

**Zirkulationsbeschluss Gemeinderat
vom 25. April 2025**

Abteilung Präsidiales
Telefon +41 44 938 55 30
praesidiales@hinwil.ch

6.0.2 Kantonale Planung
2025-64 Kooperative Gesamtplanung Industriegebiet Wässeri; Festsetzungsantrag
 Planungszone Industrie West (Wässeri)

Ausgangslage

Mit der Genehmigung des «Leitbildes 2040» am 2. Februar 2011 hat der Gemeinderat sechs zentrale Leitsätze für die raumplanerische Entwicklung von Hinwil verabschiedet. Einer dieser Leitsätze lautet: «Wir entwickeln vom Wässeri bis zum Bahnhof ein vorbildliches Arbeits-, Einkaufs-, Freizeit- und Wohngebiet.» Das Industriegebiet Wässeri ist eines der grösseren Industriegebiete im Kanton und hat für die gesamte Region Zürcher Oberland eine zentrale Bedeutung. Mit der erwarteten Entwicklung, welche teilweise bereits begonnen hat, werden die Arbeitsplatzdichte und der motorisierte Individualverkehr (MIV) zunehmen. Dabei besteht insbesondere das Risiko, dass die ÖV-Leistung noch weiter in den Hintergrund gedrängt wird, was eine nachhaltige Entwicklung des betroffenen Gebiets infrage stellt. Auch die stetig wachsende Bevölkerung Hinwils (+1 % pro Jahr), sowie die bereits geplanten zusätzlichen Arbeitsplätze im Industriegebiet führen dazu, dass die Weiterentwicklung des Industriegebiets Wässeri für die gesamte Gemeinde und die Region von zentraler Bedeutung ist. Zahlreiche private und öffentliche Projekte, sowie bereits bestehende Verkehrsprobleme erfordern eine umfassende raumplanerische Interessenabwägung, die sich mit den Themen Wachstum, Verkehr, Erschliessung und innerer Entwicklung auseinandersetzt.

Der Gemeinderat hat am 6. März 2024 über die Möglichkeit einer übergeordneten Planung für das Industriegebiet Wässeri beraten und am 27. August 2024 den Auftrag für die Erarbeitung eines Masterplanes genehmigt. Die Analysen wurden bereits abgeschlossen und der Masterplan als inhaltliche Basis ist weit fortgeschritten.

