



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

Referenz-Nr.: ARE 15-0614

Kontakt: Julia Wienecke, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich  
Telefon +41 43 259 43 11, [www.are.zh.ch](http://www.are.zh.ch)

Nr. 0614/15

vom 28. Mai 2015

## Teilrevision kommunale Nutzungsplanung "Ehemaliges Gemeindehaus" – Genehmigung

Gemeinde **Volketswil**

- Massgebende - Zonenplan Mst.1:2'000 vom 25. August 2014  
Unterlagen - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 25. August 2014

### Sachverhalt

Festsetzung Die Gemeindeversammlung Volketswil setzte mit Beschluss vom 5. Dezember 2014 eine Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung fest. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 2. Februar 2015 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 27. März 2015 ersucht die Gemeinde Volketswil um Genehmigung der Vorlage.

Anlass und Zielsetzung der Planung Seit April 2014 wird die Verwaltung der politischen Gemeinde Volketswil und weitere öffentliche Institutionen im neuen Gemeindehaus an einem neuen Standort konzentriert. Künftig wird die Parzelle Kat.-Nr. 5427 mit dem ehemaligen Gemeindehaus daher nicht mehr als Standort für eine öffentliche Nutzung benötigt. Südwestlich grenzt die Parzelle Kat.-Nr. 5428 an, welche teilweise als Garten genutzt wird. Der beantragten Umzonung ist eine Studie vorausgegangen, mit der für beide betroffenen Parzellen die baurechtlichen Rahmenbedingungen und die daraus resultierenden Entwicklungsmöglichkeiten untersucht wurden. Mit der Teilrevision des Zonenplans sollen nun die bau- und planungsrechtlichen Grundlagen für eine neue, auf den Ort abgestimmte und nicht öffentliche Entwicklung der beiden Grundstücke Kat.-Nrn. 5427 und 5428 geschaffen werden.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Um eine nicht öffentliche Entwicklung auf den Parzellen Kat.-Nrn. 5427 und 5428 zu ermöglichen, wird das Grundstück Kat.-Nr. 5427 mit einer Fläche von 4'497 m<sup>2</sup> der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil WG2 / 45 zugeteilt. Um eine stärkere Einflussnahme durch die Gemeinde bei der Qualitätskontrolle zu ermöglichen und einen Anreiz für die Umsetzung der angestrebten hochwertigen Bebauung zu schaffen, soll zudem im Sinne von Art. 32 BZO auf diesem Grundstück eine Arealüberbauung zulässig sein. Die entsprechende Anforderung einer minimalen Fläche von 4'000 m<sup>2</sup> wird erreicht. Das



Grundstück Kat.-Nr. 5428 mit einer Fläche von 1'020 m<sup>2</sup> soll der Kernzone K2 zugeordnet werden. Damit entspricht die Nutzungsordnung der südlich angrenzenden Zonierung und der Bebauungstypologie der beiden altrechtlich bewilligten Bauten, die sich in der gegenüberliegenden Reservezone befinden. Im Übrigen soll auch die Zonenzuteilung der südlich anstossenden Strassenflächen bereinigt werden. Bis anhin ist ein Teil der Hardstrasse der Reservezone zugeteilt. Neu soll dieser Teil der Hardstrasse ganz der Bauzone zugehören. Die betroffenen Strassenflächen werde gemäss den angrenzenden Zonen der zweigeschossigen Wohnzone mit Gewerbeanteil WG2 / 45 bzw. der Kernzone 2 K2 zugewiesen.

**Ergebnis der Vorprüfung** Im Rahmen der Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 7. August 2014 wurden keine Änderungsanträge gestellt. Es wurde aber empfohlen zu prüfen, ob die angestrebten erhöhten gestalterischen Anforderungen im Sinne von § 71 PBG nicht besser mittels einer Gestaltungsplanpflicht grundeigentümerverbindlich sichergestellt werden könnten. Gemäss dem Erläuterungsbericht und dem Protokollauszug der Gemeindeversammlung vom 5. Dezember 2014 wurde der Hinweis des Kantons zur Festlegung einer Gestaltungsplanpflicht anstelle der Zulässigkeit der Arealüberbauung zur Kenntnis genommen, von der Festlegung wird aber abgesehen.

Im Rahmen der kantonalen Vorprüfung wurde keine Aussage zur Einzonung der Strassenflächen gemacht. Die Einzonung ist jedoch grundsätzlich unter dem Aspekt des kantonalen Richtplans und der Kulturlandinitiative zu betrachten. Mit der Genehmigung des kantonalen Richtplans durch den Bund am 29. April 2015 kommen die Übergangsbestimmungen nach Art. 38a Abs. 2 und 3 RPG im Kanton Zürich nicht mehr zur Anwendung. Aus diesem Grund können Einzonungen unter Berücksichtigung aller sonstigen Rahmenbedingungen grundsätzlich wieder genehmigt werden. Die Einzonungsfläche befindet sich innerhalb des Siedlungsgebiets gemäss kantonalem Richtplan und erfüllt somit die Bedingungen von § 47 PBG. Da die Einzonung lediglich eine bestehende Strasse betrifft stehen dem Vorhaben auch sonst keine Belange des kantonalen Richtplans entgegen. Die Einzonung ist demnach hinsichtlich der übergeordneten Planung genehmigungsfähig. Das Einzonungsbegehren wird überdies von der Kulturlandinitiative nicht negativ tangiert, da es sich um das Schaffen einer neuen Bauzone auf bereits versiegelten Flächen, die unmittelbar an bestehende Bauzonen grenzen, handelt. Solche Vorhaben sind von der Sistierung aller Verfahren für planungsrechtliche Festlegungen, mit welchen neue Bauzonen geschaffen werden, gemäss kantonalen Kreisschreiben vom 12. Juli 2012 bzw. 24. Januar 2013 ausgenommen.

### **C. Ergebnis**

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Die Teilrevision der kommunalen Nutzungsplanung, die die Gemeindeversammlung Volketswil mit Beschluss vom 5. Dezember 2014 festgesetzt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Volketswil wird eingeladen
  - Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen
  - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen
  - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Verwaltungsgericht, dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- III. Mitteilung an
  - Volketswil (unter Beilage von drei Dossiers)
  - Verwaltungsgericht (unter Beilage von einem Dossier)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Gossweiler Ingenieure AG, Neuhofstrasse 34, Postfach, 8600 Dübendorf 1 (Nachführungsstelle)

**Amt für  
Raumentwicklung**  
Für den Auszug:

