

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 27.05.2025

**109 - 6.0.4.5 | 2024-0022**  
**KOMMUNALE PLANUNG, QUARTIERPLÄNE**  
**Quartierplan Oetenbüel West; Festsetzung**

---

IDG-Status:	öffentlich	<input checked="" type="checkbox"/>
	teilweise öffentlich	<input type="checkbox"/>
	befristet nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>
	nicht öffentlich	<input type="checkbox"/>

---

**Ausgangslage**

Mit GRB Nr. 120 vom 4. Mai 2021 leitete der Gemeinderat gestützt auf § 147 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) das amtliche Verfahren für den Quartierplan Oetenbüel West ein. Das kantonale Amt für Raumentwicklung ARE genehmigte die Verfahrenseinleitung mit Verfügung vom 9. August 2021. Die Verfahrenseinleitung ist rechtskräftig. Mit Schreiben vom 8. Oktober 2021 wurde den Grundeigentümern die Rechtskraft der Verfahrenseinleitung mitgeteilt.

**Zwischenentscheide**

Mit GRB Nr. 185 vom 28. Juni 2022 fällte der Gemeinderat die Zwischenentscheide gemäss § 25 der Quartierplanverordnung (QPV) und verabschiedete den ersten Entwurf zuhanden der kantonalen Vorprüfung. Gegen die Zwischenentscheide wurde kein Rechtsmittel ergriffen.

**Erste kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 29. September 2022 nahm das ARE im Rahmen der ersten Vorprüfung Stellung. Die im Rahmen der Vorprüfung aufgelisteten Punkte wurden in die weitere Bearbeitung des Quartierplans aufgenommen und nach Möglichkeit umgesetzt.

**Erste Grundeigentümerversammlung**

Am 13. September 2023 wurde die erste Grundeigentümerversammlung gemäss § 152 PBG und der Quartierplanentwurf den Grundeigentümern an der Versammlung vorgestellt. Innert der Auflagefrist bis am 20. Oktober 2023 gingen verschiedene schriftlich formulierte Wünsche und Anregungen ein.

**Zweite kantonale Vorprüfung**

Mit Schreiben vom 10. Oktober 2024 nahm das ARE im Rahmen der zweiten Vorprüfung Stellung. Dem Quartierplanentwurf wird im Vorprüfungsbericht unter Berücksichtigung der im Bericht erwähnten Auflagen eine Genehmigung in Aussicht gestellt. Die im

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 27.05.2025

Rahmen der Vorprüfung aufgelisteten Punkte wurden in die weitere Bearbeitung des Quartierplans aufgenommen und nach Möglichkeit umgesetzt.

### **Zweite Grundeigentümerversammlung**

Der Gemeinderat verabschiedete mit GRB Nr. 248 vom 12. November 2024 den überarbeiteten Entwurf des Quartierplans zuhanden der zweiten Grundeigentümerversammlung gemäss § 156 PBG. Der überarbeitete Entwurf lag gestützt auf § 154 PBG ordnungsgemäss vom 22. November bis 23. Dezember 2024 auf. Innert der Auflagefrist wurden im Sinne von § 155 PBG diverse schriftliche Begehren gestellt. Anlässlich der zweiten Grundeigentümerversammlung vom 28. Januar 2025 wurde den anwesenden Grundeigentümern der überarbeitete Entwurf vorgestellt und erläutert, sowie zu den eingegangenen Begehren Stellung genommen.

### **Finale Überarbeitung**

Gegenüber dem Entwurf der zweiten Grundeigentümerversammlung wurden Ergänzungen aufgrund der berücksichtigten Begehren vorgenommen. Dies betrifft im Wesentlichen ein neues Fuss- und Fahrwegrecht sowie redaktionelle Ergänzungen. Im Weiteren wurde der Vermessungsplan erstellt.

### **Preise für Mehr-/Minderzuteilungen und Entschädigung Dienstbarkeit**

Gemäss § 145 PBG sind Mehr- und Minderzuteilungen in Geld auszugleichen. Der Wert der Ausgleichszahlungen wird basierend auf den Preisen der Handänderungsstatistik des Amtes für Statistik des Kantons Zürich festgelegt. Da es sich um noch nicht vollständig erschlossenes Bauland handelt, wird der Verkehrswert um 20 % reduziert. Im ersten Quartierplanentwurf vom 20. Juni 2022 wurde der Preis für Mehr-/Minderzuteilungen auf provisorisch CHF 660.00/m<sup>2</sup> festgesetzt.

