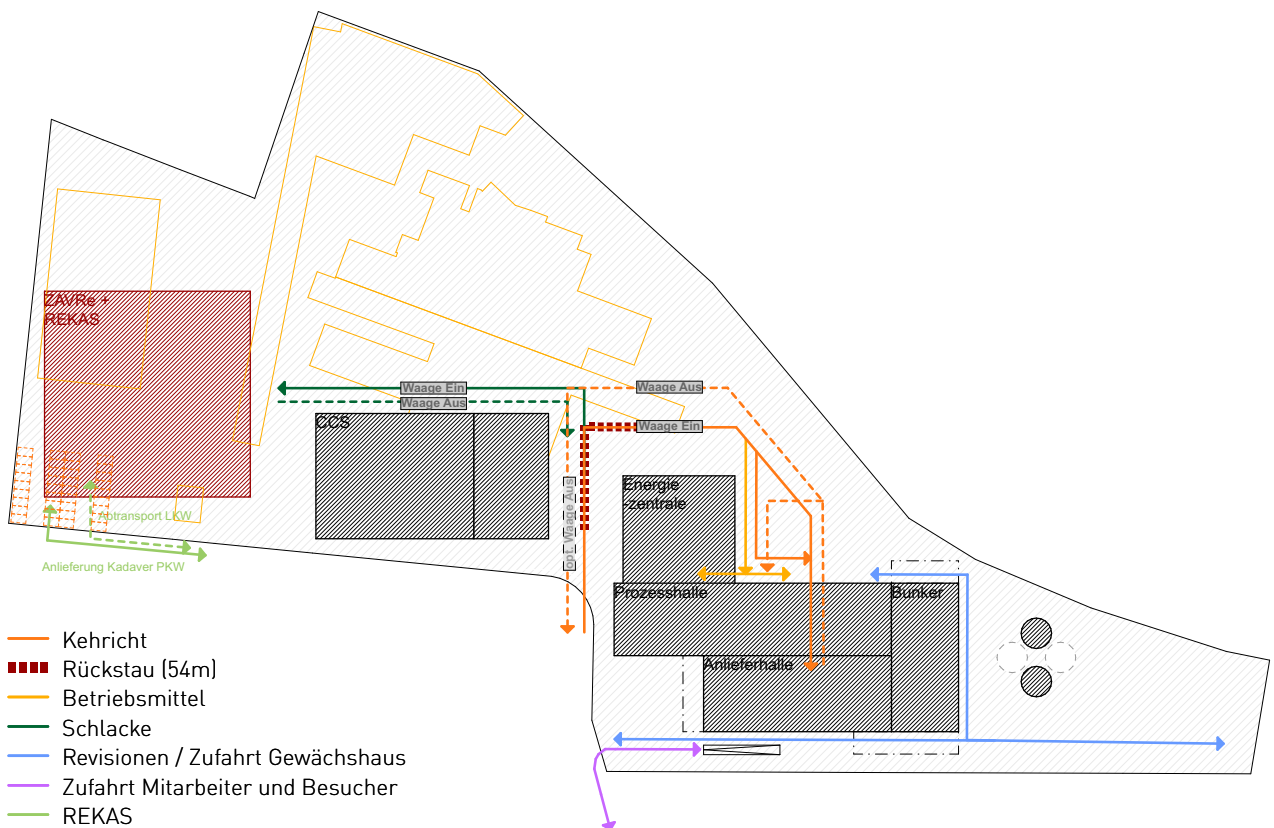
Die neue Kehrrichtverwertungsanlage wird eine Lebensdauer von rund 40 bis 50 Jahren haben. Aus heutiger Sicht wird daher etwa im Jahr 2080 ein Ersatzneubau für den heutigen Neubau erforderlich sein. Dieser Ersatzneubau soll wieder auf dem bestehenden Areal realisiert werden, um den Flächenverbrauch zu reduzieren und um betriebliche Kontinuität zu gewährleisten. Für den zukünftigen Ersatzneubau bietet sich insbesondere die Zukunftsfläche im nördlichen Bereich des Areals an. Diese Fläche kann bis zum geplanten Ersatzneubau als Grünfläche genutzt werden und trägt damit zur ökologischen und gestalterischen Qualität des Areals bei. Gleichzeitig bleibt sie langfristig für die strategische Weiterentwicklung der KVA gesichert.





