



Kanton Zürich  
Baudirektion  
**Verfügung**  
Amt für Raumentwicklung  
Raumplanung

Referenz-Nr.: ARE 19-1006

Kontakt: Alexandra Lüscher, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 41 96, www.are.zh.ch

1/3

Ingesa AG			
An	Cab		
Vis	gpm		
<b>E 02. April 2020</b>			
Kopie an:			

Nr. 1006 / 19

vom 01. April 2020

## Aufhebung privater Gestaltungsplan «Krone» Neubrunn – Genehmigung

Gemeinde **Turbenthal**

Lage Grundstücke Kat.-Nr. 2444, 2445, 2515 und 4340 (ehem. Kat.-Nr. 1912, 1921 und 1922)

- Massgebende  
Unterlagen
- Gestaltungsplan 1:500 vom 29. August 1991
  - Bestimmungen vom 29. August 1991
  - Beschluss der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019

### Sachverhalt

Anlass der Aufhebung  
des Gestaltungsplans

Der private Gestaltungsplan «Krone» im Weiler Neubrunn wurde mit Beschluss des Regierungsrats-Nr. 3849 vom 13. November 1991 genehmigt. Er bezweckt die Erhaltung des Gasthauses Krone und die Weiterführung des Restaurationsbetriebs, falls ein öffentliches Interesse dies erfordert. Dementsprechend hat das Restaurant während den branchenüblichen Öffnungszeiten, insbesondere für die Bevölkerung von Neubrunn, zugänglich zu sein. Im Sommer 2018 wurde der Restaurationsbetrieb aufgegeben. Gemäss Ausführungen der Gemeinde befindet sich die Gesamtliegenschaft des Restaurants Krone baulich wie auch statisch in einem schlechten Zustand. Es ist vorgesehen, das Gebäude abzubauen und durch einen kernzonenkonformen Neubau zu ersetzen.

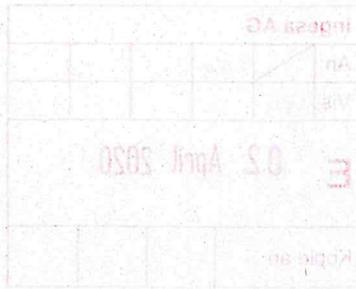
Der Gemeinderat Turbenthal beantragte deshalb der Gemeindeversammlung, den privaten Gestaltungsplan «Krone» aufzuheben.

- Zustimmung
- Die Gemeindeversammlung Turbenthal stimmte mit Beschluss vom 17. Juni 2019 der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Krone» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Winterthur vom 1. Juli 2019 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde Turbenthal ersucht um Genehmigung der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Krone».

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.



## **B. Materielle Prüfung**

Ergebnis der  
Genehmigungsprüfung

Gemäss §§ 82 und 87 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) können Gestaltungspläne frühestens fünf Jahre nach ihrem Inkrafttreten aufgehoben werden, wenn weder eine wesentliche Bautätigkeit eingesetzt hat, die von den eingeräumten Möglichkeiten Gebrauch macht, noch entsprechende ernsthafte Bestrebungen nachgewiesen werden.

Im Weiteren werden Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben (Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz).

Da aus Gemeindesicht das öffentliche Interesse an der Weiterführung des Restaurationsbetriebs nicht mehr gegeben ist und keine wesentliche Bautätigkeit stattgefunden hat, soll der private Gestaltungsplan «Krone» aufgehoben werden. Mit der Aufgabe des Restaurationsbetriebs durch den Eigentümer fällt der primäre Zweck des Gestaltungsplans, die Erhaltung und Weiterführung des Gasthauses Krone, dahin. Sämtliche baulichen Tätigkeiten, wie der Einbau des Saals (1934) in das bestehende Ökonomiegebäude und der Anbau eines Stickereilokals (1978) erfolgten vor der Festsetzung des privaten Gestaltungsplans «Krone». Auf der Grundlage des Gestaltungsplans hat entsprechend keine wesentliche Bautätigkeit stattgefunden.

Der Aufhebung des privaten Gestaltungsplans stehen keine übergeordneten Interessen entgegen. Sie kann genehmigt werden.

