

## Einladung zur Gemeindeversammlung

Donnerstag, 19. September 2013  
20.00 Uhr im Hirschensaal

### Geschäfte

Den Stimmberechtigten der Gemeinde Hinwil liegen folgende Traktanden zur Behandlung vor:

#### Politische Gemeinde

##### 1. Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung

##### 2. Erteilung des Gemeindebürgerrechts an:

Formoso Aguiar, Ana Cristina  
mit den Kindern Aguiar Gomes, Bryan und Cristian  
Alushi, Gudzimtar und seiner Ehefrau Alushi, geb. Jusufi, Flanza,  
mit ihren Kindern Rami und Hana



Vollständiges Revisionsdossier unter  
[www.hinwil.ch](http://www.hinwil.ch)



Neuer Kernzonenplan Girenbad

# Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung

**Antrag** Der Gemeinderat stellt folgende Anträge an die Gemeindeversammlung:

1. Die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung, bestehend aus
  - Neuer Kernzonenplan Girenbad 1:1000
  - Anpassung Bau- und Zonenordnung
  - Anpassung Zonenplan 1:5000
  - Anpassung Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen 1:10000
  - Anpassung Richtplandtext zum Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen
  - Aufheben der Richtpläne:
    - Siedlungs- und Landschaftsplan
    - Versorgungsplan I (Energieversorgung)
    - Versorgungsplan II (Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung)
  - Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen  
wird gestützt auf § 88 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) festgesetzt bzw. aufgehoben.
2. Der Baudirektion des Kantons Zürich wird gestützt auf § 89 PBG beantragt, die Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zu genehmigen.
3. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Abänderungen an der Revisionsvorlage in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, sofern sie sich als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

Referent: Gemeinderat Peter Sieber, Ressortvorsteher Bau und Planung

## Weisung

### Grundsätzliches zur Teilrevision

#### Etappiertes Vorgehen

Der Gemeinderat hat sich bei der Revision der Richt- und Nutzungsplanung für ein zielgerichtetes, etappiertes Vorgehen entschieden. In einer ersten Phase wurden 2010 bereits verschiedene Themen behandelt. Die vorliegende Teilrevision ist daher auf die Einführung eines Kernzonenplans in Girenbad, kleinere Zonenplanänderungen und die punktuelle Überarbeitung der BZO beschränkt.

#### Aufheben des Gesamtplans von 1984

Zudem wird der Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen aktualisiert. Die inzwischen nicht mehr benötigten Richtpläne aus dem Jahr 1984, die damals noch als «Gesamtplan» bezeichnet wurden, sollen aufgehoben werden. Der 2011 umfassend revidierte Verkehrsplan ist nicht Gegenstand der vorliegenden Revision.

#### Nicht Bestandteil der Revision

Mit dieser Teilrevision werden verschiedene Themen noch nicht behandelt. Dazu gehört der Hochwasserschutz entlang von öffentlichen Gewässern, da die gesetzlichen Regelungen derzeit revidiert werden. Ebenfalls noch nicht traktandiert sind Regelungsmöglichkeiten für das Gebiet Fadwis, da hier derzeit ein Masterplan entwickelt wird, der konkretere Aussagen über die dort angestrebte Entwicklung trifft. Die Reservezone Lenz bleibt weiterhin als Reservezone im Zonenplan bezeichnet. Zum einen hat die Gemeinde derzeit ausreichende freie Kapazitäten und zum anderen ist seit der Annahme der Kulturlandinitiative durch das Zürcher Stimmvolk noch nicht abschliessend klar, wie künftig mit solchen Flächen verfahren werden kann und muss.

### Unterschied Gesamtrevision / Teilrevision

Der Unterschied zwischen einer Gesamtrevision und einer Teilrevision zeigt sich vor allem im Umfang der Einwendungsmöglichkeiten. Bei einer Gesamtrevision können Einwendungen gegen alle Inhalte der Planung vorgebracht werden. Bei einer Teilrevision können hingegen nur gegen diejenigen Teile Einwendungen oder Änderungsanträge gemacht werden, die Inhalt der Revision sind.