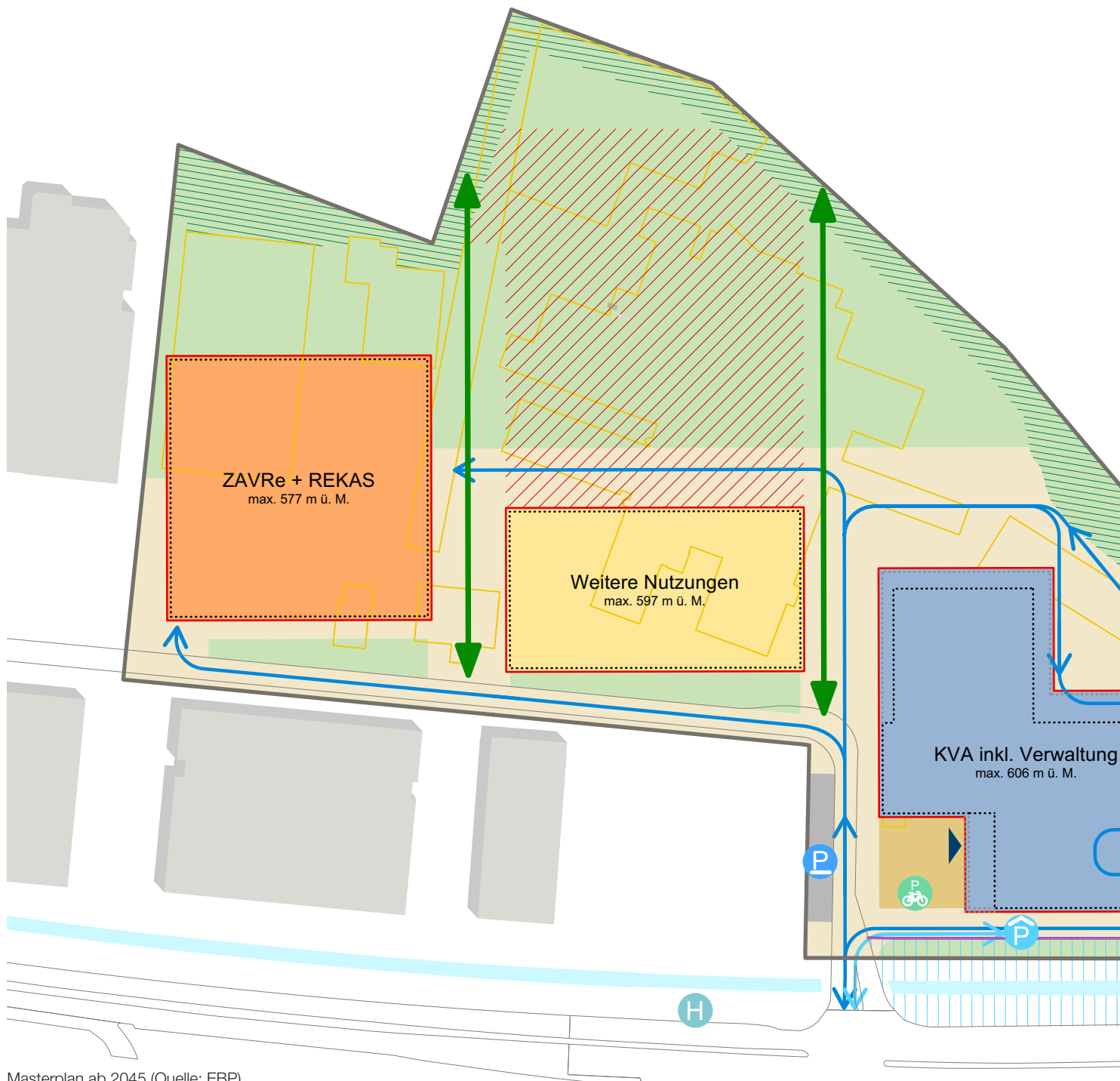


Verkehrskonzept Horizont ab 2035 (Quelle: Richtprojekt)



Verkehrskonzept Horizont ab 2045 (Quelle: Darstellung in Anlehnung an das Richtprojekt)

Basierend auf diesen Zielsetzungen des Richtprojektes, werden folgende Prinzipien im Masterplan verbindlich gesichert:



Masterplan ab 2045 (Quelle: EBP)

## ←→ Zu- / Ausfahrt Logistik

Die Zufahrt zum Gesamtareal erfolgt direkt von der Zürichstrasse über die Wildbachstrasse und bildet den zentralen Zugangspunkt für sämtliche Nutzungen. Die Waagen sind auf dem Areal so angeordnet, dass ein Rückstau von der Wildbachstrasse auf die Zürichstrasse ausgeschlossen werden kann. Die Anlieferung erfolgt über eine geradeaus verlaufende Route, die um das Hauptgebäude der KVA herumführt und im rückwärtigen Bereich eine diskrete Anlieferung ermöglicht. Durch die rückwärtige Anlieferung in die geschlossene Anlieferhalle wird der Lieferverkehr wirksam von den öffentlich zugänglichen Bereichen abgeschirmt und eine klare Trennung zwischen Areallogistik und öffentlich zugänglicher Zone gewährleistet.

Die bestehende Zufahrt zu den östlich liegenden Gewächshäusern bleibt entlang des Wildbachs erhalten und wird in die Gesamtplanung integriert, um deren Betrieb weiterhin sicherzustellen.

## ←→ Zu- / Ausfahrt Tiefgarage

Unmittelbar nach der Einfahrt von der Zürichstrasse zweigt die Zufahrt zur Tiefgarage nach rechts ab und ermöglicht eine effiziente Erschliessung des unterirdischen Parkbereichs.



### Oberirdische Parkplätze

Die Parkplätze werden überwiegend unterirdisch angeordnet. Einzelne oberirdische Parkplätze für Besuchende werden westlich der Wildbachstrasse angeordnet. Diese werden voraussichtlich mit Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge ausgestattet.

