



Referenz-Nr.: ARE 21-0757

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 42, [www.zh.ch/are](http://www.zh.ch/are)

## Quartierplan Baumgartenweg - Genehmigung

Gemeinde **Volketswil**

Lage Baumgartenweg in Gutenswil

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 28. Mai 2021 mit Technischem Bericht, Pläne (Mst. 1:500)  
Nr. 1 «Alt-/Neubestand, Erschliessung, Baulinien», Nr. 2 «Werkleitungen»,  
Nr. 3 «Vermessungsplan»
  - Gemeinderatsbeschluss vom 15. Juni 2021

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung

Eine Grundeigentümerin am Baumgartenweg beabsichtigt, ihr Grundstück neu zu überbauen. Da das Grundstück aus baurechtlicher Sicht nicht genügend erschlossen ist, versuchte sie anfänglich, auf privatrechtlicher Basis einen Ausbau des Baumgartenweges zu erreichen. Da dieses Vorhaben nicht zustande kam, ersuchte die Grundeigentümerin mit Schreiben vom 31. Mai 2012 beim Gemeinderat um Einleitung des Quartierplanverfahrens. Mit der Quartierplanung werden die Erschliessung und nötigenfalls die Parzellierung im erfassten Baugebiet soweit festgelegt, dass das Gebiet danach baureif und für eine Nutzung gemäss Bau- und Zonenordnung (BZO) vorbereitet ist.

Der Quartierplan Baumgartenweg wurde durch den Gemeinderat erstmals am 18. September 2018 festgesetzt und von der Baudirektion mit Verfügung BDV Nr. 1353/18 am 9. Mai 2019 genehmigt. Dagegen wurde Rekurs erhoben. Mit Entscheid des Baurekursgerichts vom 22. Juli 2020 (BRGE III Nrn. 0101/2020 und 0102/2020) wurden die Rekurse teilweise gutgeheissen, der Festsetzungsbeschluss des Gemeinderats und die Genehmigungsverfügung der Baudirektion insoweit aufgehoben, als der Ausbau des Baumgartenweges und der Plan «Alt-/Neubestand Erschliessung Baulinien 1:500» festgesetzt bzw. genehmigt wurden. Die Sache wurde zur Neu beurteilung und zur neuen Festsetzung an den Gemeinderat Volketswil zurückgewiesen.

Festsetzungsbeschluss

Der Gemeinderat Volketswil setzte den überarbeiteten Quartierplan Baumgartenweg mit Beschluss vom 15. Juni 2021 fest.

Bezugsgebiet

Das Bezugsgebiet wird im Norden und Nordosten durch die nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 3886, 3888 und 8315, im Osten und Südosten durch die Winterthurerstrasse (Staatsstrasse), im Süden und Südwesten durch die Blattenstrasse sowie im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 7722, 8314 und den Baumgartenweg begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Generellen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Volketswil.



## **Erwägungen**

### **A. Formelle Prüfung**

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

### **B. Materielle Prüfung**

Zusammenfassung der  
Vorlage

Der Baumgartenweg wird soweit ausgebaut, dass er den Anforderungen der Verkehrser-schliessungsverordnung (VERV) entspricht. Die Abwasserleitungen werden ersetzt. Zwischen den Liegenschaften Baumgartenweg 6 und 10 ist ein Wendepunkt vorgesehen. Entlang der Grundstücke Ordnungs-Nrn. 1 und 2 (in der Wohnzone) wird eine Verkehrsbaulinie mit einem Abstand von 3.5 m ab der Strassen- bzw. Weggrenze festgelegt. Dieser Abstand trägt der Bedeutung dieses Zufahrtsweges Rechnung.

Prüfung der  
Genehmigungsfähigkeit

Die Berechnung im Technischem Bericht (Seite 21) ergibt, dass bei Vollaussnützung der Grundstücke gemäss BZO 29 Wohneinheiten über den Baumgartenweg erschlossen werden können. Gemäss Anhang 1 VERV fällt diese Strasse somit in die Kategorie «Zufahrtsweg». Der Ausbau ist auf 3.5 m Strassenbreite vorgesehen (inkl. Bankette). Minimale Begegnungsstellen zum Kreuzen zweier Fahrzeuge sind vorgesehen und erforderlich. Ebenfalls ist am Ende der Stichstrasse ein Wendepunkt erforderlich. Die Strassenanlage entspricht den Anforderungen von Anhang 1 VERV.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 PBG).

Der Gemeinde sowie den beteiligten und betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

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

### **Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der vom Gemeinderat Volketswil am 15. Juni 2021 festgesetzte Quartierplan Baumgartenweg (Dossier vom 28. Mai 2021) wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Volketswil, Abteilung Tiefbau und Werke, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:  
  
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE      Fr. 1'401.00 104 103 / 83100.40.200
- 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 ange-rufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizule-

gen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

IV. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen

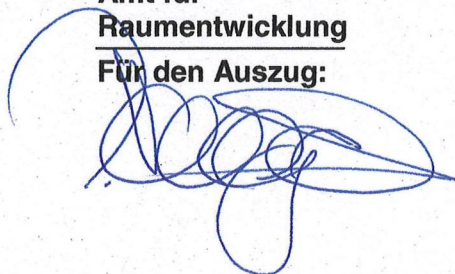
- Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen
- diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Quartierplan-Beteiligten schriftlich mitzuteilen
- Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen
- Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.

