



Referenz-Nr.: ARES-BQ7J48 / ARE 20-0552

Kontakt: Barbara Schultz, Teamleiterin, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 30 49, www.are.zh.ch

1/3

Planungszone Fadwis – Nichtfestsetzung

Gemeinde **Hinwil**

- Massgebende - Plan der Planungszone Mst. 1:5000 vom 4. Februar 2020
Unterlagen - Protokollauszug Gemeinderat vom 12. Februar 2020

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung
der Planungszone

Die Zentrumsentwicklung Fadwis beim Bahnhof Hinwil ist weit vorangeschritten. Aus raumplanerischer Sicht eignet sich das heutige Industriegebiet für eine Überbauung mit gemischter Nutzung (Dienstleistungen, Läden und Wohnungen) mit einer hohen baulichen Dichte.

Die Arbeiten für die Entwicklung des Areals Fadwis starteten im Frühling 2013 mit verschiedenen Bebauungs-, Erschliessungs- und Freiraumstudien. Aus diesen Arbeiten entstand die Vision «Fadwis 2020», welche mit Plänen und einem städtebaulichen Modell dokumentiert ist. Diese Grundlagen dienten als Basis für eine Teilrevision der Bau- und Zonenordnung, für einen öffentlichen Gestaltungsplan und eine Entwicklungsvereinbarung. Es ist vorgesehen, das Gebiet von der Industrie- und Gewerbezone in eine Zentrumszone mit Gestaltungsplanpflicht umzuzonieren. Im öffentlichen Gestaltungsplan werden wichtige Konzeptelemente, wie Nutzweise und Bebauungsspielraum, grundeigentümergebunden festgelegt. Mit einer Entwicklungsvereinbarung sollen die Rahmenbedingungen für verschiedene Infrastrukturanlagen geregelt werden. Zudem können verschiedene dieser Infrastrukturen durch die Öffentlichkeit mitbenutzt werden, wie beispielsweise Parks, Plätze, Fusswege, Strassen usw.

Begehren um
Festsetzung einer
Planungszone

Der Gemeinderat Hinwil ersucht das Amt für Raumentwicklung mit Schreiben vom 21. April 2020 unter Beilage der massgebenden Dokumente (Plan und Gemeinderatsbeschluss) um die Festsetzung einer Planungszone. Mit der Planungszone soll der aktuelle Planungsstand gesichert werden, um Zeit für die Ausarbeitung einer MAG-Regelung in der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu erhalten. Zudem soll gewährleistet werden, dass in der Zwischenzeit keine Baubewilligungen nach der Regelbauweise erteilt werden müssen. Letzteres würde nach Darlegung des Gemeinderats die bisherigen Anstrengungen und verfolgten Ziele zuwiderlaufen. Zur Begründung führt die Gemeinde an, dass nicht zuletzt durch die neuen Nutzungsmöglichkeiten (wie Wohnen) und die hohe bauliche Dichte substantielle Mehrwerte für die Grundeigentümer entstehen würden. Daher werde von Seiten Gemeinde eine angemessene Kostenbeteiligung angestrebt. Bilaterale Gespräche hätten jedoch gezeigt, dass nicht alle Grundeigentümer von der Unterzeichnung der Entwicklungsvereinbarung überzeugt werden konnten. Für den Gemeinderat Hinwil sei es aber wichtig und notwendig, dass alle Grundeigentümer gleich behandelt werden, weshalb das Planungsvorhaben – namentlich der öffentliche Gestaltungsplan und die Revision der Bau- und Zonenordnung – sistiert worden sei. Mit dem Mehrwertaus-

gleichgesetz (MAG) und der entsprechenden Verordnung würde in naher Zukunft ein Instrument zur Verfügung stehen, eine kommunale Mehrwertregelung im Rahmen der BZO unabhängig einer Entwicklungsvereinbarung vornehmen zu können. Damit würde die vorgenannte Entwicklungsvereinbarung hinfällig, zumindest was die Regelung der Mehrwerte betreffe.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Ergebnis der Festsetzungsprüfung Mit Schreiben vom 3. März 2020 hat das Amt für Raumentwicklung (ARE) zuhanden des Gemeinderats bereits Stellung genommen, dass eine Planungszone im vorliegenden Fall nicht festgelegt werden könne.

