



VERFÜGUNG

vom 9. April 2013

Volketswil. Privater Gestaltungsplan „Inter-Community School“

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

Der Gemeinderat Volketswil hat mit Beschluss vom 26. Juni 2012 dem privaten Gestaltungsplan „Inter-Community School“ zugestimmt. Gegen diesen Beschluss wurde ein Rechtsmittel ergriffen. Mit Entscheid des Einzelrichters des Baurekursgerichts vom 20. Februar 2013 wurde das Verfahren als durch Rückzug erledigt abgeschlossen. Gemäss Bescheinigung des Baurekursgerichts vom 19. März 2013 hat keine Partei innert Frist eine Begründung des Entscheids verlangt. Mit Schreiben vom 25. März 2013 ersucht die Gemeinde Volketswil um Genehmigung des privaten Gestaltungsplans „Inter-Community School“.

Das Planungsgebiet befindet sich im Ortsteil Hegnau in der Industriezone Ia mit der Empfindlichkeitsstufe ES III. In der Zone Ia sind auch Handels- und Dienstleistungsbetriebe zulässig. Der Perimeter betrifft die beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 2412 und 3885 sowie den Riedweg (Kat.-Nr. 3867). Die beiden Grundstücke beidseits des Riedwegs befinden sich im Eigentum der Stadt Zürich. Sie gehen mit Erlangen der Baubewilligung für die geplanten Bauten ins Eigentum der ICS über. Die Nutzung der Wegparzelle wird mit der Gemeinde Volketswil mit Dienstbarkeiten geregelt.

Gemäss regionalem Verkehrsrichtplan ist das Planungsgebiet von einer regionalen Velo- und Skatingroute tangiert. Der kommunale Verkehrsplan sieht auf dem Riedweg eine kommunale Busroute vor.

Nach dem Plan über die Hindernisfreihalteflächen in Bezug auf den Flugplatz Dübendorf ist im betreffenden Gebiet das Bauen nach Regelbauweise möglich.

Auf der Grundlage eines Wettbewerbsprojektes ist der vorliegende Gestaltungsplan erarbeitet worden. Der Gestaltungsplan soll gegenüber der Grundordnung (Regelbauweise)

keine Ausnahme beanspruchen und erfordert daher lediglich die Zustimmung des Gemeinderates. Ziel des Gestaltungsplans ist die Realisierung einer Schulhausanlage.

Der Gestaltungsplan legt zwei Baubereiche fest, einen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 2412 und den anderen auf dem Grundstück Kat.-Nr. 3885. Nach dem Richtprojekt sind auf dem westlich des Riedwegs gelegenen Grundstück die eigentlichen Unterrichtsräume vorgesehen und auf dem östlich gelegenen Grundstück die Ergänzungsbauten wie Turnhallen, Hallenbad etc.

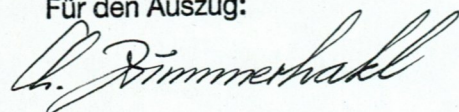
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Der private Gestaltungsplan „Inter-Community School“, dem der Gemeinderat Volketswil am 26. Juni 2012 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 688.00 (106 528 / 83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Regierungsrat schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Der angefochtene Beschluss ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit möglich beizulegen. Rekursentscheide des Regierungsrates sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. Der Gemeinderat Volketswil wird eingeladen, Dispositiv I gemäss §§ 6 und 89 PBG öffentlich bekannt zu machen und den Gestaltungsplan nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung in der amtlichen Vermessung nachführen zu lassen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Volketswil (unter Beilage eines Dossiers), an das Baurekursgericht und an das Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von je zwei Dossiers), an die Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle), sowie an die Inter-Community School Zürich, Strubenacher 3, 8126 Zumikon (Rechnungsadressatin).

Zürich, den 9. April 2013
130545/BLI/STM

Amt für
Raumentwicklung
Für den Auszug:





Privater Gestaltungsplan "Inter-Community School"

mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und § 86 PBG

Plan 1 : 500
6. Juni 2012

Die Grundeigentümerinnen:
Jürg Keller
(Stadt Zürich)

Bruno Walliser
(Politische Gemeinde Volketswil)

Beat Grob
(Politische Gemeinde Volketswil)

Die Bauherrschaft:
Christoph von Graffenried
(Inter-Community School)

Sanjeev Premchand
(Inter-Community School)

Namens des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident:

Der Gemeindegeschreiber:

Von der Baudirektion genehmigt am:

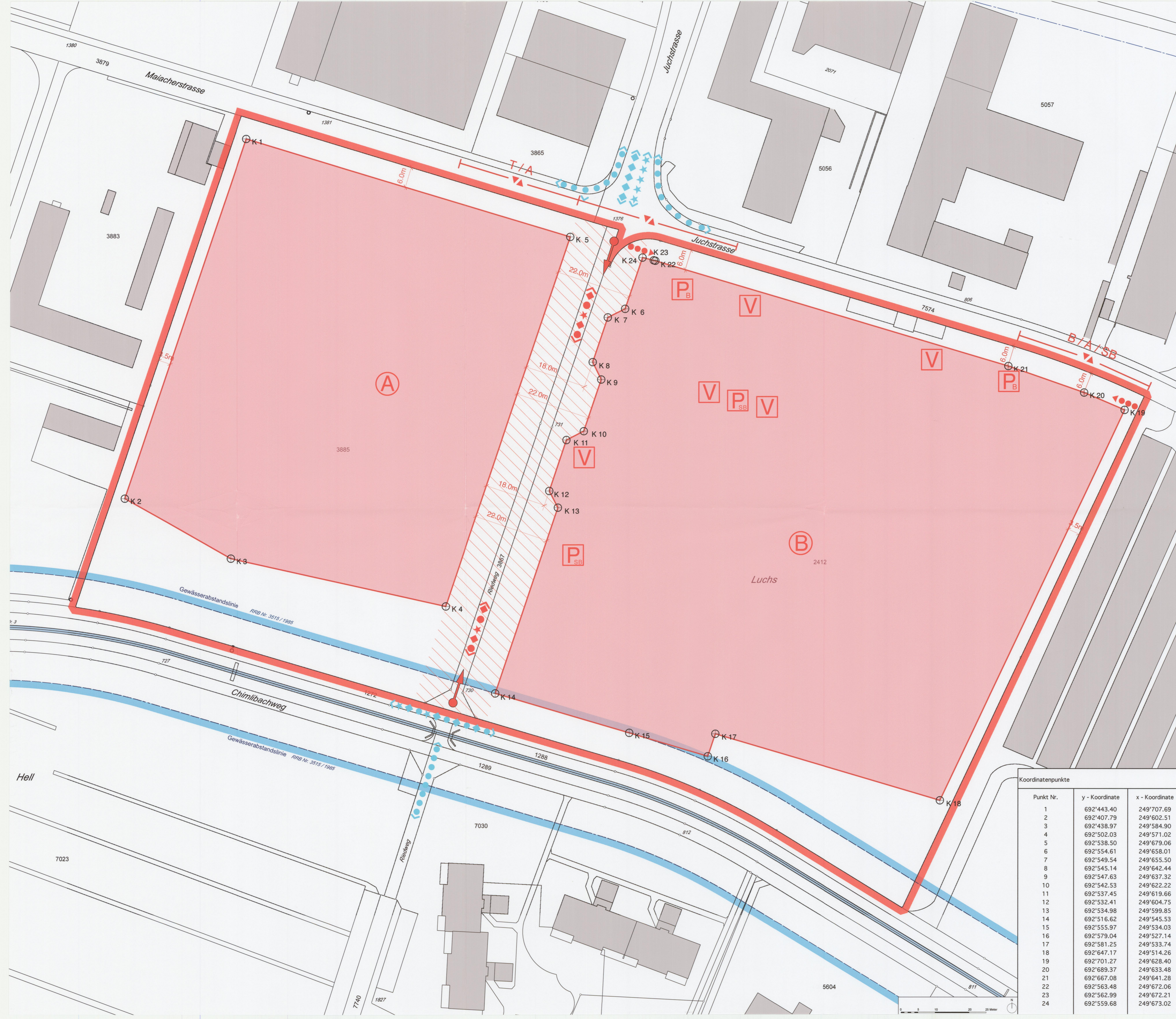
- 9. April 2013

Für die Baudirektion:

BDV Nr. 54 1 13

Dokument: 25748_05A_120606_GP_IC_Sch.vwx
Layoutname: 03_Gestaltungsplan
Grundlage: 03_a_IC_Sch_Grundpläne 2010 inkl. Anpassung Trottoir Juchstrasse

PLANPARTNER AG RAUMPLANUNG STÄDTBAU ENTWICKLUNG
HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KÜNDERT · 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
- Baubereiche
- Baubegrenzungslinie
- Bereich für Ein- und Ausfahrt
(B: Besucher; T: Tiefgarage; A: Anlieferung/Entsorgung; SB: Schulbusse)
- Fusswegverbindung (Lage schematisch)
- Skatingroute, Fuss- und Radwegverbindung (Lage schematisch)
- Anschlusspunkt Verkehrsnetz
- Freihaltebereich Durchgangsstrasse
- oberirdische Parkierung (Lage schematisch)
(B: Besucher; SB: Schulbusse)
- Veloparkplätze (Lage schematisch)
- Koordinaten-Punktnummer (siehe Verzeichnis)

Orientierender Inhalt

- Bestehende Bauten
- Gewässerabstandslinie (RRB Nr. 3515 / 1985)
- bestehende Fusswegverbindung
- bestehende Radwegverbindung
- bestehende Skatingroute
- bestehende Fuss- und Radwegverbindung
- bestehende Skatingroute, Fuss- und Radwegverbindung

Koordinatenpunkte

Punkt Nr.	y - Koordinate	x - Koordinate
1	692'443.40	249'707.69
2	692'407.79	249'602.51
3	692'438.97	249'584.90
4	692'502.03	249'571.02
5	692'538.50	249'679.06
6	692'554.61	249'658.01
7	692'549.54	249'655.50
8	692'545.14	249'642.44
9	692'547.63	249'637.32
10	692'542.53	249'622.22
11	692'537.45	249'619.66
12	692'532.41	249'604.75
13	692'534.98	249'599.85
14	692'516.62	249'545.53
15	692'555.97	249'534.03
16	692'579.04	249'527.14
17	692'581.25	249'533.74
18	692'647.17	249'514.26
19	692'701.27	249'628.40
20	692'689.37	249'633.48
21	692'667.08	249'641.28
22	692'563.48	249'672.06
23	692'562.99	249'672.21
24	692'559.68	249'673.02



Privater Gestaltungsplan «Inter-Community School»

Mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 85 und 86 PBG

Vorschriften
6. Juni 2012

Die Grundeigentümerinnen:

Jürg Keller
(Stadt Zürich)

.....

Bruno Walliser
(Politische Gemeinde Volketswil)

.....

Beat Grob
(Politische Gemeinde Volketswil)

.....

Die Bauherrschaft:

Christoph von Graffenried
(Inter-Community School)

.....

Sanjeev Premchand
(Inter-Community School)

.....

Namens des Gemeinderats

Der Gemeindepräsident:

.....

Der Gemeindeschreiber:

.....

Von der Baudirektion genehmigt am:

-9. April 2013
.....

Für die Baudirektion:

.....

BDV Nr. 54 1 13

A. Allgemeine Bestimmungen

Art. 1 Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt die Erstellung einer Schulanlage und die Sicherstellung einer architektonisch und städtebaulich wertvollen Bebauung.

Art. 2 Bestandteile, Geltungsbereich

- 1 Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:
 - a) nachstehende Vorschriften;
 - b) Plan 1:500
- 2 Der Gestaltungsplan gilt für den im Plan 1:500 bezeichneten Perimeter und umfasst die Parzellen Kat. Nr. 2412, 3885, 3867 (Riedweg) mit einer Gesamtfläche von 40'691 m².

Art. 3 Richtprojekt

Die Richtprojekte Architektur und Aussenraum dienen als Grundlage für die Bebauung und Nutzung des Gestaltungsplanareals sowie für die qualitativen Anforderungen an die Gestaltung und die Verkehrserschliessung.

Art. 4 Geltendes Recht

- 1 Der vorliegende Gestaltungsplan wird festgesetzt im Sinne der §§ 85 ff Planungs- und Baugesetz, PBG.
- 2 Im Gestaltungsplangebiet gelten die nachfolgenden Vorschriften.
- 3 Die Vorschriften beanspruchen keine Ausnahme gegenüber der Grundordnung. Es gilt die jeweils gültige Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Volketswil. Übergeordnetes Bundesrecht und kantonales Recht bleiben vorbehalten.

B. Planungs- und Baubestimmungen

Art. 5 Lärmschutzbestimmungen

- 1 Dem Gestaltungsplangebiet wird die Empfindlichkeitsstufe III gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) zugeordnet.
- 2 Die gesamte Schulanlage ist mit einer kontrollierten Belüftung auszustatten, die gewährleistet, dass zumindest für alle lärmempfindlichen Räume nach Art. 2 LSV (Schulräume und Betriebsräume) keine natürliche Lüftung notwendig ist.