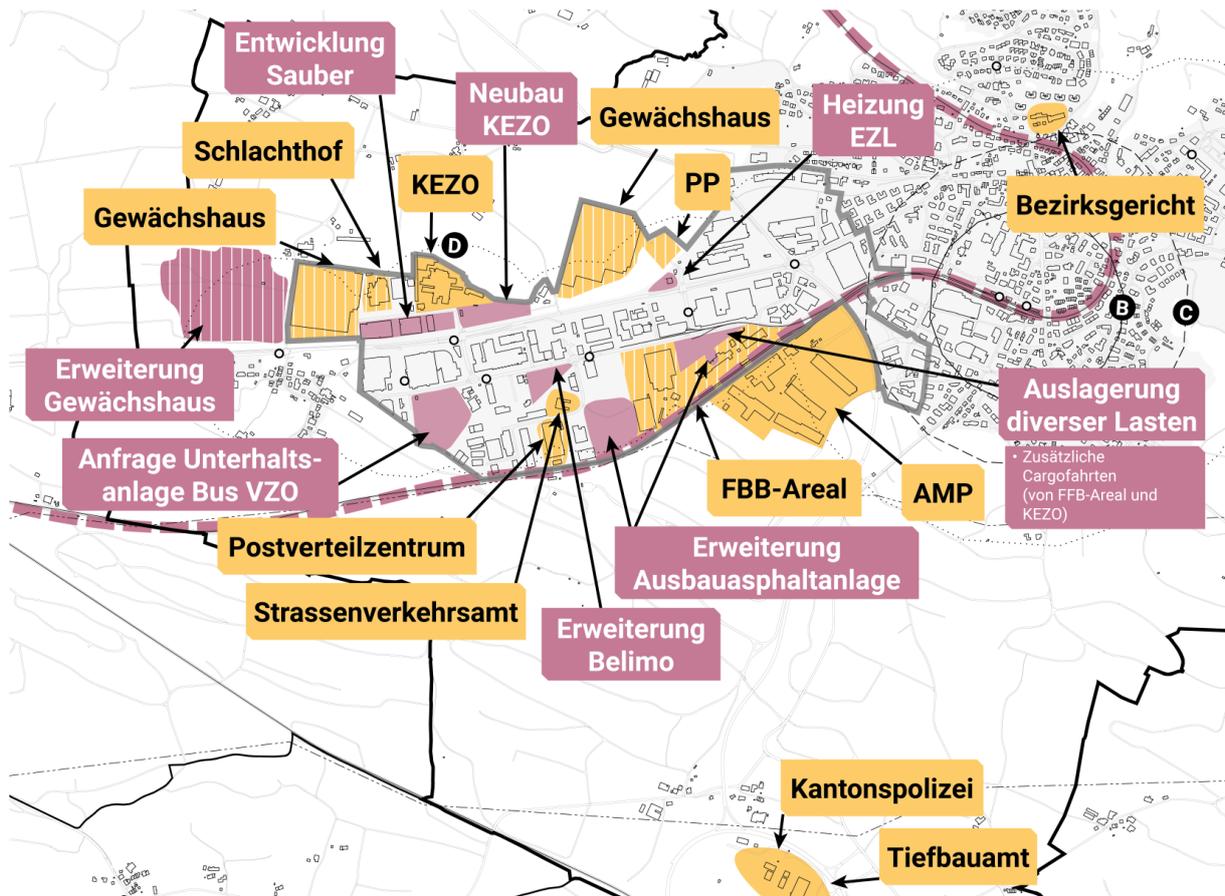


Abbildung 1: Übersicht bestehende und geplante private und öffentliche Anlagen und Projekte in Hinwil

Um die nachhaltige Entwicklung des Industriegebiets und insbesondere in die Zukunft gerichtete Planung sicherzustellen, hat eine Projektgruppe vor knapp einem Jahr mit der Erarbeitung eines kommunalen Richtplanes begonnen. Die Analysen sind bereits abgeschlossen und der Masterplans für das Industriegebiet West, genannt Wässeri, liegt im Entwurf vor. Zudem wird mit dem Letter of Intent (LOI), der von der SBB, dem Kanton und der Gemeinde unterzeichnet wurde, die Notwendigkeit einer übergeordneten Planung nochmals unterstrichen und bestätigt. Es wurde insbesondere auch von der Baudirektion des Kantons Zürich die Notwendigkeit einer kooperativen und gesamthaften Planung erkannt, welche nun an die Hand genommen wird und unter der Leitung der Baudirektion voranschreitet.

Aufgrund der Tatsache, dass hinsichtlich des Industriegebiets Wässeri in Hinwil gegenwärtig eine konkrete Absicht besteht, eine bestehende planerische Ordnung (Start kommunale Richtplanung erfolgt; Analyse abgeschlossen, Masterplan liegt im Entwurf vor) abzuändern und auch ein entsprechendes Planungsbedürfnis ausgewiesen ist, beantragt die Gemeinde Hinwil bei der Baudirektion den Erlass einer Planungszone für das Gebiet. Dies ermöglicht, die bereits begonnene Gesamtplanung voranzutreiben und eine ungewollte Präjudizierung durch entgegenstehende Vorhaben zu verhindern.

Erwägungen

Gemäss Art. 27 Abs. 1 RPG kann die zuständige Behörde für genau bezeichnete Gebiete Planungszone bestimmen, wenn Nutzungspläne angepasst werden müssen oder noch keine vorliegen. Durch den Erlass einer Planungszone wird künftigen Nutzungsplänen und -vorschriften eine sogenannte negative Vorwirkung zuerkannt, indem Baubewilligungen lediglich noch erteilt werden, wenn dadurch die vorgesehene Neuordnung nicht erschwert wird.

Die Planungszone dient mithin der (einstweiligen) Sicherung der geplanten Nutzungsänderung, insbesondere der Bewahrung der Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden, die nicht durch Vorhaben, die den Planungsabsichten widersprechen, beeinträchtigt werden soll. Es muss ausgeschlossen werden, was immer die Planungsabsicht behindern könnte.

Gemäss § 346 PBG können bis zum Erlass oder während der Revision von Richt- oder Nutzungsplänen für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb welcher keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehren getroffen werden dürfen, die der im Gang befindlichen Planung widersprechen (Abs. 1). Planungszone dürfen für längstens drei Jahre festgesetzt werden; soweit nötig, kann die Frist um zwei Jahre verlängert werden (Abs. 3). Für die Festsetzung von Planungszone ist die Baudirektion zuständig (Abs. 2 in Verbindung mit § 2 lit. b PBG). Innerhalb der Planungszone darf nichts unternommen werden, was die Nutzungsplanung erschweren könnte.

Die Festsetzung von Planungszone bewirkt eine öffentlich-rechtliche Eigentumsbeschränkung und ist mit Art. 26 Bundesverfassung (BV) vereinbar, wenn sie im Sinn von Art. 36 BV auf einer gesetzlichen Grundlage beruht, im öffentlichen Interesse liegt und verhältnismässig ist.

Die gesetzliche Grundlage für die Festsetzung einer Planungszone ergibt sich aus § 346 PBG und Art. 27 RPG.

Voraussetzung der Anordnung der Planungszone ist insbesondere die Absicht der Behörden, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern. In dieser begründeten Planungsabsicht besteht das öffentliche Interesse an der besagten Massnahme. Die Planungszone muss sodann in einem Planungsbedürfnis begründet sein. Schliesslich darf die Planungszone nicht weitergehen, als es ihr Zweck erfordert. Insbesondere darf sie nicht die Wirkung eines strengen Bauverbots haben, sondern es müssen Veränderungen möglich sein, welche die künftige Nutzungsplanung nicht erschweren. Denn es gilt nur die Vereitelung der beabsichtigten Planung zu verhindern (vgl. VB.2022.00379 vom 31. Mai 2023, E. 5.1 ff., sowie VB.2012.00588 vom 24. Januar 2013, E.3, jeweils mit Hinweisen).

Mit dem Erlass der Planungszone soll auch vorliegenden Fall verhindert werden, dass die Planungs- und Entscheidungsfreiheit der Behörden durch Bauvorhaben beeinträchtigt werden, die den Planungsabsichten widersprechen. Gegenwärtig liegt ein in groben Zügen erarbeiteter Masterplan Industrie vor. Die Analyse und der Masterplan bilden den ersten Schritt der kommunalen Richtplanung Wässeri. Gestützt auf den durch alle Parteien Beteiligten unterzeichneten Letter of Intent (LOI) wurde zudem eine kooperative Planung für das Gebiet an die Hand genommen, an welcher auch die kantonalen Verantwortlichen beteiligt sind.