Zum Zeitpunkt der Ausarbeitung der definitiven Festsetzungsakten lagen neue statistische Werte vor. Der Durchschnitt der Medianwerte der Jahre 2019–2023 beträgt demnach CHF 953.00/m<sup>2</sup>. Aufgrund dessen ist der Preis für Mehr-/Minderzuteilungen auf definitiv CHF 760.00/m<sup>2</sup> festzusetzen.

Der Preis für die Dienstbarkeitsflächen (Fuss- und Fahrwegrechte, Abfallsammelplatz) wird auf CHF 250/m<sup>2</sup> festgesetzt, was gerundet einem Drittel des Landwerts entspricht.

### **Entlassung von Grundstücken**

Mit der Festsetzung können keine Grundstücke aus dem Quartierplan Oetenbüel West entlassen werden, da die Voraussetzungen für eine Entlassung nicht gegeben sind (Voraussetzungen: vgl. Kapitel 9, technischer Bericht).

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 27.05.2025

### **Vermarkung der neuen Grundstücke**

Die Vermarkung der neuen Grenzen erfolgt, soweit sie im Zusammenhang mit dem Ausbau des Oetenbüelwegs steht, erst nach dem Bau der Erschliessungsanlagen und wird den Strassenbaukosten angerechnet. Auf die Vermarkung des neuen Strassengrundstücks vor Inangriffnahme der Strassenbauarbeiten wird aus Kostengründen verzichtet.

### **Baukosten zulasten der Gemeinde Volketswil**

Die Gemeinde Volketswil ist Eigentümerin des Oetenbüelwegs und eines Abschnitts der Büelstrasse. Gemäss den verschiedenen Kostenteilern fallen für die Gemeinde weder Verfahrens- noch Baukosten an.

Im Rahmen des Quartierplans ist der Neubau der Ringschlussleitung (Büelstrasse Oetenbüelweg) in Bezug auf die Wasserversorgung vorgesehen. Ein Ausbau der Versorgungsleitungen erfolgt gemäss § 48 des Wasserversorgungsreglements vom 20. Juni 2008 zu Lasten der Wasserversorgung und nicht zu Lasten der Grundeigentümer.

Für den Genehmigungsentscheid der Baudirektion muss feststehen, wie die Gemeinde die für sie anfallenden Kosten finanzieren will. Gemäss § 103 des Gemeindegesetzes gelten Ausgaben als gebunden, wenn die Gemeinde durch einen Rechtssatz, durch einen Entscheid eines Gerichtes oder durch Beschlüsse der zuständigen Gemeindeorgane zu ihrer Vornahme verpflichtet ist und sachlich, zeitlich und örtlich kein erheblicher Spielraum besteht.

Sachlich sind die zu erbringenden Leistungen durch den Quartierplan selbst begründet, welchen der Gemeinderat festsetzt. Örtlich ist die Lage der Bauwerke ebenfalls durch den Quartierplan gegeben. Zeitlich besteht – nachdem der Vollzug des Quartierplans durch die Gemeinde selbst oder durch einen Grundeigentümer ausgelöst wurde – ebenfalls kein Spielraum; der Quartierplan lässt sich nur als Ganzes sinnvoll realisieren. Demnach handelt es sich bei den Kosten zulasten der Gemeinde Volketswil um gebundene Ausgaben. Diese fallen in die Kompetenz des Gemeinderates. Die geschätzten Baukosten sind in die Finanzplanung aufzunehmen.

### **Verfahren**

Der Quartierplan Oetenbüel West ist gemäss § 158 PBG durch den Gemeinderat festzusetzen und anschliessend der Baudirektion des Kantons Zürich (ARE) in sechsfacher Ausführung und unter Angabe der digitalen Daten zur Genehmigung einzureichen.

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 27.05.2025

Der Festsetzungsbeschluss ist zusammen mit der Genehmigungsverfügung des ARE öffentlich bekannt zu machen und den Beteiligten (unter Angabe des Links für den Download der Festsetzungsunterlagen) schriftlich und mit Rechtsmittelhinweis mitzuteilen. Beteiligte sind die Grundeigentümer und die berechtigten Dritte gemäss Verzeichnis.

Der Quartierplan ist während der Rekursfrist von 30 Tagen öffentlich aufzulegen. Die Rechtskraft der Festsetzung/Genehmigung ist wiederum öffentlich bekannt zu machen und den Beteiligten schriftlich mitzuteilen.