## **C. Ergebnis**

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde Turbenthal sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Weiteren betroffenen Privaten und Verbänden steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplans «Krone», der die Gemeindeversammlung Turbenthal mit Beschluss vom 17. Juni 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt CHF 866.40 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung 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.

IV. Die Gemeinde Turbenthal wird eingeladen:

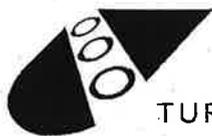
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung zusammen mit der Planung aufzulegen
- nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
- nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen

V. Mitteilung an:

- Gemeinde Turbenthal
- Baurekursgericht
- Amt für Raumentwicklung
- Ingesa AG, Guyer-Zeller-Strasse 27, 8620 Wetzikon  
(Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Barbara Eggenberger Bärtschi, Neubrunn 971, 8488 Turbenthal  
(Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 01. APR. 2020

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:



## **5. Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes „Krone“ Neubrunn**

---

### **1. Antrag**

Der Gemeinderat beantragt der Gemeindeversammlung, der Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes „Krone“ Neubrunn zuzustimmen.

### **2. Bericht**

#### **Ausgangslage**

Der private Gestaltungsplan „Krone“ Neubrunn wurde von der Gemeindeversammlung am 30. September 1991 festgesetzt und vom Regierungsrat am 13. November 1991 genehmigt. Er bezweckt die Erhaltung des Gasthauses Krone und die Weiterführung des Restaurationsbetriebes, falls ein öffentliches Interesse dies erfordert. Dementsprechend hat das Restaurant während den branchenüblichen Öffnungszeiten für die Bevölkerung, insbesondere für die Einwohner von Neubrunn zugänglich zu sein.

Die Familie Bärtschi-Eggenberger betrieb das Gasthaus zur Krone seit 1999. Im Sommer 2018 wurde der Restaurationsbetrieb definitiv aufgegeben. In ihrem Antrag für die Aufhebung des Gestaltungsplans „Krone“ Neubrunn vom 2. Februar 2019 machen die Eigentümer geltend, dass der beschriebene Zweck des Gestaltungsplanes mit der Schliessung des Restaurantbetriebes hinfällig geworden sei.

Gemäss § 87 des Planungs- und Baugesetzes ist für die Aufhebung des Gestaltungsplanes die Gemeindeversammlung zuständig. Gemäss § 82 kann ein solches Instrument frühestens fünf Jahre nach Inkraftsetzung aufgehoben werden, wenn dessen Zweck nicht mehr erfüllt wird.

#### **Beurteilung des öffentlichen Interesses an der Weiterführung des Restaurationsbetriebes**

Im vorliegenden Fall ist vor allem die Frage zu beurteilen, ob das öffentliche Interesse für die Weiterführung des Restaurationsbetriebes noch in genügendem Umfang gegeben ist.

In den letzten Jahren mussten unzählige Restaurants geschlossen werden, meistens aus wirtschaftlichen Gründen. Die gesellschaftlichen Veränderungen haben dazu geführt, dass viele Betriebe keine genügenden Umsätze und Erträge mehr erzielen konnten. Auch die Krone in Neubrunn hatte mit diesen Rahmenbedingungen zu kämpfen, ging doch der Umsatz in den letzten zehn Jahren um rund 40 % zurück. Der Betrieb bot zunehmend keine ausreichende Existenzgrundlage mehr.

Gemäss Aussage der Betriebsinhaber wurde das Restaurant Krone vor allem von auswärtigen Gästen besucht, währenddem das Interesse der Neubrunner Bevölkerung relativ bescheiden war. In Anbetracht dieser Ausgangslage ist der Gemeinderat der Ansicht, dass das öffentliche Interesse am Weiterbetrieb des Restaurants Krone nicht mehr in genügendem Mass vorhanden ist. Dies rechtfertigt die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes.

### 3. Empfehlung

Aus den vorstehend genannten Überlegungen vertritt der Gemeinderat die Meinung, dass ein öffentliches Interesse für den Weiterbetrieb des Gasthauses Krone nicht mehr in ausreichendem Umfang vorhanden ist. Im Übrigen wäre die Durchsetzung der im Gestaltungsplan festgelegten Betriebspflicht in der Praxis ausserordentlich schwierig zu vollziehen. Der Gemeinderat empfiehlt deshalb der Gemeindeversammlung, der Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes „Krone“ Neubrunn zuzustimmen.

### 4. Referent

Gemeindepräsident Georg Brunner

### Die Gemeindeversammlung beschliesst:

1. Der Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes „Krone“ Neubrunn wird zugestimmt.
2. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - 2.1 Amt für Raumentwicklung, Abteilung Raumplanung, Bernard Capeder, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich, unter Beilage der Gestaltungsplanunterlagen 1-fach, mit der Bitte um Genehmigung der Gestaltungsplan-Aufhebung
  - 2.2 Barbara Eggenberger Bärtschi, Neubrunn 971, 8488 Turbenthal
  - 2.3 Gemeindepräsident Georg Brunner
  - 2.4 Gemeinderätin Katharina Fenner
  - ✓ 2.5 Hochbau und Liegenschaften
  - 2.6 Akten

### NAMENS DER GEMEINDEVERSAMMLUNG DER POLITISCHEN GEMEINDE TURBENTHAL

Der Gemeindepräsident:



Georg Brunner

Der Gemeindeschreiber:



Jürg Schenkel

Versandt: 20.6.2019



**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 29.05.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000653

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Turbenthal, Tösstalstrasse 56, 8488 Turbenthal

## **Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes „Krone“, Neubrunn Bekanntmachung des Inkrafttretens, Festsetzung**

**Betrifft:** 8488 Turbenthal

Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes «Krone», Neubrunn wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Turbenthal an der Gemeindeversammlung vom 17. Juni 2019 und von der Baudirektion des Kantons Zürich mit Verfügung Nr. 1006/19 vom 1. April 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 19. Mai 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Die Aufhebung des privaten Gestaltungsplanes «Krone», Neubrunn tritt am Tag nach Erscheinen dieser Publikation in Kraft.

**Beschluss-/Verfügungsnummer:** 1006/19

**Beschluss-/Verfügungsdatum:** 01.04.2020

**Rechtliche Hinweise:**

**Frist:** 1 Tage

**Ablauf der Frist:** 30.05.2020

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Turbenthal

Tösstalstrasse 56

8488 Turbenthal

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 13. November 1991

### **3849. Privater Gestaltungsplan Krone Neubrunn, Turbenthal (Genehmigung)**

Am 30. September 1991 stimmte die Gemeindeversammlung Turbenthal dem privaten Gestaltungsplan Krone Neubrunn zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 28. Oktober 1991 ersucht der Gemeinderat Turbenthal um die Genehmigung der Vorlage.

Das vom Gestaltungsplan erfasste Gebiet liegt in der Kernzone. Der Gestaltungsplan ermöglicht eine dem schutzwürdigen Ortskern angepasste, gegenüber der Regelbauweise freiere Umgestaltung des Gasthauses Krone und beschränkt die zulässige Nutzweise zwecks Erhaltung des Restaurants. Die Vorlage ist – soweit ersichtlich – angemessen, recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten  
b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

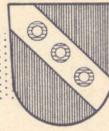
I. Der private Gestaltungsplan Krone Neubrunn, Turbenthal, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Turbenthal vom 30. September 1991 wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Turbenthal, 8488 Turbenthal (für sich und zuhanden der Grundeigentümer, unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), das Verwaltungsgericht, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 13. November 1991

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber :

**Roggwiller**



Gemeinde

Exemplar des Amtes für Raumplanung

# TURBENTHAL

Kanton Zürich

## Gestaltungsplan „Krone“ Neubrunn 1:500

Mit Zustimmung der Gemeindeversammlung vom: 30. Sept. 1991

Namens der Gemeindeversammlung,

Der Präsident:  Der Schreiber: 

Vom Regierungsrat am: 13. Nov. 1991

mit Beschluss Nr. 3849 genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber: 