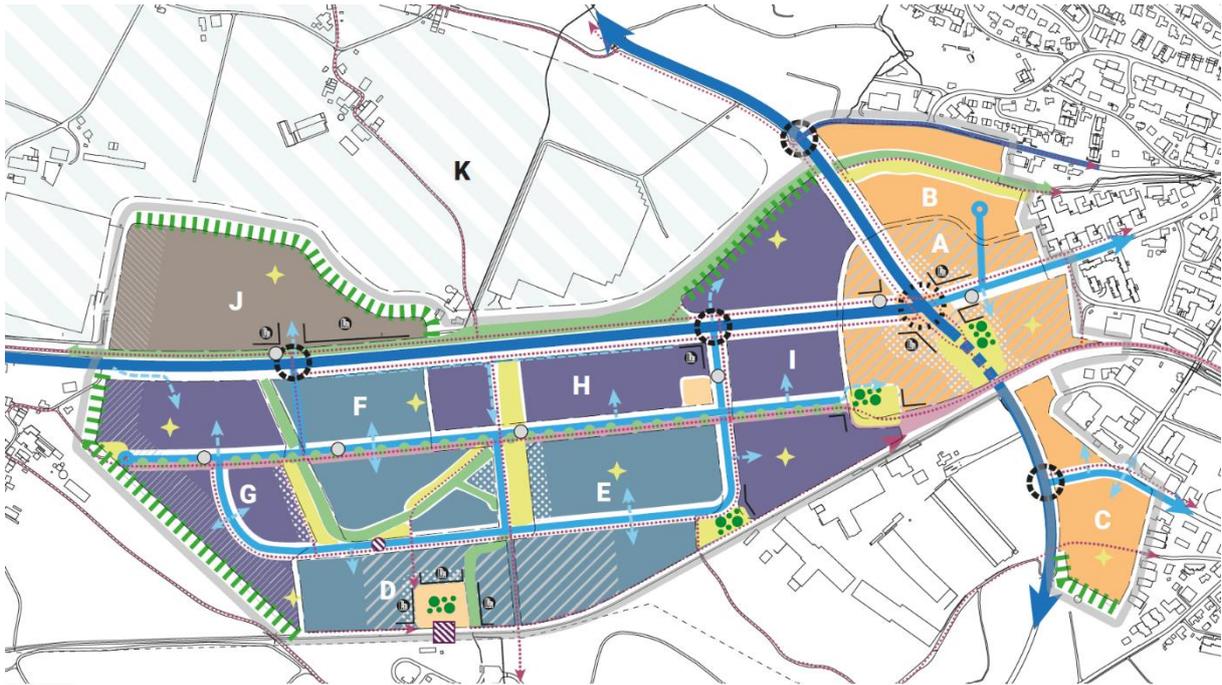


Abbildung 2: Entwurf Masterplan

Damit liegt eine konkretisierte Planungsabsicht vor (Erstellen eines kommunalen Richtplans Siedlung für das fragliche Gebiet), welche gemäss der Praxis für den Erlass einer Planungszone zwingende Voraussetzung bildet. An die Konkrettheit der Absicht ist dabei kein strenger Massstab anzulegen, eine konkretisierte Absicht genügt (vgl. statt vieler BGE 113 Ia 362 E. 2.a/bb; VGr, 22. März 2007, VB.2006.00082, E. 5.2).

Die Sicherung des erreichten Planungsstandes ist von grosser Bedeutung für die weitere Entwicklung der Gemeinde Hinwil. Die bisherigen Planungsarbeiten waren sowohl zeitaufwendig als auch kostenintensiv und dienen zahlreichen raumplanerischen Zielsetzungen. Dazu zählen insbesondere die gemäss RPG geforderte Entwicklung nach Innen. Es gilt die bestehenden Potentiale der Bauzonen optimal zu nutzen. Dabei sind die bestehenden Arbeitsplatzgebiete qualitativ zu verdichten und zeitgemäss zu entwickeln. Weiter sind Verbesserungen des öffentlichen Verkehrs (ÖV), des Fuss- und Veloverkehrs sowie des motorisierten Individualverkehrs (MIV) zentrale Faktoren, die es zu prüfen und zu verbessern gilt. Dabei ein zentraler Punkt ist die Errichtung eines neuen Bahnhofs, der erhebliche Auswirkungen auf die Aufwertung des Industriegebiets haben wird. Weiter sind insbesondere die Fuss- und Veloverbindungen in Richtung Zentrum Hinwil zu stärken und zu verbessern, um den Modal Split möglichst in eine positive Richtung zu lenken. Zudem sollen neue öffentliche Plätze und Freiflächen geschaffen werden, um die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Der Thematik der blau-grünen Infrastruktur soll entsprechendes Gewicht beigemessen werden. Angestrebt ist, das Industriegebiet Wässeri zu einem nachhaltigen Quartier mit einer klaren Identität und gestalterischen Qualitäten zu entwickeln und zu fördern.

