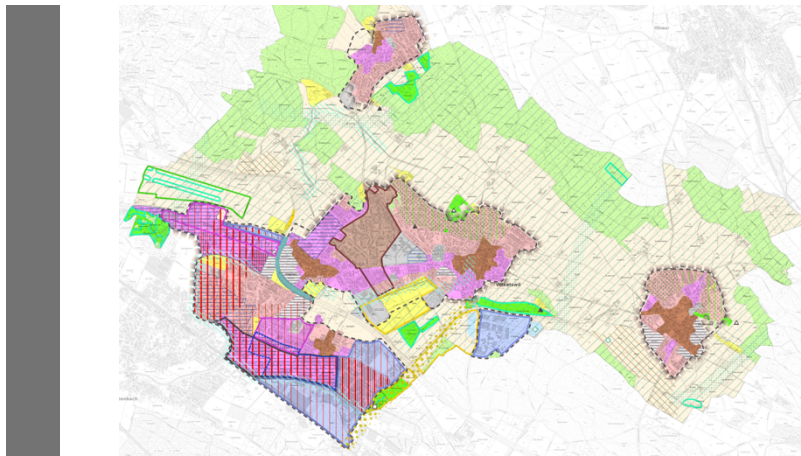


# Gemeinde Volketswil Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft

Richtplanteilext und Bericht nach Art. 47 RPV



Von der Gemeindeversammlung festgesetzt am: .....

Der Gemeindepräsident

Der Gemeindeschreiber

.....  
Jean-Philippe Pinto

.....  
Beat Grob

Von der Baudirektion genehmigt am: .....

Für die Baudirektion:

BDV Nr. /

.....  
Erstellungs- und Druckdatum: 26. November 2025

## Impressum

### Auftraggeberin

Gemeinderat Volketswil

vertreten durch:

- Marcel Egloff, Hochbauvorstand
- Sandra Wiesli, Abteilungsleiterin Hochbau

### Auftragnehmerin

Planpartner AG, Obere Zäune 12, 8001 Zürich

Bearbeitung:

- Stephan Schubert, Dipl. Ing. Landschaftsarchitekt FH / BSLA
- Rolf Keller, Dipl. Ingenieur FH in Raumplanung
- Marco Lee, MSc Geographie Universität Zürich, GIS-Spezialist

### Ablage Bilder

25759\_05A\_230000\_BilderBericht

25759\_05A\_240000\_BilderBericht

25759\_05A\_250000\_BilderBericht



## INHALT

1	Einleitung	5
1.1	Allgemein	5
1.2	Anlass	6
1.3	Bestandteile der kommunalen Richtplanung	6
2	Vorgehen / Verfahren	7
2.1	Vorgehen Gesamtprozess	7
2.2	Verfahren kommunale Richtplanung Siedlung und Landschaft	8
2.3	Einbezug der Bevölkerung	9
2.4	Kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage	11
3	Über- und nebengeordnete Planungsgrundlagen	12
3.1	Kantonales Raumordnungskonzept	13
3.2	Kantonaler Richtplan	16
3.3	Regionales Raumordnungskonzept	17
3.4	Regionaler Richtplan	18
3.5	Umwelt	28
4	Kommunale Planungsgrundlagen	38
4.1	Bestehende kommunale Richtpläne	38
4.2	Bestehende Nutzungsplanung	39
4.3	Kommunales Inventar der Kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte	39
4.4	Naturschutz	40
4.5	Bericht zum Handlungsbedarf	41
4.6	Räumliche Entwicklungsstrategie	42
4.7	Abstimmung mit kommunalem Richtplan Verkehr	45
5	Fazit Planungsgrundlagen	48
6	Kapazitätsabschätzung	50
7	Festlegungen Siedlung	59
7.1	Siedlungserweiterung	59



7.2	Erhalt Ortsbild	62
7.3	Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur	65
7.4	Arbeitsplatzgebiet	68
7.5	Mischgebiet	71
7.6	Wohngebiet	76
7.7	Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen	79
7.8	Transformationsgebiet	81
7.9	Verdichtungsgebiet	86
7.10	Sensible Hanglage	88
7.11	Klimaangepasste Siedlungsentwicklung	90
7.12	Landschaftsqualität / Biodiversität / Ökologischer Ausgleich	91
7.13	Kaltluftströme	92
7.14	Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Siedlung	92
8	Festlegungen Landschaft	93
8.1	Erholungsgebiet	93
8.2	Freihaltegebiet	96
8.3	Freiraumachse Volketswil Dorf / Greifensee	99
8.4	Aussichtspunkt	101
8.5	Gestaltung Siedlungsränder	103
8.6	Infrastrukturüberdeckung	106
8.7	Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Landschaft	107
9	Priorisierung der Massnahmen	108
10	Auswirkungen der Planung	110
A	Anhang	112
A 1	Räumliche Entwicklungsstrategie – Plandarstellung	112
A 2	Grundnutzung und Quartiereinteilung	113

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Allgemein

Stellenwert	Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft ist das strategische Führungsinstrument der Gemeinde Volketswil für die Koordination und Steuerung der langfristigen räumlichen Entwicklung. Er bildet die Grundlage für die nachfolgenden Revisionen der kommunalen Nutzungsplanung und stellt die Abstimmung mit den über- und nebengeordneten Planwerken sicher. Er lenkt und koordiniert damit die wesentlichen raumwirksamen Tätigkeiten im Hinblick auf die erwünschte räumliche Entwicklung und weist einen Planungshorizont von 20 bis 25 Jahren auf.
Verbindlichkeit	<p>Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft der Gemeinde Volketswil enthält verbindliche Festlegungen für die Behörden aller Stufen. Er ist weder parzellenscharf noch grundeigentümerverbindlich.</p> <p>Für eine grundeigentümerverbindliche Umsetzung ist eine entsprechende Rechtsgrundlage zum Beispiel im Rahmen der Nutzungsplanung (z.B. Zonenplan, Bau- und Zonenordnung) zu schaffen.</p>
Festlegungsinhalte	<p>Folgende Inhalte der Richtplandokumente sind behördenverbindlich:</p> <p><u>Richtplan Siedlung und Landschaft, Massstab 1:10'000</u>: In der Plandarstellung sind die als kommunale Festlegungen bezeichneten und in der Legende grau hinterlegten Inhalte behördenverbindlich.</p> <p><u>Richtplantext und Bericht nach Art. 47 RPV</u>:</p> <p>Behördenverbindlich sind jeweils die grau hinterlegten Inhalte in den Kapiteln «Festlegungen Siedlung», «Festlegungen Landschaft» (Ziele, Karteneinträge und Massnahmen) sowie das Kapitel 9 (Priorisierung). Die übrigen Inhalte sind erläuternd.</p>
Anordnungs- und Handlungsspielraum	Der Richtplanung widersprechende Massnahmen sind im Grundsatz ausgeschlossen. Für die nachfolgenden Planungen besteht je nach Sachbereich ein mehr oder weniger grosser Anordnungs- und Handlungsspielraum. Dieser ergibt sich – unter Berücksichtigung der für die betreffende Planung geltenden gesetzlichen Zuständigkeitsordnung – aus den jeweiligen Festlegungen und ist im Einzelfall zu ermitteln.

## 1.2 Anlass

Gültige Fassung 1998	Der geltende kommunale Richtplan Siedlung + Landschaft (kRP S+L) wurde am 29. Juli 1998 genehmigt und vermag die aktuellen raumrelevanten Themen nicht mehr abzudecken. Der kRP S+L soll als strategisches und behördenverbindliches Instrument überprüft und überarbeitet werden.
Geänderte Vorgaben	Seit der letzten Revision wurden die übergeordneten Planungsinstrumente grundlegend überarbeitet und die entsprechenden Ziele, Rahmenbedingungen und geforderten Massnahmen aktualisiert. Auch wurden für verschiedene Gebiete gemeindeübergreifende und lokale Planungen erarbeitet. Seitens diverser Grundeigentümer ist eine Vielzahl von Begehren für die Umsetzung eigener Projekte bekannt.

## 1.3 Bestandteile der kommunalen Richtplanung

Die kommunale Richtplanung der Gemeinde Volketswil besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Richtplandtext und Bericht nach Art. 47 RPV
- Kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft, Karte 1:10'000
- Kommunaler Richtplan Verkehr, Bericht und Text nach Art. 47 RPV Verkehr
- Kommunaler Richtplan Verkehr, Fussverkehr (F) 1:20'000
- Kommunaler Richtplan Verkehr, Veloverkehr (V) 1:20'000
- Kommunaler Richtplan Verkehr, Öffentlicher Verkehr (Ö) 1:20'000
- Kommunaler Richtplan Verkehr, Motorisierter Individualverkehr (M) 1:20'000
- Kommunaler Richtplan Verkehr, Parkierung / Mobilität (P) 1:20'000
- Kommunaler Richtplan Verkehr, Güterverkehr (G) 1:20'000

Der kommunale Richtplan Verkehr (Verkehrsplan) ist gesetzlich vorgeschrieben (§ 31 Abs. 2 PBG). Zu den weiteren Themen gilt keine Pflicht zum Erstellen von Richtplänen. Die Richtplaninhalte Verkehr und Siedlung wurden parallel erarbeitet und aufeinander abgestimmt.

## 2 VORGEHEN / VERFAHREN

### 2.1 Vorgehen Gesamtprozess

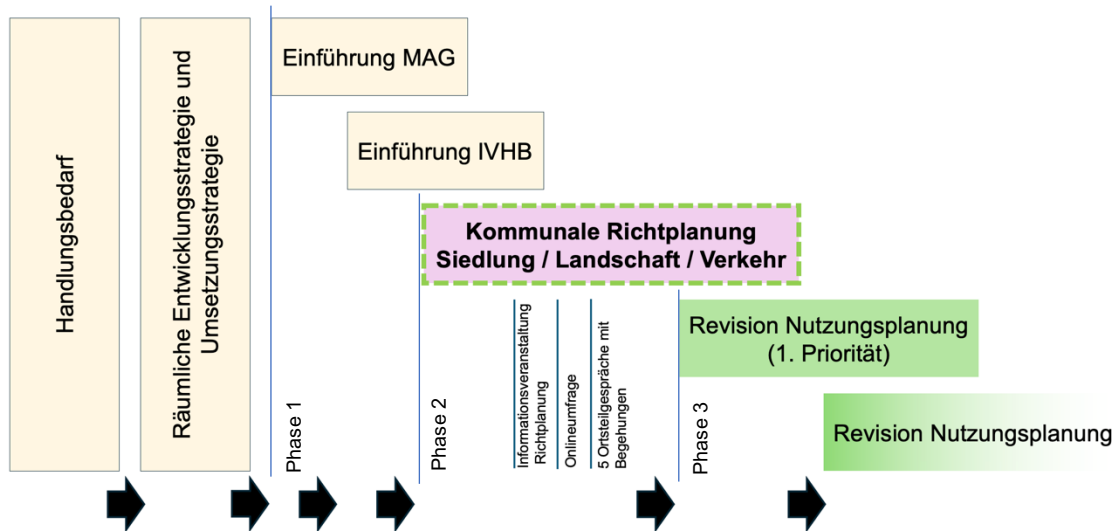


Abb. 1 Prozessübersicht

#### Erhebung Handlungsbedarf

Der Gesamtprozess zur Revision der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung startete mit der Erhebung des Handlungsbedarfs. Um die verschiedenen Planungen und Anliegen koordinieren zu können, wurde in einem ersten Schritt durch den Gemeinderat der Handlungsbedarf erhoben und danach ein entsprechendes Vorgehen für die Umsetzung erarbeitet.

#### Räumliche Entwicklungsstrategie und Umsetzungsstrategie

Mit dem Prozess der Erhebung des Handlungsbedarfs wurde auch die «Räumliche Entwicklungsstrategie» gemäss Kapitel 4.6 definiert und es wurden verschiedene Vorgehensszenarien diskutiert.

Als Grundlage für künftige Folgeplanungen soll über das gesamte Gemeindegebiet eine Gesamtschau in Form eines revidierten kommunalen Richtplanes Siedlung und Landschaft hergestellt werden.

#### 3 Phasen

Der Gemeinderat hat für die Umsetzung der erforderlichen planungsrechtlichen Schritte ein Vorgehen in 3 Phasen entwickelt.

- Grundlagen
  - Einführung Mehrwertausgleich (MAG) in Bau- und Zonenordnung
  - Einführung neue Baubegriffe gemäss interkantonalen Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) in Bau- und Zonenordnung
  - Gesamtverkehrskonzept
- Kommunale Richtplanung
- Revisionen der Nutzungsplanung

	Mit der Bearbeitung der einzelnen Phasen kann begonnen werden, sobald mit der vorgehenden Phase eine gewisse Rechtssicherheit (z.B. öffentliche Auflage, Kantonale Vorprüfung) erreicht werden konnte.
Grundlagen MAG, IVHB, Gesamtverkehrskonzept (Phase 1)	Als Grundlage für die folgenden Planungsphasen wurden in der Phase 1 die harmonisierten Baubegriffe und der Mehrwertausgleich in die BZO eingeführt. Es handelte sich um eine formelle Revision, mit der keine neuen strategischen Ziele verfolgt wurden. Die Einführung des Mehrwertausgleichs und der neuen Baubegriffe gemäss IVHB konnte bereits abgeschlossen werden.
Kommunale Richtplanung (Phase 2)	Bereits mit dem Start der ersten Phase wurde auch die Bearbeitung des Gesamtverkehrskonzepts begonnen. Dieses dient als Grundlage für die kommunale Richtplanung (§ 31 PBG) die abgestimmt auf die strategischen Entwicklungsziele erarbeitet wird.
Teilrevisionen Nutzungsplanung (Phase 3)	Auf der Basis der kommunalen Richtpläne werden nachfolgend die Instrumente der Nutzungsplanung überarbeitet. Eine erste Teilrevision wird die Anliegen der ersten Priorität umfassen, soweit für die einzelnen Entwicklungsgebiete ausreichende Grundlagen vorliegen. Der mutmassliche Umfang des ersten Revisionspakets ist in Kapitel 9 ausführlicher beschrieben.

## 2.2 Verfahren kommunale Richtplanung Siedlung und Landschaft

Übersicht	Verfahrensschritt	Datum
	Auswertung Grundlagen, Vertiefung der räumlichen Entwicklungsstrategie	
	Einbezug Bevölkerung	April bis Juni 2023
	Verabschiedung kommunaler Richtplan Siedlung und Landschaft Gemeinderat zu Händen öffentlicher Auflage / kantonale Vorprüfung	Januar 2024
	Öffentliche Auflage / kantonale Vorprüfung	Januar bis März 2024
	Information Bevölkerung	Juni 2025
	Überarbeitung und Abstimmung der kommunalen Richtpläne	Bis November 2025
	Verabschiedung Gemeinderat	nachfolgend

---

## Behandlung Gemeindeversammlung nachfolgend (Festsetzung)

---

Tab. 1 Übersicht Vorgehen kommunale Richtplanung

### 2.3 Einbezug der Bevölkerung

Informationsveranstaltung	<p>Die Bevölkerung wurde am 11. April 2023 im Rahmen einer Informationsveranstaltung über den Prozess der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung Siedlung, Landschaft und Verkehr informiert und dabei auch die Funktionsweise und die Bedeutung der Instrumente erläutert.</p> <p>Im Rahmen einer Informationsveranstaltung (2. Juni 2025), die während der öffentlichen Auflage des kommunalen Richtplans Verkehr durchgeführt wurde, wurde auch über den Stand des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft informiert.</p>
Onlineumfrage	<p>Nach der Informationsveranstaltung wurde zwischen dem 11. April 2023 und dem 31. Mai 2023 zudem eine Onlineumfrage durchgeführt, an der 572 Personen teilgenommen haben.</p> <p>Darin wurden die Teilnehmenden insbesondere dazu aufgerufen, zu den sechs Leitsätzen zum Thema Siedlung und zu fünf Leitsätzen zum Thema Landschaft Stellung zu nehmen. Weiter konnten ergänzende Hinweise, Anliegen und Kritikpunkte zu Entwicklungsthemen allgemein und ortsteilspezifisch angebracht werden. Diese Rückmeldungen wurden in den nachfolgenden Ortsteilgesprächen reflektiert.</p>
Ortsteilgespräche	<p>Es wurden lokal 5 Ortsteilgespräche durchgeführt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutenswil, 3. Juni 2023</li> <li>• Zimikon / Industrie, 21. Juni 2023</li> <li>• Kindhausen 22. Juni 2023</li> <li>• Volketswil / Hegnau Nord, 28. Juni 2023</li> <li>• Dammboden / Juch / Zürcherstrasse 29. Juni 2023</li> </ul> <p>Insgesamt haben an den Ortsteilgesprächen rund 220 Personen teilgenommen. Im Rahmen von Gruppenarbeiten konnten sich die Teilnehmenden selbst in diverse Entwicklungsthemen vertiefen und ihre Anliegen äussern. In Gutenswil, Kindhausen und Volketswil/Hegnau Nord wurden die Teilnehmenden zudem auf einen Rundgang eingeladen, auf dem verschiedene relevante Themen vor Ort erläutert und diskutiert werden konnten.</p>
Zeitungsartikel	<p>Die breite Bevölkerung wurde zudem mittels Zeitungsartikeln über die Veranstaltungen und den Prozess informiert.</p>

- Ergebnisse Partizipation Volketswil wird auch in Zukunft wachsen. Daher braucht es künftig mehr Wohnraum und Arbeitsplätze. Die Lebens- und Wohnqualität in Volketswil ist hoch und gilt es in zukünftigen Entwicklungen zu sichern. Bei baulichen Entwicklungen gilt es daher, die heutige Infrastruktur in der Gemeinde, wie Schulen oder den Verkehr, zu berücksichtigen und weiterzuentwickeln. Leere Flächen bieten zudem Möglichkeiten, um bereits bestehendes Bauland besser auszunutzen und eine innere Verdichtung anzustreben. Zudem bieten sie Potenzial, um vermehrt Mischnutzungen mit Wohnraum und Gewerbe sowie Gastronomie- und Einkaufsmöglichkeiten zu realisieren.
- Bei zukünftigen Entwicklungen in Volketswil ist es ebenfalls wichtig, die Natur und Biodiversität mitzudenken. Dazu gilt es, Grün- und Freiflächen zu schützen und bei Planungen zu integrieren, zum Beispiel durch das Pflanzen von Bäumen oder die Bepflanzung von Strassenrändern. Weiter ist die Gestaltung der Siedlungsränder bei der Stärkung von Grünräumen mitzudenken. Volketswil hat schöne und gut genutzte Naherholungsgebiete, wie den Griespark, den Walberg oder die Hutzlen. Diese müssen auch in Zukunft gut unterhalten und erschlossen sein.
- In allen fünf Ortsteilen gibt es einen grossen Bedarf an einer Dorfmitte oder einem Dorfplatz mit hoher Aufenthaltsqualität. Dazu gehören Gastronomieangebote wie ein Café oder Restaurant, Einkaufsmöglichkeiten wie ein Dorfladen oder Kleingewerbe und eine passende Infrastruktur mit Sitzgelegenheiten, Bäumen, Brunnen und öffentlichen Spielplätzen. So entstehen neue Begegnungsorte und Treffpunkte für Jung und Alt.
- Die Thematik des Verkehrs war in den Veranstaltungen stets ein spürbares Anliegen. Dieses schlägt sich aber insbesondere bei der Bearbeitung des kommunalen Richtplans Verkehr nieder und wird an dieser Stelle nicht weiter behandelt.
- Dokumentation Die Ergebnisse der Veranstaltungen und Umfragen wurden dokumentiert und die Erkenntnisse zusammengefasst. Die entsprechenden spezifischen Dokumente wurden öffentlich zur Verfügung gestellt.
- Überführung in kommunale Richtplanung Für die weitere Bearbeitung wurden die einzelnen Anliegen der Teilnehmenden hinsichtlich der Überführung in die Richtplanung überprüft und teilweise aufgenommen.