### Vollständiges Planungsdossier im Internet und bei der Gemeinde einsehbar

Im Folgenden werden nur die wichtigsten Änderungen verkürzt dargestellt. Ein vollständiges Planungsdossier, das alle Änderungen erläutert, kann in der Gemeindeverwaltung, Abteilung Präsidiales im 2. Stock des Gemeindehauses eingesehen oder von der Homepage der Gemeinde unter [www.hinwil.ch](http://www.hinwil.ch) → Politik → Gemeindeversammlung → 19. September 2013 heruntergeladen werden.

## Kernzonenplan und Kernzonenbestimmungen

### Kernzonenplan Girenbad

Girenbad wurde 2006 in das «Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder von überkommunaler Bedeutung» aufgenommen. Es ist von regionaler Bedeutung. Mit der vorliegenden Revision wird der Inventareintrag grundeigentümerverbindlich umgesetzt, indem ein Kernzonenplan erstellt und zusätzliche Bauvorschriften erlassen werden. Damit werden die Rahmenbedingungen formuliert, um das Ortsbild erhalten und verträglich weiterentwickeln zu können.

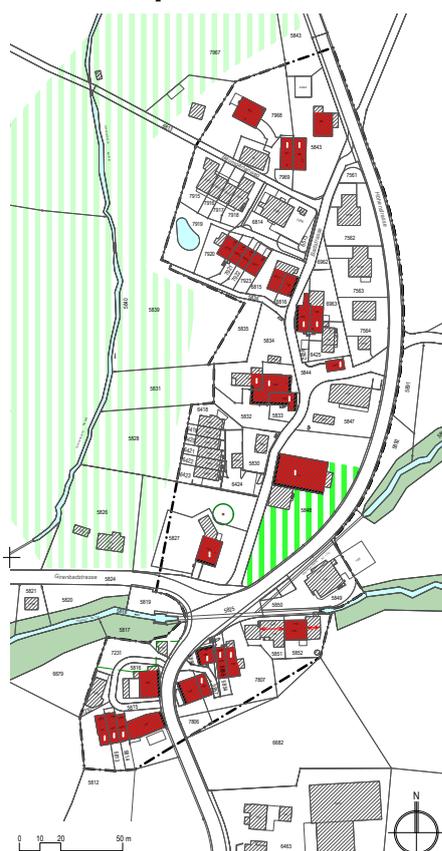
### Vergrößerung der Kernzone in Girenbad nicht mehr vorgesehen

In der öffentlichen Auflage der Teilrevision war eine Erweiterung der Kernzone in Girenbad vorgesehen, damit die bestehende Käserei erweitert werden kann. Der Kanton verwies in seiner Vorprüfung darauf, dass er keine Genehmigung in Aussicht stellen könne, da die Erweiterung unter anderem den Zielen der Kulturlandinitiative widerspräche. Auf die ursprünglich vorgesehene Erweiterung der Kernzone muss daher einstweilen verzichtet werden.

### Kernzonenbestimmungen, Ziff. 3 BZO

In den Kernzonen wurden verschiedene Änderungen in der BZO vorgenommen. Zum einen ergänzen sie den neuen Kernzonenplan mit Bestimmungen zu den Planeintragungen. Namentlich zu den «rot bezeichneten Bauten», zur Hauptfirstrichtung, zu den Freiräumen sowie zum markanten Baum. Zum Anderen stellen die Änderungen zum grössten Teil Lockerungen dar. Dazu zählen z.B. die Liberalisierung der Dachform auf besonderen und untergeordneten Gebäuden, Präzisierungen der Bestimmungen zu Dachflächenfenstern, Fensterbändern und Solaranlagen, die Lockerung der Balkonbestimmungen sowie die Erleichterung der Anforderungen für besonders gute Projekte. In der Kernzone K2 wird die maximal zulässige Firsthöhe von 7.0 m auf 6.0 m reduziert, damit bessere Proportionen zwischen Gebäude- und Firsthöhen entstehen.

## Neuer Kernzonenplan für Girenbad



## Bau- und Zonenordnung

In der Bau- und Zonenordnung werden verschiedene Änderungen vorgenommen.

### Reduktion des Normbedarfs an Parkplätzen infolge guter Erschliessung mit dem öffentlichen Verkehr, Ziff. 2.6.6 BZO

Es wird eine Regelung eingeführt, welche die maximal erstellbaren Parkplätze für bestimmte Gebiete begrenzt. Dieses Modell wird für das Industriegebiet Wässerli in Hinwil-West eingeführt. Bestehende Parkplätze haben eine Bestandesgarantie. Mit diesem angebotsorientierten Modell sollen die Anzahl Fahrten auf einem verträglichen Mass gehalten werden.