Der Erlass der Planungszone dient dazu, der Gemeinde die nötige Zeit einzuräumen, um den Masterplan und daraus resultierenden Richtplan Siedlung festzulegen und mögliche Anpassungen der Bau- und Zonenordnung (BZO) zu entwickeln. Der Geltungsbereich der Planungszone umfasst gemäss dem beiliegenden Plan hauptsächlich das Industriegebiet West (Wässeri) zwischen der Zürichstrasse und der Bahnlinie der SBB im Süden, sowie ein Gebiet nördlich der Zürichstrasse, angrenzend an die Winterthurerstrasse (Ferag Areal).

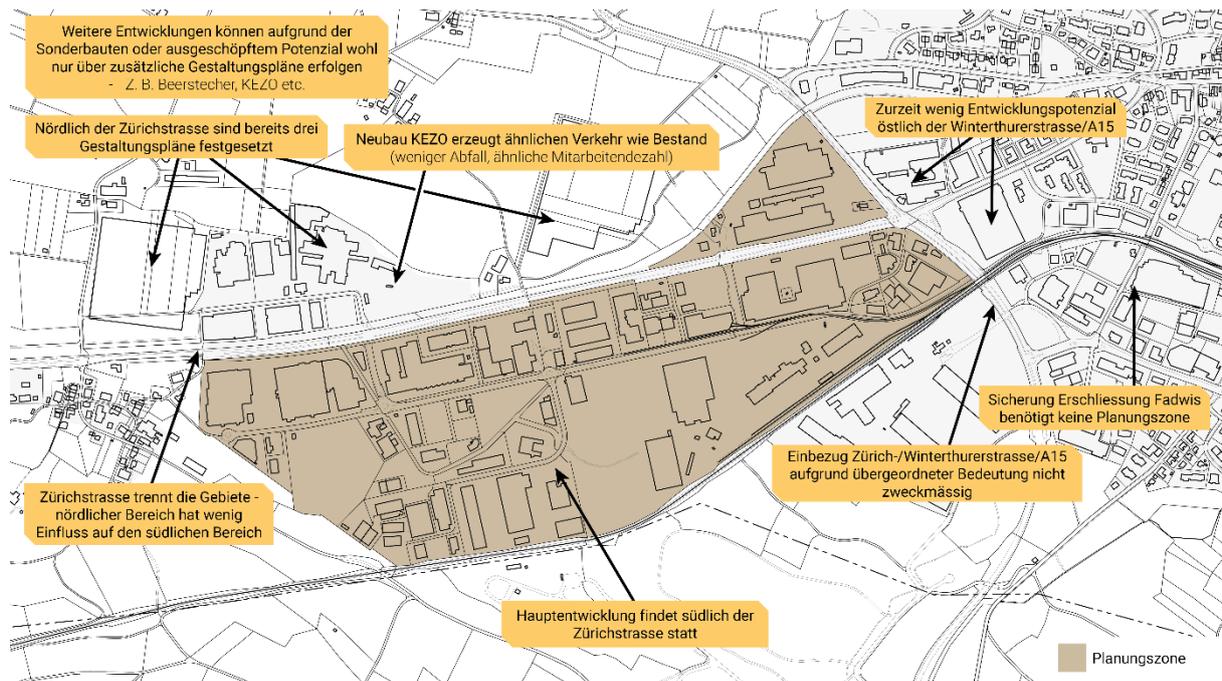


Abbildung 3: Perimeter Planungszone

Aus den vorstehenden Ausführungen ergibt sich, dass ein konkretes Planungsbedürfnis seitens der Behörden vorliegt. Die Notwendigkeit und Dringlichkeit der Anordnung einer Planungszone wird durch die momentan anstehenden privaten Bauprojekte unterstrichen, welche dazu geeignet sind, die Planungsabsichten und die begonnene Gesamtplanung infrage zu stellen. Die Entwicklung einer zweckmässigen Planung für das betroffene Gebiet wird noch geraume Zeit in Anspruch nehmen, da zahlreiche Stakeholder einzubeziehen sind. Die Festsetzung der Planungszone erweist sich somit auch als verhältnismässig, da sie zur Verwirklichung des im öffentlichen Interesse liegenden Ziels geeignet und notwendig ist und der angestrebte Zweck in einem vernünftigen Verhältnis zu den dem Privaten auferlegten Belastungen steht.