## 2.4 Kantonale Vorprüfung / öffentliche Auflage

Ergebnisse kantonale Vorprüfung Der Umgang mit den Ergebnissen aus der kantonalen Vorprüfung ist in einem separaten Bericht dokumentiert.

Aufgrund der Vorprüfung wurden insbesondere folgende Änderungen vorgenommen:

- Vertiefte Dokumentation der vorhandenen Grundlagen und Vermerk von entsprechenden Koordinationshinweisen in den Festlegungen sowie erweiterte Beschreibungen zum Vorgehen (Texte und Abbildungen)
- Reduktion der Siedlungserweiterung entsprechend Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan in Gutenswil (Breiti / Blatten)
- Verzicht auf Siedlungserweiterung Gutenswil (Egggasse) für Schule
- Dokumentation Störfallvorsorge aufgrund Gutachten
- Überkommunale Naturschutzgebiete wurden als kommunale Freihaltegebiete festgelegt
- Verschiedene redaktionelle und strukturelle Anpassungen am Bericht, die keine Auswirkungen auf die konkreten Festlegungen haben
- Vertiefte Abstimmung der verkehrstechnischen Massnahmen aufgrund der Entwicklungsabsichten insbesondere im kommunalen Richtplan Verkehr (siehe auch Ziffer 4.7.2).

Umgang mit den Einwendungen (öffentliche Auflage) Die Unterlagen zur kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft wurden zwischen dem 19. Januar und dem 18. März 2024 öffentlich aufgelegt. Der Umgang mit den berücksichtigten sowie mit den nicht berücksichtigten Einwendungen wurde in einem Bericht (§ 7 Abs. 3 PBG) dokumentiert.

Aus den Einwendungen ergeben sich insbesondere folgende Anpassungen an der kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft:

- Aufteilung Freihalte- und Erholungsgebiete
- Ergänzungen hinsichtlich Naturschutz
- Plandarstellung von Gewässer bei Kiesabbaugebiet
- Ergänzung räumliche Gesamtstrategie hinsichtlich ökologischer und klimaangepasster Siedlungsentwicklung

### 3 ÜBER- UND NEBENGEORDNETE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Übergeordnete Planungen Der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft übernimmt die Festlegungen des kantonalen Richtplans, KRP und des regionalen Richtplans, RRP in den folgenden Fassungen:

- Kantonale Richtpläne, mit Beschluss des Kantonsrates (Festsetzung) vom 11. März 2024
- Regionale Richtpläne vom 26. März 2025

Anpassungen an über- und nebengeordneten Planungsgrundlagen, die während des Bearbeitungsprozesses aufgrund der Ziele des kommunalen Richtplans vorgenommen werden mussten, sind in Kapitel 3.4 (Anträge an übergeordnete Planungsträger) beschrieben.

Hinsichtlich des Verkehrs sind zudem insbesondere folgende Grundlagen zu berücksichtigen:

- Kantonales Gesamtverkehrskonzept (kGVK)
- Regionales Gesamtverkehrskonzept (rGVK)
- Agglomerationsprogramm 4. Generation

Die weiteren massgebenden Grundlagen und der Umgang mit den jeweiligen Grundlagen werden im kommunalen Richtplan Verkehr aufgeführt resp. dargelegt. Die wichtigsten Abhängigkeiten mit der Siedlungsentwicklung werden auch in den Koordinationshinweisen genannt.

3.1 Kantonales Raumordnungskonzept

Handlungsräume



Abb. 2 Handlungsräume gemäss kantonalem Raumordnungskonzept

Das kantonale Raumordnungskonzept unterteilt das Kantonsgebiet in unterschiedliche Handlungsräume. Dies ermöglicht eine Perspektive, die administrative Grenzen überwindet, die den heute bestehenden Realitäten Rechnung trägt, die die angestrebte Raumordnung aufzeigt und den Umgang mit künftigen Veränderungen erleichtert. Eine Schlüsselrolle übernehmen dabei die Stadtlandschaften und die urbanen Wohnlandschaften, auf die künftig mindestens 80% des Bevölkerungswachstums entfallen sollen. Das Gemeindegebiet von Volketswil ist den folgenden Handlungsräumen zugeteilt:

- Urbane Wohnlandschaft (Volketswil/Hegnau, Dammboden/Juch, Zimikon)
- Landschaft unter Druck (Gutenswil, Kindhausen)

Der Handlungsbedarf wird nachfolgend beschrieben.

Urbane Wohnlandschaft (Volketswil/Hegnau, Dammboden/Juch, Zimikon)

In Teilen des Zürcher Oberlandes sowie im direkten Umfeld von Gemeinden mit regionaler Zentrumsfunktion bestehen Raumstrukturen, die einen hohen Grad an Urbanität besitzen. Die Entwicklungsdynamik der hier lokalisierten Arbeitsplatzgebiete ist jedoch mit jener der Stadtlandschaften nicht vergleichbar, und die Zahl der wegpandelnden Beschäftigten überwiegt. Dies ist insbesondere auf die kurzen Reisezeiten in die Stadtlandschaften zurückzuführen. Diesem Umstand und den attraktiven Naherholungsgebieten in unmittelbarer Umgebung ist das in den 1990er-Jahren auch im nationalen Vergleich überdurchschnittliche

Bevölkerungswachstum zuzuordnen. Inzwischen wurden auch die urbanen Wohnlandschaften vom demographischen Wandel erfasst, ihre Bevölkerung wird älter und internationaler.

Auch künftig soll hier die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen. Für die urbanen Wohnlandschaften ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen
- Sozialräumliche Durchmischung fördern
- Arbeitsplätze erhalten und deren Lageoptimierung fördern
- Öffentliche Begegnungsräume schaffen
- Klare Siedlungsränder erhalten und Übergänge zur offenen Landschaft gestalten
- Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten
- Unerwünschte Einwirkungen durch Verkehrsinfrastrukturen auf Wohngebiete vermeiden und vermindern
- Ausgewählte öffentliche Bauten und Anlagen zur Stärkung der Zentrumsgebiete von kantonaler und regionaler Bedeutung ansiedeln

Landschaft unter Druck  
(Gutenswil, Kindhausen)

Angrenzend an die dicht besiedelten Gebiete der Stadtlandschaft und der urbanen Wohnlandschaft hat sich der Druck auf die offene Landschaft in den letzten Jahren laufend erhöht. Im Übergangsbereich zwischen den städtisch und ländlich geprägten Gebieten werden verschiedene Ansprüche an die Landschaft gerichtet, die sich überlagern und oftmals in Konkurrenz zueinander stehen: Arbeits- und Lebensraum für die Landwirtschaft, Raum für Freizeit und Erholung oder Standort von Infrastrukturanlagen. Auch die Erstellung und Nutzung von Bauten ausserhalb der Bauzonen wird stark durch diese Einflüsse geprägt.

Der Wohnungsbau in diesen Gebieten hat eine ausserordentlich starke Entwicklung erlebt und die Bevölkerungszunahme lag deutlich über dem kantonalen Mittel. Als wesentliche Treiber haben sich dabei die immer kürzeren Reisezeiten in die städtischen Gebiete, die verfügbaren Bauzonenreserven sowie die moderaten Bodenpreise erwiesen. Der überwiegende Teil des Geschossflächenzuwachses entfiel auf bisher noch nicht überbaute

Bauzonen insbesondere an den Siedlungsändern und entlang der Verkehrsachsen.

Die Grenzen zwischen Siedlung und Landschaft werden dadurch unschärfer. Der Entwicklungsdruck im Bereich Wohnen hält an und es werden immer vielfältigere Ansprüche an die Landschaft gerichtet. Für die Landschaften unter Druck ergibt sich damit insbesondere folgender Handlungsbedarf:

- Potenziale innerhalb der bestehenden Bauzonen im Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs aktivieren
- Bauzonenverbrauch verringern
- Attraktive Ortszentren schaffen und Ortsdurchfahrten gestalten
- Zersiedlung eindämmen und Übergänge zur offenen Landschaft so gestalten, dass sich die Siedlungen gut in die Umgebung einfügen
- Landschaftliche Qualitäten erhalten und wiederherstellen
- Eingriffe in die Landschaft auf ihre Notwendigkeit prüfen sowie vermehrt koordinieren und planen
- Landwirtschaftliche Produktionsflächen sichern
- Auf eine weitergehende Steigerung der Erschließungsqualität verzichten.

### 3.2 Kantonaler Richtplan

#### Legende

**Siedlung**

- bestehend geplant
- Siedlungsgebiet
- Zentrumsgebiet
- Schutzwürdiges Ortsbild

**Landschaft**

- Fruchtfolgefleichen im Landwirtschaftsgebiet
- Übriges Landwirtschaftsgebiet
- Erholungsgebiet
- Aussichtspunkt
- Naturschutzgebiet (in Gewässern)
- Gruben- und Ruderalbiotop
- Gewässerrevitalisierung
- Landschaftsschutzgebiet
- Landschaftsförderungsgebiet

**Verkehr**

- Hochleistungsstrasse
- Ausbau Hochleistungsstrasse
- Hauptverkehrsstrasse
- Abklassierung Hauptverkehrsstrasse / Rückbau bei Ersatz
- Tunnel Hochleistungsstrasse
- Ausbau Tunnel Hochleistungsstrasse
- Tunnel Hauptverkehrsstrasse
- Variante / zu prüfende Linienführung
- Anschluss
- Autobahnraststätte
- Parkierungsanlage
- Radroute von nationaler Bedeutung
- Bahnlinie doppel- oder mehrspurig
- Ausbau Bahnlinie
- Bahnlinie einspurig
- Rückbau bei Ersatz
- Bahntunnel doppel- oder mehrspurig
- Ausbau Bahntunnel
- Bahntunnel einspurig
- Variante / zu prüfende Linienführung
- Station / Haltestelle
- Aufzuhebende Station / Haltestelle
- Haltestelle Reisebusverkehr
- Güterumschlag
- Schmalspurbahn
- Rückbau bei Ersatz
- Schmalspurtunnel
- Variante / zu prüfende Linienführung
- Station / Haltestelle

**Versorgung, Entsorgung**

- Grundwasserschutzgebiet
- Grundwasseranreicherung
- Grundwasserfassung
- See- oder Flusswasserfassung
- Aufbereitungsanlage
- Reservoir
- Stufenpumpwerk
- Wassertransportleitung
- Materialgewinnungsgebiet
- Wasserkraftwerk
- Unterwerk
- Hochspannungsleitung
- Höchstspannungsleitung
- Kabelleitung
- Heizkraftwerk
- Fernwärmehauptleitung
- Gasverteilzentrale

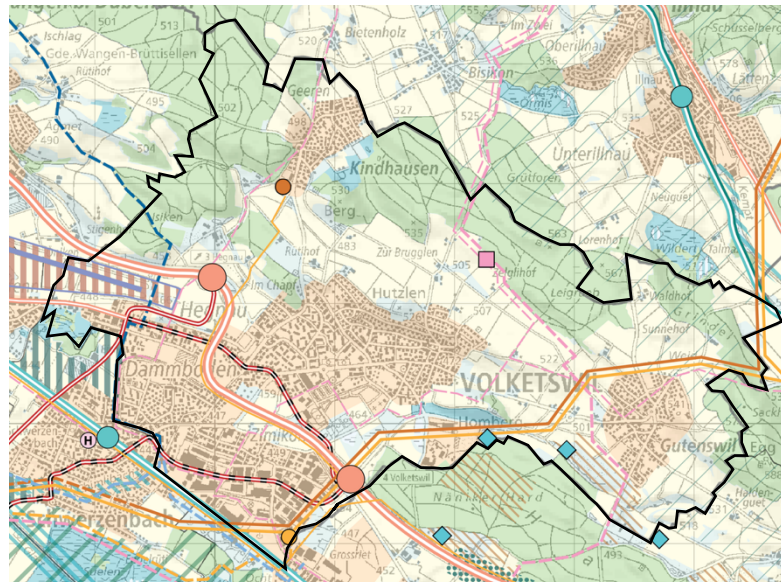


Abb. 3 Kantonaler Richtplan Themen Siedlung und Landschaft, Verkehr, Ver- und Entsorgung, 11. März 2024

Im kantonalen Richtplan sind insbesondere folgende Inhalte bestimmt:

#### Siedlung und Landschaft:

- Siedlungsgebiet
- Fruchtfolgefleichen
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsförderungsgebiete

#### Verkehr:

- Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
- Abklassierung Hauptverkehrsstrasse
- Station (Bahnhof Schwerzenbach)
- Bahnlinie

#### Ver- und Entsorgung:

- Bestehende und geplante Höchstspannungsleitung
- Unterwerk bestehend
- Erdgastransportleitung > 5 bar
- Materialgewinnungsgebiet

Die Inhalte zu den Themen Siedlung und Landschaft sind im kommunalen Richtplan ebenfalls abgebildet.

### 3.3 Regionales Raumordnungskonzept

**Legende**

- Siedlung**
- Sehr hohe Dichte
- Hohe Dichte
- Mittlere Dichte
- Geringe Dichte
- Sehr geringe Dichte
- Landschaft**
- Siedlungsorientierte Freiräume
- Landschaftsorientierte Freiräume
- Landschaftsräume
- Verkehr**
- Hochleistungsstrasse mit Anschlüssen
- Strassen von kantonaler Bedeutung
- Haltestelle S-Bahn Takt < 15 min
- Nutzungsschwerpunkte**
- K Konsum
- A Arbeiten

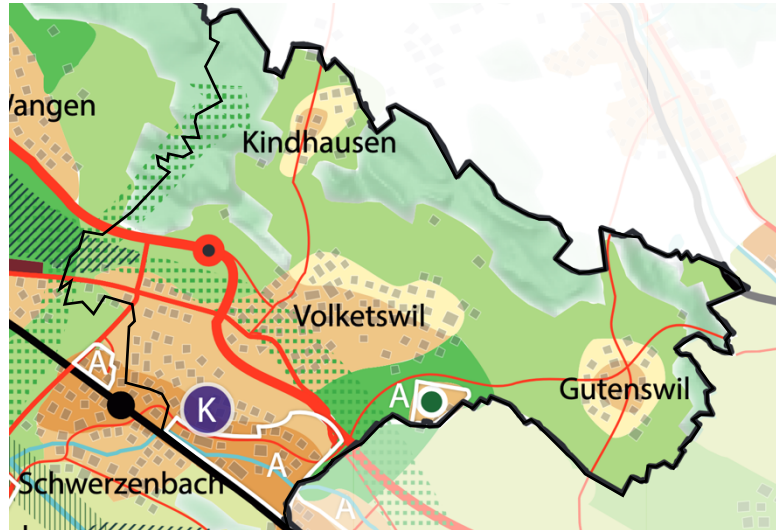


Abb. 4 Ausschnitt Regionales Raumordnungskonzept, Zielbild 2030 (2017)

Das regionale Raumordnungskonzept der Zürcher Planungsgruppe Glattal (RegioROK Glattal) bildet den konzeptionellen Überbau für den regionalen Richtplan.

Die dichtesten Gebiete von Volketswil liegen im Einzugsbereich des Bahnhofs Schwerzenbach und entlang der Industriestrasse. Die Ortsteile Kindhausen und Gutenswil liegen innerhalb landschaftsorientierter Freiräume und werden im Zentrum mit einer geringen Nutzungsdichte ausgezeichnet.

Als weitere wichtige Inhalte sind der Nutzungsschwerpunkt «Konsum» im Bereich des «Volkiland» sowie die Arbeitsplatzgebiete entlang der Industriestrasse und im Gebiet Hard als auch die Hochleistungsstrasse eingetragen.

Als siedlungsorientierter Freiraum wird ein Gebiet im Übergang zum Stadtgebiet von Uster bezeichnet.

Prognose  
Regio ROK

Gemäss Hauptbericht dat. 27. März 2017<sup>1</sup> werden für Volketswil folgende Bevölkerungs- und Beschäftigtenzahlen prognostiziert. Die damalige Prognose wird als Resultat der übergeordneten Planungen und damit auch als Ziel verstanden.

	2016	2020	2030	Zunahme (Köpfe)	Zunahme (%)
Einwohner	18'499	20'300	23'500	5'001	27 %
Beschäftigte	11'025	12'400	14'400	3'375	30 %
Total	29'524	32'700	37'900	8'287	28 %

<sup>1</sup> pdf Seite 66



- Abgrenzung Siedlungsgebiet
- Zentrumsgebiet (inkl. hohe bauliche Dichte) entlang Industriestrasse
- Eignungsgebiet für Hochhäuser (inkl. hohe bauliche Dichte) im Bereich Dammboden, Juch und Industriestrasse
- Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur (Göhnerbauten)
- Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen
- Niedrige bauliche Dichte entlang «Hutzlenhang» und im Gebiet «Luegsiland» in Gutenswil
- Hohe bauliche Dichte in Gebieten: Stationsstrasse, Zürcherstrasse, Milandia, Zimikon
- Mischgebiete (Zürcherstrasse, Zimikon)
- Arbeitsplatzgebiete
- Landschaftsschutzgebiet
- Fruchtfolgeflächen
- Weiträumiges Landschaftsfördergebiet
- Erholungsgebiete Gries und Hardächer
- Gewässerrevitalisierung

Diese übergeordneten Vorgaben werden im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft ebenfalls abgebildet (kein Festlegungsinhalt).

Im westlichsten Teil des heutigen Arbeitsplatzgebiets Zürcherstrasse ist die Darstellung des Siedlungsgebiets gemäss den kantonalen und regionalen Richtplänen nicht deckungsgleich mit den Bauzonen. Für eine Abstimmung ist eine Änderung der kantonalen und regionalen Richtpläne erforderlich. Eine entsprechende Anpassung kann damit nicht im laufenden Verfahrensschritt erfolgen.

Für die eine gewünschte Infrastrukturüberdeckung ist eine Anpassung des Sachplans Infrastruktur Strasse des Bundes vorzunehmen. Diese Anpassung kann damit nicht im laufenden Verfahrensschritt erfolgen. Der Gemeinderat unterstützt diese Anliegen und wirkt auf entsprechende Anpassungen hin.