### Antennenanlagen, Ziff. 2.11 BZO

Die Bestimmungen zu den Antennenanlagen werden an das Urteil des Bundesgerichts angepasst.

### Nachweis der Nachverdichtung, Ziff. 2.14 BZO

Mit dem Nachweis der Nachverdichtung wird eine neue Regelung eingeführt, die bei Neubauten sicherstellt, dass eine nachträgliche Verdichtung bei unternutzten Grundstücken möglich ist. Diese Regelung gilt nicht für Um- oder Anbauten.

### Gebäudelänge in Hadlikon und Wernetshausen, Ziff. 6.1 BZO und Zonenplan

Auf der Grundlage einer Initiative wurden in den Wohnzonen W1.8 in Hadlikon und in Wernetshausen Quartieranalysen durchgeführt. Als Folge dieser Analyse soll in diesen beiden Gebieten die max. Gebäudelänge von 30 m auf 25 m reduziert werden, damit sich Neubauten besser in die vorhandenen Strukturen einpassen. Die Gebiete werden im Zonenplan mit einem \*(Stern) bezeichnet.

### Nutzweise in Hinwil West, Ziff. 7.4 BZO und Zonenplan

Das Industriegebiet Wässerli in Hinwil-West ist von einer weiteren Änderung der BZO betroffen. Künftig sind stark verkehrserzeugende Einrichtungen nur noch zwischen der Zürichstrasse und der Wäserstrasse zulässig. Bestehende Einrichtungen ausserhalb dieses Bereichs haben Bestandesgarantie.

### Weitere Änderungen

Zudem wurden verschiedene weitere Änderungen vorgenommen:

- Neue Bestimmung über invasive Neophyten (Ziff. 2.7.2)
- Redaktionelle Änderung zur Abfallbeseitigung (Ziff. 2.9)
- Neue Bestimmung zur Erstbauberatung (Ziff. 2.10.1)
- Neue Bestimmung zur extensiven Begrünung von Flachdächern (Ziff. 10.3)

### Legende Kernzonenplan Girenbad

Verbindlicher Inhalt	
	Abgrenzung Kernzone
	Rot bezeichnete Bauten (Ziffer 3.2a)
	Hauptfirstrichtung (Ziffer 3.4.7)
	Freiräume (Ziffer 3.6.5)
	Markante Bäume (Ziffer 3.6.4)
Informativer Inhalt	
	Bestehende Gebäude
	Prägende Fassaden (gemäss Ortsbildinventar, BDV Nr. 674, 15.6.2001)
	Freiräume ausserhalb Kernzonen (gemäss Ortsbildinventar, BDV Nr. 674, 15.6.2001)
	Inventarisierte Schutzobjekte
	Gewässer
	Wald
	Waldabstandslinie

## Zonenplan

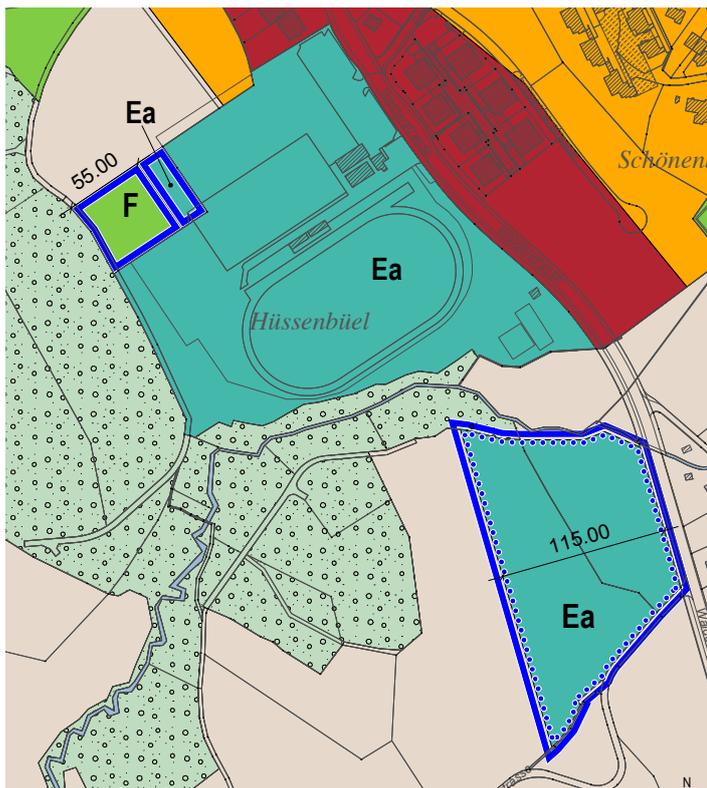
Sowohl im Rahmen der vorhergehenden Teilrevision der Nutzungsplanung, als auch im Rahmen der laufenden Revision, wurden verschiedene Anträge zu Einzonungen gestellt. Einige Anträge, die bereits bei der letzten Revision abgelehnt werden mussten, wurden erneut gestellt. Diese Anträge wurden erneut geprüft und mussten erneut abgelehnt werden. Auf eine Darstellung der einzelnen Begehren wird verzichtet. Diese können dem «Erläuternden Bericht gemäss Art. 47 RPV» sowie dem «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» entnommen werden. Im Folgenden werden die wichtigsten Änderungen erläutert.