Art. 6 Nutzweise

Im gemäss Plan 1:500 bezeichneten Gestaltungsplanperimeter sind alle mit dem Betrieb einer Schule in Zusammenhangstehenden Nutzungen (im Sinne von Unterrichtsräumen, Turnhalle, Hallenbad, Restaurant, Cafeteria, Bibliothek, Mehrzwecksaal) zulässig.

Art. 7 Baubereiche

- 1 Oberirdisch in Erscheinung tretende Gebäude und Gebäudeteile müssen innerhalb der im Plan 1:500 eingetragenen Baubereiche A und B erstellt werden.
- 2 Im Baubereich A sind maximal 6 Hauptgebäude und im Baubereich B maximal 3 Hauptgebäude zulässig.
- 3 Die Baukuben können in einem durch die reguläre Gebäude- und Firsthöhe gebildeten theoretischen Mantel frei gestaltet werden. Die massgebende Firstrichtung für den Ansatz der Profillinie kann frei gewählt werden.
- 4 Auf die Baubegrenzungslinien darf gebaut werden.

Art. 8 Ausserhalb der Baubereiche

- 1 Ausserhalb von Baubereichen und Gewässerabstandslinien sind Besondere Gebäude gemäss § 273 PBG zulässig.
- 2 Betriebsnotwendige Vor- und Anbauten der Hauptgebäude wie Lichtschächte sowie Auf- und Abgänge etc. sind zulässig.
- 3 Besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG dürfen auf maximal 1 % der Grundstücksfläche erstellt werden.

Art. 9 Gewachsener Boden

Aufgrund der Grundwassersituation wird der gewachsene Boden in den Baubereichen A und B auf eine Kote von minimal 445.00 m.ü.M. festgelegt. Das Terrain ist entsprechend zu gestalten.

Art. 10 Gestaltung

- 1 Bauten, Anlagen und Aussenraum sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der Umgebung so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Dies ist auch bei einer etappierten Ausführung zu gewährleisten.
- 2 Die Umgebungsgestaltung hat die Zugänglichkeit zum öffentlichen Gewässer für Unterhaltungszwecke zu berücksichtigen.

C. Erschliessungsbestimmungen

Art. 11 Erschliessung für Motorfahrzeuge

1. Der im Plan 1:500 bezeichnete Freihaltebereich Durchgangsstrasse dient der Freihaltung des Strassenprofils im Sinne von § 98 PBG.
2. Gemäss Plan 1:500 darf der Freihaltebereich Durchgangsstrasse zwischen den beiden Anschlusspunkten Verkehrsnetz an zwei Stellen bis auf 18.00 m reduziert werden.
3. Im Freihaltebereich Durchgangsstrasse ist die Niveaulinie der Strassenachse gemäss den Anforderungen der VSS-Norm im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens festzulegen.
4. Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt an den im Plan 1:500 bezeichneten Stellen.
5. Weitere untergeordnete Zu- und Wegfahrten (z.B. Notzufahrten) sind gestattet.
6. Das Weggrundstück Kat. Nr. 3867 (Riedweg) muss dauernd für die Durchfahrt freigehalten werden. Die Gestaltung und Ausstattung der Verkehrsanlage bedarf der Beurteilung im Baubewilligungsverfahren.
7. Die etappierte Erstellung der Erschliessungsanlagen ist zulässig.

8. Die Zugänglichkeit zu den einzelnen Gebäuden ist im Sinne der kantonalen „Normalien über die Anforderungen an Zugänge“ zu gewährleisten.

Art. 12 Parkierung

- 1 Parkplätze für Beschäftigte sind unterirdisch anzuordnen.
- 2 Innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ist ein ausreichender Bereich für das Bringen und Abholen der Schülerinnen und Schüler bereit zu stellen.
- 3 Für die Bemessung der Anzahl Parkplätze und Veloabstellplätze kommen die jeweils gültige Parkplatzverordnung der Gemeinde Volketswil sowie die massgebende VSS-Norm zur Anwendung.
- 4 Veloabstellplätze sind nach Möglichkeit zu überdachen.

Art. 13 Skatingrouten, Fuss- und Radwegverbindungen

An den im Plan 1:500 festgelegten Stellen sind öffentlich zugängliche Skatingrouten sowie Fussweg- und Radwegverbindungen bereitzustellen.

Art. 14 Behindertengerechtes Bauen

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

Art. 15 Energie

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

D Schlussbestimmungen

Art. 16 Inkrafttreten

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