Anträge an übergeordnete  
Planungsträger

Während der Erarbeitung der kommunalen Richtplanung wurden einzelne Inhalte erkannt, die eine Anpassung des regionalen Richtplans (Stand 13. März 2024, RRB 257/2024) erforderten. Der Zürcher Planungsgruppe Glattal wurden entsprechende Änderungsanträge gestellt. Die Genehmigung des regionalen Richtplans ist eine Voraussetzung für den kommunalen Richtplan. Folgende Änderungen wurden vorgenommen:

- Angleichung (Erhöhung) Nutzungsdichte an Bestand, Sunnebüel, Hegnau, Zentralstrasse, Walberg
- Erhöhung Nutzungsdichte und bauliche Dichte, Gebiet «Juch»
- Umwandlung Arbeitsplatzgebiet «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» in Mischgebiet, Verlagerung Arbeitsplatznutzung nach «Industriestrasse Ost»
- Erhöhung Nutzungsdichte, Gebiet «Industriestrasse Mitte»
- Umwandlung Zentrumsgebiet «Industriestrasse Ost» in Arbeitsplatzgebiet mit hoher Nutzungsdichte, Aufnahme Arbeitsplatznutzung von «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse»
- Reduktion Gebiet zum Erhalt der Siedlungsstrukturen (Randbereiche Kindhauserstrasse)
- Reduktion Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen
- Infrastrukturüberdeckung (Autobahnüberdeckung)

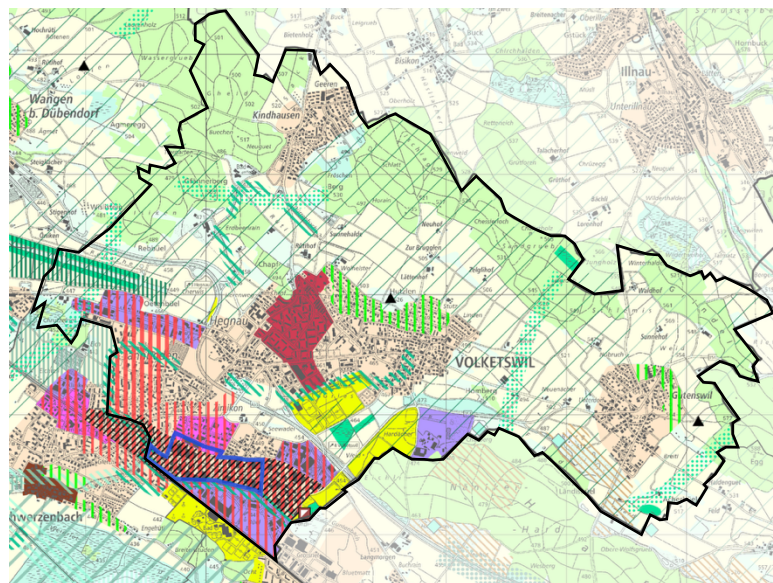


Abb. 6 Ausschnitt regionaler Richtplan Glattal (alt) vom 13. März 2024 (RRB 257 / 2024)

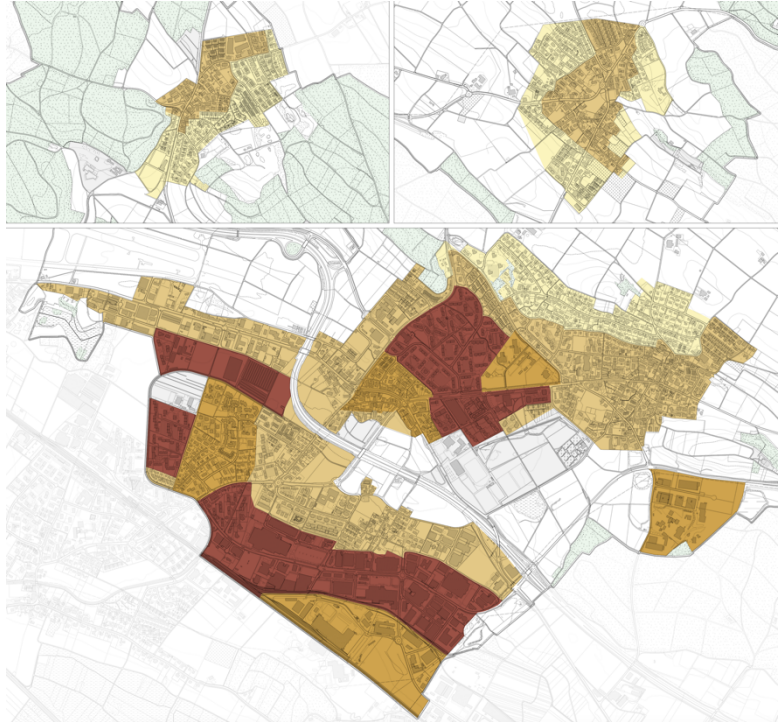
Dichtevorgaben  
Regionaler Richtplan

Der regionale Richtplan Glattal sieht für die Gemeinde Volketswil verschiedene Stufen der Nutzungsdichte vor. Die Bevölkerungsprognose wurde in der regionalen Richtplanung nicht vertieft, weshalb der Wert von 23'500 weiterhin seine Bedeutung behält.

Für die kommunale Richtplanung wurde nachfolgendes Nutzungsdichteschema erstellt.

Legende Nutzungsdichte (ND):

- Sehr hohe ND > 300 EB/ha
- Hohe ND 150 - 300 EB/ha
- Mittlere ND 100 - 150 EB/ha
- Geringe ND 50 - 100 EB/ha
- Sehr geringe ND 0 - 50 EB/ha



25753\_05G\_241209\_Grundlagen\_Dichtestufen\_kommunal.pdf

Abb. 7 Kommunales Nutzungsdichteschema

Die Darstellung ist für nachfolgende Revisionen der Nutzungsplanung nicht parzellengenau umzusetzen. Es gilt ein Anordnungsspielraum. Zonenplanänderungen, welche mutmasslich eine Abweichung von zwei Dichtestufen gegenüber der regionalen Vorgabe bewirken, erfordern vorgehend eine Anpassung des regionalen Richtplans. Die Nutzungsdichtestufen (EB/ha) finden keine direkte Umsetzung in der Gesetzgebung.

Im Kapitel 6 wird eine Kapazitätsabschätzung beschrieben, welche die kommunale Richtplanung beinhaltet.

Regionaler Richtplan Verkehr

Der Umgang mit den regionalen Vorgaben zum Thema Verkehr ist im Bericht und Text zum kommunalen Richtplan Verkehr dokumentiert.

Strassenverkehr, Stadtautobahn

Der regionale Richtplan Glattal beinhaltet die Themenkarte «Strassenverkehr, Stadtautobahn». *„Um die Siedlungsverträglichkeit zu optimieren und den Verkehr zu homogenisieren werden auf dem übergeordneten Hochleistungsstrassennetz Abschnitte mit der Bezeichnung Stadtautobahn festgelegt. Bei den Stadtautobahnen handelt es sich um Nationalstrassen, welche nicht in der Kompetenz des Kantons liegen. Für Einträge der Stadtautobahn*

*und deren daraus folgenden Massnahmen entstehen dem Kanton keine finanziellen Verpflichtungen.*<sup>2</sup>

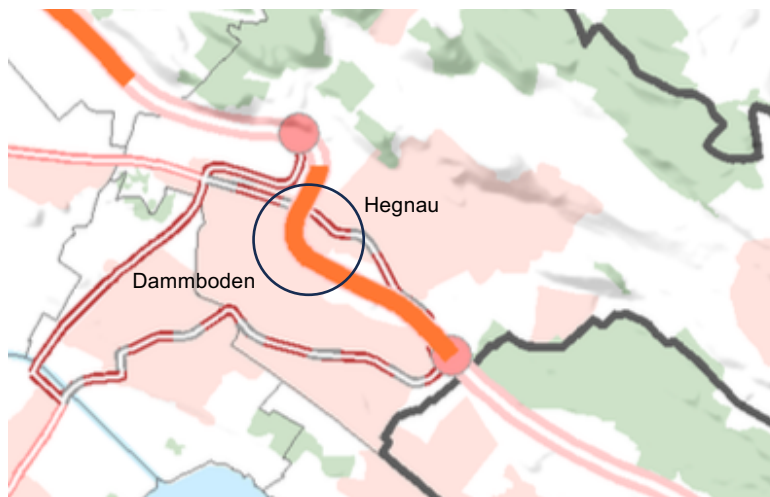


Abb. 8 Auszug regionaler Richtplan vom 26. März 2025

Insbesondere zwischen den Ortsteilen Hegnau und Dammboden bewirkt die heutige, tiefergelegte Nationalstrasse eine starke Trennung. Verbindungen sind heute mittels Über- und Unterführungen gewährleistet. Die Emissionen der Nationalstrasse beeinträchtigen die Wohnqualität der anstossenden Quartiere. Auch gesellschaftlich und ortsbaulich hat der Strassenkörper eine negative Wirkung. Der Gemeinde Volketswil ist es ein grosses Anliegen, diesbezüglich eine Verbesserung zu erreichen und möchte langfristig, zusammen mit weiteren zuständigen Stellen, auf eine Überdeckung hinwirken und damit die Siedlungsverträglichkeit verbessern. Die Hoheit der Nationalstrassen liegt beim Bundesamt für Verkehr. Für die Überdeckung der Infrastrukturanlage ist ein Eintrag im Sachplan Verkehr des Bundes erforderlich.

Im Informationsinhalt des kommunalen Richtplans Siedlung und Landschaft wird der Abschnitt der Nationalstrasse, welcher die Siedlungsqualitäten am stärksten beeinflusst, mit «Infrastrukturüberdeckung» bezeichnet. Weitere über- und nebengeordnete Planungsgrundlagen

In den vergangenen Jahren wurden auf kommunaler Ebene verschiedene Planungsgrundlagen erarbeitet, welche in die vorliegende Planung einzubeziehen sind:

- Gebietsmanagement «Raum Uster Volketswil, Masterplan 2050» (2013)
- Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung; Dammboden, Juch (2018)

<sup>2</sup> Zitat Text zum regionalen Richtplan vom 26. März 2025

- Vertiefungsstudie III; Gebietsmanagement Uster-Volketswil; Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept (2020)
- Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf, Flight Plan (2021)

### 3.4.1 Raum Uster Volketswil, Masterplan 2050

Raum Uster-Volketswil  
Masterplan 2050

Gestützt auf das kantonale Raumordnungskonzept soll das künftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 Prozent in den beiden Handlungsräumen «Stadtlandschaften» und «urbane Wohnlandschaften» stattfinden. Das Gebiet Uster-Volketswil liegt in diesen Räumen und ist daher bedeutend für die langfristige Raumentwicklung des Kantons Zürich.

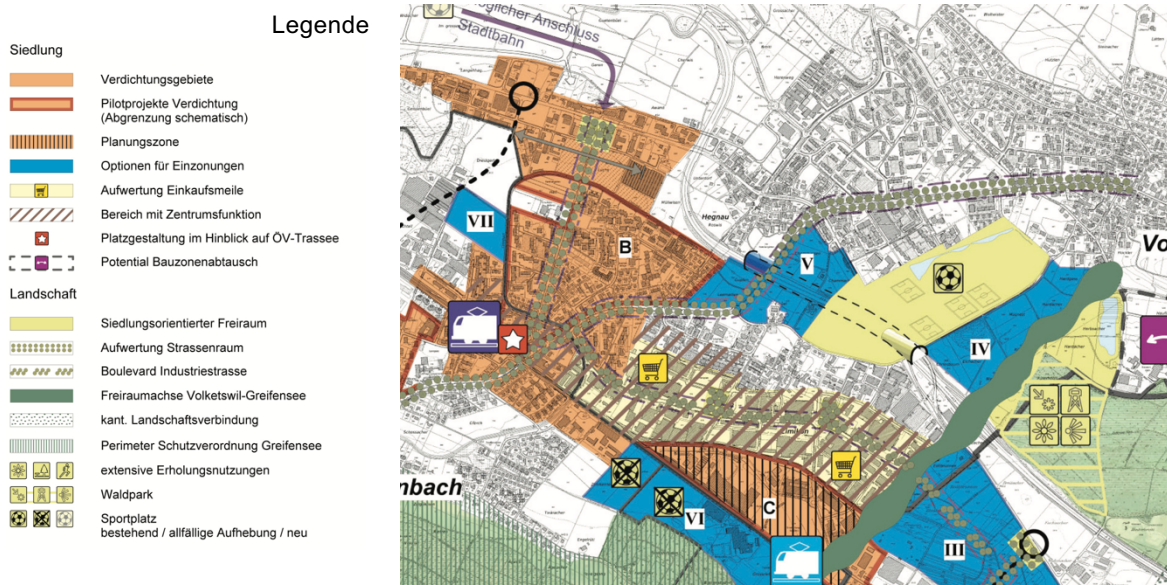


Abb. 9 Ausschnitt aus Karte zu Masterplan 2050 Raum – Uster Volketswil

Im Rahmen einer Gebietsplanung wurde das Potenzial für die Bevölkerungs- und Beschäftigtenentwicklung im Raum Uster-Volketswil untersucht. Im Zentrum standen dabei die Koordination der Siedlungsentwicklung zwischen den Gemeinden und die Abstimmung mit der übergeordneten Verkehrsplanung. Die wichtigsten Elemente wurden in einem Masterplan festgehalten.

Für die Gemeinde Volketswil sind folgende Inhalte aufgeführt:

- Optionale Einzonungen (Leematten, Gupfen, Müllwiesen)
- Überdeckung Autobahn (Zimikon bis Gries)
- Bereich mit Zentrumsfunktion (Industriestrasse)
- Einkaufsmeile Industriestrasse

- Pilotprojekt Verdichtung (Dammboden, Milandia Nord)
- Aufwertung Strassenraum (Zentralstrasse, Stationsstrasse)
- Boulevard Industriestrasse
- Freiraumachse Volketswil – Greifensee (Ausgehend von diesem Eintrag wurde, wie nachfolgend beschrieben, durch das Gebietsmanagement Uster-Volketswil die Vertiefungsstudie III (Kapitel 3.4.3) verfasst.
- Anordnungsspielraum ÖV Trasse

Mit den damaligen Überlegungen wurde auch ein städtebauliches Zielbild 2050 ausgearbeitet, das für «Einzonungsoptionen» ein mögliches Bebauungsmuster dargestellt hat. Verschiedene Bestandteile dieser damaligen Überlegungen sind zwischenzeitlich überholt oder werden für die Stufe des kommunalen Richtplans als zu konkret eingeschätzt. Entsprechend werden diese städtebaulichen Ideen nicht weiter mit dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft gesichert.

Nach aktuellem Kenntnisstand ist eine Überarbeitung des «Masterplans 2050» vorgesehen.

### 3.4.2 Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung

Vertiefungsstudie  
Räumliches  
Entwicklungskonzept Bahnhof  
Schwerzenbach und Umgebung

Die Erarbeitung des Masterplans Uster-Volketswil hat gezeigt, dass sich die Einschätzung der qualitativen und quantitativen Potenziale der Siedlungsentwicklung nach innen, insbesondere auch in zeitlicher Hinsicht (Verfügbarkeit und Realisierbarkeit), anspruchsvoll gestaltet.

Deshalb evaluierten die Gemeinden Volketswil und Schwerzenbach mittels dieser Vertiefungsstudie (Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, April 2018), wo welche ortsverträgliche Innenentwicklung angestrebt wird. Diese Vertiefungsstudie wurde auch unter Einbezug der Bevölkerung entwickelt.

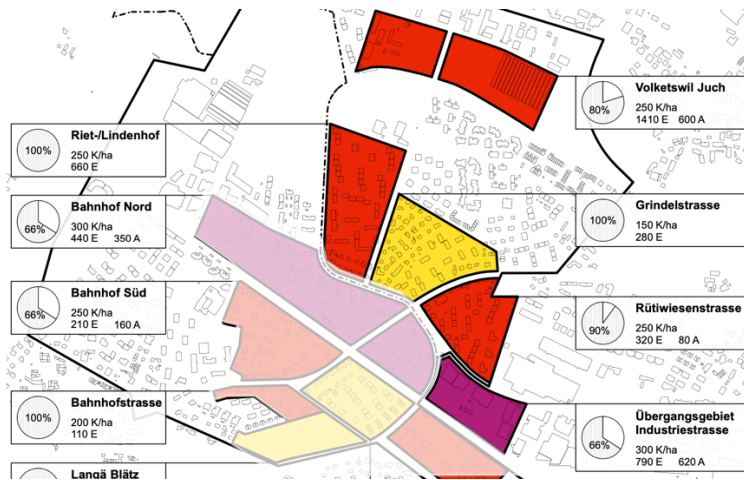


Abb. 10 Zielwerte Nutzungsdichte gemäss Räumlichen Entwicklungsleitbild Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung

Die evaluierten Dichteziele sehen Werte zwischen 100 E+B/ha bis 300 E+B/ha vor.

Die Umsetzung dieses räumlichen Entwicklungskonzepts Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung bildet eine prioritäre Grundlage für die kommunale Siedlungsentwicklung.

### 3.4.3 Vertiefungsstudie III

Gebietsmanagement Uster-Volketswil  
 Vertiefungsstudie III  
 Freiraum-, Naherholungs- und  
 Langsamverkehrskonzept

Mit der Vertiefungsstudie III vom 25. September 2020 erstellt das Gebietsmanagement Uster-Volketswil ein Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept. Gestützt auf eine übergeordnete und integrale Betrachtung von Landschafts- und Freiraum werden Teilkonzepte und exemplarische Massnahmen aufgezeigt. Konzeptionelle Inhalte, die als regional bedeutsam hervorgehoben sind, sollen in die regionalen Richtpläne der RZO und der ZPG übernommen werden. Die Teilrevisionen haben koordiniert zu erfolgen. Alle anderen vorgeschlagenen Inhalte sind als Ideenpool zu verstehen. Es ist alleinige Sache der Gemeinden, wie sie mit diesen im Rahmen ihrer kommunalen Planung umgehen möchten.



Abb. 11 Zielbild Fokusraum Milandia-Gries, gemäss Vertiefungsstudie III, Sept. 2020

Für Volketswil werden im Zielbild insbesondere die folgenden beiden Massnahmen genannt, welche für den kommunalen Richtplan aufgenommen werden:

- Mil-Gri 1 Die Durchlässigkeit des Freiraumkorridors verbessern und das Angebot ausbauen.  
„Das Ziel, die ökologische und erholungsbezogene Vernetzung zwischen dem Hardwald und dem Breitenstudenwald/ See respektive zwischen Gries und Milandia zu verbessern und dazwischen neue Freizeitangebote zu schaffen, ist regional bedeutsam.“
- Mil-Gri 2: Der Guntenbach als durchgehender, gewässerbezogener Freiraumkorridor aufwerten.  
„Die Idee eines durchgehenden, gewässerbezogenen Freiraumkorridors entlang des Gruntenbachs ist regional bedeutsam.“

Hinsichtlich der Massnahme Mil-Gri 1 (Freizeitangebot) sieht der regionale Richtplan den Eintrag eines Erholungsgebiets von regionaler Bedeutung vor (Gebiet Nr. 25). Dieses Gebiet ist mit der Funktion / dem Ziel «Nutzungsspezifikation ist im Rahmen des Gebietsmanagements zu vertiefen» beschrieben.

Die abgeschlossene Vertiefungsstudie III bestimmt für das betroffene Gebiet keine Nutzungsspezifikation. Diese ist in Abhängigkeit mit dem Bedarf von Nutzungen in den drei Anlagen Buechholz/Schiessanlage Uster, dem Sportband Milandia und dem Griespark zu bestimmen und im regionalen Richtplan einzutragen. „Ergibt die regional abgestimmte Bedarfsanalyse, dass gewisse Sport- und Freizeitangebote von regionaler Bedeutung in keiner der drei Anlagen untergebracht werden kann oder die

*Erreichbarkeit zu einseitig ist, ist zu prüfen, ob im Regionalen Richtplan ausgewiesenen Erholungsgebiet von regionaler Bedeutung neue Angebote geschaffen werden können. Die landschaftliche Durchlässigkeit ist dabei in jedem Fall zu erhalten.“*

Die Gemeinde unterstützt den gemeindeübergreifenden Prozess zum Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept im Gebietsmanagement und hat den erforderlichen vertiefenden Prozess gestartet. Die Weiterbearbeitung und Vertiefung bedarf der Zustimmung der beteiligten Gemeinden und Planungsregionen.

Die Massnahme Mil-Gri 2 „Freiraumkorridor Guntenbach“ unterstützt die Gemeinde im Rahmen von laufenden Projekten der Gewässerrevitalisierung.

In der Vertiefungsstudie III vom 25. September 2020 wird des Weiteren die Bevölkerungszahl von 23'500 im Jahr 2030 aufgenommen und auf den Nutzen einer Überdachung der Autobahn (Infrastrukturüberdeckung) Bezug hingewiesen.

### 3.4.4 Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf, Flight Plan

Räumliches Zielbild,  
Syntheseplan

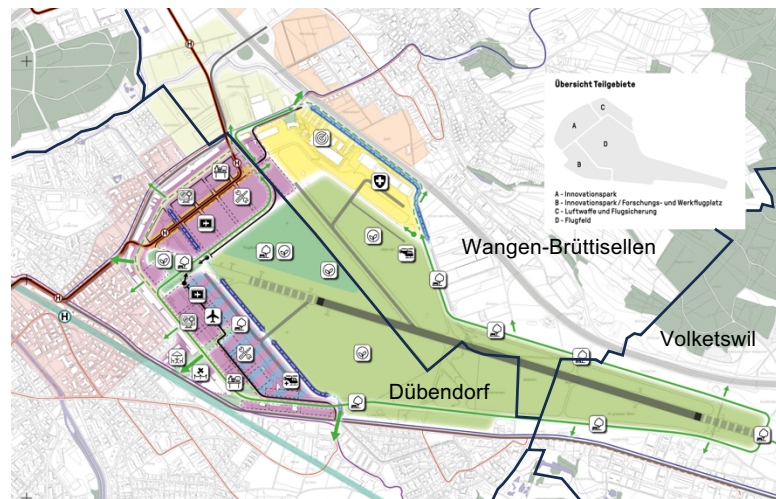


Abb. 12 Flugplatz Dübendorf: Räumliches Zielbild 2050 (Syntheseplan); Flightplan (Synthesebericht) 2021

Auf dem Areal des Flugplatzes Dübendorf soll ein Forschungsstandort mit internationaler Ausstrahlung, eng verwoben mit aviatischen Nutzungen bei gleichzeitiger Öffnung der Randzonen des heute für die Allgemeinheit verschlossenen Areals, geschaffen werden. Die Kombination von Forschungsstandort mit aviatischer Nutzung ist in diesem Umfang einzigartig. Sie dient der Stärkung des Werk- und Denkplatzes Schweiz im internationalen Wettbewerb. Die Entwicklung des Areals ist ein Generationenprojekt, das

auch für die Region und den Wirtschaftsstandort Zürich von herausragender Bedeutung ist.

Die Impulse dieser Entwicklung sollen auch von der Gemeinde Volketswil in geeigneter Weise aufgenommen werden. Insbesondere sollen in den anstossenden, heutigen Arbeitsplatzgebieten auf die Entwicklung mittels Transformationen reagiert werden.

### 3.5 Umwelt

#### 3.5.1 Natur- und Landschaftsschutz

Schutzanordnungen Natur und Landschaft und Naturschutzgebiete gemäss regionalem Richtplan

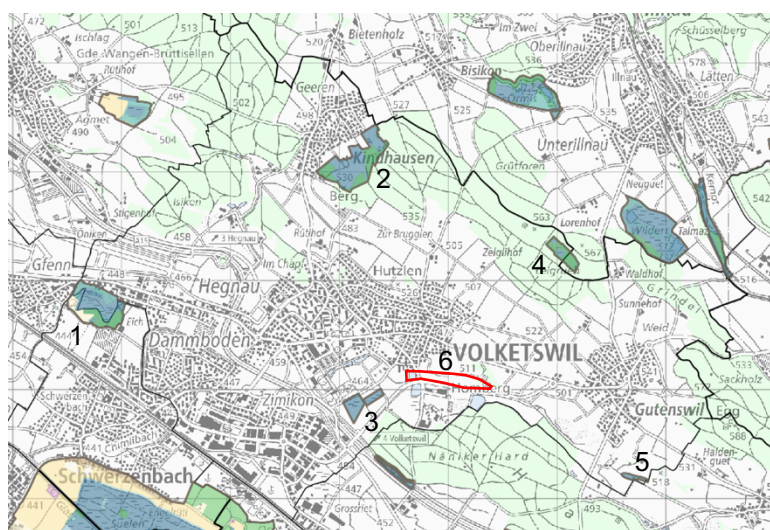


Abb. 13 Auszug Schutzanordnungen Natur und Landschaft und Naturschutzgebiete gemäss regionalem Richtplan (rot umrandete Gebiete) www.maps.zh.zh, Juli 2024

Für folgende überkommunale Schutzobjekte werden zur weitergehenden Sicherung im kommunalen Richtplan Freihaltegebiete festgelegt.

- Naturschutzobjekt Chrutzelriet (bestehende Schutzverordnung, Nr. 1 im Plan); der nördliche Teil von Grundstück Kat. Nr. 1189 wurde aus dem Schutzobjekt entlassen
- Naturschutzzone Sandgrueb / Fröschen, Bereich ausserhalb Wald (bestehende Schutzverordnung, Nr. 2 im Plan)
- Naturschutzzone Eichacher / Müsnest (bestehende Schutzverordnung, Nr. 3 im Plan)
- Naturschutzzone Homberg (gemäss regionalem Richtplan, Nr. 6 im Plan)

Das Gebiet im Acherbüel (Nr. 5 im Plan) ist als Naturschutzobjekt von regionaler Bedeutung bezeichnet. Zudem sind mit den Hecken Landschaftsschutzobjekte vorhanden, die ebenfalls von

regionaler Bedeutung sind. Aufgrund der Kleinteiligkeit des Gebiets und dem vorhandenen Scheibenstandort wird im kommunalen Richtplan kein zusätzliches Freihaltegebiet festgelegt. Es gilt die Schutzverfügung.

Schutzobjekte, die im Wald (Nrn. 2 und 4 im Plan) liegen, werden ebenfalls nicht zusätzlich im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft abgebildet.

### 3.5.2 Revitalisierungsplanung

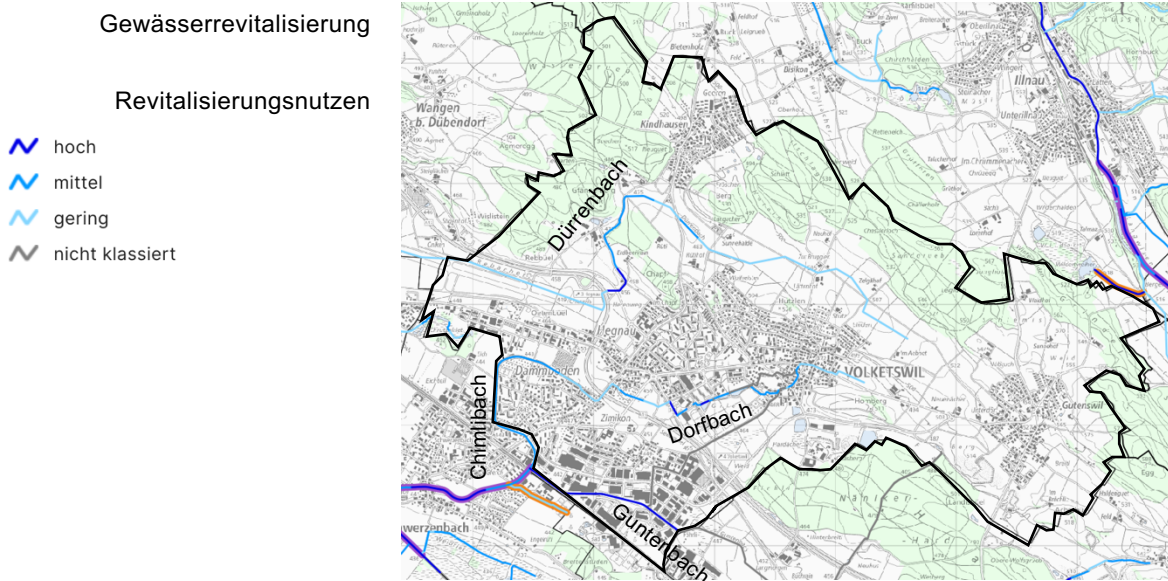


Abb. 14 Ausschnitt Karte Revitalisierungsplanung öffentliche Fließgewässer, www.maps.zh.ch, Dezember 2024

Die in der kantonalen Revitalisierungsplanung mit hohem und mittlerem Revitalisierungsnutzen bezeichneten Gewässer sollen aufgewertet werden.

Beim Guntenbach, der durch das Arbeitsplatzgebiet «Industrie-strasse» fliesst, besteht ein hoher Revitalisierungsnutzen. Ebenso werden für Abschnitte des Dürrenbachs und des Dorf-bachs hohe Revitalisierungsnutzen bezeichnet. Die besagten Ab-schnitte liegen im Landwirtschaftsgebiet, im Griespark oder sind eingedolt.

Mittlerer Revitalisierungsnutzen besteht beim Dorfbach (Ortskern Volketswil, Griespark) und beim Chiemlibach (entlang Gemeindegrenze zu Schwerzenbach). Ausserhalb des Siedlungsgebiets ist der Dürrenbach entsprechend bezeichnet.

Gemäss regionalem Richtplan werden die Gewässer in Volketswil folgendermassen beschrieben und priorisiert:

- Chiemlibach: Verbesserung Hochwasserschutz, Längs- und Quervernetzung, Struktur-Aufwertung,

Aufwertung als Erholungsraum, 2. Priorität (ohne Umsetzungshorizont)

- Guntenbach: Verbesserung Hochwasserschutz, Längsvernetzung, Struktur-Aufwertung, Aufwertung als Erholungsraum, 2. Priorität (ohne Umsetzungshorizont)
- Dürrenbach: Revitalisierung 2. Priorität (ohne Umsetzungshorizont)
- Dorfbach: Revitalisierung 2. Priorität (ohne Umsetzungshorizont)

Gemäss regionalem Richtplan wird die Priorisierung folgendermassen beschrieben: *«Die Gemeinden streben an den priorisierten Abschnitten eine Revitalisierung in den nächsten 20 Jahren an. Dazu erarbeiten sie Gewässerrevitalisierungsprojekte, welche durch das Amt für Abfall, Wasser, Energie und Luft (AWEL) festgesetzt und mitfinanziert werden. Werden Abschnitte von erster Priorität nicht umgesetzt, so sind die Abschnitte zweiter Priorität vorzuziehen. Diese Abschnitte sind nicht Teil der kantonalen Revitalisierungsplanung vom 30. April 2015. Projektierungen sind frühzeitig mit dem AWEL zu koordinieren. Die Erteilung der nötigen wasserbaupolizeilichen Bewilligung bzw. Projektfestsetzung und die Ausrichtung von Beiträgen von Bund und Kanton bleiben vorbehalten.»*

Die Umsetzung der jeweiligen Gewässerrevitalisierungen wird laufend entsprechend den vorgegebenen Prioritäten überprüft. In den Festlegungen zum kommunalen Richtplan werden bei den betroffenen Gebieten jeweils Koordinationshinweise angefügt.

### 3.5.3 Hochwasser

- Hochwasserschutz**
- Hinweisflächen**
- ≡ Oberflächenabfluss / Vernässung
  - ▬ Ufererosion
  - ▨ Übermuring / Übersarung
  - ⚡ Rückstau in Kanalisation
  - ⊞ Grundwasseranstieg
- Synoptische Gefahrenkarte**
- erhebliche Gefährdung (Verbotsbereich)
  - mittlere Gefährdung (Gebotsbereich)
  - geringe Gefährdung (Hinweisbereich)
  - ▨ Restgefährdung (Hinweisbereich)
  - keine Gefährdung

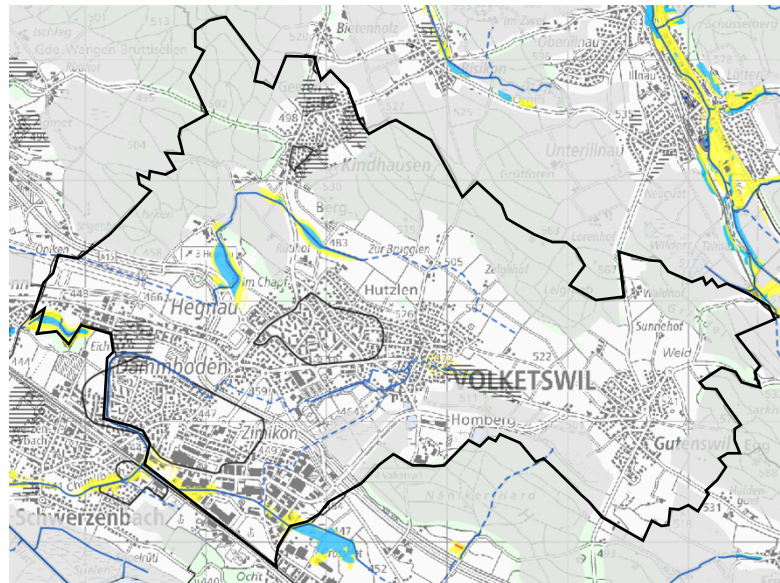


Abb. 15 Naturgefahren, synoptische Gefahrenkarte, September 2024

In Volketswil sind einzelne Gebiete mit mittlerer Gefährdung eingetragen. Diese befinden sich jedoch ausserhalb des Siedlungsgebiets. Im Siedlungsgebiet sind ausschliesslich «geringe Gefährdungen» oder «Restgefährdungen» deklariert.

Das Mass der Gefährdung ist bei Bauprojekten im Bereich der entsprechenden Gewässer und bei der Umsetzung der Gewässerraumplanung zu berücksichtigen.

### 3.5.4 NIS Verordnung

Hochspannungsleitung (NISV)

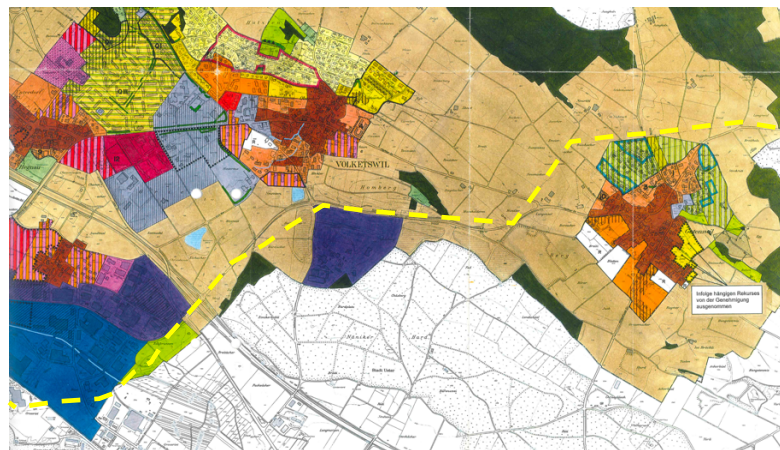


Abb. 16 Links: Ausschnitt Zonenplan 1998, mit Verlauf Hochspannungsleitung (gelbe, strichlierte Linie)

Die Verordnung über den Schutz vor nichtionisierender Strahlung (NISV) gilt seit dem 1. Februar 2000. Bauzonen (inkl. Erholungszonen), welche zu diesem Zeitpunkt bereits bestanden haben, dürfen im Rahmen von Revisionen der Nutzungsplanung

verdichtet oder anderen Nutzungen zugeführt werden. Spätere Einzonungen müssen die Anforderungen der NISV berücksichtigen. Seit dem 1. Februar 2000 wurden in Volketswil keine Einzonungen von Bauzonen im Einflussbereich der Hochspannungsleitung vorgenommen.

Die kommunale Richtplanung Siedlung und Landschaft sieht keine Siedlungserweiterungen im Einflussbereich von 80 m beidseits der Leitungsachse vor. Eine künftige Nutzungszuweisung im regionalen Erholungsgebiet «Herbsacher / Hardächer» ist auf diese Vorgabe abzustimmen.

### 3.5.5 Störfallvorsorge

Konsultationsbereich Risikokataster Gemäss dem Kataster der chemischen und biologischen Risiken liegen die geplanten Festlegungen teilweise in den Konsultationsbereichen folgender Anlagen:

- (1) Nationalstrasse N15
- (2) Stationärer Betrieb (Fresh Food & Beverage Group AG)
- (3) Durchgangsstrasse (Industriestrasse)
- (4) Erdgashochdruckleitung Erdgas Ostschweiz AG

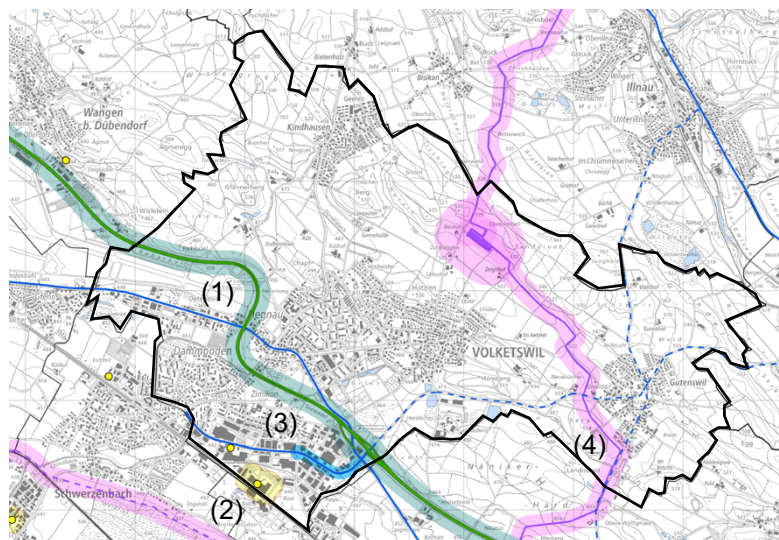


Abb. 17 Kataster (CRK) der chemischen und biologischen Risiken gemäss [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch), 19. Juni 2024

Die Gefahrenquellen wurden gestützt auf die Planungshilfe des Bundes „Koordination Raumplanung und Störfallvorsorge“ (Juni 2022) im Rahmen eines Störfallgutachtens (Basler & Hofmann, 1. Oktober 2024) untersucht. Dieses ist zu folgenden Erkenntnissen gekommen:

- (1) Bei den Arealentwicklungen entlang der Nationalstrasse N15 wird mit der künftigen Personenbelegung der Referenzwert nicht überschritten. Entsprechend sind die durch die Entwicklungen bedingten Risikoerhöhungen im Falle einer plangemässen Verdichtung aus Störfallsicht nicht relevant. Entsprechend konnte auch auf eine Abstimmung mit dem Bundesamt für Strassen (ASTRA) verzichtet werden. Die Gefahrenquelle wird bei den Siedlungserweiterungsgebieten Nr. 1, 2 und 3 in Hegnau (Kapitel 0) als Koordinationshinweis aufgeführt. Im Rahmen der Nutzungsplanung sind die Annahmen im Störfallbericht zur Personenbelegung aus der Richtplanung auf Aktualität zu prüfen.
- (2) Die Arbeitsplatznutzungen im Einflussbereich des stationären Betriebs bleiben erhalten. Eine Verdichtung aufgrund des kommunalen Richtplans ist nicht vorgesehen. Aus Störfallsicht wird das Risiko mit dieser Planung nicht verändert.
- (3) Für das Gebiet im Einflussbereich Industriestrasse Ost resultieren Personenbelegungen, welche die Referenzwerte nicht überschreiten. Allerdings bewegen sich die Werte in der Nähe des Referenzwertes. Da zum aktuellen Zeitpunkt nur allgemeine Annahmen getroffen werden können, ist bei konkreten Projekten, welche zu einer allgemeinen Verdichtung führen, die Situation neu zu beurteilen. Die Gefahrenquelle wird beim Arbeitsplatzgebiet Industriestrasse Ost (Kapitel 7.4.3, Objekt Nummer 0) als Koordinationshinweis aufgeführt.
- (4) Eine Verdichtung in den Reservezonen „Breiti / Blatten“ in Gutenswil ist als störfallrelevant anzusehen, da bereits heute in einem Teilgebiet der heutigen Reservezonen die Referenzwerte überschritten werden. Die Durchführung der Screening-Methodik für Erdgashochdruckleitungen hat maximale Risiken im oberen Übergangsbereich ergeben. Das betroffene Gebiet wird hinsichtlich der Siedlungserweiterung der 2. Priorität zugeteilt. Dies bedeutet, dass eine allfällige Einzonung erst langfristig (mehr als 15 Jahre) überprüft wird. Entsprechend sind dannzumal vertiefende Abklärungen und Massnahmen (z.B. teilweise Einzonung, Schutzanordnungen) zu treffen. Die Gefahrenquelle wird beim Siedlungserweiterungsgebiet Nr. 5 in Gutenswil (Kapitel 0) als

Koordinationshinweis aufgeführt. Eine Koordination mit dem zuständigen Bundesamt für Energie (BFE) hat stattgefunden.

Allgemein werden empfindliche Einrichtungen gemäss Planungshilfe im Konsultationsbereich ausdrücklich nicht empfohlen. Bei der Bestimmung von Massnahmen zur Risikominderung sind die jeweilige Distanz zur Gefahrenquelle, die Materialisierung von Fassaden etc. gemäss dem Leitfaden Schutzmassnahmen StfV in der Bauprojektphase zu berücksichtigen.

Die Inhalte des kommunalen Richtplans sind auf die Aussagen des Störfallgutachtens abgestimmt. Die Handlungsanweisungen für die nachfolgenden Planungsschritte wurden entsprechend dokumentiert. Eine Koordination mit dem AWEL hat stattgefunden und die Aussagen wurde hinsichtlich des Projektstandes gestützt. Ebenso liegt eine Stellungnahme des Bundesamtes für Energie (BFE) vor. Die entsprechenden Hinweise hinsichtlich der weitergehenden Planungen wurden aufgenommen.

### 3.5.6 Boden

Fruchtfolgeflächen

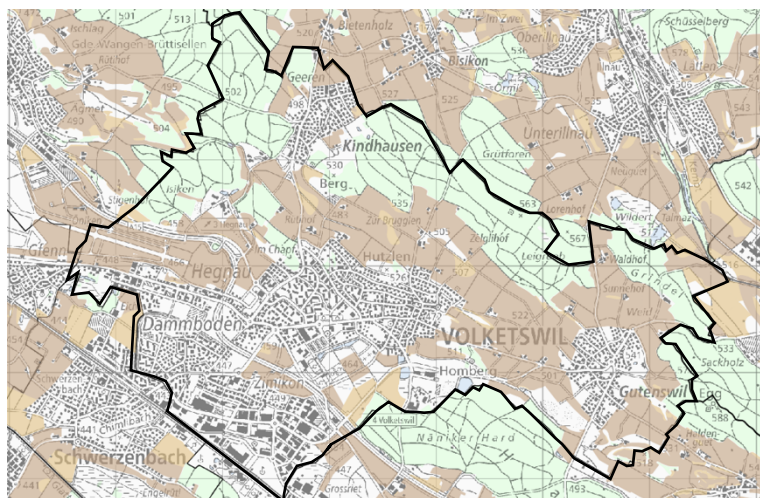


Abb. 18 Fruchtfolgeflächen, www.maps.zh.ch, Dezember 2024

Die Gebiete der Siedlungserweiterungen sind auf das Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan abgestimmt. Damit werden keine zusätzlichen Fruchtfolgeflächen beansprucht.

### 3.5.7 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

Der fortschreitende Klimawandel stellt die Gemeinde im Kanton Zürich vor verschiedene Herausforderungen. Insbesondere in dicht bebauten Gebieten kommt es zu einer erhöhten Wärmebelastung. In Zusammenhang mit der künftigen Siedlungsentwicklung gilt es, dem Klimawandel in geeigneter Weise zu begegnen. Der Kanton Zürich ergreift einerseits Massnahmen um den

Treibhausgasausstoss zu vermindern. Andererseits trifft er Vorkehrungen, um sich an die Folgen des Klimawandels anzupassen. Mit diesen Zielen wurde das kantonale Planungs- und Baugesetz angepasst (Dezember 2024), womit die Grundlage für eine planungsrechtliche Umsetzung auf kommunaler Ebene in der Bau- und Zonenordnung bereitgestellt wurde. Des Weiteren wurden die Pflanzabstände gegenüber Strassen und privaten Drittgrundstücken auf übergeordneter Ebene (VerV, EG ZGB) reduziert, womit verbesserte Voraussetzungen für eine verstärkte Durchgrünung geschaffen wurden.

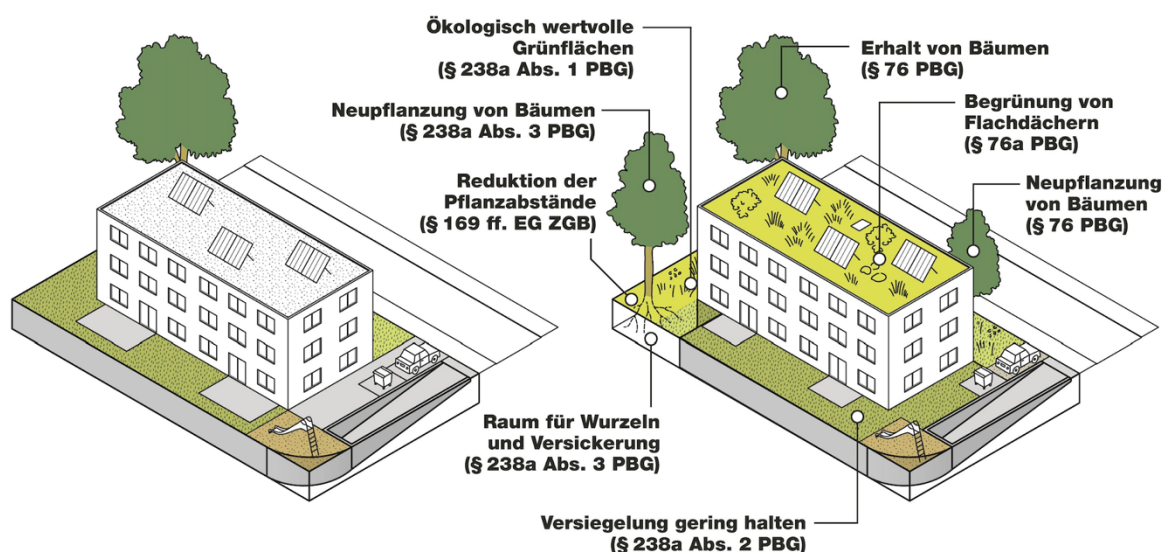


Abb. 19 Darstellung gemäss Umsetzungshilfe zur «klimaanpassenden Siedlungsentwicklung», <https://www.zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/raumplanung-flexdata/arbeitshilfe-musterbestimmung/umsetzungshilfe-klimaanpassende-siedlungsentwicklung.html>

Eine klimaanpassende Siedlungsentwicklung erfordert eine qualitätsvolle und vielfältige Begrünung, insbesondere mit grosskronigen Bäumen. Die Verminderung der Bodenversiegelung und die Sicherung einer guten Durchlüftung tragen zur Kühlung des Siedlungsgebiets bei. Auch Massnahmen zur Begrünung und Beschattung von Bauten und Anlagen wirken sich positiv aus.

Da die wirkungsvollsten Massnahmen zu einem grossen Teil den Aussenraum und dessen Gestaltung betreffen, führt deren Umsetzung generell zu einer qualitätsvollen Siedlungsentwicklung nach innen.

Die Umsetzung der geänderten Bestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) ist im Rahmen der nächsten Revision der Nutzungsplanung zu überprüfen.

### 3.5.8 Landschaftsqualität / Biodiversität / Ökologischer Ausgleich

Das Siedlungsgebiet ist ein wichtiger Baustein für die Biodiversität. Mit einer abwechslungsreichen Strukturvielfalt und unterschiedlichen klimatischen Bedingungen bietet es vielen Pflanzen und Tieren attraktive Lebensräume. Untereinander vernetzte Grün- und Gewässerräume und unversiegelte Böden leisten einen wichtigen Beitrag an die ökologische Infrastruktur. Die vielfältigen Ökosystemleistungen dieser Elemente tragen zudem zur psychischen, sozialen und physischen Gesundheit des Menschen bei. Grün- und Gewässerräume sind Orte zur Erholung und Bewegung, sie stiften Identität, und sie gelten vielerorts als wichtiger Standortfaktor. Zudem leisten sie einen wesentlichen Beitrag zur Anpassung an die Effekte des Klimawandels, indem sie kühlen, Wasser speichern und die Luftzirkulation fördern.<sup>3</sup>

Gestützt auf Artikel 18b Abs. 2 des Bundesgesetzes über den Natur- und Heimatschutz (NHG) und Artikel 15 der Verordnung über den Natur- und Heimatschutz (NHV) werden die Kantone verpflichtet, in intensiv genutzten Gebieten für ökologischen Ausgleich zu sorgen. Innerhalb der Siedlungsgebiete obliegt dessen Umsetzung den Gemeinden.

Der ökologische Ausgleich im Siedlungsgebiet bezweckt insbesondere die Vernetzung oder Neuschaffung von Biotopen, die Förderung der Artenvielfalt, eine möglichst schonende und naturnahe Bodennutzung, die Einbindung der Natur in den Siedlungsraum, die Schaffung einer hohen Lebens-, Wohn- und Aufenthaltsqualität sowie die Erhöhung der Landschaftsqualität.

Die Umsetzung ist im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu überprüfen.

### 3.5.9 Kaltluftströme

Auf dem Gemeindegebiet sind kaum grössere Kaltluftvolumenströme, wie beispielsweise im Raum des Greifensees, vorhanden. Aufgrund der lockeren Baustruktur in den Hanglagen werden die Fallwinde von Gutenswil und von der Hutzlen kaum negativ beeinflusst. Eine starke Wärmebelastung in der Gemeinde besteht insbesondere im Bereich der Industriestrasse, welche u. a. durch die starke Versiegelung ausgelöst wird. Zentral für die Kaltluftzufuhr in dieses Gebiet ist die Freihaltung in den Bereichen Gries und Weid. Aufgrund der leidlich schwachen

<sup>3</sup> «Biodiversität und Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet» Empfehlungen für Musterbestimmungen für Kantone und Gemeinden, Bundesamt für Umwelt (BAFU) 2022

Windgeschwindigkeit und den grossflächigen Wärmeinseln fliesst nur ein geringer Anteil an Kaltluft in dieses Gebiet.

Die Umsetzung ist im Rahmen der Revision der Nutzungsplanung zu überprüfen.

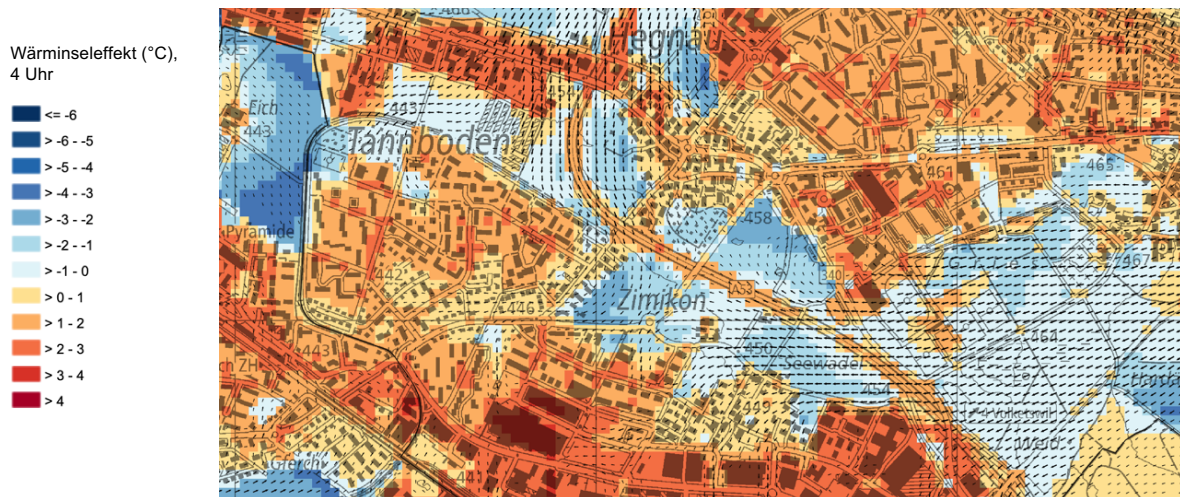


Abb. 20 Ausschnitt Klimaanalysekarte: Fallwindrichtungen (kleine Pfeile) und Wärmeinseleffekt<sup>4</sup>; Januar 2023; [www.maps.zh.ch](http://www.maps.zh.ch)

<sup>4</sup> Der nächtliche Wärmeinseleffekt zeigt die Abweichung vom Temperaturmittelwert. Die mittlere Lufttemperatur (4Uhr) innerhalb des Kantonsgebietes liegt bei den angenommenen meteorologischen Rahmenbedingungen bei 16.3 °C

## 4 KOMMUNALE PLANUNGSGRUNDLAGEN

Grundlagen Auf kommunaler Stufe werden insbesondere folgende Grundlagen berücksichtigt:

- Zonenplan (letztmals genehmigt 2023)
- Landschaftsentwicklungskonzept (LEK) 2008
- Vernetzungsprojekt Gemeinde Volketswil, 10. März 2017
- Bericht zum Handlungsbedarf vom 13. Juni 2019 mit zusammenfassender Darstellung
- «Strategischer Flächenbedarf» für öffentliche Nutzungen, 2022
- Ergebnisse des Workshops «Gesamtrevision Nutzungsplanung» vom 13. September 2019
- Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2008)
- Kommunale Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz (2013)
- Umsetzungskonzept Einzelinitiative Schutz der Artenvielfalt – Förderung der Biodiversität 2024 - 2026

### 4.1 Bestehende kommunale Richtpläne

Kommunale Richtplanung Die Gemeinde Volketswil verfügt über folgenden Richtpläne, welche mit der aktuellen Planung ersetzt werden:

- Richtplan Siedlungsplan, Landschaftsplan Erholungsgebiete vom 29.07.1998 (RRB Nr. 1714)
- Öffentlicher Verkehr, vom 06.05.2002 (BDV Nr. 439/02)
- Strassen, Parkierung, vom 14.11.2007 (BDV Nr. 153/07)
- Fuss- und Velowege, vom 14.11.2007 (BDV Nr. 153/07)

## 4.2 Bestehende Nutzungsplanung

### Bau- und Zonenordnung Zonenplan

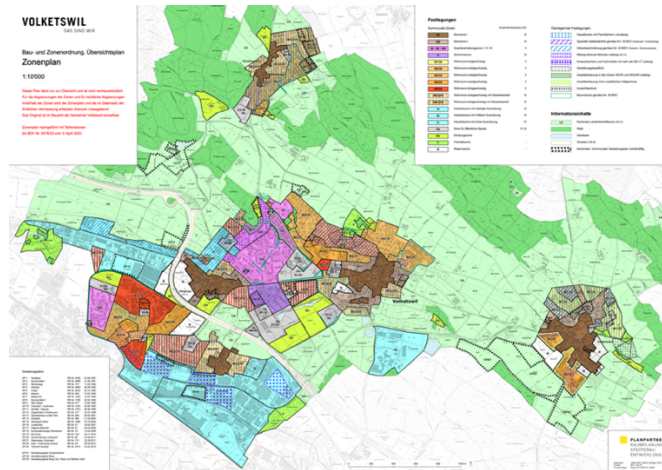


Abb. 21 Nachgeführter Zonenplan mit Teilrevisionen

Die Bau- und Zonenordnung (BZO) und der Zonenplan sind grundeigentümerverbindlich und bilden eine Grundlage für die Entwicklungsmöglichkeiten der Gemeinde Volketswil. Gestützt auf die kommunale Richtplanung werden die BZO und der Zonenplan schrittweise angepasst.

Die Potenziale einer Bevölkerungsentwicklung, die unter Berücksichtigung der geltenden baurechtlichen Vorgaben möglich sind, werden in Kapitel 6 «Kapazitätsabschätzung» dargelegt.

## 4.3 Kommunales Inventar der Kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

### Plandarstellung

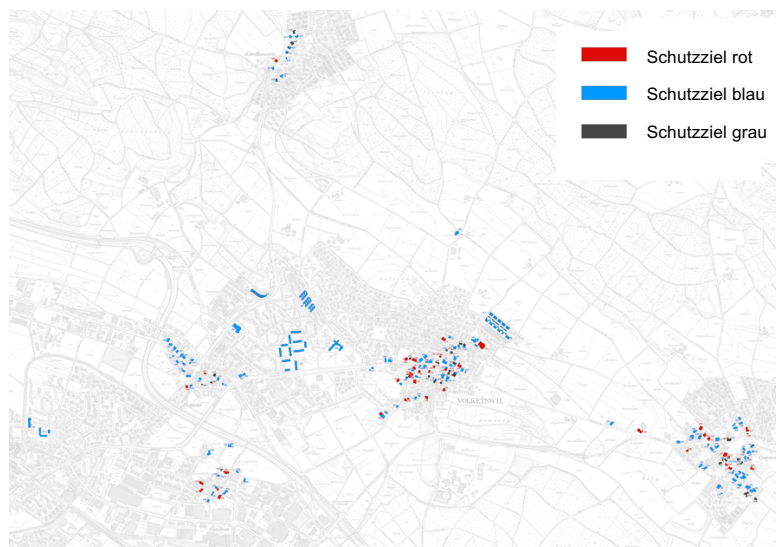


Abb. 22 Kommunales Inventar der Kunst und Kulturhistorischen Schutzobjekte, 17. April 2015

Das kommunale Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte wurde insbesondere bei der Abgrenzung der Ortsbildbereiche und im Zusammenhang mit dem Bestimmen von Verdichtungs- und Transformationsgebieten herangezogen.

#### 4.4 Naturschutz

Kommunale Schutzverordnung  
und Inventar

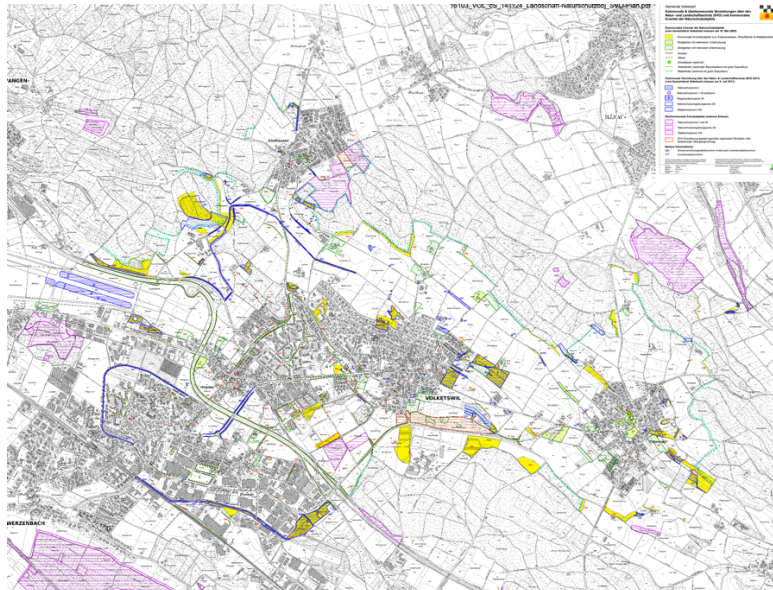


Abb. 23 Kommunale und überkommunale Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz (SVO) und kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2013)

Volketswil verfügt über 250 Natur- und Landschaftsschutzobjekte von unterschiedlicher Bedeutung und Grösse. Diese sind im kommunalen Inventar der Natur- und Landschaftsschutzobjekte aufgenommen und durch die «Verordnung über den Natur- und Landschaftsschutz» (vom Gemeinderat erlassen am 9. Juli 2013) geschützt. Die Schutzgebiete bewahren ökologisch und landschaftlich wertvolle Gebiete und Objekte vor schädlichen Eingriffen und Einflüssen. Mit der Unterschutzstellung soll erreicht werden, dass besondere Funktion dieser Gebiete dauerhaft gesichert und der Lebensraum für gefährdete Tier- und Pflanzenarten erhalten und gefördert wird. Die Nutzung und Entwicklung dem Schutzziel entsprechend gebietsweise beschränkt und definiert. Nebst der eigentlichen Schutzfunktion haben Naturschutzgebiete aber auch noch die Aufgabe, den speziellen ökologischen Wert des Gebiets für Besuchende sichtbar und somit erlebbar zu machen.

Wie bereits unter Kapitel 3.5.1 erwähnt, werden die überkommunalen Gebiete auch als kommunale Freihaltegebiete aufgenommen und sollen in der Nutzungsplanung als Freihaltezone definiert werden.

Der Natur- und Landschaftsschutz soll aufgrund der Kleinteiligkeit der einzelnen Objekte und dem stufengerechten Inhalt der Richtplanung weiterhin gestützt auf dieser Grundlage erfolgen. Nebst den zusätzlichen Freihaltegebieten aufgrund der überkommunalen Bestimmungen sind keine weiteren Objekte in der kommunalen Richtplanung festgelegt.

Bei Gebieten, in welchen mutmasslich Veränderungen stattfinden sollen, werden die kommunalen Naturschutzobjekte in den Koordinationshinweisen aufgeführt.

Eine Aktualisierung des Landschaftsentwicklungsprojektes (LEK) und des Vernetzungsprojektes ist zu überprüfen.

#### 4.5 Bericht zum Handlungsbedarf

Bericht zum Handlungsbedarf  
Nutzungsplanung 2019

In einem Projektteam, bestehend aus Vertretenden der Politik, Verwaltung und einer Planungsfirma wurden die damals geltenden Planungsgrundlagen untersucht und ein daraus folgender «Pendenzenkatalog» sowie eine räumliche Entwicklungsstrategie für die Gemeinde Volketswil entworfen. Das Ergebnis dieser Bearbeitung wurde im Bericht zum Handlungsbedarf vom 13. Juni 2019 zusammengefasst.

Ebenso wurde mit dem Gemeinderat ein Workshop durchgeführt, an dem der erkannte Handlungsbedarf sowie die räumliche Entwicklungsstrategie diskutiert und ergänzt werden konnte. Die entsprechende räumliche Entwicklungsstrategie ist unter Kapitel 4.6 dieses Dokuments beschrieben.

## 4.6 Räumliche Entwicklungsstrategie

### 4.6.1 Allgemein

Gesamtstrategie ausgehend von Handlungsbedarf

Im Rahmen der Erhebung des Handlungsbedarfs wurde eine generelle, räumliche Entwicklungsstrategie (2019) entwickelt, welche den Handlungsbedarf hinsichtlich folgender Themenschwerpunkte:

- Bevölkerung,
- Verdichtung,
- Ortsbild,
- Verkehr,
- Landschaft,
- Kernzonenplan,

in jedem Ortsteil priorisierte. Diese räumliche Entwicklungsstrategie definiert die Hauptziele in den einzelnen Ortsteilen. Im Anhang A 1 ist eine grössere Darstellung des Plans enthalten.

Ausgehend vom durchgeführten Verfahren wurde für alle Ortsteile das Hauptziel der ökologischen und klimaangepassten Siedlungsentwicklung ergänzt.

- Statisch - keine Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
- mögliche Veränderung (Reservezone schraffiert)
- Veränderung - Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
- Abgrenzungslinie Kernzonen K1 / K2

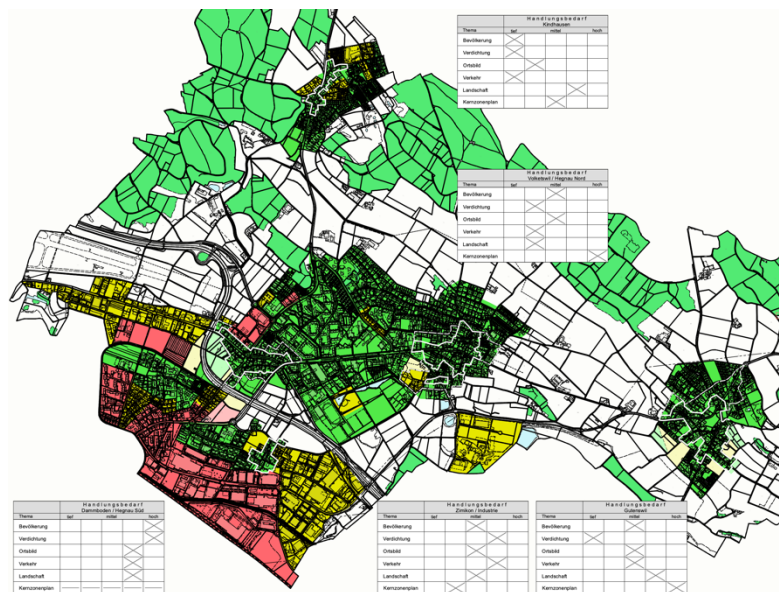


Abb. 24 Darstellung Gesamtstrategie gemäss Bericht zum Handlungsbedarf; grössere Abbildung im Anhang A1

#### 4.6.2 Ortsteilspezifische Entwicklungsziele

Dammboden /  
Hegnau Süd / Juch



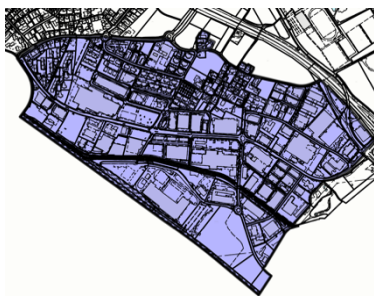
Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Städtebauliche Akzentuierung Riedstrasse/Riedweg
- Zusätzliches Wachstum gemäss «Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung»
- Qualitative innere Siedlungsentwicklung an mittels öffentlichen Verkehrs gut erschlossenen Lagen
- Verbesserung der ÖV-Erschliessung als Grundlage für eine Entwicklung im Gebiet Juch
- Siedlungserweiterung im vertretbaren und zulässigen Ausmass
- Nutzungsmischung im Übergang zwischen Wohn-, Misch- und Arbeitszonen
- Ökologische und klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Aufwertung Chimlibach

Während der Bearbeitungszeit der kommunalen Richtplanung sind die Entwicklungen im Innovationspark Dübendorf klarer definiert worden. In diesem Zusammenhang wurde für die Gemeinde Volketswil ein zusätzliches Hauptziel definiert:

- Weiterentwicklung Gewerbestandort im Nahbereich Zürcherstrasse und zum Flugplatz Dübendorf

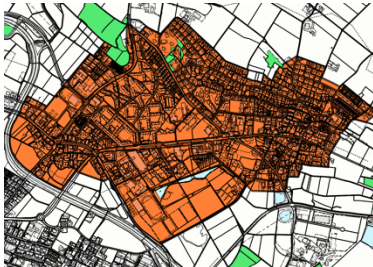
Industrie / Zimikon



Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Zusätzliches Wachstum gemäss «Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung»
- Schrittweise Transformation zu «Zentrumsgebiet» Industriestrasse, vordringlich im Nahbereich des Bahnhofs Schwerzenbach
- Innere Verdichtung an mittels öffentlichen Verkehrs gut erschlossenen Lagen
- Stärkung / Verdichtung gewerblicher und industrieller Nutzungen
- Erhalt Ortsbild Zimikon
- Aufwertung Guntenbach
- Ökologische und klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Eine Gebietsentwicklung in «Milandia Nord» ist in Abstimmung mit den Nachbargemeinden und der Verkehrsplanung gesamtheitlich zu betrachten.

Volketswil / Hegnau Nord



## Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Aktivierung vorhandene Nutzungspotenziale
- Erhalt der vorhandenen Landschafts- und Siedlungsqualitäten
- Erhalt und Stärkung Ortsbild
- Erweiterung Bauzonen an gut erschlossenen Lagen
- Siedlungsentwicklung in Abstimmung auf Autobahnüberdeckung
- Erhalt und moderate Entwicklungsmöglichkeiten für Grosssiedlungen Zentralstrasse/Kindhauserstrasse (Sunnebüel)
- Erstellen Planungsgrundlage für siedlungsorientierten Freiraums und einer Freiraumachse im Gebiet Gries.
- Landschaftliche Verbindung über Autobahn hinweg
- Ökologische und klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Nutzungsangepasste Zonierung im Gebiet Gries
- Erweiterte Nutzungsmöglichkeiten im Gebiet Tolacker
- Massnahmen zur Erhöhung der Arbeitsplatzzahl im Gebiet Hard sind zu prüfen.

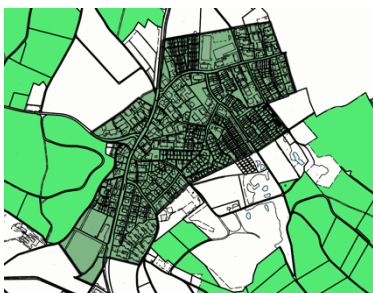
Gutenswil



## Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Erhalt und Förderung bestehender landschaftlicher und ortsbaulicher Qualitäten
- Erhalt und Stärkung Ortsbild
- Qualitative Siedlungsentwicklung von unbebauten Arealen
- Nutzung innere Reserven
- Erweiterung Bauzonen (Reservezonen) im zulässigen und vertretbaren Ausmass unter Berücksichtigung der Erschliessbarkeit
- Qualitative Förderung der Siedlungsränder
- Ökologische und klimaangepasste Siedlungsentwicklung
- Möglichkeiten für Orte der Begegnung und Einkauf

Kindhausen



## Hauptziele gemäss Erhebung Handlungsbedarf:

- Erhalt Bevölkerungszahl
- Keine generelle Verdichtung im Sinne einer Transformation
- Qualitative Entwicklung spezifischer Areale
- Erhalt und Stärkung Ortsbild
- Qualitative Förderung der Siedlungsränder
- Ökologische und klimaangepasste Siedlungsentwicklung

- Erhalt gewerbliche Nutzungsmöglichkeiten
- Anpassung Zonenplan auf vorhandene Nutzung
- Aufwertung Landenbergstrasse / Effretikerstrasse

## 4.7 Abstimmung mit kommunalem Richtplan Verkehr

### 4.7.1 Kommunales Gesamtverkehrskonzept

Allgemein	Im Rahmen der Erarbeitung des Gesamtverkehrskonzeptes als Grundlage für den kommunalen Richtplan Verkehr wurde die Verträglichkeit eines mutmasslichen Wachstums der Bevölkerung und der Arbeitsplatzzahl hinsichtlich eines durch die kommunale Richtplanung ermöglichten Wachstums eingeschätzt. Dabei wurde unter anderem untersucht, in welchen Gemeindegebieten 50% des Mehrverkehrs mit dem öffentlichen Verkehr abgedeckt werden können. Ebenso wurde die heutige Belastung der bestehenden Verkehrsanlagen überprüft. Aus den Untersuchungen sind folgende Hauptaussagen hervorgegangen:
Hauptaussagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Es sind kaum Kapazitätsreserven für den motorisierten Individualverkehr vorhanden.</li> <li>• Bereits heute sind verschiedene wichtige Knoten überlastet.</li> </ul> <p>Aus den Prognosen gehen folgende Erkenntnisse hervor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Ziel, dass 50% des Mehrverkehrs durch den öffentlichen Verkehr abgedeckt werden können, wird heute mit Ausnahme im Gebiet Dammboden nicht erreicht.</li> </ul>
Massnahmen	Das Gesamtverkehrskonzept sieht für die eruierten Handlungsfelder 54 Massnahmen vor und priorisiert diese: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Massnahmen Priorität A (z.B. Bustrasse Riedstrasse und Erschliessung Zürcherstrasse, Aktualisierung Parkplatzverordnung, Umgestaltung Zentralstrasse, Tempo 30 in Wohnquartieren)</li> <li>• Massnahmen Priorität B (z.B. Buspriorisierung und Anpassung Knoten Stationsstrasse, Fahrplananpassung zur Optimierung der Umsteigebeziehungen)</li> <li>• Massnahmen Priorität C (z.B. Überdeckung Autobahn, Busverbindungen nach Illnau und Fehraltorf prüfen, Taktverbesserung zu Randzeiten)</li> </ul>

#### 4.7.2 Kommunalen Richtplan Verkehr

Abstimmung Parallel zum kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wurde auch der kommunale Richtplan Verkehr erarbeitet. So konnten die kommunalen Strategien aufeinander abgestimmt werden. Im Vordergrund stehen dabei die Massnahmen hinsichtlich der vorgesehenen Innenentwicklung und Siedlungserweiterung sowie der Verbesserung des Modalsplits zugunsten des öffentlichen oder des Fuss- und Veloverkehrs. Der kommunale Richtplan Verkehr (§ 31 PBG) stützt sich auf das Gesamtverkehrskonzept.

Die Bevölkerungskapazitäten, welche der kommunale Richtplan Siedlung und Landschaft ermöglicht, sind mit dem kommunalen Richtplan Verkehr abgestimmt.

Im kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird in den Koordinationshinweisen auf erforderliche Massnahmen gemäss kommunalem Richtplan Verkehr hingewiesen.

Festlegungen im kommunalen Richtplan Verkehr Der kommunalen Richtplan Verkehr sieht unter anderem zu folgende Themen behördenverbindliche Festlegungen und Massnahmen vor, welche die beabsichtigten Ziele gemäss dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft unterstützen:

- Verbesserung Fusswegverbindungen und Querungen sowie Schliessung Netzlücken im Fusswegnetz
- Verbesserung Veloverbindungen und Querungen sowie Schliessung Netzlücken im Velowegnetz
- Anschlüsse an Veloschnellroute (Velobahn)
- Erstellung Veloabstellplätze an wichtigen ÖV-Haltestellen, öffentlichen sowie zentralen Quell- und Zielorten
- Aktualisierung Schulwegplan
- Temporeduktion und Erhöhung Durchfahrtswiderstand des motorisierten Individualverkehrs auf bestimmten Strassenabschnitten
- Umgestaltung Strassenraum
- Verkehrsberuhigte Zonen
- Überarbeitung Parkplatzverordnung
- Dauerparkieren
- Bewirtschaftung öffentlicher Parkfelder
- Mobilitätsmanagement

Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs werden nebst den übergeordneten Festlegungen (Bustrasse, Riedtrasse, Buspriorisierung) keine verbindlichen, kommunalen Massnahmen und

Festlegung getroffen. Die im kommunalen Richtplan Verkehr aufgeführten kommunalen Massnahmen haben orientierenden Charakter. Die Planung von Busachsen und Haltestellen sowie die Verknüpfung der Verkehrsarten liegen in der Zuständigkeit des Zürcher Verkehrsverbundes (ZVV) und der marktverantwortlichen Unternehmung Verkehrsbetriebe Glattal (VBG). Die Gemeinde setzt sich für die Umsetzung der Massnahmen ein. Sie sollen in enger Zusammenarbeit mit der Gemeinde Volketswil umgesetzt werden.

Mit den im Text zum kommunalen Richtplan Verkehr beschriebenen Festlegungen und Massnahmen können die kommunalen und übergeordneten Ziele und Vorgaben erreicht werden.

## 5 FAZIT PLANUNGSGRUNDLAGEN

Siedlung Die Entwicklungsziele in den einzelnen Ortsteilen sind durch die räumliche Entwicklungsstrategie bestimmt.

Basierend auf den vorliegenden Planungsgrundlagen aller Stufen soll fokussiert auf den Einzugsbereich des Bahnhofs ein starkes Bevölkerungswachstum stattfinden. Die damals ange-stellte Prognose gemäss Raumordnungskonzept (Zielbild 2030) geht für die Gemeinde Volketswil von einer Bevölkerungszahl von 23'500 Personen aus. Damit diese prognostizierte Bevölkerungs-zahl bis 2030/35 erreicht werden kann, sind mit der kommunalen Richtplanung unterschiedliche Massnahmen zu definieren, deren Potenziale kurz- und mittelfristig umzusetzen sind.

- Innenentwicklung mittels Transformationsprozessen
- Innenentwicklung mittels Um- und Aufzonungen
- Erweiterungen Siedlungsgebiet (Einzonungen)
- Nutzung von vorhandenen Potenzialen

Aufgrund der erforderlichen Dauer der Nutzungsplanungsverfahren und der darauf abgestützten Projektentwicklungen sind in ei-ner ersten nachfolgenden Revision der Bau- und Zonenordnung und des Zonenplans die Grundlagen zu schaffen, damit dieses Wachstum bis 2030/2035 erreicht werden kann. Die Priorisierung der planungsrechtlichen Massnahmen ist unter Kapitel 9 dieses Dokuments zusammengefasst. Eine entsprechende Prognose der Bevölkerungsentwicklung wird gestützt auf einer Kapazitäts-abschätzung in Kapitel 6 dargelegt.

Zur Sicherung und Erhöhung der Siedlungsqualität in Bezug auf den Erhalt des Ortsbildes der erhaltenswerten Siedlungsstruktu-ren sind die relevanten Siedlungsteile zu bestimmen und entspre-chende Ziele und Massnahmen zu beschreiben.

Für Gebiete ohne spezifische Entwicklungsziele sind generelle Ziele und Massnahmen zu beschreiben, mit denen der Quar-tiercharakter erhalten und wo möglich gestärkt werden kann.

Für die Arbeitsplatzgebiete sind geeignete Planungsinstrumente zu definieren, welche differenzierte Entwicklungen zulassen und die Gemeinde als attraktiven Arbeitsplatzstandort fördern.

Zur Unterstützung einer klimaangepassten Siedlungsentwicklung, zur Förderung der Landschaftsqualität, Biodiversität und dem ökologischen Ausgleich sowie zum Erhalt der Kaltluftströme sind geeignete Massnahmen zu prüfen.

Die Kenntnisse über Naturgefahren und Störfallrisiken sind bei den weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Landschaft Es sind bereits verschiedene Planungsinstrumente vorhanden, welche angewendet und periodisch überprüft werden sollen. In Gebieten, in denen Veränderungen angestossen werden sollen, ist auf die entsprechenden Objekte (Koordinationshinweis) hinzuweisen.

Der Schutz von übergeordneten Naturschutzgebieten ist auch kommunaler Ebene in geeigneter Weise zu sichern.

Verkehr Die aktuelle Situation der Verkehrsbelastung erfordert parallel zur beabsichtigten Entwicklung der Bevölkerung und Beschäftigten Massnahmen hinsichtlich der Mobilitätsentwicklung. Je nach spezifischer Lage sind gestützt auf die Festlegungen im kommunalen Richtplan Verkehr folgende Massnahmen zu prüfen:

- Angebot öffentlicher Verkehr
- Stärkung Langsamverkehrsnetz
- Bedarf und Angebot Fahrzeugabstellplätze
- Mobilitätskonzepte
- Bauliche Massnahmen am Verkehrsnetz
- Schwachstellenbeseitigung
- etc.

## 6 KAPAZITÄTSABSCHÄTZUNG

Baulandreserven

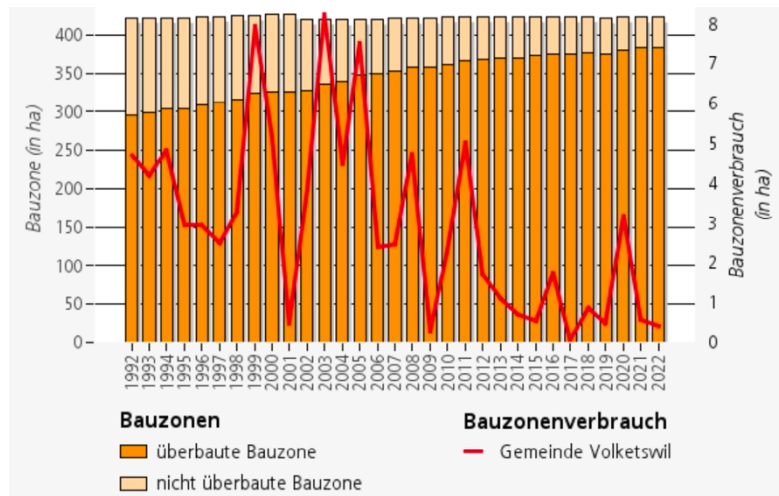


Abb. 25: Auszug Faktenblatt, Gemeinde Volketswil Bauzonenentwicklung 1991 – 2021; Amt für Raumentwicklung, September 2023

Im Jahr 2021 bestand eine Baulandreserve von ca. 37 ha. Die zur Verfügung stehende Baulandfläche ist seit 1990 ungefähr gleich gross bei ca. 423,6 ha. Zwischen 2001 und 2021 hat die Baulandreserve um rund 64 ha abgenommen. In dieser Zeit ist die Einwohnerzahl um 4'870 und die Zahl der Beschäftigten um ca. 2'450<sup>5</sup> angestiegen. Mit dieser Entwicklung war auch ein Anstieg der Nutzungsdichte von ca. 55 Einwohner + Beschäftigte / ha (E+B/ha) zu ca. 80 E+B/ha verbunden.

Generell kann festgestellt werden, dass Siedlungstypologien von sehr unterschiedlicher Dichte vorhanden sind, von Einfamilienhäusern bis zu Grossstrukturen mit einzelnen Hochhäusern. Die Baulücken innerhalb des Siedlungsgebiets können nicht in einer bestimmten Zonenart festgestellt werden, auch sind die noch unbebauten Grundstücke nicht in einem zusammenhängenden Gebiet zu finden, sondern sind im Siedlungsgebiet, wie nachfolgend dargestellt, verteilt. Kindhausen weist praktisch keine unbebauten Grundstücke mehr auf.

Die Bauzonen weisen eine Fläche von ca. 423.2 ha auf. Davon sind ca. 37 ha<sup>6</sup> nicht überbaut. Die Baulücken können wie folgt zusammengefasst werden.

<sup>5</sup> Gemäss Betriebszählung 2001

<sup>6</sup> Gemäss statistischem Amt Kanton Zürich (2021), abgefragt 28.09.2023; gegenüber den statischen Daten werden die Flächen im Griespark und in Kindhausen (Parkplatz Freibad) nicht angerechnet; im Gebiet Juch / Zürcherstrasse sind nur die nicht bebauten Flächen berücksichtigt, Glashausbauten werden als bebaut betrachtet.

	<b>Fläche (ha)</b>
Zone für öffentliche Bauten	2.6
Industriezonen Milandia Nord und Hard	10,6
Juch / Zürcherstrasse	3.1
weitere Einzelgrundstücke	21.1
<b>Total</b>	<b>37.4</b>

Der Überbauungsgrad liegt bei ca. 90% (dies entspricht in etwa dem regionalen/kantonalen Schnitt). Der Ausbaugrad liegt mit rund 60%<sup>7</sup> etwas unter den regionalen und kantonalen Werten.

Bis zum Jahr 2023 haben die Baulücken bis auf das Mass von 31,2 ha abgenommen, womit der Ausbaugrad den regionalen und kantonalen Werten von ca. 94% entspricht.

Vorgehen Potenzialabschätzung  
BZO / Zonenplan

Als Grundlage für die Kapazitätsabschätzung im Bestand werden die Zahlen der vorhandenen Einwohnerinnen und Einwohnern sowie den Beschäftigten mit den Kapazitäten gemäss der heute geltenden Bau- und Zonenordnung verglichen.<sup>8</sup> Diese Abschätzung bezieht sich auf Gebiete, denen ein gewisses Potenzial zugewiesen wird (vgl. Anhang A 2, Grundnutzung und Quartiereinteilung). Ausserhalb dieser Gebiete wird davon ausgegangen, dass keine für die Kapazitätsabschätzung ausschlaggebende Bautätigkeit resp. Bevölkerungsentwicklung stattfinden wird. Es wird davon ausgegangen, dass diese Potentiale nur in Einzelfällen durch die Eigentümer aktiviert werden und nicht ausschlaggebende für die Kapazitätsberechnung der kommunalen Richtplanung sind.

Die Werte der Nutzungsdichte E+B/ha (Einwohnende + Beschäftigte / ha) werden basierend auf den Leitfaden der Baudirektion «Dichtevorgaben Umsetzen» sowie auf die geltende Bau- und Zonenordnung und den Zonenplan abgestützt. Bestehende Nutzungsdichten, welche das zulässige Maximum gemäss den Vorgaben überschreiten, werden ebenfalls berücksichtigt. Damit wird die Prognose gegenüber den Dichtevorgaben gemäss dem regionalen Richtplan verfeinert (siehe Kapitel. 3.4, Abbildung Nr. 6).

Eine Berechnung aufgrund der Geschossflächenreserven wurde nicht vorgenommen.

<sup>7</sup> Gemäss Faktenblatt statistisches Amt Kanton Zürich, 28.09.2023

<sup>8</sup> Die Kapazitätsabschätzung wurde im Oktober 2023 aufgrund der damals aktuellen Daten berechnet.

Bevölkerungs-Potenziale  
gemäss bestehender BZO /  
Zonenplan

In den bestehenden Bauzonen werden ausgehend von diesen  
Annahmen folgende Potenziale festgestellt:

Gebiet	Einwohnende ca.
Dammboden / Hegnau Süd / Zürcherstr.	440
Zimikon / Industrie	110
Volketswil / Hegnau Nord	490
Kindhausen	10
Gutenswil	360
<b>Summe</b>	<b>1'410</b>

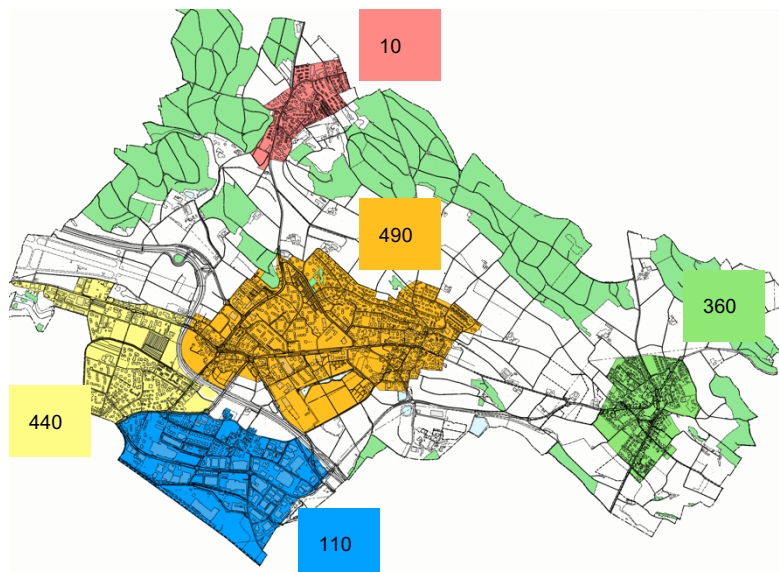


Abb. 26 Bevölkerung-Potenziale bestehende BZO

Im Gebiet Dammboden / Hegnau Süd / Zürcherstrasse, das für die Entwicklung im Einzugsbereich des Bahnhofs prioritär ist, umfassen die bestehenden Baulücken lediglich ein Potenzial für ca. 120 Personen.

Differenz Potenzial BZO zu  
Zielbild 2030

Sollten die gesamten Potenziale der geltenden Bau- und Zonenordnung und des aktuellen Zonenplans (1'410) bis 2030 umgesetzt sein, müsste mittels planungsrechtlicher Massnahmen zusätzliches theoretisches Potenzial für rund 2'400 Einwohnerinnen und Einwohner geschaffen werden. Diese neu geschaffenen Potenziale müssten sodann ebenfalls bis zum Jahr 2030 planungsrechtlich und real umgesetzt sein. Dieses Szenario wird als unrealistisch beurteilt. Es kann nicht davon ausgegangen werden, dass auf allen Grundstücken in den betrachteten Gebieten bis zu diesem Zeitpunkt alle baurechtlich möglichen Potenziale mittels An- und Umbauten sowie durch Ersatz- oder Neubauten umgesetzt sind.

Damit die prognostizierte Bevölkerungszahl bis 2030/35 erreicht werden kann, sind unterschiedliche Planungsmassnahmen

erforderlich, deren Potenziale kurz- und mittelfristig umgesetzt werden können.

Entwicklung Bevölkerungszahl innerhalb Bauzonen mit Massnahmen der kommunalen Richtplanung

Für die Gebiete, die in bestehenden Bauzonen liegen, wurden insgesamt (kommunale Richtplanung, aktuelle BZO, ohne Siedlungserweiterung) folgende zusätzliche Bevölkerungspotenziale berechnet:

Gebiet	Einwohner ca.
Dammboden / Hegnau Süd / Zürcherstr.	3'500
Zimikon / Industrie	1'800
Volketswil / Hegnau Nord	300
Gutenswil	350
Kindhausen	100
<b>Summe</b>	<b>6'050</b>

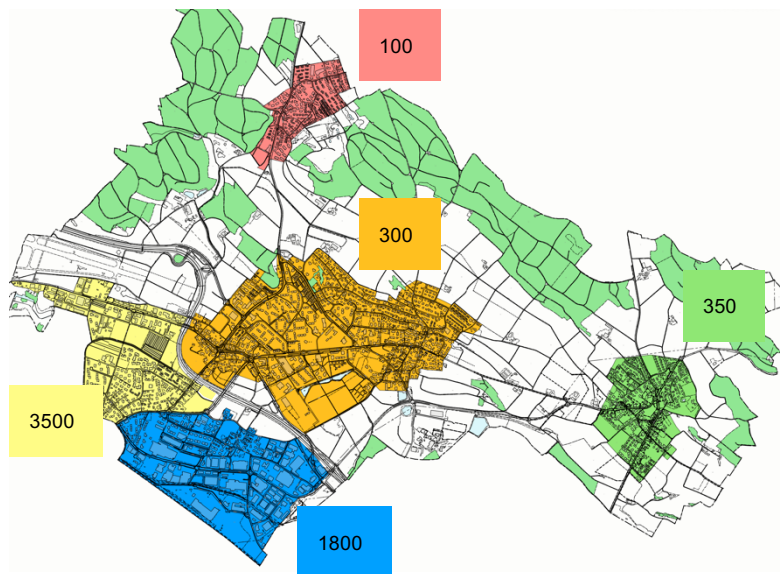


Abb. 27 Bevölkerung-Potenziale kommunale Richtplanung bestehende BZO, weitere Massnahmen gemäss Richtplanung (Transformation, Innenentwicklung etc.) innerhalb der Bauzonen

Innerhalb der betrachteten Gebiete, die in den bestehenden Bauzonen liegen, wird aufgrund der getroffenen Annahmen eine Bevölkerungskapazität von gesamthaft 6'050 Personen berechnet. Davon weisen die Baulücken in den betrachteten Gebieten ein Potenzial von 1'670 Einwohnern auf.

Das Potenzial von rund 4'400 Personen befindet sich auf heute bereits bebauten Grundstücken. Für die Aktivierung des Potenzials ist eine Anpassung/Weiterentwicklung der bestehenden Bebauung und der geltenden nutzungsplanerischen Vorgaben erforderlich. Bei Transformationen werden hohe qualitative Anforderungen gestellt (vgl. Kapitel 7.8 «Transformation»).

Im Gebiet Juch, das heute in einer Arbeitszone liegt und Wohn- oder Mischzone zugeteilt werden müsste, ist das grösste Potenzial vorhanden. Auf einem Teil des Gebiets sind Folientunnel vorhanden und teilweise ist es nicht bebaut. Es wird insgesamt ein Potenzial für rund 1'700 Bewohnerinnen und Bewohner festgestellt. Diese Zahl ist stark abhängig von der Festlegung des künftigen Wohnanteils. Für eine entsprechende Entwicklung ist die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr eine Voraussetzung.

Gegenüber den Potenzialen gemäss der bestehenden BZO ergeben sich rechnerische Differenzen zu den Prognosezahlen des künftigen Bevölkerungspotenzials. Diese Differenz entsteht, weil gestützt auf die Praxis der Fachstelle Lärmschutz künftig in Mischzonen ein Gewerbeanteil von mindestens 20% zu gewährleisten ist.

Bevölkerungs-Potenzial  
im Siedlungserweiterungsgebiet

Im Einzugsbereich des Bahnhofs Schwerzenbach eignen sich die heutigen Reservezonen in den Gebieten Leematten und Müllwisen für eine Erweiterung der Bauzonen, welche das angestrebte Bevölkerungswachstum auch kurzfristig unterstützen können. Das Gebiet Leematten liegt heute in einer Fusswegdistanz von 800 m bis 1 km zum Bahnhof und ist mit einer ÖV-Gütekategorie C bezeichnet. Für das Grundstück Müllwisen ist aktuell eine Verbesserung der ÖV-Güte durch eine zusätzliche Buslinie der VBG geplant. Diese beiden Standorte werden als Siedlungserweiterungen mit erster Priorität bezeichnet.

Das Gebiet Wässerwisen, im Ortsteil Volketswil ist allseitig von Bauzonen umschlossen. Hinsichtlich des öffentlichen Verkehrs liegt es in einer Gütekategorie B. Auch dieses Grundstück soll in erster Priorität einer Bauzone zugeführt werden können.

Für die Berechnung der Potenziale in den Siedlungserweiterungsgebieten (vgl. Kapitel 7.1) wurden der Situation angepasste, denkbare Nutzungsdichten eingesetzt. Es werden folgende Potenziale berechnet:

Gebiet	Einwohnende ca.
Dammboden / Hegnau Süd / Zürcherstr.	500*
Zimikon / Industrie	0
Volketswil / Hegnau Nord	80*
Gutenswil	0
Kindhausen	0
<b>Summe</b>	<b>580</b>

\* = Siedlungserweiterungen 1. Priorität

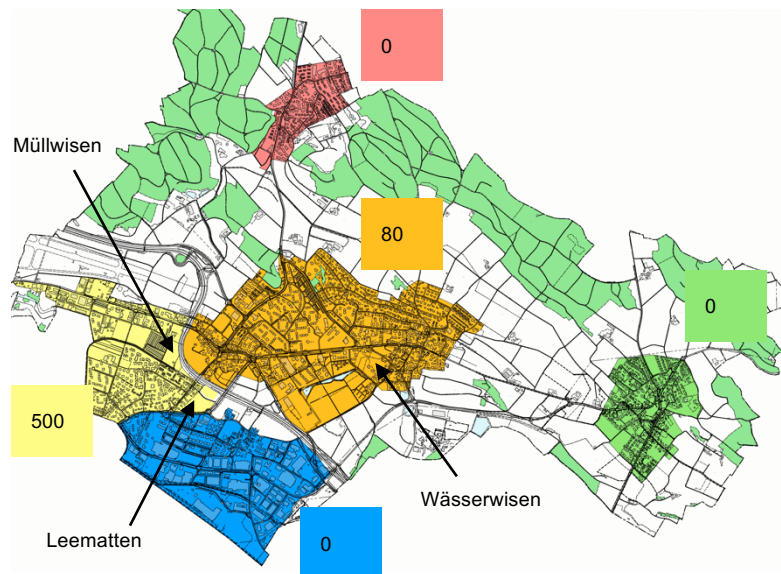


Abb. 28 Bevölkerungspotenziale Siedlungserweiterungen 1. Priorität

Damit die Kapazitäten in Reservezonen genutzt werden können, sind Einzonungen vorzunehmen. Insbesondere die Reservezonen in Hegnau Süd<sup>9</sup> sind für die kurz- und mittelfristige Entwicklung der Gemeinde von grosser Bedeutung (Bevölkerungskapazitäten ca. 500 Personen). Die Grösse und Lage dieser Areale begünstigen eine gesamthafte und qualitätsvolle Planung.

#### Fazit Kapazitätsabschätzung

Im Fazit zur Kapazitätsabschätzung werden die Potenziale der heutigen BZO/Zonenplan, der Massnahmen gemäss der kommunalen Richtplanung in den bestehenden Bauzonen und die Siedlungserweiterungen zusammengefasst.

Gebiet	Einwohner ca.
Dammboden / Hegnau Süd / Zürcherstr.	4'000
Zimikon / Industrie	1800
Volketswil / Hegnau Nord	380
Gutenswil	350
Kindhausen	100
<b>Summe</b>	<b>6'650</b>

<sup>9</sup> vgl. Gebiete Nr. 1 und 3 gemäss Themenblatt «Siedlungserweiterung» Kapitel 7.1

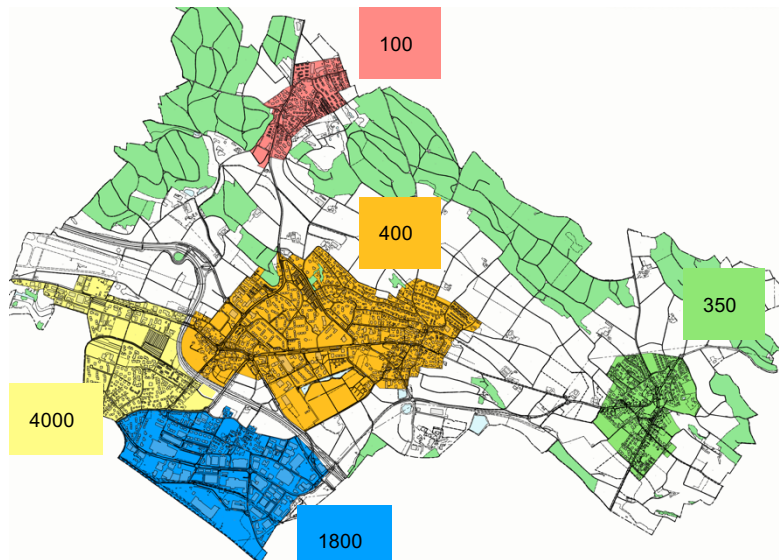


Abb. 29 Bevölkerung-Potenziale kommunale Richtplanung inkl. bestehende BZO, Siedlungserweiterungen (1. Priorität) und weitere Massnahmen gemäss Richtplanung (Transformation, Innenentwicklung etc.)

Aufgrund der vorgenommenen Abschätzung wird zusammenfassend festgestellt, dass mit den heute geltenden nutzungsplanerischen Vorgaben (BZO, Zonenplan etc.) insbesondere der Prognosewert von 23'500 Einwohnenden im Jahr 2030 (gemäss RegioROK) nicht erreicht werden kann. Gemäss der aktuellen Nutzungsplanung ist eine Bevölkerungszahl von ca. 21'100 möglich.

Damit die erforderlichen Potenziale für die Bevölkerungsentwicklung geschaffen werden können, ist die Nutzungsplanung, gestützt auf die beschriebenen Massnahmen, der kommunalen Richtplanung anzupassen. Dies bedingt die Schaffung von zusätzlichen Potenzialen mittels:

- Transformationsprozessen mit Um- und Aufzonungen
- Erweiterungen des Siedlungsgebiets (Einzonungen)
- Nutzung von vorhandenen Potenzialen

Gleichzeitig mit den Massnahmen zur Innenentwicklung und den Siedlungserweiterungen sind auch die Anforderungen für die qualitative Siedlungsentwicklung zu bestimmen. Ebenso sind als Grundlage für die Entwicklung auch die geeigneten Massnahmen für die Bewältigung des Verkehrs zu planen und zu sichern (vgl. kommunaler Richtplan Verkehr).