Den Verfahrensbeteiligten wird der Link für den Download der Festsetzungsunterlagen separat mitgeteilt.

## **DER GEMEINDERAT BESCHLIESST:**

1. Der Quartierplan Oetenbüel West, bestehend aus den nachfolgenden Unterlagen der Gossweiler Ingenieure AG, Dübendorf, wird gemäss § 158 PBG festgesetzt:
  - Technischer Bericht, inkl. Anhänge, datiert 20. Mai 2025,
  - Ordnung der Rechtsverhältnisse inkl. Servitutenpläne, datiert 20. Mai 2025,
  - Plan Nr. 1: Alt-/Neubestand, Erschliessung, Baulinien 1:500, datiert 20. Mai 2025,
  - Plan Nr. 2.1: Werkleitungen 1:500, Abwasserentsorgung, datiert 20. Mai 2025,
  - Plan Nr. 2.2: Werkleitungen 1:500, Wasserversorgung, Elektrizitätsversorgung, datiert 20. Mai 2025
  - Plan Nr. 3: Vermessungsplan 1:500, datiert 20. Mai 2025
2. Der Preis für Mehr-/Minderzuteilungen wird auf CHF 760.00/m<sup>2</sup>, jener für die Entschädigung der Dienstbarkeiten auf CHF 250.00/m<sup>2</sup> festgesetzt.
3. Es werden keine Grundstücke aus dem Verfahren entlassen.
4. Die Vermarkung der neuen Grenzen erfolgt, soweit sie im Zusammenhang mit dem Ausbau des Oetenbüelwegs steht, nach dem Bau der Erschliessungsanlagen. Die Aufwendungen werden den Strassenbaukosten angerechnet.
5. Die Abteilung Tiefbau und Werke wird beauftragt,
  - die Quartierplanunterlagen der Baudirektion des Kantons Zürich (ARE) in sechsfacher Ausführung und unter Angabe der digitalen Daten zur Genehmigung einzureichen (§ 159 Abs. 1 PBG);

## Auszug aus dem Protokoll des Gemeinderates

Sitzung vom 27.05.2025

- den Festsetzungsbeschluss zusammen mit der Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich (ARE) öffentlich bekannt zu machen, während der Rekursfrist von 30 Tagen öffentlich aufzulegen und den Beteiligten unter Angabe eines Links für den Download der Quartierplanunterlagen schriftlich und mit Rechtsmittelhinweis mitzuteilen;
  - die Rechtskraft der Quartierplan-Festsetzung öffentlich bekannt zu machen und den Beteiligten sowie dem Notariat und Grundbuchamt Dübendorf schriftlich mitzuteilen;
  - nach Eintritt der Rechtskraft den Vollzug des Quartierplans zu veranlassen (§ 161 ff. PBG).
  - Die geschätzten Kosten für den Bau der Wasserleitungen in das Budget und die Finanzplanung als gebundene Ausgabe aufzunehmen.
6. Gegen Disp. Ziffern 1 bis 4 dieses Beschlusses und gegen die Genehmigungsverfügung der Baudirektion des Kantons Zürich (ARE) kann innert 30 Tagen, von der Zustellung respektive der öffentlichen Bekanntmachung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die in dreifacher Ausführung einzureichende Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Materielle und formelle Entscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.

### Mitteilung an:

- Baudirektion des Kantons Zürich, ARE, Postfach, 8090 Zürich, unter Beilage der Festsetzungsunterlagen, sechsfach, eingeschrieben
- Nach Vorliegen der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich (ARE): Grundeigentümer und berechtigte Dritte gemäss separatem Verzeichnis, unter Beilage der Genehmigungsverfügung des ARE sowie der Angabe eines Links für den Download der Festsetzungsunterlagen gemäss Dispositiv Ziffer 1, eingeschrieben
- Notariat und Grundbuchamt Dübendorf, Bettlistrasse 28, 8600 Dübendorf
- Gossweiler Ingenieure AG, Kloten, caroline.traber@gossweiler.com
- Norbert Mattenberger, Maur, mattenberger@bml-rechtsanwaelte.ch
- Katasterbewirtschafter-Organisation (KBO), Gossweiler Ingenieure AG, oereb@gossweiler.com

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 27.05.2025

**FÜR RICHTIGEN AUSZUG  
GEMEINDERAT VOLKETSWIL**

Jean-Philippe Pinto  
Gemeindepräsident

Beat Grob  
Gemeindeschreiber

vers.: 02.06.2025

