



## **VERFÜGUNG**

**vom 24. Juni 2011**

### **Volketswil. Privater Gestaltungsplan „Gemeindehaus Volketswil“**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Die Gemeindeversammlung Volketswil hat mit Beschluss vom 3. Dezember 2010 dem privaten Gestaltungsplan „Gemeindehaus Volketswil“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei des Baurekursgerichts vom 26. Januar 2011 und des Bezirksrates Uster vom 17. Januar 2011 kein Rechtsmittel ergriffen. Mit Schreiben vom 10. März 2011 ersucht die Gemeinde Volketswil um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Gemeindehaus Volketswil“.

Das Planungsgebiet für das neue Gemeindehaus befindet sich an zentraler Lage in der Nähe des „Zentrums Volketswil“, der Parkanlage Gries und der katholischen Kirche. Nach der Bau- und Zonenordnung liegt das Gebiet in der Wohnzone mit Gewerbeanteil WG3/55. Das Gebiet ist nach der Bau- und Zonenordnung mit Gestaltungsplanpflicht belegt. Ziel des Gestaltungsplanes ist die Realisierung eines neuen Gemeindehauses. Grundlage für den Gestaltungsplan ist ein Projekt, das aus einem Gesamtleistungswettbewerb als Sieger hervorgegangen ist. Das Richtprojekt dient als Beurteilungsgrundlage für das Ausführungsprojekt.

Das Projekt stärkt die Zentrumsentwicklung von Volketswil. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG). Da der Gestaltungsplan der Realisierung eines öffentlichen Werkes dient, werden keine Gebühren erhoben.

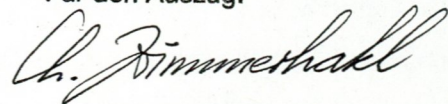
Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Gemeindehaus Volketswil“, dem die Gemeindeversammlung Volketswil am 3. Dezember 2010 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei des Baurekursgerichts und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), sowie an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle).

Zürich, den 24. Juni 2011  
110488/BLI/STM

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan  
"Gemeindehaus Volketswil"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

Plan 1 : 500

Die Grundeigentümerin:

politische Gemeinde Volketswil  
(vertreten durch Bruno Walliser und Beat Grob)

Gemeinderat Volketswil

B. Walliser  
Gemeindepräsident

B. Grob  
Gemeindeschreiber

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

24. Juni 2011

Für die Baudirektion:

*Ch. Rimmthal*

BDV Nr. 86111

Dokument: 25743\_05X\_110224\_GP\_Ghaus.vwx  
Layoutebene: 00\_Gestaltungsplan  
Grundlage: 25743\_29A\_100407\_AV\_Grundlagen

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTEBAU ENTWICKLUNG

HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
HOFSTRASSE 1 POSTFACH CH-8032 ZÜRICH TEL +41 (0)44 250 58 80 FAX +41 (0)44 250 58 81 www.planpartner.ch

