



## VERFÜGUNG

vom 9. Mai 2001

### **Volketswil. Privater Gestaltungsplan Gewerbehaus Under Höh**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 8. Dezember 2000 stimmte die Gemeindeversammlung Volketswil dem privaten Gestaltungsplan Under Höh zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. April 2001 und des Bezirksrates Uster vom 2. Februar 2001 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 14. Februar 2001 ersucht der Gemeinderat Volketswil um Genehmigung der Vorlage.

In der kommunalen BauO ist festgelegt, dass Einkaufszentren und Fachmärkte von mehr als 2000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nur in den im Zonenplan speziell bezeichneten Gebieten zulässig sind. Mit dem zur Genehmigung vorliegenden Gestaltungsplan soll ein Gewerbehaus mit einer Verkaufsfläche von 4800 m<sup>2</sup> zugelassen werden. Dies ist nur mit einer Änderung der Nutzungsplanung möglich. Mit dem Gestaltungsplan werden erhöhte Anforderungen an die städtebauliche Situation und an die architektonische Gestaltung der Gebäude gestellt.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan Under Höh, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 8. Dezember 2000 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

(Zustelladresse: Planpartner AG, Hofstrasse 1, Postfach, 8030 Zürich)

Staatsgebühr	Fr.	672.00
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00
<hr/>		
Total	Fr.	712.00

(Konto 8300.43100000  
Auftrag 83120.40.030)

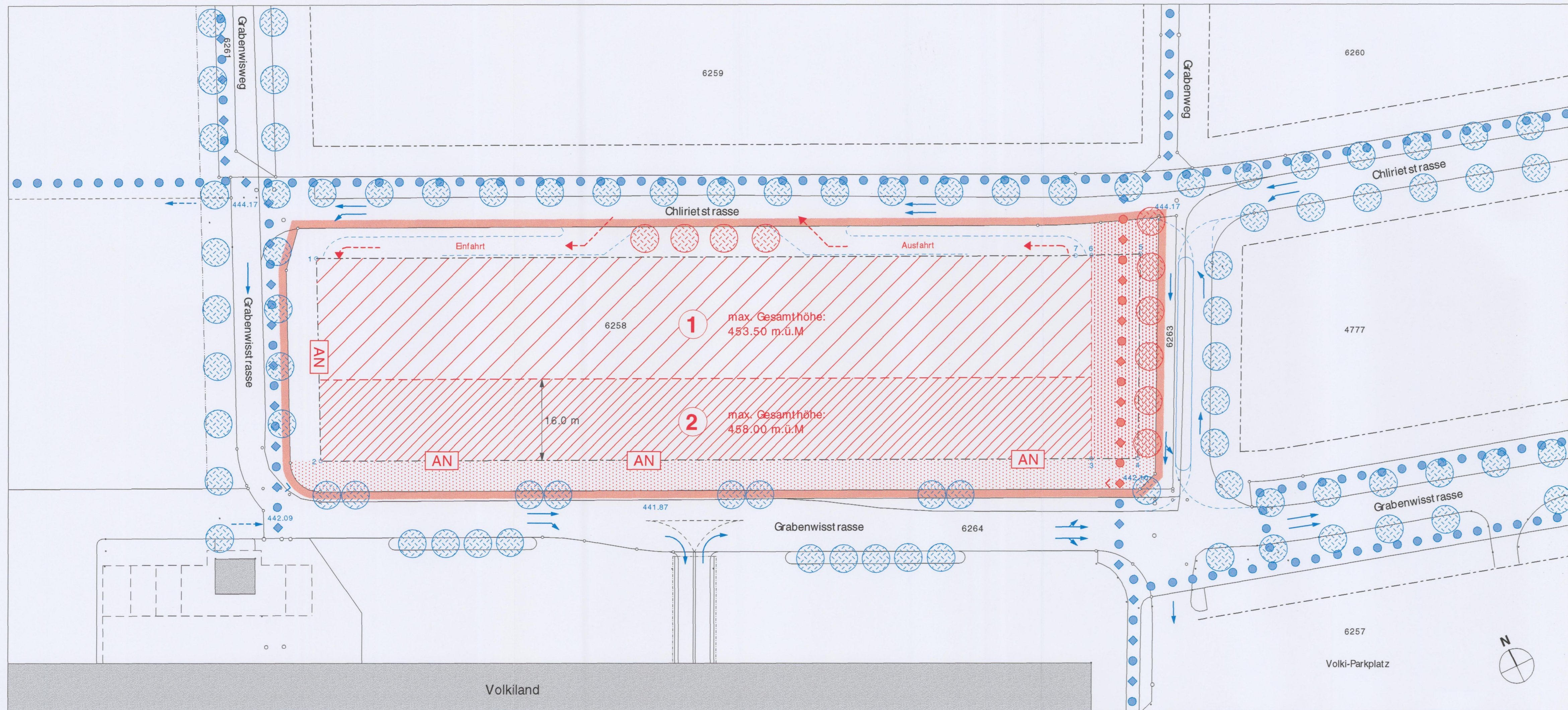


- III. Gegen Dispositiv Ziffer II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden.
- IV. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen, an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage von je einem Dossier) und an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers) sowie an das Dienstleistungszentrum der Baudirektion, Abteilung Finanz- und Rechnungswesen.

Zürich, den 9. Mai 2001  
010356/Ove/Zst

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**

Für den Auszug:



**Festlegungen**

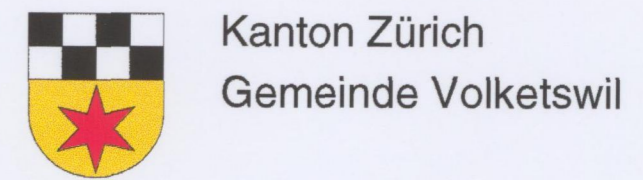
- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich ① max. Gesamthöhe: 453.50 m.ü.M
- Baubereich ② max. Gesamthöhe: 458.00 m.ü.M
- Fussgängerbereich
- Mischbereich
- Anlieferung (Lage schematisch)
- Interne Erschliessung / Ein- und Ausfahrten der Parkierungsanlage (Lage schematisch)
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Bepflanzung (Lage schematisch)

**Information**

- Rechtskräftige Baulinie
- Erschliessungssystem
- Fussgängerverbindung (Lage schematisch)
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- Höhenkoten gewachsenes Terrain
- Koordinatenpunkte der Baubereiche und Baulinien

Koordinaten der Baubereiche und Baulinien

Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	692'818.167	248'816.150
2	692'801.584	248'779.741
3	692'939.349	248'713.671
4	692'947.594	248'709.717
5	692'965.575	248'745.797
6	692'956.768	248'749.764
7	692'953.914	248'751.050



**Privater Gestaltungsplan  
Gewerbehaus Under Höh**

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

**Situationsplan 1: 500**

Die Grundeigentümerin:  
Imufin AG, Volketswil

*Dr. Madeline-Claire Levis*  
Dr. Madeline-Claire Levis

Die Bauherrin:  
Imufin AG, Volketswil

*Dr. Madeline-Claire Levis*  
Dr. Madeline-Claire Levis

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2000.  
Namens des Gemeinderates,  
Der Präsident:

*Dr. Schreiber*  
Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am **9. Mai 2001**

BDV Nr. **589101**

Für die Baudirektion  
*Ch. Zimmermann*



Kanton Zürich  
Gemeinde Volketswil

# Privater Gestaltungsplan Gewerbehaus Under Höh

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss PBG § 85

## Vorschriften

Die Grundeigentümerin:  
Imufin AG, Volketswil

Dr. Madeline-Claire Levis

Die Bauherrin:  
Imufin AG, Volketswil

Dr. Madeline-Claire Levis

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 8. Dezember 2000.

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident:

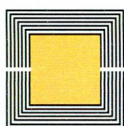
Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am **- 9. Mai 2001**

BDV Nr. 589101

Für die Baudirektion

28. November 2000



**Planpartner AG**

Raumplanung • Städtebau • Entwicklung  
Hofstrasse 1 Postfach 8030 Zürich  
Tel. 01-250 58 80 Fax 01-250 58 81  
E-Mail info@planpartner.ch

Partner:  
Heinz Beiner  
Walter Gottschall  
Urs Meier

25711/05/10125/2TB Vorschr.

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1

Zweck

Dieser Gestaltungsplan bezweckt eine architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltete Gewerbeüberbauung sowie eine rationelle und verkehrssichere Erschliessung.

### Art. 2

Bestandteile,  
Geltungsbereich

- 1 Der Gestaltungsplan besteht aus den nachstehenden Vorschriften und dem Situationsplan 1: 500.
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Situationsplan 1: 500 bezeichneten Perimeter und umfasst das Grundstück Kat. Nr. 6258.
- 3 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil vom 21. November 1997 (RRB 1714 vom 29. Juli 1998).