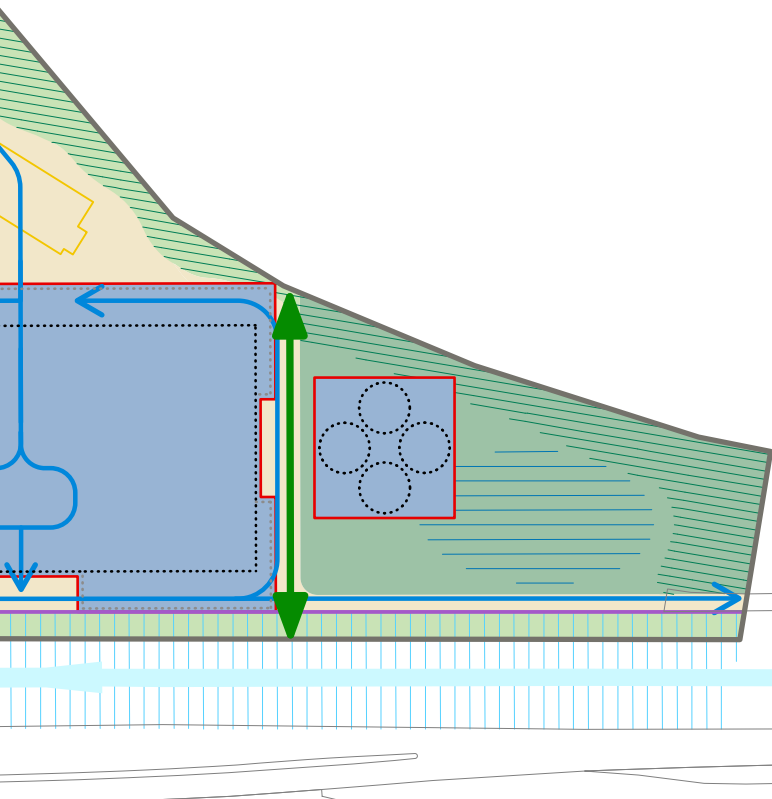


### Ankunftsort für die Öffentlichkeit



### Veloabstellplätze

Der Ankunftsort für die Öffentlichkeit sowie die Veloabstellplätze sind in unmittelbarer Nähe der Arealzufahrt, auf dem zentralen KEZO-Platz vorgesehen, um eine komfortable und sichere Anbindung für Mitarbeitende und Besuchende zu ermöglichen. Zusätzlich besteht eine fussläufige Anbindung von der nahegelegenen Bushaltestelle, wodurch das Areal auch mit dem öffentlichen Verkehr gut erreichbar ist.



# Zielvorstellung Frei- und Grünräume

## Vielfältige Frei- und Grünräume

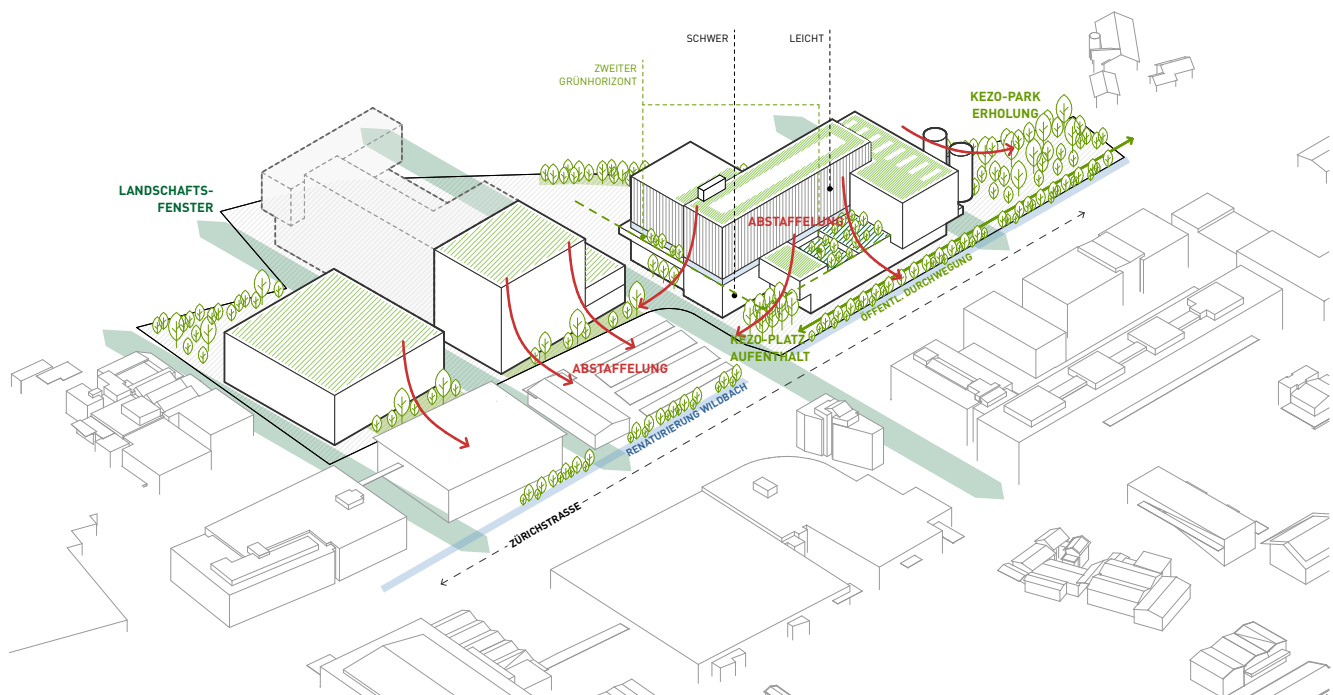
Das Richtprojekt überzeugt mit dem Konzept einer «gestapelten Landschaft», bei der neben ebenerdigen Frei- und Grünräumen auch Begrünungselemente am Gebäude, wie Dachgärten, Terrassen und Pflanztröge vorgesehen sind. Das Areal ist durch vielfältige Frei- und Grünräume geprägt, die unterschiedliche Funktionen erfüllen – von ökologisch wertvollen Flächen bis hin zu attraktiven Aufenthaltsbereichen für Besuchende und Mitarbeitende.