Unter dem Titel der Verhältnismässigkeit ist zudem zu berücksichtigen, dass eine Planungszone zwar weitgehend einem befristeten Bau- und Veränderungsverbot gleichkommt, jedoch nicht zu einem absoluten Bauverbot führt. Vielmehr ist im Einzelfall zu prüfen, ob das Bauprojekt der im Gang befindlichen Planung zuwiderläuft. Steht fest, dass das Bauvorhaben den künftigen planungsrechtlichen Festlegungen nicht oder jedenfalls mit grosser Wahrscheinlichkeit nicht widerspricht, darf bzw. muss die Baubewilligung erteilt werden. Massgebend ist dabei der Planungsstand im Zeitpunkt des Entscheids über das Bauvorhaben (vgl. VB.2004.00090 in BEZ 2004 Nr. 45).

Um während der Planungszeit ungünstige Präjudizien zu verhindern, erweist sich der Erlass der vorliegenden befristeten und auf konkrete Parzellen bezogenen Planungszone als rechtmässig, zweckmässig und angemessen, weshalb der Baudirektion des Kantons Zürich ein entsprechender Antrag gestellt wird. Der Baudirektion wird ebenfalls Entzug der aufschiebenden Wirkung beantragt, damit das Instrument der Planungszone nicht durch die Einreichung von Rechtsmitteln unterlaufen werden kann.

beschliesst der Gemeinderat auf dem Zirkulationsweg:

1. Aufgrund der vorstehenden Ausführungen beantragt der Gemeinderat Hinwil der Baudirektion des Kantons Zürich für das Industriegebiet West, genannt Wässeri eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festzusetzen. Die Planungszone umfasst das Gebiet gemäss Situationsplan, Massstab 1:5'000 vom 11. April 2025 mit den, in der Tabelle 1 aufgeführten Katasternummern der betroffenen Grundstücke.

Katasternummer (Spalte 1)	Katasternummer (Spalte 2)
8754 (Katasternummer alt: 7933)	7141
8753 (Katasternummer alt: 7933)	7081
8732	7039
8731	6909
8708	6908
8707	6903
8538	6883
8537	6882
8442	6826
8441	4887
8372	4618
8346	4617
8345	4592
8124	4591
8123	4589
7932	4568
7866	4412
7865	4410
7864 (Baurechtsnummer: 7871)	4409
7863	4387
7862	4248
7861	4245
7860	4179
7859	4178
7858	4142
7813 (Baurechtsnummer: 7816)	4016
7812 (Baurechtsnummer: 7815)	3983
7748	3979
7713	3965
7712	3962
7670	3959
7669	3954
7595	3951
7585 (Baurechtsnummer: 7587)	3933
7517	3918
7514	3904
7512	3761
7511	3741
7509	3198
7508	2750
7495	2748
7493	2747
7437	2709
7299	2684
7142	

Tabelle 1: Katasternummern Planungszone

2. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzung der Planungszone sei die aufschiebende Wirkung zu entziehen.
3. Der beantragte Geltungsbereich der Planungszone ist im beigelegten Plan festgehalten.
4. Mitteilung durch Protokollauszug an:
 - Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
 - R+K Raumplanung AG, Poststrasse 4, 8808 Pfäffikon SZ
 - Abteilung Bau und Planung (elektronisch)

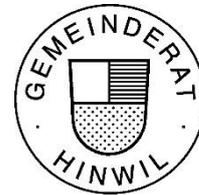
NAMENS DES GEMEINDERATES



Andreas Bühler
Gemeindepräsident



Katharina List
Stv. Gemeindeschreiberin



versandt: 25.04.2025