



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

Referenz-Nr.: KS ARE 25-0118

Kontakt: Georg Müller, Gebietsbetreuer Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 34, www.zh.ch/are

1/3

Nr. KS-0118 / 25

vom 29. April 2025

Gemeinde Hinwil		
Ressort: B+P	Archiv Nr.	
<input type="checkbox"/> Kenntnis	<input type="checkbox"/> Antrag	<input checked="" type="checkbox"/> Erledigung
<b>E</b> 30. April 2025		
<input checked="" type="checkbox"/> Auflage GR		
<input type="checkbox"/> Gemeindeschreiber/in	<input type="checkbox"/> Abteilungsleiter/in	
Kopien:.....		

## Planungszone «Industrie West Wässeri» – Festsetzung

Gemeinde **Hinwil**

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:5000 zur Planungszone «Industrie West Wässeri» vom 25. April 2025
  - Protokollauszug Gemeinderatsbeschluss vom 25. April 2025

### Sachverhalt

Mit Beschluss vom 25. April 2025 beantragt der Gemeinderat Hinwil bei der Baudirektion die Festsetzung einer Planungszone im Gebiet «Industrie West Wässeri» für die Dauer von drei Jahren.

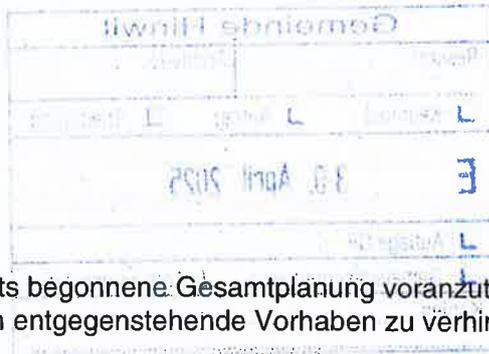
### Erwägungen

#### A. Materielle Prüfung

Bis zum Erlass oder während der Revision von Gesamtrichtplänen oder Nutzungsplänen können für genau bezeichnete Gebiete Planungszone festgesetzt werden, innerhalb deren keine baulichen Veränderungen oder sonstigen Vorkehrungen getroffen werden dürfen, die der im Gange befindlichen Planung widersprechen (§ 346 Abs. 1 PBG). Der Kanton hat begründeten Festsetzungsbegehren untergeordneter Planungsträger zu entsprechen (§ 346 Abs. 2 PBG).

Das Gebiet «Industrie West Wässeri» in Hinwil ist eines der grössten zusammenhängenden Arbeitsplatzgebiete im Kanton Zürich. In diesem Gebiet bestehen diverse Entwicklungsabsichten von Privaten sowie für Infrastrukturen von öffentlichem Interesse. Um die nachhaltige Entwicklung des Industriegebiets sicherzustellen, hat die Gemeinde mit der Erarbeitung eines kommunalen Richtplanes begonnen. Die Analysen sind bereits abgeschlossen und der Masterplan für das Industriegebiet West, genannt «Wässeri», liegt im Entwurf vor. Parallel dazu werden in einem koordinierten Planungsprozess zwischen der SBB, dem Kanton und der Gemeinde die diversen Vorhaben von öffentlichem Interesse (u.a. einer Service- und Abstellanlage für die Züricher S-Bahn) aufeinander und mit den Interessen der Gemeinde abgestimmt. Als Ergebnis soll ein handlungsorientierter Masterplan entstehen.

Aufgrund der Tatsache, dass hinsichtlich des Industriegebiets «Wässeri» in Hinwil gegenwärtig eine konkrete Absicht besteht, eine bestehende planerische Ordnung abzuändern (Start kommunale Richtplanung und «Gesamtkoordination Hinwil» erfolgt) 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.

Der Geltungsbereich umfasst gemäss Situationsplan die Grundstücke Kat.-Nrn. 8754 (Katastrernummer alt: 7933); 8753 (Katastrernummer alt: 7933); 8732; 8731; 8708; 8707; 8538; 8537; 8442; 8441; 8372; 8346; 8345; 8124; 8123; 7932; 7866; 7865; 7864 (Baurechtsnummer: 7871); 7863; 7862; 7861; 7860; 7859; 7858; 7813 (Baurechtsnummer: 7816); 7812 (Baurechtsnummer: 7815); 7748; 7141; 7081; 7039; 7713; 7712; 7670; 7669; 7595; 7585 (Baurechtsnummer: 7587); 7517; 7514; 7512; 7511; 7509; 7508; 7495; 7493; 7437; 7299; 7142; 6909; 6908; 6903; 6883; 6882; 6826; 4887; 4618; 4617; 4592; 4591; 4589; 4568; 4412; 4410; 4409; 4387; 4248; 4245; 4179; 4178; 4142; 4016; 3983; 3979; 3965; 3962; 3959; 3954; 3951; 3933; 3918; 3904; 3761; 3741; 3198; 2750; 2748; 2747; 2709; 2684. Die Abgrenzung der Planungszone ist nachvollziehbar und verhältnismässig.