## Versiegelung auf ein Minimum beschränken

Versiegelte Flächen werden auf dem gesamten Areal auf ein Minimum reduziert. Sie beschränken sich beispielsweise auf Fahrgassen, Abstellflächen und technische Erschliessungen.

## Öffentliche und nicht öffentliche Bereiche

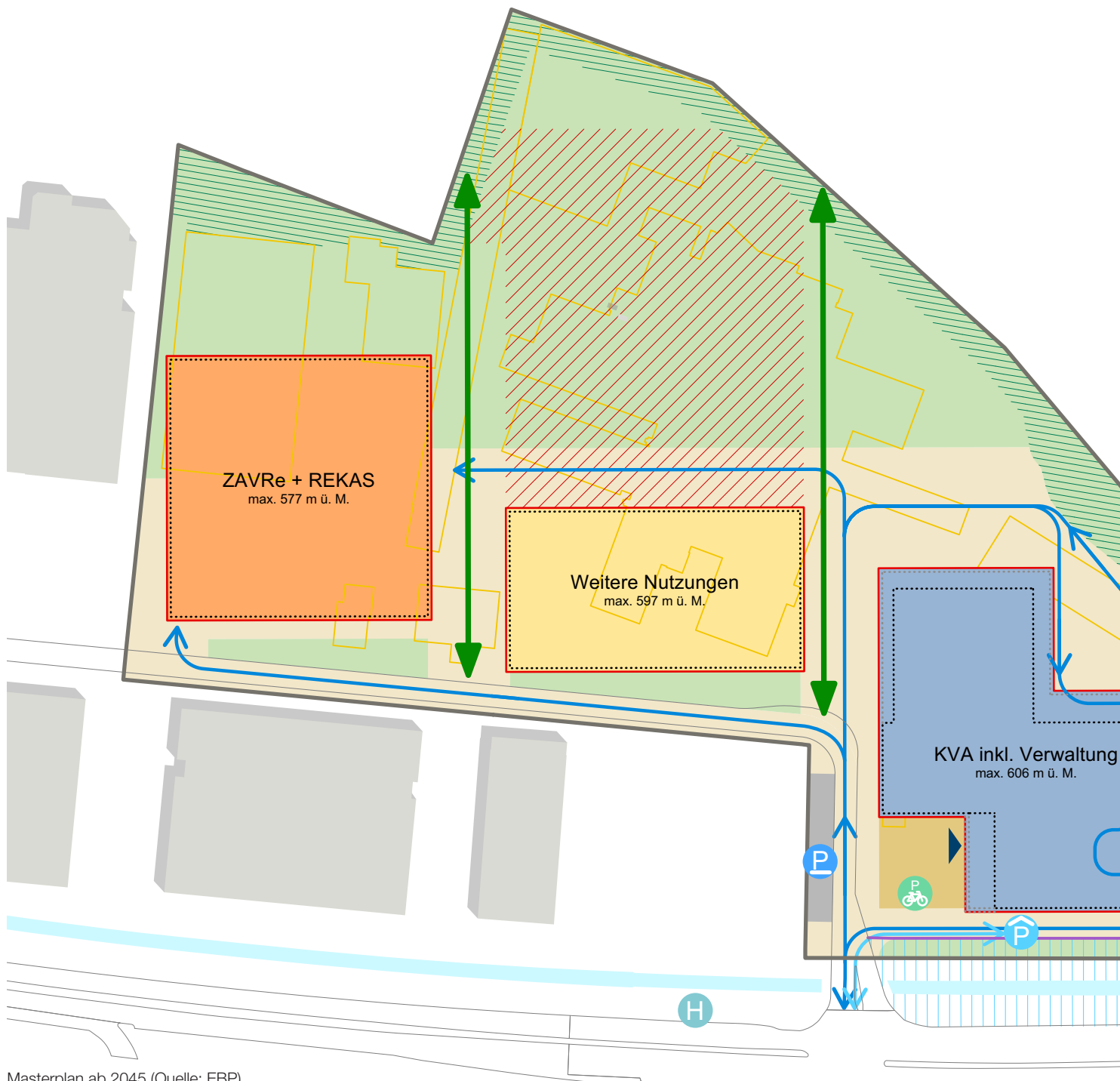
Der KEZO-Platz dient als einladender Auftakt zur Anlage und bietet Raum für vielfältige Nutzungen wie z.B. Sitzmöglichkeiten und kann allenfalls mit einem «Foodtruck» bespielt werden. Das eigentliche Werkareal der KVA wird eingezäunt und ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Einzäunung wird so gestaltet, dass diese für Kleintiere durchlässig ist und die Sichtbezüge der Landschaftsfenster gewahrt bleiben. Im rückwärtigen Bereich des Gesamtareals wird, bis zur Errichtung des Ersatzneubaus (Horizont 2080), eine ökologische Frei- und Grünfläche entstehen, die für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist.