### Hüsenbüel

Hinwil hat zu wenig Sporthallenflächen. Der Gemeinderat gab daher eine Studie in Auftrag, die mit dem Gebiet Hüsenbüel einen möglichen und sehr geeigneten Standort für eine neue Sporthalle identifizierte. Eine neue Sporthalle kann nur innerhalb der heute bestehenden Bauzone erstellt werden. Für Sportanlagen dürfen trotz Kulturlandinitiative Einzonungen vorgenommen werden. Sollte die Sporthalle im Hüsenbüel gebaut werden, muss ein bestehendes Rasenfeld verlegt werden. Zudem soll die Option für weitere Spielflächen geschaffen werden.

Für diesen Zweck wird im Rahmen der Revision eine entsprechende Erholungszone ausgeschieden und mit einer Gestaltungsplanpflicht (Ziff. 10.4 BZO) versehen. Damit wird sichergestellt, dass sich künftige Sportplätze gut in die Umgebung einpassen und Ersatzmassnahmen für beanspruchte Fruchtfolgefleichen sichergestellt werden. Mit dem Gestaltungsplan wird gleichzeitig auch eine Waldabstandslinie festgesetzt werden müssen. Sie regelt danzumal, wie weit neue Bauten und Anlagen von der Waldgrenze entfernt sein müssen. Diese Regelung soll nach Empfehlung des kantonalen Forstamtes erst mit der Detailprojektierung erfolgen.

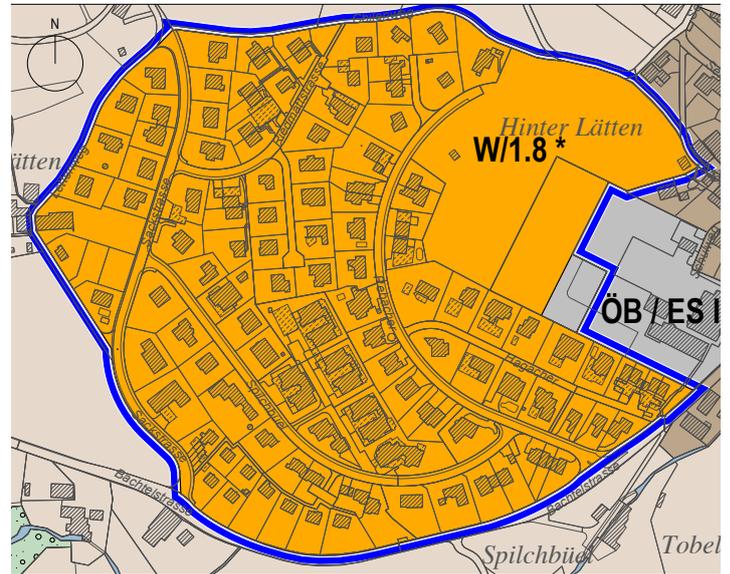
Das bestehende Naturschutzobjekt wird zudem der Freihaltezone zugewiesen. Die Erholungszone wird geringfügig erweitert, damit das bestehende Spielfeld sich vollständig in der Erholungszone befindet und das Umrunden des Spielfeldes innerhalb der Erholungszone möglich ist.