V. Mitteilung an

- Gemeinde Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
- Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf (Nachführungsstelle bzw. Katasterbearbeiterorganisation, KBO sowie Quartierplanverfasser)
- Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
- Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

VERSENDET AM 29. OKT. 2021

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**





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

Referenz-Nr.: ARE 18-1353

Kontakt: Franz Kistler, Sachbearbeiter Quartierpläne, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 30 42, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

**EINGANG**

**10. Mai 2019**

Hochbau, Tiefbau &  
Werke, Volketswil

Nr. 1353 / 18

vom 9. Mai 2019

## Quartierplan Baumgartenweg – Genehmigung

Gemeinde **Volketswil**

Lage Baumgartenweg in Gutenswil

- Massgebende Unterlagen
- Quartierplandossier vom 28. August 2018 mit Technischem Bericht, Pläne (1:500) Nr. 1 «Alt-/Neubestand, Erschliessung, Baulinien», Nr. 2 «Werkleitungen», Nr. 3 «Vermessungsplan»
  - Gemeinderatsbeschluss vom 18. September 2018

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Eine Grundeigentümerin am Baumgartenweg beabsichtigt, ihr Grundstück neu zu überbauen. Da das Grundstück aus baurechtlicher Sicht nicht genügend erschlossen ist, versuchte sie anfänglich, auf privatrechtlicher Basis einen Ausbau des Baumgartenweges zu erreichen. Da dieses Vorhaben nicht zustande kam, ersuchte die Grundeigentümerin mit Schreiben vom 31. Mai 2012 beim Gemeinderat um Einleitung des Quartierplanverfahrens. Mit der Quartierplanung werden die Erschliessung und nötigenfalls die Parzellierung im erfassten Baugebiet soweit festgelegt, dass das Gebiet danach baureif und für eine Nutzung gemäss Bau- und Zonenordnung vorbereitet ist.

Gegen die Verfahrenseinleitung wurden Rekurse erhoben, welche von der Baudirektion am 18. Juli 2013 abgewiesen wurden. Das Verwaltungsgericht wies Beschwerden mit Urteil vom 18. September 2014 (VB.2013.00624) ab. Mit Baudirektionsverfügung Nr. 0005/15 vom 17. März 2015 erfolgte die Bekanntmachung der Rechtskraft der Verfahrenseinleitung.

Festsetzungsbeschluss Der Gemeinderat Volketswil setzte den erarbeiteten Quartierplan Baumgartenweg mit Beschluss vom 18. September 2018 fest.

Beizugsgebiet Das Beizugsgebiet wird im Norden und Nordosten durch die nördlichen bzw. nordöstlichen Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 3886, 3888 und 7621, im Osten und Südosten durch die Winterthurerstrasse (Staatsstrasse), im Süden und Südwesten durch die Blattenstrasse sowie im Westen durch die westlichen Grundstücksgrenzen von Kat.-Nrn. 7722, 7701 und den Baumgartenweg begrenzt. Das Quartierplangebiet liegt im Einzugsbereich des Allgemeinen Entwässerungsplanes (GEP) sowie innerhalb der Bauzonen gemäss geltendem Zonenplan der Gemeinde Volketswil.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

## B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der  
Vorlage

Der Baumgartenweg wird soweit ausgebaut, dass er den Anforderungen der Zugangsnormen und der Verkehrssicherungsverordnung entspricht. Die Abwasserleitungen werden ersetzt. Zwischen den Liegenschaften Baumgartenweg 6 und 10 ist ein Wendeplatz vorgesehen. Entlang der Grundstücke Neuzuteilungs-Nr. 1 und 2 (in der Wohnzone) wird eine Verkehrsbaulinie mit einem Abstand von 3.5 m ab der Strassen- bzw. Weggrenze festgelegt. Dieser Abstand trägt der Bedeutung dieses Zufahrtsweges Rechnung.

Prüfung der  
Genehmigungsfähigkeit

Das Amt für Verkehr verlangte die rechtliche Sicherstellung einer rückwärtigen Erschliessung für die an der Winterthurerstrasse gelegenen Kleinparzelle Kat.-Nr. 149. Die Fahrzeug-Abstellfläche und die Platzverhältnisse auf dem Grundstück sind beschränkt. Die Winterthurerstrasse (Staatsstrasse) ist eine stark befahrene Strasse, die Sichtverhältnisse sind wegen den Gebäuden und der neu vorgesehenen Bushaltestelle nicht optimal. Eine Direktausfahrt kann nicht zugelassen werden. Über das Grundstück Neuzuteilungs-Nr. 8 (Kat.-Nr. 7721) wird ein Fuss- und Fahrwegrecht zur Blattenstrasse begründet (Kap. 12.3 Seite 52,53 im Technischen Bericht).