An die Ausscheidung einer Planungszone werden hohe Anforderungen gestellt. Das Bau- rekursgericht hat in BRGE II Nr. 0106/2017 ein Aneinanderreihen von Plansicherungsin- strumenten als nicht zulässig erachtet – dieser Entscheid ist zunächst vom Verwaltungs- gericht (VB.2017.00626, E. 5.4) und schliesslich vom Bundesgericht (BGr vom 1. April 2019, 1C_314/2018) bestätigt worden. Vorliegend liegt ein festsetzungsreifer öffentlicher Gestaltungsplan (mit entsprechender Änderung der Bau- und Zonenordnung) vor. Die Planungszone soll gemäss Ausführungen der Gemeinde Hinwil in erster Linie dazu die- nen, denn mit dem Gestaltungsplan erzielten Mehrwert gemäss künftigen Mehrwertaus- gleichgesetz und dazugehöriger Verordnung im Rahmen der BZO zu regeln. Vor diesem Hintergrund lässt sich eine Planungszone nicht begründen, da eine solche auf die Pla- nungsautonomie und nicht auf die Sicherstellung von finanziellen Regelungen (beispiels- weise für die Erschliessung oder gemeinsame Infrastrukturen) abzielt.

C. Ergebnis

Der Gemeinderat Hinwil begründet seinen Festsetzungsantrag für die Planungszone in nicht ausreichendem Masse. Eine Planungszone ist vorliegend weder geboten noch ver- hältnismässig. Auf die Festsetzung wird deshalb verzichtet.

Die Baudirektion verfügt:

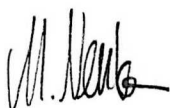
- I. Die Planungszone für das Gebiet Fadwis, welche der Gemeinderat Hinwil mit Beschluss vom 12. Februar 2020 beantragt hat, wird nicht festgesetzt.
- II. Die vorliegende Verfügung steht ab Datum der Publikation während den Bürozeiten bei der Gemeinde Hinwil, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet frei einsehbar (<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.
Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

- III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Dispositiv I bis III werden gemäss § 6 PBG durch die Baudirektion öffentlich bekannt gemacht.
- V. Mitteilung an
 - Stadtrat Hinwil (unter Beilage eines Plans)
 - Verwaltungsgericht (ohne Plan)
 - Baurekursgericht (ohne Plan)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage eines Plans)
 - Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon (Katasterbearbeiterorganisation)

