



## VERFÜGUNG

vom 25. November 2008

### **Hinwil. Nutzungsplanung (Teilrevision Zonenplan)**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Mit RRB Nr. 903/1994 wurde die Revision der Nutzungsplanung der Gemeinde Hinwil genehmigt. Am 20. September 2007 beschloss die Gemeindeversammlung Hinwil eine Teilrevision des Zonenplanes betreffend der Umzonung des Quartiers Lenzdörfli von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.6 in die Wohnzone W 1.8. Gegen diesen Beschluss wurden zwei Rekurse eingelegt und die Aufhebung der Umzonung beantragt. Mit Entscheid der Baurekurskommissionen III vom 21. Mai 2008 (BRKE III Nr. 0054/2008 und 0055/2008) wurden die Rekurse abgewiesen. Vom Eingang der Beschwerde an das Verwaltungsgericht (VB.2008000297 und VB. 2008.000298) wurde Vormerk genommen. Die Baudirektion wird eingeladen, bezüglich der Teilrevision des Zonenplanes gemäss Beschluss der Gemeindeversammlung Hinwil vom 20. September 2007 baldmöglichst den Genehmigungsentscheid zu treffen bzw. beim Regierungsrat einzuholen und diesen dem Verwaltungsgericht zuzustellen.

Die Teilrevision des Zonenplanes wurde aufgrund einer Initiative entgegen dem Antrag des Gemeinderates von der Gemeindeversammlung Hinwil beschlossen. Der Gemeinderat lehnte die Initiative ab, da eine weitere bauliche Entwicklung im Sinne der bestehenden Zonierung begrüsst werde, dem Lenzdörfli eine baugeschichtliche und architektonische Qualität fehle und die finanziellen Konsequenzen einer Abzonung nicht absehbar seien. Die Initianten hingegen sind der Meinung, dass das nach dem Typenmuster einer Gartensiedlung als Genossenschaftssiedlung aus dem zweiten Weltkrieg erbaute Lenzdörfli, in seiner baulichen Struktur mit grosszügigen Grünflächen erhalten bleiben sollte.

Das Quartier Lenzdörfli weist eine zentrumsnahe Lage in Fussdistanz zum Bahnhof Hinwil auf. Der Kern besteht aus zwölf gleichartigen ehemaligen Arbeiterhäusern, die teilweise durch bauliche Anpassungen stark verändert wurden. Das Quartier Lenzdörfli weist heute eine durchschnittliche Baumassenziffer von rund  $0.65 \text{ m}^3/\text{m}^2$  auf. Bei der beschlossenen

Baumassenziffer von  $1.8 \text{ m}^3/\text{m}^2$  sind immer noch beträchtliche Nachverdichtungsmöglichkeiten vorhanden. Mit der vorgenommenen Abzonung können die vorhandenen Quartierstrukturen im Interesse einer sinnvollen Verdichtung besser berücksichtigt werden. Aufgrund des vergleichsweise kleinen Gebietes im Umfang von rund  $12'400 \text{ m}^2$  Fläche sind die Auswirkungen auf die Bauzonenkapazitäten der Gemeinde verhältnismässig klein. Das planerische Ermessen einer Gemeinde lässt somit eine Abzonung im vorliegenden Rahmen zu, ohne dass gegen übergeordnetes Recht verstossen wird. Aus diesen Gründen teilen wir die Einschätzung gemäss Entscheid der Baurekurskommission III, wonach ein unzumutbares oder unverhältnismässiges planerisches Vorgehen der Gemeinde Hinwil nicht zu erkennen ist.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Angesichts des hängigen Rechtsmittelverfahrens kann die Genehmigung der Teilrevision des Zonenplanes derzeit nicht in Kraft gesetzt werden. Das Verwaltungsgericht wird eingeladen, der Baudirektion seinen Entscheid mitzuteilen, damit je nach Ausgang des Gerichtsverfahrens für die Publikation und Zustellung des Genehmigungsentscheides gesorgt werden kann.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Die von der Gemeindeversammlung Hinwil am 20. September 2007 festgesetzte Teilrevision des Zonenplanes betreffend der Umzonung des Quartiers Lenzdörfli von der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG 2.6 in die Wohnzone W 1.8 wird genehmigt.
- II. Mitteilung an das Verwaltungsgericht (VB.2008000297 und VB. 2008.000298) in vierfacher Ausfertigung, den Gemeinderat Hinwil, die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung.

Zürich, den 25. November 2008  
080829/Oca/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:

