

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 09.12.2025

**299 - 6.0.4.3 | 2025-0439**

**KOMMUNALE PLANUNG, RICHTPLÄNE**

**Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft; Verabschiedung des  
Richtplans zuhanden der Gemeindeversammlung vom 17. April 2026**

---

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

---

**Ausgangslage**

Der geltende kommunale Richtplan zu den Themen Siedlung und Landschaft («Siedlungsplan, Landschaftsplan (Erholungsgebiete)») wurde am 29. Juli 1998 genehmigt und vermag die aktuellen raumrelevanten Themen nicht mehr abzudecken. Das kantonale Amt für Raumentwicklung setzt für künftige Anpassungen der kommunalen Baugesetzgebung (insb. Bau- und Zonenordnung, Zonenplan) eine Gesamtschau in Form einer revidierten kommunalen Richtplanung voraus. Der Plan aus dem Jahr 1998 wurde dementsprechend als strategisches und behördenverbindliches Instrument überprüft und überarbeitet.

Ausgehend von den Erkenntnissen aus einer Überprüfung des Handlungsbedarfs hinsichtlich der kommunalen Planungsinstrumente (2019) wurden zwischenzeitlich bereits einzelne Teilprojekte abgeschlossen (Einführung neue Baubegriffe, Mehrwertausgleich).

Die Erarbeitung der kommunalen Richtplanung erfolgte seitens der Gemeinde durch einen Steuerungsausschuss sowie ein Projektteam, in dem der Gemeindepräsident und zwei weitere Mitglieder des Gemeinderats (Hochbau sowie Tiefbau- und Werkvorstand), Vertretende der Verwaltung und externe Fachplaner mitwirkten.

Für die Entwicklung der Inhalte der kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft wurde die Bevölkerung der Gemeinde Volketswil im Jahr 2023 eng eingebunden, beginnend mit einer Informationsveranstaltung und einer anschliessenden Onlineumfrage sowie der Einladung zu verschiedenen Ortsteilgesprächen. Zwischen Januar und März 2024 wurde die Planung öffentlich aufgelegt und durch die kantonalen Amtsstellen geprüft. Die Ergebnisse wurden reflektiert und es wurden Anpassungen an den Entwürfen vorgenommen sowie vertiefende Abklärungen getroffen.

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

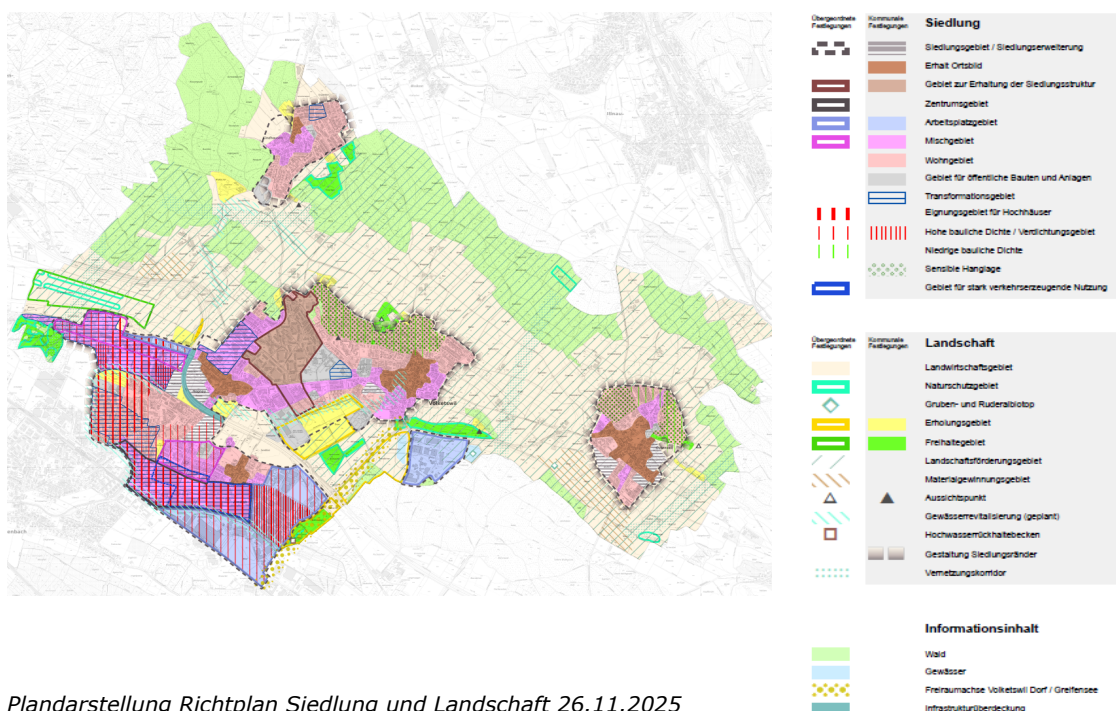
Sitzung vom 09.12.2025

Zur Umsetzung der kommunalen und übergeordneten Anforderungen mussten auch Anpassungen des regionalen Richtplans beantragt werden. Die Anträge der Gemeinde Volketswil wurden bestätigt und der regionale Richtplan wurde am 26. März 2025 durch die Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Festsetzung durch den Regierungsrat verabschiedet. Diese Festsetzung der regionalen Richtplanung ist eine Voraussetzung für die Genehmigung der kommunalen Richtplanung.

Die Anforderungen und Auswirkungen der Zielsetzungen des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft stehen in engem Zusammenhang mit Verkehrsthemen. Daher wurde auch der kommunale Richtplan Verkehr überarbeitet. Beide Planungen wurden sorgfältig aufeinander abgestimmt.

## Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Mit der kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft wird die strategische Grundlage für die kommunale Siedlungsentwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre behördenverbindlich festgelegt. Er ist aber weder parzellengenau noch grundeigentümerverbindlich. Bei der nachfolgenden Umsetzung in der kommunalen Nutzungsplanung besteht je nach Sachbereich ein mehr oder weniger grosser Anordnungs- und Handlungsspielraum. In einem nachfolgenden Verfahren werden diese Spielräume konkretisiert und insbesondere in der Bau- und Zonenordnung sowie dem Zonenplan grundeigentümerverbindlich festgelegt.



Plandarstellung Richtplan Siedlung und Landschaft 26.11.2025

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 09.12.2025

Die ausführlichen Inhalte und Erläuterungen zum kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft sind in den Originaldokumenten enthalten. Diese umfassen einen Situationsplan sowie den Richtplantext mit den entsprechenden Erläuterungen.

Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft umfasst insbesondere folgende Inhalte:

#### Ortsbild / Erhaltenswerte Siedlungsstrukturen

Alle Ortsteile von Volketswil verfügen über Quartiere und Gebäudegruppen, welche als bau- und kulturhistorische Zeugen bedeutsam sind. Diese identitätsbildenden Zeugen gilt es, in ihrer Eigenart zu stärken sowie auch in Zukunft zeitgemäss nutzbar zu machen.

#### Siedlungserweiterung

Die Siedlungsentwicklung soll sich prioritär nach innen orientieren und an den gut mit dem öffentlichen Verkehr erschlossenen Lagen stattfinden. Dies insbesondere im Einzugsgebiet des Bahnhofs Schwerzenbach. Zur Förderung der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich sollen auch einzelne zusätzliche Siedlungsflächen geschaffen werden.

#### Transformationsgebiete

Transformationsgebiete, in denen eine deutliche Erhöhung der Dichte vorgesehen ist und wo in bisherigen reinen Arbeitszonen ein Wohnanteil zugelassen werden soll, sind unter hohen qualitativen Anforderungen hinsichtlich der aussenräumlichen und ortsbau-lichen Gestaltung zu planen.

#### Arbeitsplatzgebiete

Für Arbeitsplätze werden ausreichende Flächen an zweckmässigen Lagen gesichert. Dabei werden auch die jeweiligen Standortattraktivitäten und die Synergien mit benachbarten Arealen einbezogen. Die Entwicklungen im Innovationspark (Flugplatz Dübendorf), sollen auch in Volketswil zu einer Gebietsaufwertung und Aktivierung entlang der Zürcherstrasse führen. Damit ist auch die Einführung eines Wohnanteils in diesem Gebiet verbunden.

#### Wohn- und Mischgebiete

Weiterhin sollen attraktive Wohn- und Mischgebiete mit unterschiedlichen Dichten und mit vielfältiger Bebauungsstruktur erhalten und in ihrer Qualität gefördert werden. Grössere Bauvorhaben sollen unter qualitativen Anforderungen entwickelt werden.

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 09.12.2025

### Gebiete für öffentliche Bauten und Anlagen

Für die öffentlichen Einrichtungen sollen in allen Ortsteilen angemessene Flächen zur Verfügung stehen. Die Schulraumbedarfsplanung ist periodisch zu überprüfen.

### Klimaangepasste Siedlungsentwicklung, ökologischer Ausgleich

Grundsätzlich sollen Massnahmen zu einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung sowie zur Förderung der Biodiversität und des ökologischen Ausgleichs geprüft werden. Ebenso sollen geeignete Massnahmen zur Gestaltung des Siedlungsrandes und der Einordnung von Bauten in sensible Hanglagen geprüft werden.

### Freihalte- und Erholungsgebiete

Des Weiteren sind zum Schutz von Naturräumen Freihaltegebiete sowie für die Erholungsnutzungen spezifische Gebiete bestimmt. Auch Aussichtspunkte und eine Freiraumachse zwischen Volketswil und Greifensee sowie die langfristige Bestrebung nach einer Überdeckung der Autobahn wird in der kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft behandelt.

### **Zukunftsorientierte Entwicklung und Prioritäten der kommunalen Richtplanung**

Die kommunale Richtplanung umfasst eine breite Palette an beabsichtigten Massnahmen zu verschiedenen Themen und in allen Ortsteilen. Eine daraus folgende Entwicklung soll die regionale und kantonale Strategie unterstützen und gleichzeitig für die Bevölkerung der Gemeinde Volketswil vertretbar sein. Ebenso soll die kommunale Infrastruktur mit der Entwicklung Schritt halten und die Anforderungen hinsichtlich der Bewältigung des Verkehrs sollen gewährleistet werden.

In erster Priorität soll die Nutzungsplanung dahingehend angepasst werden, dass eine qualitative Entwicklung unterstützt wird und jene Planungen aktiviert werden können, die eine hohe Dringlichkeit hinsichtlich des Erreichens der räumlichen Gesamtstrategie haben und für die bereits ausreichende Grundlagen vorliegen. Dies betrifft insbesondere die Gebiete im Einflussbereich des Bahnhofs Schwerzenbach bis zur Zürcherstrasse und den westlichen Bereich der Industriestrasse. Als Grundlage für die entsprechenden Entwicklungen sind teilweise vertiefende Planungen zu erarbeiten.

### **Abstimmung und Abhängigkeiten zum regionalen Richtplan**

Die kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft wurde durch die Fachstellen der kantonalen Baudirektion vorgeprüft und die öffentliche Auflage wurde durchgeführt. Ebenso wurden die Nachbargemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) angehört. Die Inhalte der Rückmeldungen wurden in der Steuerungsgruppe und dem Projektteam behandelt. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung vom 1. April 2025 den ent-

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 09.12.2025

sprechenden Änderungen am kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zugestimmt.

Für einzelne Anliegen hat die Gemeinde Volketswil die Anpassung des regionalen Richtplans beantragt. Die Rückmeldung seitens der ZPG zu den gestellten Anträgen lag bis zum 1. April 2025 noch nicht offiziell vor. Entsprechend konnte diesbezüglich auch der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft bis dahin nicht fertiggestellt werden. Der Gemeinderat hat der Projektgruppe die Kompetenz erteilt, die Unterlagen auf den regionalen Richtplan abzustimmen.

Die Anträge der Gemeinde Volketswil wurden von der Delegiertenversammlung der Zürcher Planungsgruppe Glattal bestätigt und mit Datum vom 26. März 2025 dem Regierungsrat zur Festsetzung unterbreitet. Zwischenzeitliche Abklärungen haben ergeben, dass auch das für die Prüfung zuständige Amt für Raumentwicklung (ARE) die Anträge der Gemeinde Volketswil stützt und die Festsetzung durch den Regierungsrat demnächst beantragen wird. Die Festsetzung ist jedoch noch nicht erfolgt, wird aber bis im ersten Quartal 2026 erwartet. Die vorliegende Fassung des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft wurde nun auf diesen zur Festsetzung verabschiedeten Stand überarbeitet, da die Anträge seitens der Gemeinde Volketswil als unbestritten gelten. Verschiedene Textstellen mussten gelöscht oder angepasst werden.

Im kommunalen Richtplan müssen an der Gemeindeversammlung die rechtsgültigen Inhalte des regionalen Richtplans abgebildet sein. Die Zeiträume des Festsetzungsverfahrens beim Regierungsrat sowie der Vorlauf der Gemeindeversammlung am 17. April 2026 überlagern sich. Die Projektgruppe hat entschieden die Inhalte des regionalen Richtplans gemäss dem Stand vom 26. März 2025 abzubilden, welcher gemäss Auskunft des ARE mutmasslich auch festgesetzt wird.

Sollte der Regierungsrat wider Erwarten eine für die Gemeinde Volketswil relevante Änderung des regionalen Richtplans beschliessen, hätte dies eine Nachführung der kommunalen Planung zur Folge. Zum betreffenden Inhalt müsste sodann der alte Stand des regionalen Richtplans abgebildet werden. An der Gemeindeversammlung vom 17. April 2026 soll dem Gemeinderat die Kompetenz zugesprochen werden, soweit dies erforderlich ist, diesen Abgleich mit der übergeordneten Planung vornehmen zu dürfen.

### **Verfahrensablauf**

Der Gemeinderat Volketswil nahm mit Beschluss Nr. 298 vom 29. November 2023 vom kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft zustimmend Kenntnis und verabschiedete die Unterlagen zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage gemäss § 7 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie der Vorprüfung durch den Kanton.

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 09.12.2025

Die öffentliche Auflage fand vom 19. Januar bis am 18. März 2024 statt. Während der öffentlichen Auflage gingen 23 Stellungnahmen mit diversen Anträgen, Einwendungen, Hinweisen und Empfehlungen ein. Der Umgang mit den berücksichtigten sowie mit den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde in einem Bericht (§ 7 Abs. 3 PBG) dokumentiert.

Zudem hat die kantonale Baudirektion mit Schreiben vom 27. März 2024 Stellung genommen. Mit dem zuständigen Amt für Raumentwicklung sowie Amt für Mobilität wurden im Nachgang verschiedene Gespräche geführt und die erforderlichen Änderungen in die Unterlagen eingearbeitet. Detaillierte Angaben finden sich im Bericht zur kantonalen Vorprüfung vom 26. November 2025.

### **Zuständigkeit**

Gestützt auf § 32 Abs. 3 PBG in Verbindung mit Art. 14 der Gemeindeordnung ist die Gemeindeversammlung zuständig für die Festsetzung und Änderungen des kommunalen Richtplans. Die kommunale Richtplanung erfordert anschliessend der Genehmigung durch die Baudirektion (§ 32 Abs. 3 PBG in Verbindung mit § 2 lit. b PBG).

### **DER GEMEINDERAT BESCHLIESST:**

1. Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft, bestehend aus:

- |                                     |                        |                |
|-------------------------------------|------------------------|----------------|
| • Richtplan Siedlung und Landschaft | Situationsplan         | vom 26.11.2025 |
| • Richtplan Siedlung und Landschaft | Text mit Erläuterungen | vom 26.11.2025 |
| • Richtplan Siedlung und Landschaft | Mitwirkungsbericht     | vom 26.11.2025 |

wird zuhanden der Gemeindeversammlung vom 17. April 2026 genehmigt.

2. Die Abteilung Hochbau wird mit der Erarbeitung der Weisung zuhanden der Gemeindeversammlung beauftragt.

Mitteilung an:

- Planpartner AG, Stephan Schubert, [sschubert@planpartner.ch](mailto:sschubert@planpartner.ch)
- Hochbauvorstand Marcel Egloff
- Abteilungsleiter Tiefbau und Werke Roger Letter

Auszug aus dem Protokoll  
des Gemeinderates

Sitzung vom 09.12.2025

**FÜR RICHTIGEN AUSZUG  
GEMEINDERAT VOLKETSWIL**

Jean-Philippe Pinto  
Gemeindepräsident

Beat Grob  
Gemeindeschreiber

vers.: 11.12.2025