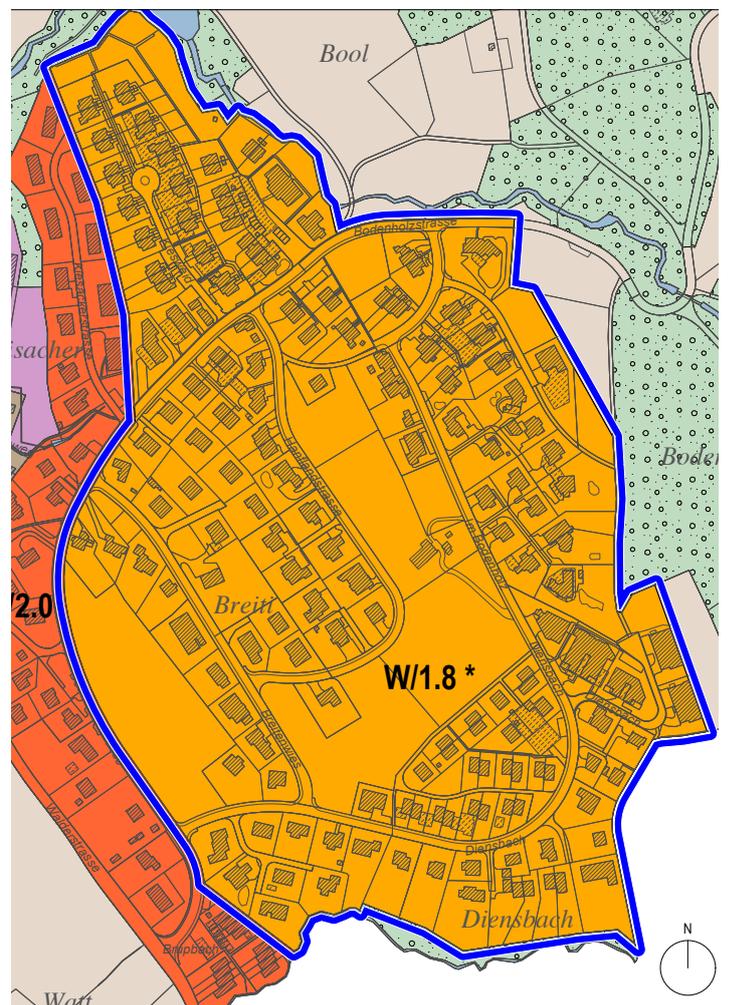
Hüsenbüel

### Wernetshausen und Hadlikon

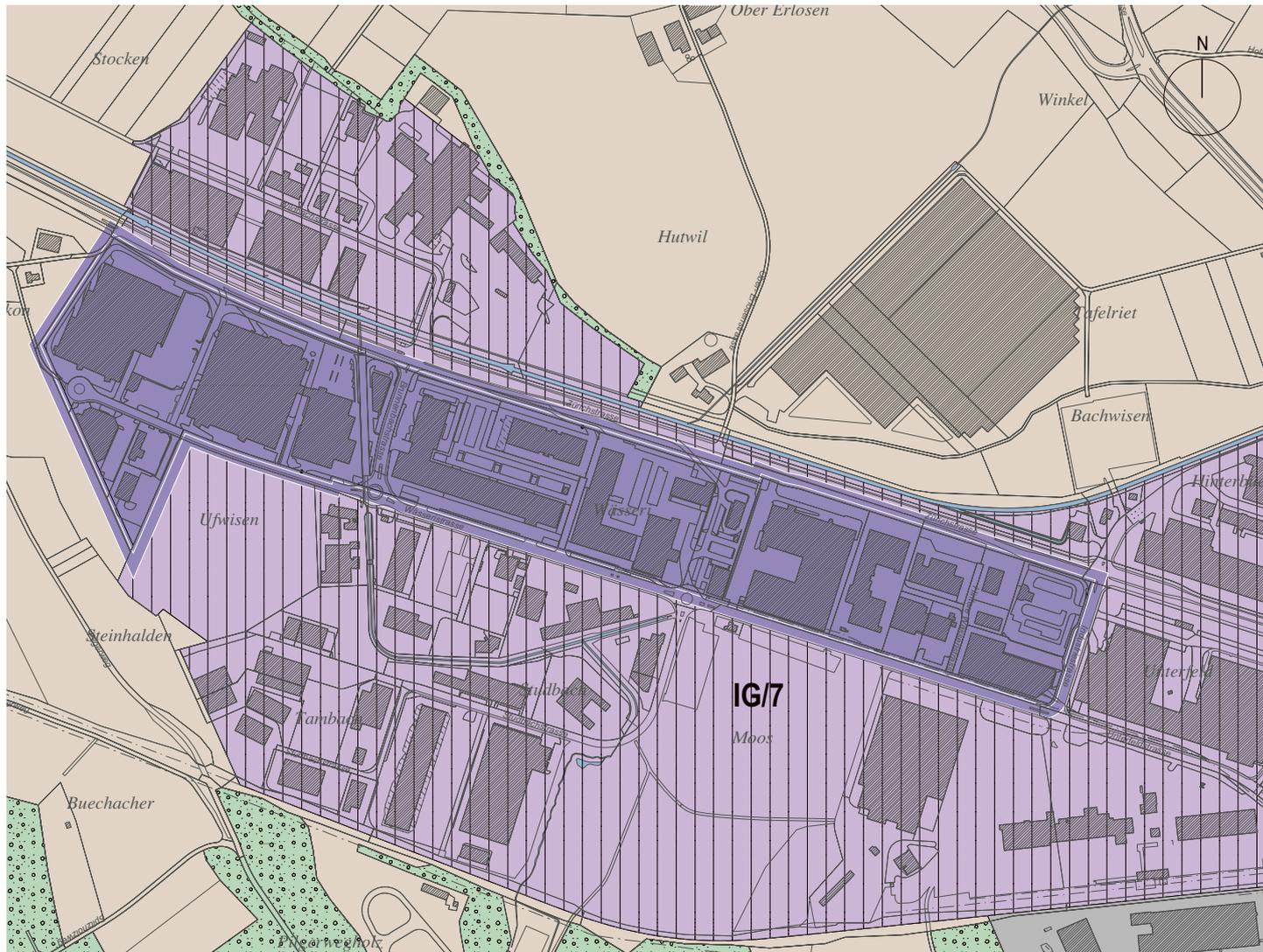
Wie bereits bei der Revision der BZO erläutert, wird in Wernetshausen und in Hadlikon die Gebäudelänge reduziert. Entsprechende Vermerke werden als \*-Gebiet im Zonenplan ergänzt. In Wernetshausen wird zudem die Zone für öffentliche Bauten und Anlagen arrondiert und etwas vergrössert, damit eine zweckmässige Zonengrenze entsteht.



Wernetshausen



Hadlikon

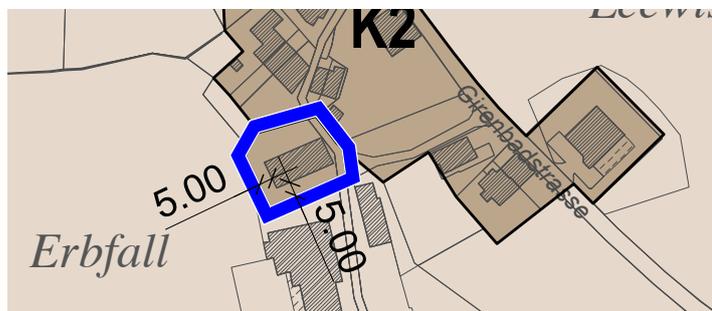


**Abschliessende Definition des Gebiets, in dem künftig stark verkehrserzeugende Nutzungen zugelassen werden (zwischen der Zürich- und der Wässeristrasse). Ausserhalb des Gebietes werden sie nicht mehr zugelassen. (Vgl. Ziff. 7.4 BZO)**

**Weitere Änderungen**

Zudem wurden verschiedene weitere Änderungen vorgenommen:

- Vergrösserung der Kernzone K2 in Ringwil



Ringwil gilt als ein Weiler. Gemäss kantonaem Richtplan sollen Weilerkernzonen die bestehenden Gebäude eng umschliessen. Warum die bestehenden Gebäude in die frühere Ausweisung der Kernzone nicht aufgenommen wurden, ist heute unklar.

- Technische Anpassungen bei der Zihlstrasse und im Gebiet Grundstudien



Bestehender Zonenplan



Neuer Zonenplan

**Nicht berücksichtigte Änderungen**

Verschiedene Anträge zur Zonenplanrevision können nicht berücksichtigt werden. Die ausführlichen Begründungen können dem «Erläuternden Bericht gem. Art. 47 RPV» in Kapitel 7.7 sowie dem «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» entnommen werden.

## Richtplanung

Der Plan der Öffentlichen Bauten und Anlagen wird aktualisiert. Die übrigen Teilpläne des Gesamtplans von 1984 werden aufgehoben. Die Erläuterungen können dem Dokument «Richtplantext» entnommen werden. Es handelt sich dabei vor allem um eine Aktualisierung der Festlegungen.

Wichtigster neuer Eintrag im Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen ist die Erweiterung der Sportanlage Hüssenbüel.

### Weitere Änderungen

- Die Kindergärten und Primarschulhäuser werden neu in der Kategorie «Primarschule» zusammengefasst. Der Kindergarten Sindelen sowie das Primarschulhaus Erlösen-Bossikon werden nicht mehr aufgeführt. Zudem ist die Mehrzweckhalle beim Schulhaus Wernetshausen inzwischen realisiert und nicht mehr geplant. Nicht mehr geplant sind auch die Schulhäuser Trüdetshalden / Holzweid und Breitacher.
- Neu aufgenommen ist die Mediothek, die derzeit gebaut wird. Im Gegenzug wird der Eintrag der Gemeindebibliothek gestrichen.
- Das Alters- und Pflegeheim Schätti und die Alterswohnungen Meiligut sind inzwischen realisiert und werden entsprechend als bestehend gekennzeichnet.
- Die Schiessanlagen Loch und Wernetshausen wurden durch die inzwischen bestehende Gemeinschafts-Schiessanlage GESA Betzholz ersetzt. Die Einträge werden aufgehoben.

### Aufheben von Richtplänen

Aufgehoben werden der Siedlungsplan und der Landschaftsplan sowie die Versorgungspläne I und II. Diese waren neben dem Plan der öffentlichen Bauten und Anlagen weitere Planbestandteile des Gesamtplans von 1984 und sind heute nicht mehr notwendig.

### Kostenfolgen

Der kommunale Richtplan enthält verschiedene Festlegungen, die bei einer Realisierung der beabsichtigten Massnahmen zu Investitionen führen. Eine zuverlässige Kostenschätzung ist aber im heutigen Zeitpunkt nicht möglich und auch nicht sinnvoll, weil viele kostenrelevante Faktoren mangels konkreter Grundlagen noch nicht bekannt sind.

Für alle festgelegten Massnahmen sind noch separate Kreditbeschlüsse notwendig. Diese werden durch spezielle Objektkredite den Stimmbürgerinnen und Stimmbürgern zur Beschlussfassung unterbreitet.

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, der Teilrevision der Richt- und Nutzungsplanung zuzustimmen.

Hinwil, 10. Juli 2013

## Mitwirkung

### Öffentliche Auflage

Die Revisionsvorlage wurde am 24. Oktober 2012 vom Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage, Anhörung und Vorprüfung verabschiedet. Die öffentliche Auflage gemäss § 7 PBG erfolgte vom 2. November 2012 bis zum 18. Januar 2013. Während der Auflagefrist von 60 Tagen konnte sich jedermann zu den aufgelegten Akten äussern und Einwendungen einreichen. Es gingen insgesamt 12 Einwendungen ein.

### Berücksichtigte Einwendungen

Es konnten zwei Einwendungen berücksichtigt werden. Zum einen wurde beim Plan der ÖV-Gütekategorie eine Haltestelle ergänzt. Zum anderen ist die Einzonung der Erholungszone für Familiengärten in Hadlikon nicht mehr vorgesehen, da mit einer Einwendung der ursprüngliche Antrag auf Einzonung zurückgezogen wurde. Die Begründungen zu den nicht berücksichtigten Einwendungen können dem «Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen» entnommen werden.

### Vorprüfung Kanton

Die Teilrevision wurde dem Kanton (ARE) zur Vorprüfung eingereicht. Mit Bericht vom 25. Januar 2013 stellte der Kanton der Gemeinde die Ergebnisse seiner Vorprüfung zu.