Die Blattenstrasse, bestehend aus Kat.-Nr. 5597 und 7719, ist in Privatbesitz (Miteigentum der Anstösser) und sie liegt ausserhalb des Quartierplanperimeters. In Kapitel 4, Seite 18 im Technischen Bericht erwähnt der Gemeinderat, dass es sich um eine Strasse handelt, die dem Gemeingebrauch gewidmet sei. Die Widmung erfolge in den meisten Fällen formlos. Diese Beurteilung liegt in erster Linie im Zuständigkeitsbereich der Gemeinde und ist gemäss Prüfung durch die Baudirektion im Rahmen ihrer Kognition zutreffend. Die Blattenstrasse ist normalkonform ausgebaut, sodass sie optisch wie eine Gemeindestrasse in Erscheinung tritt. Zudem ist an der Strasseneinmündung zur Winterthurerstrasse keine Signalisation angebracht, die auf eine Privatstrasse hinweist. Mit Schreiben vom 13. März 2019 hat die Gemeinde (Abteilung Tiefbau und Werke) die Miteigentümerinnen und Miteigentümer der Blattenstrasse im Sinne des rechtlichen Gehörs über die Widmung der Blattenstrasse zum Gemeingebrauch und die im Quartierplan rechtlich neu gesicherte Zufahrt für das Grundstück Kat.-Nr. 149 über die Blattenstrasse informiert. Am 18. April 2019 teilte die Gemeinde dem Amt für Raumentwicklung mit, dass innerhalb der 30-tägigen Frist keine Rückmeldungen eingegangen sind.

## C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 PBG).

Das festgesetzte Quartierplandossier und die Beschlüsse sind auch den Miteigentümerinnen und Miteigentümern der Blattenstrasse zu eröffnen.

Der Gemeinde sowie den beteiligten und betroffenen Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern steht der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG).

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



**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der vom Gemeinderat Volketswil am 18. September 2018 festgesetzte Quartierplan Baumgartenweg (Dossier vom 28. August 2018) wird genehmigt.
- II. Für diese Verfügung werden folgende Gebühren nach Aufwand festgesetzt und der Gemeindeverwaltung Volketswil, Abteilung Tiefbau und Werke, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil, z.Hd. des Quartierplanverfahrens separat in Rechnung gestellt:  
Staats- und Ausfertigungsgebühr ARE Fr. 1'515.20 104 103 / 83100.40.200
- 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 angeforderten 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. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen
  - Dispositiv I zusammen mit dem Festsetzungsbeschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und den Quartierplanakten aufzulegen
  - diese Verfügung mit dem Festsetzungsbeschluss und dem entsprechenden Rechtsmittelhinweis den Quartierplan-Beteiligten sowie den Miteigentümerinnen und Miteigentümern der Blattenstrasse schriftlich mitzuteilen
  - Nach Rechtskraft des Quartierplans die Inkraftsetzung zu veröffentlichen, den Beteiligten sowie dem Amt für Raumentwicklung (mit Beleg der Publikation und Rechtskraftbescheinigung) schriftlich mitzuteilen
  - Den Quartierplan nach Inkrafttreten im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an
  - Gemeinde Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, 8600 Dübendorf
  - Amt für Verkehr, Stab, Planverwaltung (unter Beilage eines Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
**Für den Auszug:**

VERSENDET AM - 9. MAI 2019

*M. Stehler*

**Rubrik:** Raumplanung  
**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung  
**Publikationsdatum:** KABZH 24.11.2023  
**Öffentlich einsehbar bis:** 24.11.2026  
**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000002078

**Publizierende Stelle**  
Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau, Zentralstrasse 21, 8604 Volketswil

## **Quartierplan Baumgartenweg, Gutenswil, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8604 Volketswil

**Angaben zum Inhalt:**

Am 15. Juni 2021 setzte der Gemeinderat Volketswil gemäss § 158 des kantonalen Planungs- und Baugesetzes den Quartierplan Baumgartenweg fest. Mit der Verfügung des Amtes für Raumentwicklung Nr. 0757/21 vom 29. Oktober 2021 hat die Baudirektion Kanton Zürich den festgesetzten Quartierplan genehmigt.

Gegen diese Beschlüsse wurde Rekurs erhoben. Das Baurekursgericht ist mit Entscheid vom 13. September 2023 nicht darauf eingetreten. Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichtes des Kantons Zürich vom 20. November 2023 ist der Entscheid rechtskräftig. Der Quartierplan tritt somit am Tag nach der Publikation in Kraft.

**Kontaktstelle:**

Gemeinde Volketswil - Abteilung Bau  
Zentralstrasse 21  
8604 Volketswil