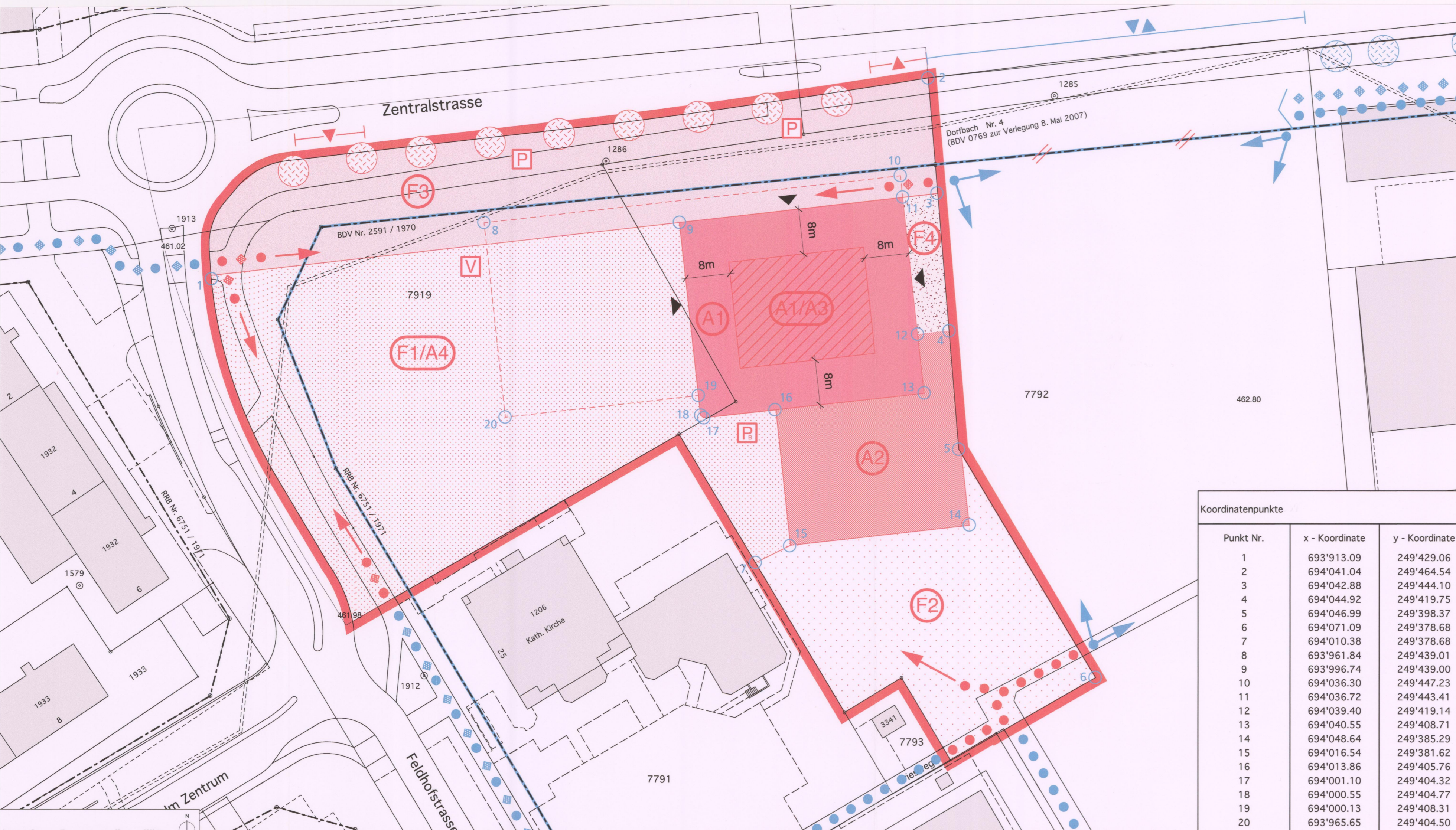
Festlegungen

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereich A1
- Baubereich A2
- Baubereich A1 / A3
- Freiraumbereich F1 / A4
- Freiraumbereich F2
- Vorplatzbereich F3
- Vorbereich F4
- Bereich Untergeschoss
- Hauptgebäudezugänge (Lage schematisch)
- Oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
- Oberirdische betriebsbedingte Parkplätze (Polizei, Lage schematisch)
- Veloabstellplätze (Lage schematisch)
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Alleebaum (Lage schematisch)
- Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)

Orientierender Inhalt

- Bestehende Bauten
- Rechtskräftige, verbleibende Baulinien
- Rechtskräftige Baulinie gem. Art. 3 Abs. 3 GP "Wohnpark Gries" ausser Kraft gesetzt
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
- Fussgängerverbindung F1/A2 und F2 "Wohnpark Gries" (Lage schematisch)
- Fuss- und Veloverbindung (Lage schematisch)
- Bepflanzung (Lage schematisch)
- Höhenkoten

Koordinatenpunkte		
Punkt Nr.	x - Koordinate	y - Koordinate
1	693'913.09	249'429.06
2	694'041.04	249'464.54
3	694'042.88	249'444.10
4	694'044.92	249'419.75
5	694'046.99	249'398.37
6	694'071.09	249'378.68
7	694'010.38	249'378.68
8	693'961.84	249'439.01
9	693'996.74	249'439.00
10	694'036.30	249'447.23
11	694'036.72	249'443.41
12	694'039.40	249'419.14
13	694'040.55	249'408.71
14	694'048.64	249'385.29
15	694'016.54	249'381.62
16	694'013.86	249'405.76
17	694'001.10	249'404.32
18	694'000.55	249'404.77
19	694'000.13	249'408.31
20	693'965.65	249'404.50





# Privater Gestaltungsplan «Gemeindehaus Volketswil»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 PBG

---

## Vorschriften

Die Grundeigentümerin:

politische Gemeinde Volketswil  
(vertreten durch Bruno Walliser und Beat Grob)

**Gemeinderat Volketswil**

B. Walliser  
Gemeindepräsident

B. Grob  
Gemeindeschreiber

Mit Beschluss der Gemeindeversammlung vom 3. Dezember 2010

Namens der Gemeindeversammlung

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

**24. Juni 2011**

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 861 11

## A. Allgemeine Bestimmungen

### Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung des neuen Gemeindehauses Volketswil sowie die Sicherstellung eines städtebaulich, architektonisch hochstehenden Neubaus mitsamt seinen öffentlichen Freiräumen.

### Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
  - a) nachstehende Vorschriften;
  - b) Plan 1:500
- 2 Erläuternde Grundlagen des Gestaltungsplans sind:
  - a) Planungsbericht;
  - b) Richtprojekt «Neues Gemeindehaus Volketswil» (Siegerprojekt des Studienauftrags vom 29.01.2010, teilweise revidiert am 02.06.2010)
- 3 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat.-Nr. 7670, 7792, 7917, 7918 (je teilweise) und Kat.-Nr. 7919 (Fläche 10'669.5 m<sup>2</sup>).

### Art. 3 Richtprojekte

- 1 Die Richtprojekte gemäss Art. 2 Abs. 2 sind für die Typologie, Materialisierung und Gestaltung des Gebäudes, Anlagen und Freiräume massgebend. Sie dienen als Grundlage für die Beurteilung der einzelnen Bauprojekte und der Baugesuche.
- 2 Abweichungen von den Richtprojekten sind zulässig, sofern damit eine mindestens gleichwertige Qualität erreicht wird.

### Art. 4 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 83 und 85 ff PBG.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.
- 3 Soweit mit dem Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt wird, gelten die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil.

## B. Planungs- und Baubestimmungen

### Art. 5 Lärmschutzbestimmungen

Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.

### Art. 6 Nutzweise

- 1 In den im Plan 1 : 500 bezeichneten Baubereichen sind vorwiegend Nutzungen im Zusammenhang mit dem Gemeindehaus vorgesehen. Daneben sind Büros, Handels-, Dienstleistungs-, Restaurations- sowie gewerbliche und kulturelle Betriebe maximal mässig störender Art gem. Bau- und Zonenordnung zulässig.
- 2 Drittnutzungen maximal mässig störender Art sind zulässig.
- 3 Der Freiraumbereich F1/A4 dient der öffentlichen Nutzung (z.B. Dorfplatz mit Markt).

### Art. 7 Oberirdischer Gebäudemantel

- 1 Der oberirdische Gebäudemantel ergibt sich aus den im Plan 1:500 eingetragenen, durch Mantellinien begrenzten, Baubereichen und den folgenden maximalen Höhenkoten:

Baubereich	Gesamthöhe (Gebäude- und Firsthöhe) max. (m.ü.M.)
A 1	478.20 m
A 2	474.40 m
A 3	480.00 m

- 2 Auf die Mantellinie darf gebaut werden.
- 3 Die Festlegungen bzgl. Grenzabstand, Gebäudelänge und Mehrlängenzuschlag gem. Bau- und Zonenordnung, § 260 und § 270 Abs. 1 und 2 PBG finden keine Anwendung.

## **Art. 8 Abweichungen vom Gebäudemantel**

- 1 Der gemäss Art. 7 definierte Gebäudemantel darf durch folgende Gebäude und Gebäudeteile durchstossen werden:
  - a) Kamine, technisch bedingte Aufbauten, Oblichter, Vordächer und dergleichen;
  - b) Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie mit einer maximalen Höhe von 1.00 m.

Für Gebäude und Gebäudeteile welche die maximale Bauhöhe von 480.00 m. ü. M. überragen, ist, solange der Hindernisfreiflächen Plan Flugplatz Dübendorf in Kraft ist, eine Bewilligung bei der zuständigen Meldestelle zu beantragen.

- 2 Ausserhalb der Mantellinie sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile im Sinne von § 269 PBG zulässig.
- 3 Entlang der Nord- und Westfassade dürfen unterirdische Gebäude und Gebäudeteile, die oberirdisch nicht in Erscheinung treten, um maximal um den im Plan 1 : 500 bezeichneten Bereich für Untergeschosse in den Freiraumbereich F1/A4 hineinragen. Technisch notwendige Anlagenteile wie Rauch- und Wärmeabzugsanlagen sind zulässig, insofern diese den Anforderungen gem. Art. 11 entsprechen.
- 4 In dem im Plan 1 : 500 bezeichnete Vorbereich F4 darf eine Zufahrtsrampe für eine Tiefgarage realisiert werden.
- 5 Kleinbauten, mit den Ausmassen gem. den Bestimmungen von Besonderer Gebäude, dürfen ausserhalb der bezeichneten Baubereiche im Freiraumbereich F1/A4 erstellt werden. Ihre Grundfläche darf zusammengezählt maximal 300 m<sup>2</sup> betragen.

## **Art. 9 Geschosszahl**

- 1 Im Baubereich A1 sind vier Vollgeschosse und im Baubereich A2 sind drei Vollgeschosse zulässig. Der Baubereich A3 dient der inneren Verdichtung innerhalb der Geschossigkeit des Baubereichs A1.
- 2 Es ist ein anrechenbares Untergeschosse zulässig. Nicht anrechenbare Untergeschosse sind im Rahmen des Gewässerschutzes zulässig.

### **Art. 10 Ausnützung**

Die zulässige Ausnützung ergibt sich aus dem Gebäudemantel und der Geschosszahl.

### **Art. 11 Gestaltung**

Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung gemäss § 71 PBG erreicht wird. Dies gilt auch für das Zusammenwirken mit der Parkanlage Gries.

### **Art. 12 Freiraumbereich / Aussenraum**

- 1 Der im Plan 1 : 500 bezeichnete Freiraumbereich F1 ist als Freiraum im Sinne eines öffentlichen Platzes herzurichten. Dieser hat für sich und im Zusammenhang mit der Umgebung eine hohe Aufenthalts- und Gestaltungsqualität aufzuweisen.
- 2 Der im Plan 1 : 500 bezeichnete Freiraumbereich F2 ist als Freiraum im Sinne einer Ergänzung der öffentlichen Parkanlage Gries zu gestalten.
- 3 Der im Plan 1 : 500 bezeichnete Vorplatzbereich F3 übernimmt vorwiegend Erschliessungsfunktionen. Hinsichtlich Gestaltung hat er mit dem öffentlichen Platz eine einheitliche Gesamtwirkung aufzuweisen.
- 4 Der im Plan 1 : 500 bezeichnete Vorbereich F4 ist hinsichtlich Gestaltung auf eine besonders gute Erscheinung im Zusammenspiel mit der Parkanlage Gries abzustimmen.

### **Art. 13 Bepflanzung**

- 1 Die Bepflanzung entlang der Zentralstrasse richtet sich nach den Eintragungen im Plan 1 : 500.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet sind mehrheitlich einheimische Pflanzenarten zu verwenden.

### **Art. 14 Dachbegrünung / Versickerung**

- 1 Horizontale Dachflächen, ausser bei besonderen Gebäuden sowie kleineren Dachaufbauten, Oblichter etc. sind zu begrünen, sofern sie nicht begehbar ausgestaltet werden.
- 2 Mit der Überbauung und Umgebungsgestaltung ist der Meteorwasserversickerung in Anwendung von Art. 7 des eidgenössischen Gewässerschutzgesetzes Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens ist ein Entwässerungskonzept auszuarbeiten.

### **Art. 15 Etappierung**

- 1 Neubau, Freiflächen und Aussenraum sind gemeinsam zu realisieren.
- 2 Eine nachträgliche, innere Verdichtung im Baubereich A3 ist zulässig.

## **C. Erschliessungsbestimmungen**

### **Art. 16 Erschliessung für Motorfahrzeuge**

- 1 Die Erschliessung der Parkieranlagen für Motorfahrzeuge für Besucher, Beschäftigte und die Anlieferung und Entsorgung erfolgt an den im Plan 1 : 500 bezeichneten Stellen.
- 2 Weitere untergeordnete Zufahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.

### **Art. 17 Parkierung**

- 1 Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze kommt die jeweils gültige Parkplatzverordnung der Gemeinde Volketswil zur Anwendung.
- 2 Parkplätze für Beschäftigten sind unterirdisch anzuordnen.
- 3 Besucher-, Kunden- und Kurzzeitparkplätze dürfen auch oberirdisch erstellt werden.
- 4 Oberirdisch und unterirdisch sind mindestens je 2 behindertengerechte Autoabstellplätze auszuweisen.
- 5 Zwei betriebsbedingte Autoabstellplätze (Polizei) für Kurzzeitparkieren sind an den im Plan 1 : 500 bezeichneten Stellen zulässig.

### **Art. 18 Fussweg- und Velowegverbindung**

Die im Plan 1 : 500 bezeichneten Fuss- und Velowegverbindungen sind so zu gestalten, dass sie jederzeit öffentlich zugänglich sind und die Verkehrssicherheit für alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet wird.

### **Art. 19 Behindertengerechtes Bauen**

Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungsvorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts.

### **Art. 20 Ver- und Entsorgung**

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

### **Art. 21 Abfallbewirtschaftung**

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

### **Art. 22 Energie**

Der Neubau ist im jeweils gültigen Minergie-P oder einem vergleichbaren Energiestandart zu erstellen.

## **D Schlussbestimmungen**

### **Art. 23 Inkrafttreten**

Der Gestaltungsplan tritt am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.