Als Resultat der Vorprüfung muss auf die vorgesehene Erweiterung der Kernzone Girenbad verzichtet werden. Ebenfalls verzichtet wird auf den Abtausch der Wohnzone im Gebiet Eisweiher mit dem Gebiet Hüssenbüel. Zudem wurde der Perimeter des Gebiets für stark verkehrserzeugende Einrichtungen verkleinert und die Erholungszone Hüssenbüel wurde um eine Gestaltungsplanpflicht ergänzt.

Weitere Hinweise zur Vorprüfung können dem Kapitel 11 des «Erläuternden Berichts gem. Art. 47 RPV» entnommen werden.

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Germano Tezzele

Der Gemeindevorsteher: Daniel Nehmer

## Einbürgerung

### Unter Vorbehalt der Erteilung des Kantonsbürgerrechts und der eidgenössischen Einbürgerungsbewilligung werden nachfolgende Personen ins Hinwiler Bürgerrecht aufgenommen:

**Formoso Aguiar, Ana Cristina**, 1975, wohnhaft seit dem 1. März 1999 in der Schweiz und seit dem 1. März 2004 in Hinwil, mit ihren beiden Kindern **Aguiar Gomes, Bryan und Cristian**, beide im Jahr 2000 geboren, alle portugiesische Staatsangehörige. Die Gesuchstellerin ist erwerbstätig. In der Freizeit tanzt sie mit ihren Kindern gerne Zumba.

Der Lebensmittelpunkt von Formoso Aguiar, Ana Cristina und ihren beiden Kindern Bryan und Cristian befindet sich in Hinwil. Sie sind in Hinwil gut integriert und vernetzt. Die Gesuchstellerin lebt nach den Prinzipien der schweizerischen Rechtsordnung. Sie kennt das Rechtssystem der Schweiz und die Rechte und Pflichten eines Schweizer Bürgers. Man kann sich in Mundart-Deutsch mit der Gesuchstellerin unterhalten.

Die wirtschaftliche Erhaltungsfähigkeit und der unbescholtene Ruf wurden durch den Gemeinderat geprüft.

Die Verwaltungsgebühr ist auf Fr. 800.00 festgesetzt.

Auskunft: Gemeinderat Horst Meier

**Alushi, Gudzimtar**, 1980, von Mazedonien, eingereist in die Schweiz am 29. Januar 1995 und seine Ehefrau **Alushi, geb. Jusufi, Flanza**, 1981, von Mazedonien, eingereist in die Schweiz am 9. April 1999, mit ihren beiden Kindern **Rami**, 1999, von Mazedonien, und **Hana**, 2001, von Mazedonien, beide geboren in der Schweiz, alle wohnhaft in Hinwil seit dem 1. März 2004. Die Gesuchsteller sind erwerbstätig. Rami spielt Basketball in einem Verein und Hana tanzt bei den Moving Girls in Hinwil. In der Freizeit unternimmt die Familie gerne gemeinsame Sachen.

Der Lebensmittelpunkt von Gudzimtar und Flanza Alushi und ihren beiden Kindern Rami und Hana befindet sich in Hinwil. Sie sind in Hinwil gut integriert und vernetzt. Die Gesuchsteller leben nach den Prinzipien der schweizerischen Rechtsordnung. Sie kennen das Rechtssystem der Schweiz und die Rechte und Pflichten eines Schweizer Bürgers. Mit Gudzimtar, Rami und Hana Alushi kann man sich gut in Mundart-Deutsch unterhalten. Flanza Alushi spricht und versteht die deutsche Sprache.

Die wirtschaftliche Erhaltungsfähigkeit und der unbescholtene Ruf wurden durch den Gemeinderat geprüft.

Die Verwaltungsgebühr ist auf Fr. 1'600.00 festgesetzt.

Auskunft: Gemeindepräsident Germano Tezzele

Der Gemeinderat empfiehlt den Stimmberechtigten, den beiden Einbürgerungsgesuchen zuzustimmen.

Hinwil, 10. Juli 2013

Namens des Gemeinderates

Der Gemeindepräsident: Germano Tezzele

Der Gemeindegeschreiber: Daniel Nehmer

**Einladung zur  
Gemeindeversammlung  
vom 19. September 2013**

**Gestaltung und Druck**  
Druckerei Sieber AG, Hinwil