Mit dem Ausscheiden einer Planungszone wird die notwendige Zeit gewonnen, um fundierte Abklärungen treffen zu können und die Ergebnisse in grundeigentümergebundene Planungsinstrumente umzusetzen. Die für diesen Prozess erforderliche Planungsfreiheit der Planungsbehörde kann mit der Festsetzung einer Planungszone gesichert werden.

## **B. Ergebnis**

Die Festsetzung einer Planungszone im bezeichneten Gebiet für die Dauer von drei Jahren ist recht- und verhältnismässig. Dem Antrag des Gemeinderats Hinwil vom 25. April 2025 wird entsprochen und eine Planungszone festgesetzt.

Es würde dem Institut der Planungszone widersprechen, wenn diese nicht sofort rechtswirksam wären. Das in § 346 PBG vorgesehene Verfahren bietet Gewähr, dass im Einzelfall Baubewilligungen erteilt werden können, wenn sie dem Planungsziel nicht zuwiderlaufen. Allfälligen Rekursen gegen die Festsetzungsverfügung ist deshalb die aufschiebende Wirkung gemäss § 25 Verwaltungsrechtspflegegesetz (VRG) zu entziehen.

Die Gemeinde Hinwil hat als amtliches Publikationsorgan die gemeindeeigene Homepage bezeichnet. Die Veröffentlichung erfolgt gleichzeitig durch die Baudirektion im kantonalen Amtsblatt sowie durch die Gemeinde Hinwil auf der gemeindeeigenen Homepage (§ 6 Abs. 1 lit. a PBG).

## **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Im Gebiet «Industrie West Wässerli» (Gemeinde Hinwil) wird für die Grundstücke Kat.-Nrn. 8754 (Katastrernummer alt: 7933); 8753 (Katastrernummer alt: 7933); 8732; 8731; 8708; 8707; 8538; 8537; 8442; 8441; 8372; 8346; 8345; 8124; 8123; 7932; 7866; 7865; 7864 (Baurechtsnummer: 7871); 7863; 7862; 7861; 7860; 7859; 7858; 7813 (Baurechtsnummer: 7816); 7812 (Baurechtsnummer: 7815); 7748; 7141; 7081; 7039; 7713; 7712; 7670; 7669; 7595; 7585 (Baurechtsnummer: 7587); 7517; 7514; 7512; 7511; 7509; 7508; 7495; 7493; 7437; 7299; 7142; 6909; 6908; 6903; 6883; 6882; 6826; 4887; 4618; 4617; 4592; 4591; 4589; 4568; 4412; 4410; 4409; 4387; 4248; 4245; 4179; 4178; 4142; 4016; 3983; 3979; 3965; 3962; 3959; 3954;

3951; 3933; 3918; 3904; 3761; 3741; 3198; 2750; 2748; 2747; 2709; 2684., gemäss Situationsplan Mst. 1:5000 vom 25. April 2025, eine Planungszone für die Dauer von drei Jahren, ab öffentlicher Bekanntmachung gerechnet, festgesetzt.

- II. Die Verfügung steht zusammen mit dem Gemeinderatsbeschluss vom 25. April 2025 und dem Situationsplan ab Datum der Publikation während den ordentlichen Bürozeiten bei der Gemeinde Hinwil, Gemeindehausstrasse 2, 8340 Hinwil und der Baudirektion (Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich) zur Einsichtnahme offen.
- III. Gegen diese 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. Allfälligen Rekursen wird die aufschiebende Wirkung entzogen (§ 25 VRG).
- IV. Das Amt für Raumentwicklung wird beauftragt
  - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG im kantonalen Amtsblatt zu veröffentlichen;
  - der Gemeinde Hinwil den Zeitpunkt der Publikation von Dispositiv I bis III mitzuteilen;
  - diese Verfügung zusammen mit den massgebenden Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 25. April 2025 / Situationsplan vom 25. April 2025) aufzulegen;
  - die Planungszone im Kataster der öffentlichen-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) abbilden zu lassen.
- V. Die Gemeinde Hinwil wird eingeladen
  - Dispositiv I bis III gemäss § 6 Abs. 1 lit. a PBG gleichzeitig mit der Publikation im kantonalen Amtsblatt (veranlasst durch die Baudirektion) im üblichen Publikationsorgan der Gemeinde zu veröffentlichen;
  - diese Verfügung zusammen mit den Unterlagen (Gemeinderatsbeschluss vom 25. April 2025 / Situationsplan vom 25. April 2025) aufzulegen.
- VI. Mitteilung an
  - Gemeinde Hinwil (unter Beilage von einem Plan)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von einem Plan)
  - Baurekursgericht des Kantons Zürich

VERSENDET AM 29. APR. 2025

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