 **Planungsbüro Emil Stierli**  
Orts- und Quartierplanung, Beratung, Ortsbild-, Natur- und Landschaftsschutz  
Poststrasse 17, 8604 Volketswil, Tel. 01 945 55 60, Mitarbeiter: Paul Schue

Plan-Nr.	9-19-2		
Plangrösse	gez.	Datum	
30 x 105	Pi	20. 6. 1991	
Änderungen	Pi	29. 8. 1991	



### Gemeinde TURBENTHAL Bestimmungen zum privaten Gestaltungsplan "Krone", Neubrunn

- Art. 1 Geltungsbereich**  
Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im zugehörigen Plan 1:500 bezeichnete Gebiet.  
Die im Plan enthaltenen Angaben sind verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplanes.
- Art. 2 Zweck**  
Der Gestaltungsplan bezweckt die Erhaltung des Gasthauses "Krone" in Neubrunn, Turbenthal.  
Der Restaurationsbetrieb im Erdgeschoss des Gasthauses wird weitergeführt, falls das öffentliche Interesse dies erfordert. Dementsprechend hat das Restaurant während den branchenüblichen Öffnungszeiten für die Bevölkerung, insbesondere für die Einwohner von Neubrunn zugänglich zu sein.  
Die Gebäude Assek.Nr. 731 und 732 sind im Sinne von Art. 11 der kommunalen Bau- und Zonenordnung vom 2.5.84 zu ersetzen.
- Art. 3 Nutzweise**  
Der Baubereich 1 ist für den Wiederaufbau des Gasthofs bestimmt. Die Geschossflächen neben dem Restaurant samt zugehörigen Nebenräumen dienen Wohnzwecken.  
Der Baubereich 2 ist für den Ersatz des Ökonomiegebäudes durch ein Wohnhaus bestimmt.
- Art. 4 Anordnung**  
Die Ersatzbauten sind im Rahmen der entsprechenden Baubereiche zu erstellen. Besondere Gebäude gemäss den §§ 273 und 288 PBG bis zu einer maximalen Grundfläche von 25 m<sup>2</sup> sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Art. 5 Bauweise**  
In den Baubereichen 1 und 2 gelten sinngemäss die Mass- und Gestaltungsvorschriften der Kernzone II der kommunalen Bau- und Zonenordnung. Für die beiden Ersatzbauten gelten keine Ausnutzungsbeschränkungen.  
Abweichungen für den Baubereich 1:  
- Das Dach des Gasthofs wird neu symmetrisch angeordnet.

- Statt des breiten quergiebligen Anbaus auf der Hausrückseite sind neu drei kleinere Quergiebel von je max. 3,6 m Breite zulässig. In diesen Bereichen können im Obergeschoss und im Dachgeschoss Balkone von je max. 1,2 m Tiefe angefügt werden.
- Strassenseitig sind drei Giebellukarnen von je max. 3,0 m<sup>2</sup> Frontfläche gestattet. Abweichungen für den Baubereich 2:  
- Auf der Ostseite des Wohnhauses kann ein offener Treppenaufgang zu den oberen Wohnungen erstellt werden.  
- Auf der Westseite ist die Erstellung einer Terrasse und einer Loggia zulässig.
- Art. 6 Firstrichtungen**  
Die Hauptfirstrichtungen und diejenigen der Quergiebel haben den Angaben im Plan zu entsprechen.
- Art. 7 Umgebungsgestaltung**  
Am gewachsenen Terrain sind keine grösseren Änderungen zulässig; es sind fließende Übergänge vorzusehen. Die Umgebungsgestaltung hat sich nach herkömmlichem Muster zu richten.  
Für die Bepflanzung sind einheimische Arten zu wählen.
- Art. 8 Erschliessung**  
Zufahrt, Anlieferung, Parkierung, Kanalisation, Wasser- und Stromversorgung sind gemäss den Angaben im Plan zu erstellen.  
Die Hartbelagsflächen sind möglichst klein zu halten.
- Art. 9 Lärmschutz-Empfindlichkeitsstufen**  
Dem Gestaltungsplan-Areal wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Art. 43 LSV zugeordnet.
- Art. 10 Inkrafttreten**  
Der Private Gestaltungsplan "Krone", Neubrunn, tritt mit der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.