Begrünungs- und Gestaltungsprinzipien (Quelle: Darstellung in Anlehnung an das Richtprojekt)



Basierend auf diesen Zielsetzungen des Richtprojektes, werden folgende Prinzipien im Masterplan verbindlich gesichert:



Masterplan ab 2045 (Quelle: EBP)

### KEZO-Platz als öffentlicher Ankunftsort

Der zentrale KEZO-Platz fungiert als Ankunftsort und öffentliche Adresse der neuen KVA sowie auch des gesamten Areals. Durch Sitzgelegenheiten, schattenspendende Bäume, einen möglichen Foodtruck und weitere Angebote entsteht hier eine hohe Aufenthaltsqualität, nicht nur für die Besuchenden und Beschäftigten der KEZO. Zudem bietet der Platz einen sicheren Wartebereich für Schulklassen, die die Anlage im Rahmen von Führungen besuchen.

### KEZO Park

Im östlichen Bereich des Areals wird der KEZO-Park mit integrierter Versickerungsanlage realisiert, der nicht nur funktionale Anforderungen erfüllt, sondern auch ökologisch gestaltet wird.

### Versiegelte Flächen

Versiegelte Flächen werden im Gesamtareal auf ein Minimum reduziert und beschränken sich auf notwendige Fahrgassen, Abstellplätze und technische Erschliessungen sowie bspw. notwendige Flächen für Revisionen.

### Begrünte Flächen mit hoher ökologischer Qualität

Vor und hinter den Baufeldern sind begrünte Flächen vorgesehen. Insbesondere nach dem Rückbau der heutigen KVA und dem Neubau der ZAVRe entsteht im Norden eine grosszügige Freifläche. Diese dient langfristig als Reserve für mögliche zukünftige Entwicklungen, wie einen Ersatzneubau der neuen KVA. Mittelfristig soll die Fläche jedoch begrünt und landschaftlich aufgewertet werden.

### Renaturierung Wildbach (separates Projekt)

#### Gewässerraumgrenze

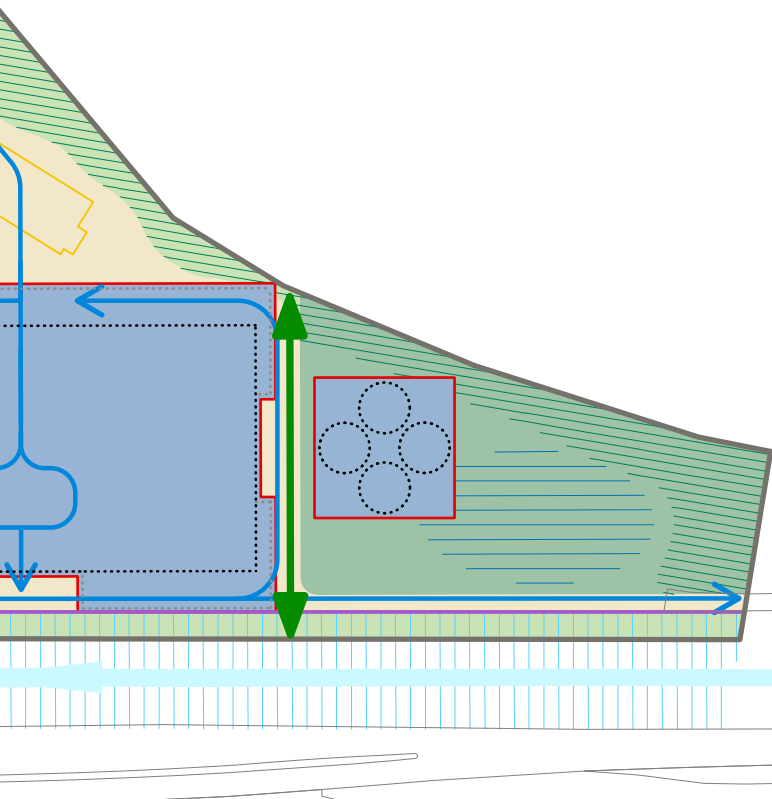
Besonderes Augenmerk liegt auf dem angrenzenden Bachlauf des Wildbachs, der zeitnah renaturiert wird. Mit dem Neubau der KVA wird ausreichend Abstand zum Bach eingehalten und der erforderliche Gewässerraum gewährt, um dessen Schutz und ökologische Funktion zu gewährleisten. Die Renaturierung des Wildbachs ist ein separates Projekt und erfolgt unabhängig vom KVA-Neubau.

### Hecke

Die bestehende Hecke im Norden ist teilweise inventarisiert. Mit dem KVA-Neubauprojekt bleibt diese in grossen Teilen erhalten. Die Hecke ist derzeit fragmentiert und soll ergänzt und somit geschlossen werden. Sie übernimmt damit einerseits eine wichtige ökologische Rolle und trägt andererseits wesentlich zur landschaftlichen Einbettung des Areals sowie zur Gestaltung des Siedlungsrandes bei.

### Freizuhaltende Landschaftsfenster

Die Gliederung des Areals durch Landschaftsfenster ist ein wichtiges Merkmal des Projektes. Dementsprechend sind die Flächen zwischen den einzelnen Baubereichen zwingend freizuhalten und sollen nicht überbaut werden.