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 3

Gebäudemantel,  
Geschosszahl

- 1 Der Gebäudemantel wird durch die im Situationsplan 1: 500 eingetragenen Baubereiche und die folgenden Höhenkoten bestimmt:
  - Baubereich 1: max. 453.50 m.ü.M
  - Baubereich 2: max. 458.00 m.ü.M
- 2 Hauptgebäude sind nur innerhalb des Gebäudemantels zulässig.
- 3 Die Geschosszahl innerhalb des Gebäudemantels ist frei.

**Art. 4**

*Abweichungen vom Gebäudemantel*

Ausserhalb des Gebäudemantels dürfen folgende Gebäude und Gebäudeteile erstellt werden:

- besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG im Umfang von maximal 6 % der Arealfläche;
- Überdeckungen der Anlieferung;
- Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkieranlage mit einem Abstand von mindestens 0.75 m ab Strassenrand;
- Vordächer im Fussgängerbereich bis zur Baulinie gemäss Situationsplan 1: 500;
- Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Brüstungen, Geländer, Vordächer und dergleichen;
- Sammelstellen des Abfuhrwesens.

Vorbehalten bleiben verkehrspolizeiliche Einschränkungen.

**Art. 5**

*Nutzweise*

- 1 In den Baubereichen sind neben industriellen und gewerblichen Nutzungen auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zugelassen.
- 2 Die Nutzungsanordnung innerhalb des Gebäudemantels ist frei. In Untergeschossen sind dem Arbeiten oder sonst dem dauernden Aufenthalt dienende Flächen nicht zulässig.
- 3 Es sind max. 4'800 m<sup>2</sup> Verkaufsflächen zulässig, davon dürfen max. 1'200 m<sup>2</sup> für den Lebensmittelverkauf genutzt werden.

**Art. 6**

*Begrünung anstelle Freiflächenziffer*

- 1 Anstelle der Freiflächenziffer sind:
  - horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden, kleineren Dachaufbauten, Oblichter etc. zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden;
  - der Fussgänger- und Mischbereich als grosszügige Freiräume herzurichten.
- 2 Die Bepflanzung richtet sich nach den Eintragungen im Situationsplan 1: 500
- 3 Vor der Erteilung der ersten Baubewilligung ist ein Aussenraumkonzept über den ganzen Perimeter zu erstellen.

**Art. 7**

*Gestaltung allgemein* Bauten, Anlagen und Umgebungsgestaltung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der städtebaulichen Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird.

**Art. 8**

*Etappierung* Die etappenweise Ausführung der Überbauung ist grundsätzlich zulässig. Sie setzt jedoch den Nachweis einer funktionsfähigen und städtebaulich überzeugenden Teil- bzw. Gesamtüberbauung voraus.

## C. Erschliessungsbestimmungen

**Art. 9**

*Motorisierter Verkehr*

- 1 Die Ein- und Ausfahrten der unterirdischen Parkieranlage erfolgt an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen von der Chlirietstrasse her.
- 2 Die Anlieferung ist nur an den im Situationsplan 1:500 bezeichneten Stellen zulässig.

**Art. 10**

*Fuss- und Veloverbindungen, Mischbereich* Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Fuss- und Veloverbindungen sowie der Mischbereich sind übersichtlich zu gestalten. Eine ausreichende Verkehrssicherheit ist zu gewährleisten.

**Art. 11**

*Parkierung, Veloabstellplätze*

- 1 Die Parkierung ist unterirdisch anzuordnen.
- 2 Es sind mindestens 145 und maximal 165 Parkplätze zu erstellen.
- 3 An geeigneten Stellen sind genügend Veloabstellplätze vorzusehen. Sie sind nach Möglichkeit gedeckt auszugestalten.

**Art. 12**

*Leitungen* Die Ver- und Entsorgung richtet sich nach dem Übersichtsplan Technische Erschliessung (vgl. Beilage im Planungsbericht).

**Art. 13***Abfallbewirtschaftung*

Für die Sammlung der im Perimeter anfallenden Abfälle sind im Rahmen der Baubewilligung geeignete Flächen auszuscheiden und die nötigen Einrichtungen zu installieren.

**D. Schlussbestimmungen****Art. 14***Inkrafttreten*

Der Gestaltungsplan tritt mit der Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich in Kraft.