Baudirektion


11.6.2020

Teilrevision Nutzungsplanung

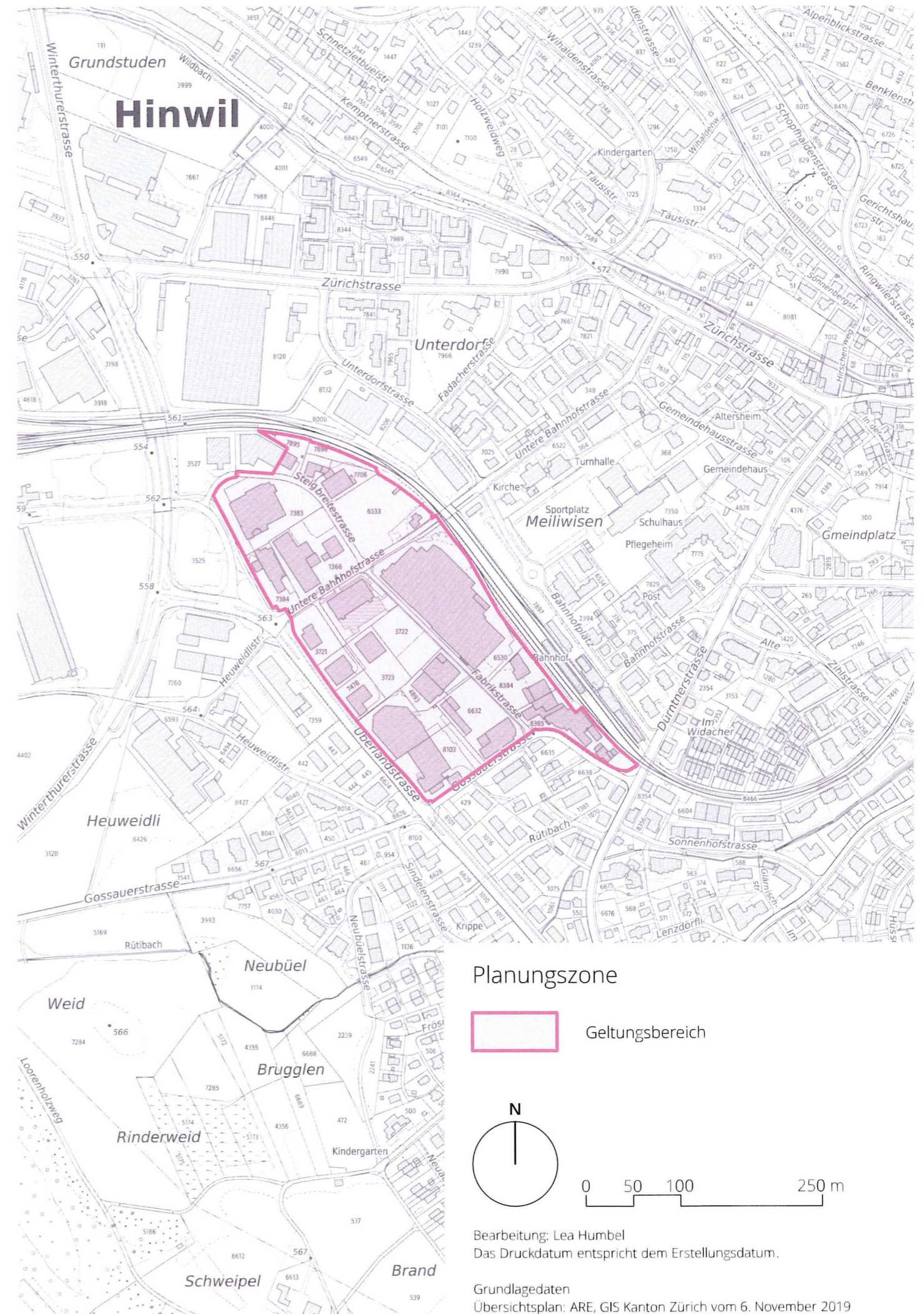
PLANUNGSZONE FADWIS

1:5000

Von der Baudirektion festgesetzt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.





Rubrik: Raumplanung

Unterrubrik: Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

Publikationsdatum: KABZH - 19.06.2020

Meldungsnummer: RP-ZH02-0000000678

Kanton: ZH

Publizierende Stelle:

Amt für Raumentwicklung des Kantons Zürich, Stampfenbachstrasse 12, 8001 Zürich

Planungszone Fadwis, Nichfestsetzung

Betrifft: Hinwil

Die Baudirektion Kanton Zürich hat am 15. Juni 2020 verfügt:

I. Die Planungszone für das Gebiet Fadwis, welche der Gemeinderat Hinwil mit Beschluss vom 12. Februar 2020 beantragt hat, wird nicht festgesetzt.

II. Die vorliegende Verfügung steht ab Datum der Publikation während den Bürozeiten bei der Gemeinde Hinwil, Dürntnerstrasse 8, 8340 Hinwil und beim Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich (4. Stock), zur Einsichtnahme offen.

Aufgrund der ausserordentlichen Lage gemäss Epidemien-gesetz und den damit verbundenen Einschränkungen des Publikumsverkehrs besteht in Ergänzung zur persönlichen Einsicht vor Ort (nach telefonischer Anmeldung) die Möglichkeit der elektronischen Einsichtnahme in die aufgelegten Planungsunterlagen. Die Unterlagen laufender Planungsverfahren werden im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB) erfasst und sind im Internet frei einsehbar

(<https://oerebdocs.zh.ch/>).

Einsichtswilligen Personen wird auf Anfrage hin zudem individuell der direkte elektronische Zugang per Webtransfer gewährt. Für Personen, welche weder vor Ort noch elektronisch Einsicht nehmen können, werden individuelle Lösungen gesucht.

Kontakt: Amt für Raumentwicklung, are@bd.zh.ch, 043 259 30 22

III. Gegen diese Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Publikation an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie

möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).