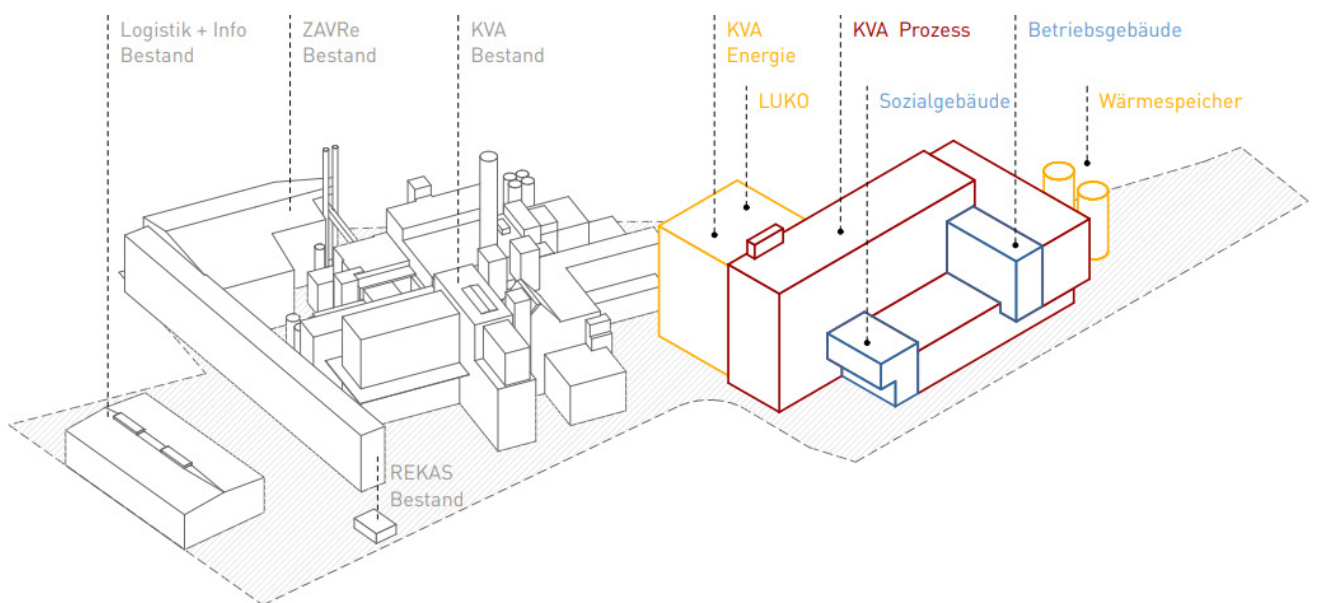
# 5

## Umsetzungsagenda

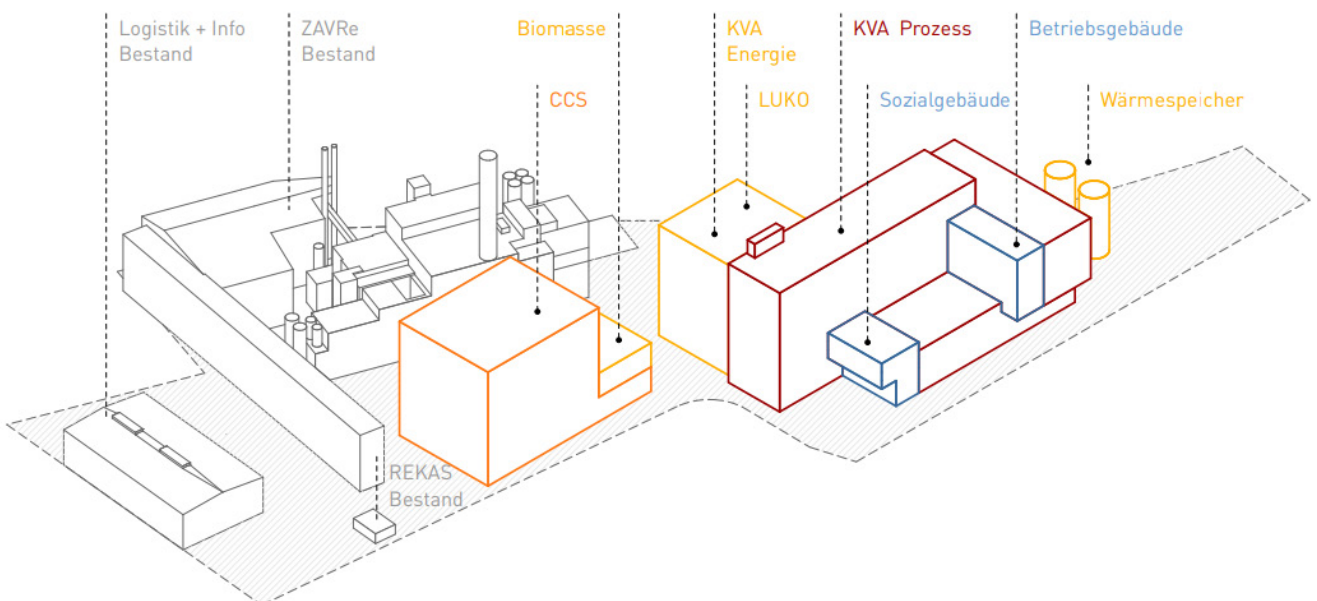
Der Masterplan legt die strategische Stossrichtung für die Weiterentwicklung des Gesamtareals Areal fest. Er zeigt auf, wie vorhandene Qualitäten bewahrt, Defizite behoben und Potenziale genutzt werden können. Er definiert einen Rahmen und Spielräume, innerhalb derer sich das Gebiet weiterentwickeln kann und soll. Der Masterplan bildet somit die Basis für die nachfolgend beschriebenen Planungs- und Umsetzungsschritte.

## Planungshorizont

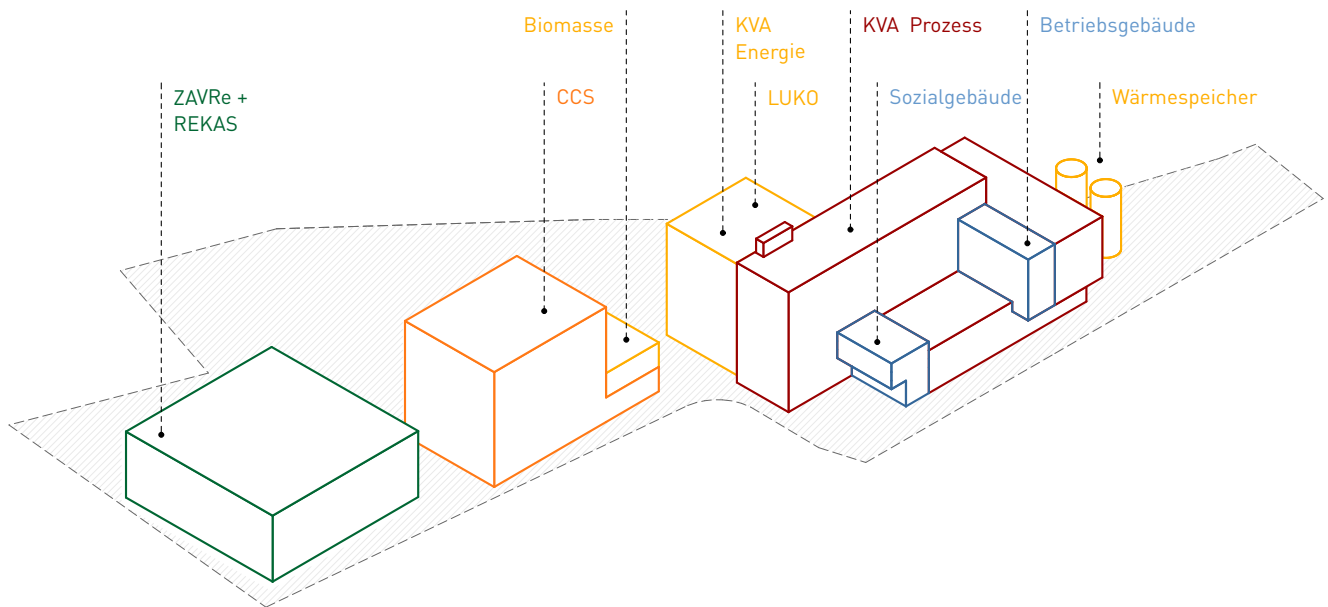
Der Masterplan hat einen Planungshorizont von ca. 20 Jahren und stellt somit den Horizont bis 2045 dar. Der Masterplan wird etappiert umgesetzt. Dies insbesondere aufgrund des erforderlichen Parallelbetriebs. Die Umsetzung der Grünräume und ökologischen Massnahmen erfolgt jeweils mit den angrenzenden Baubereichen. Die Zwischenschritte, bis der Horizont des Masterplans erreicht ist, respektive der Ausblick über den Masterplan-Horizont hinaus, werden im Richtprojekt im Detail beschrieben und in den nachfolgenden Schritten vereinfacht aufgezeigt:



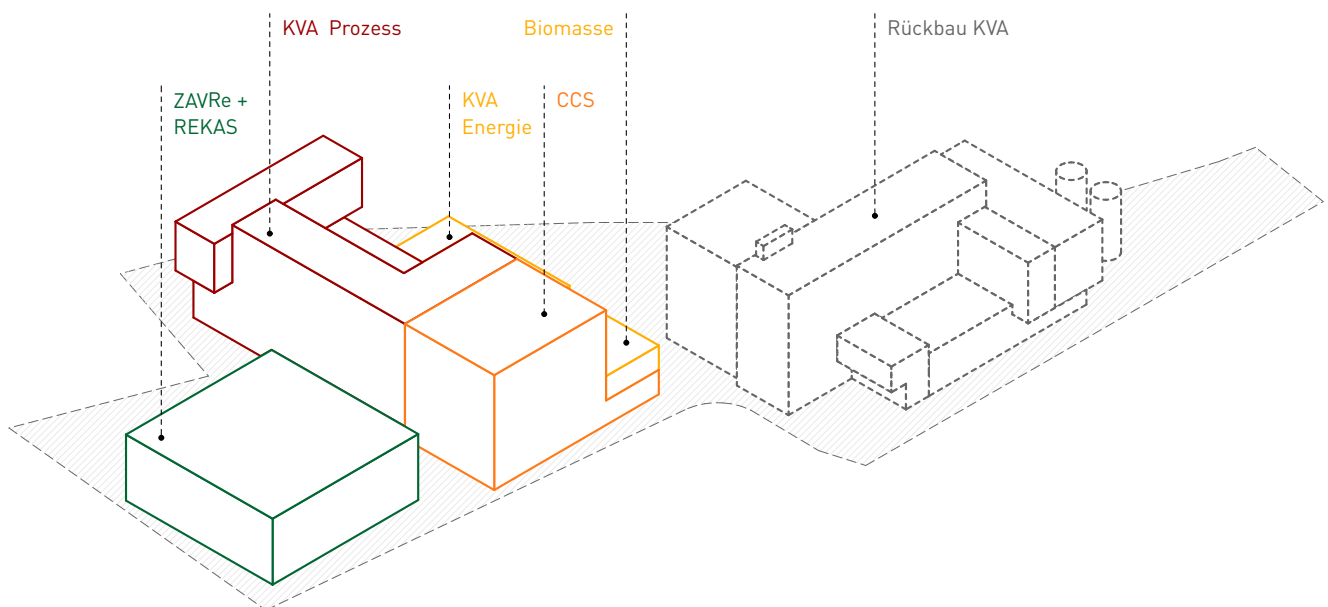
Parallelbetrieb ca. 2030 (Quelle: Richtprojekt)



Rückbau Bestand und Neudisposition CCS, ab 2035 (Quelle: Richtprojekt)



Neudisposition ZAVRe und REKAS, ab 2045 (Quelle: Darstellung in Anlehnung an das Richtprojekt)



langfristiger Ersatz KVA, ab 2080 (Quelle: Darstellung in Anlehnung an das Richtprojekt)

## **Organisation der Umsetzung**

Der Masterplan wird mit der Verabschiedung durch den Verwaltungsrat der KEZO und der Zustimmung des Gemeinderats Hinwil zu einer gemeinsamen Absichtserklärung. Die Gemeinde Hinwil und die KEZO vereinbaren mit dem Masterplan eine gemeinsame Stossrichtung und werden sich bei zukünftigen Planungen und Entscheiden an dieser orientieren.

Die KEZO als Grundeigentümerin wird die Umsetzung des Masterplans aktiv vorantreiben. Die angrenzenden Grundeigentümerinnen sowie die von der Neuordnung des Areals Betroffenen wurden als Resonanzgruppe bereits im Studienauftrag einbezogen. Sie werden durch die KEZO bei Bedarf auch in weitere Planungs- und Umsetzungsprozesse einbezogen, respektive darüber frühzeitig informiert.

## **Planungsrechtliche Sicherung des Masterplans**

Die KEZO und die Gemeinde erarbeiten auf Grundlage des vorliegenden Masterplans, respektive der darin vereinbarten Stossrichtungen gemeinsam einen Gestaltungsplan. Im Gestaltungsplan werden die wesentlichen Qualitäten des Projektes grundeigentümergebunden gesichert und gleichzeitig ausreichend Spielräume für die weitere Planung und Projektierung gewährt. Im Gestaltungsplan werden unter anderem Vorschriften getroffen zu:

- Bebauung und Nutzung (bspw. Baufelder, unterirdische Baufelder, maximale Gebäudehöhen, Dach- und Fassadengestaltung)
- Erschliessung (bspw. Parkplatzanzahl, Zufahrten, Veloabstellplätze)
- Freiraum und Umwelt (bspw. Gestaltung von Freiräumen, Grünflächen nicht unterbaubare Flächen, Versickerung)

Der Gestaltungsplan hat einen Planungshorizont von rund 15 Jahren. Dementsprechend können nicht alle im vorliegenden Masterplan dargestellten Entwicklungsschritte mit dem Gestaltungsplan bereits rechts verbindlich gesichert werden. Es ist davon auszugehen,

dass der Gestaltungsplan zu gegebenen Zeitpunkt (voraussichtlich bei der Realisierung der ZAVRe, spätestens aber mit der Entwicklung der Zukunftsfläche für die nächste Generation KVA) revidiert werden muss.

## **Parallelaufende Projekte und vorgezogene Arbeiten**

Vor der angestrebten Arealentwicklung sind diverse vorgezogene Arbeiten erforderlich. Die wichtigsten sind nachfolgend dokumentiert:

Die neue Wildbachbrücke wird derzeit geplant. Im Rahmen dessen wird ein Verkehrskonzept für die Bauphasen erarbeitet. Dieses umfasst unter anderem die Analyse und Darstellung von Schleppkurven, die Planung und Steuerung der Ampelanlagen, die Berechnung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens sowie die Berücksichtigung des Langsamverkehrs.

Auf dem Areal der KEZO ist nicht ausreichend Platz für die Baustelleninstallation vorhanden. Deswegen soll diese auf der nördlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche erfolgen. Die temporäre Nutzung der angrenzenden Landwirtschaftsfläche wird derzeit vom Kanton Zürich (Amt für Raumentwicklung) geprüft.

Die Gemeinde plant die Revitalisierung des Wildbachs bis spätestens 2037. Durch das Revitalisierungsprojekt wird der Gewässerraum neu ausgewiesen.



Visualisierung (Quelle: Maaars Architektur Visualisierungen)