Zurzeit können für die nachfolgenden Planungszeiträume der einzelnen Teilrevisionen von BZO und Zonenplan, Entwicklungsstudien und Bauprojekten keine verbindlichen Terminpläne

angegeben werden. Um eine mögliche Entwicklung abzubilden, wird davon ausgegangen, dass zwischen 2028 und 2035 die Potenziale in den Gebieten Juch, Grossriet sowie die Siedlungserweiterungen der 1. Priorität umgesetzt werden. Zudem werden für die Abschätzung von den übrigen, verbleibenden Potenzialen, mit Ausnahme der Siedlungserweiterungen 2. Priorität, bis 2045 jährlich 4% bis 8% umgesetzt.

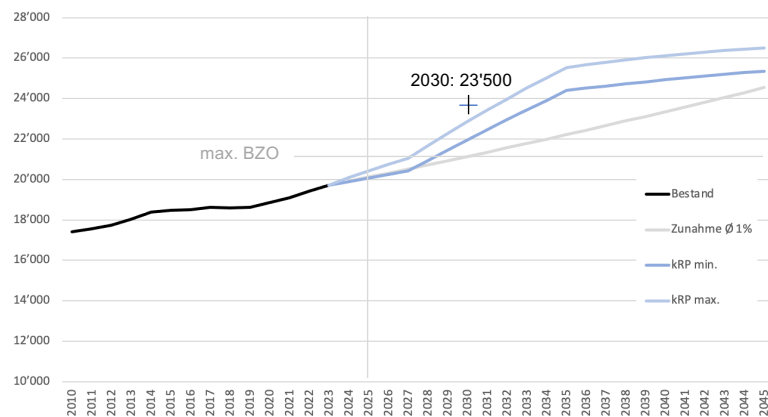


Abb. 30 Bevölkerungsprognose gemäss kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft gestützt auf oben genannte Annahmen, Zunahme Ø 1% entspricht der Entwicklung der vergangenen 10 Jahre; 2030 = 23'500 (Zielbild 2030 ZPG, RegioROK)

Ausgehend von der abgebildeten Abschätzung könnte die gemäss regionalem Raumordnungskonzept prognostizierte Bevölkerungszahl von 23'500 zwischen 2032 und 2035 erreicht werden.

Die Massnahmen gemäss kommunaler Richtplanung bewirken weitere Potenziale, welche einen langfristigen Anstieg der Bevölkerungszahl auf rund 26'000 Personen ermöglichen.

Der Zeithorizont für das Erreichen der Prognosewerte steht in engem Zusammenhang mit den planerischen Prozessen, die vertiefende Abklärungen im Rahmen von Nutzungsplanungsrevisionen erfordern und von der Bevölkerung sowie der Baudirektion gestützt werden. Da ein Grossteil der Potenziale im bereits bebauten Gebiet enthalten ist, setzt eine Entwicklung im Sinne der Prognose auch die Bereitschaft der Grundeigentümerschaften voraus, die betreffenden Projekte anzugehen.

Auch müssen die Transformationsprozesse für die Bevölkerung verträglich gestaltet werden und die kommunalen Infrastrukturen auf das Wachstum abgestimmt sein.

**Beschäftigte** Die Beschäftigtenzahl ist von 1985 bis 2011 um 5'553 gestiegen, womit eine Verdopplung stattgefunden hat. 2023 betrug die Zahl der Beschäftigten 12'140. Die Zunahme der Anzahl Beschäftigter in Volketswil war zwischen 2014 und 2023 (Ausnahme 2020) vergleichbar mit den Werten der Region Glattal.

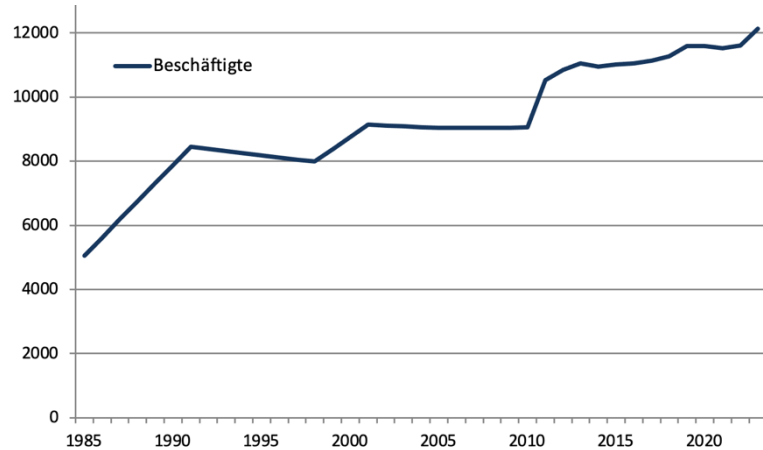


Abb. 31 Beschäftigtenzahlen, gemäss Amt für Statistik, November 2025 und statistische Jahrbücher

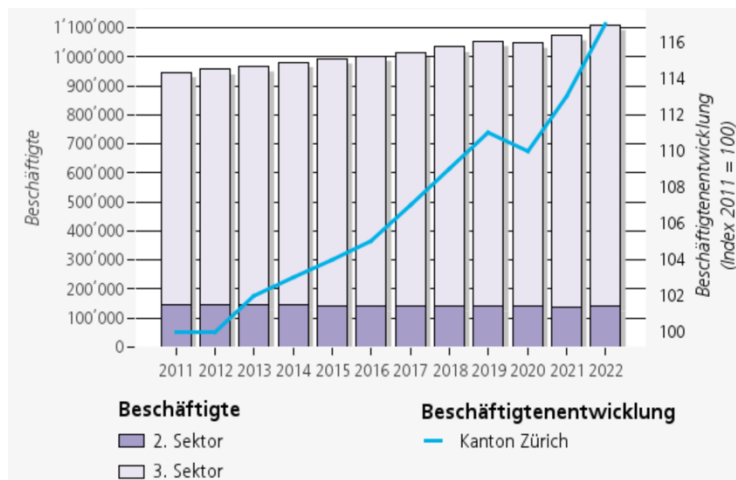


Abb. 32 Auszug Faktenblatt, Gemeinde Volketswil, Beschäftigtenentwicklung 2011 – 2022, Amt für Raumentwicklung, November 2025

Auswirkungen der kommunalen Richtplanung auf Anzahl Beschäftigter

Die bestehenden Arbeitsplatzgebiete an der Industrie- und Zürcherstrasse sind weitgehend überbaut oder werden spezifisch genutzt (Parkplätze, BMX Bahn etc.). Grössere Baulücken sind nur im Gebiet Hard vorhanden. Im heute unbebauten Gebiet Milandia Nord sind grössere Bauvorhaben absehbar. Eine Steigerung der Beschäftigtenzahl im Sinne der Regionalplanung erfordert die Entwicklung und Umstrukturierung und Verdichtung der genannten Areale. Dies soll auch mittels der Transformation der Gebiete «Industriestrasse Mitte» und «Industriestrasse Ost» erreicht werden. Die resultierende Anzahl Arbeitsplätze ist auch stark abhängig von der konkreten Nutzungsart (z.B. Dienstleistung, Lagerung). Eine Abschätzung der Anzahl Beschäftigter wird auf dieser Basis nicht vorgenommen.

## 7 FESTLEGUNGEN SIEDLUNG

### 7.1 Siedlungserweiterung

#### 7.1.1 Ziele

Mit der Einzonung entsprechender Gebiete soll das Ziel der Bevölkerungsentwicklung aufgrund der übergeordneten und kommunalen Ziele massgeblich unterstützt werden. Dies gilt hinsichtlich einer qualitativen und quantitativen Entwicklung.

#### 7.1.2 Karteneinträge

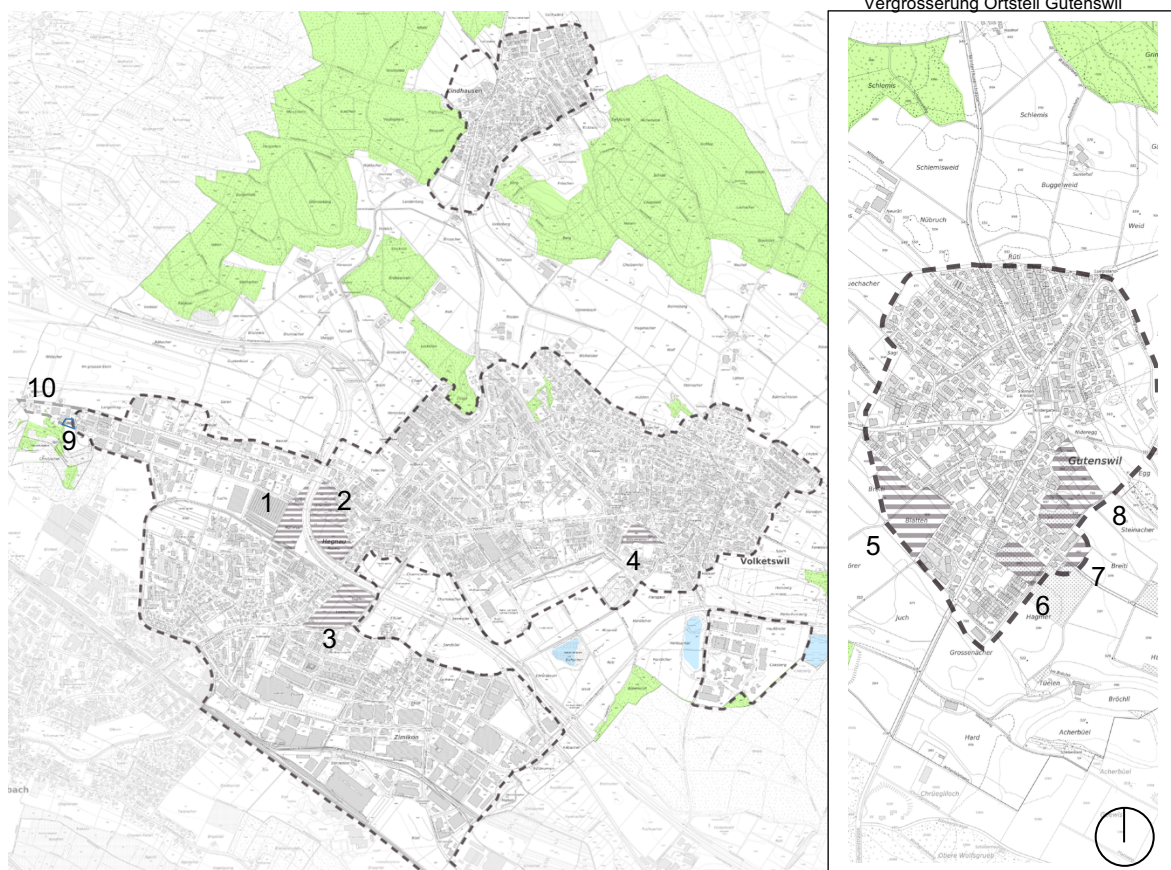


Abb. 33 Übersicht Karteneinträge «Siedlungserweiterung» mit Vergrößerung Ortsteil Gutenswil

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Juch / Müllwisen	1. Priorität; Erweiterung der Bauzonen in Abstimmung mit Gebietsentwicklung «Juch / Dammboden» unter Berücksichtigung und	<ul style="list-style-type: none"> <li>Mit der Erweiterung der Bauzonen müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
		den Auswirkungen der Nationalstrasse Hohe Nutzungsdichte anstreben	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Einfluss Nationalstrasse)</li> </ul>
2	Hegnau / Unterdorf / Roswis	2. Priorität; Erweiterung der Bauzonen in Abstimmung auf eine allfällige Siedlungsreparatur (Infrastrukturüberdeckung); geeignete Nutzungsdichte unter Berücksichtigung des Ortsbilds definieren	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Erweiterung der Bauzonen müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> <li>• Konsultationsbereich Störfallvorsorge (Einfluss Nationalstrasse)</li> <li>• Obstgarten gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> </ul>
3	Leematten / Gupfen	1. Priorität (Leematten); Erweiterung der Bauzonen gut erschlossener Grundstücke in Abstimmung auf die Auswirkungen der Nationalstrasse 2. Priorität (Gupfen, nördlicher Teil des Areals); Erweiterung der Bauzone in Abstimmung auf die Auswirkungen der Nationalstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Erweiterung der Bauzonen müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> <li>• Konsultationsbereich Störfallvorsorge (nördlicher Bereich «Gupfen», Einfluss Nationalstrasse)</li> <li>• Böschungen zu Strasse sind im kommunalen Inventar der Naturschutzobjekte als Naturschutzobjekte bezeichnet.</li> </ul>
4	Wässerwisen	1. Priorität; Erweiterung der Bauzonen gut erschlossener Grundstücke	Mit der Erweiterung der Bauzonen müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.
5	Blatten / Breiti	2. Priorität; Erweiterung der Bauzonen zu Gunsten Wohnnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit der Erweiterung der Bauzonen müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> <li>• Das Areal liegt teilweise im Konsultationsbereich Störfallvorsorge (südlicher Bereich, Einfluss Erdgasleitung, vgl. Kapitel 3.5.5), Eine Einzonung und Verdichtung in diesem Einflussbereich ist gemäss Störfallgutachten dat. 01.10.2024 als störfallrelevant anzusehen. Bei konkreteren Entwicklungen sind</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			<p>die Risiken detailliert zu untersuchen. Im Rahmen der Nutzungsplanung ist die Stellungnahme des BFE einzuholen und eine Koordination mit der Erdgas Ostschweiz ist erforderlich.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Rahmen einer Einzonung ist die Schutzwürdigkeit des bestehenden Hochstamm Obstgartens zu klären.</li> </ul>
6, 7, 8	Im Amt	2. Priorität; Erweiterung der Bauzonen zu Gunsten Wohn- oder Mischnutzung	Mit der Erweiterung der Bauzonen müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.
9	Chrutzelriet (nördlicher Teil Kat. Nr. 1189)	1. Priorität; Wiedereinzonung zu Gunsten Mischnutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vorabklärungen Amt für Raumentwicklung zu Machbarkeit, Siedlungsgebiet, Landschaftsschutzgebiet</li> <li>• Schutzverordnung aufgehoben</li> <li>• Sitzungsprotokoll 02.09.2025</li> </ul>
10	Zürcherstrasse West	Erhalt der bestehenden Bauzone.	Prüfantrag an Kantonsrat betreffend Anpassung Siedlungsgebiet in übergeordneten Richtplänen.

Die beabsichtigte Zuweisung von Landwirtschaftszonen zu Erholungszonen basierend auf den rechtsgültigen Gestaltungsplänen «Tierheim Strubeli» und «Mattenhof» sind nicht als Siedlungserweiterung dargestellt (vgl. Kapitel 8.1. Nrn. 5 und 8)

### 7.1.3 Massnahmen

Die Einzonung der Gebiete der 1. Priorität soll in einer ersten Teilrevision des Zonenplans beantragt werden, soweit die erforderlichen Planungsgrundlagen vorliegen.

Die Gebiete, die mit Priorität 2 beschrieben sind, sollen langfristig als Reservezonen erhalten bleiben.

Mit der Erweiterung der Bauzonen müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.

Festlegung der geeigneten Grundmasse, Nutzweisen und gestalterischen Anforderungen in der Bau- und Zonenordnung.

## 7.2 Erhalt Ortsbild

### 7.2.1 Ziele

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

### 7.2.2 Karteneinträge

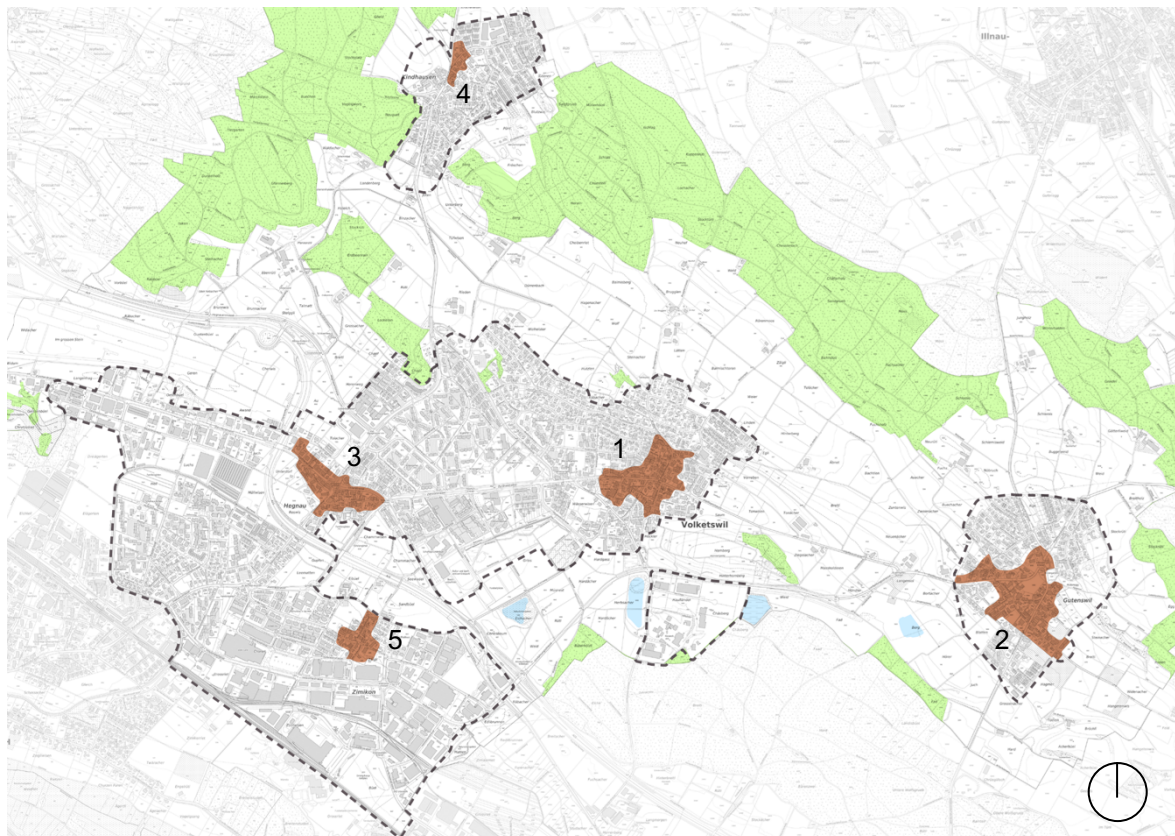


Abb. 34 Übersicht Karteneinträge «Erhalt Ortsbild»

Nr	Gebiet	Ziel / Handlungsbedarf	Koordinationshinweis
1	Volketswil	Erhalt und Stärkung des Ortsbildes mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang Schmiedgasse, Poststrasse, Chilegasse, Pfarrain, Brugglenstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kantonales Schutzobjekt, reformierte Kirche (Chilegasse) mit Friedhof</li> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, ISOS (lokale Bedeutung)*</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel / Handlungsbedarf	Koordinationshinweis
2	Gutenswil	Erhalt und Stärkung des Ortsbilds mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang Dorfstrasse, Alte Schulhausstrasse, Im Amt Qualitative Bebauung von Baulücken	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> <li>• Regionales Schutzobjekt (Transformatorstation)</li> <li>• Obstgärten gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> </ul>
3	Hegnau	Erhalt und Stärkung des Ortsbilds mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang Usterstrasse (Süd), Alte Gasse, Chappelistrasse, Zürcherstrasse, Chapelikreisel	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionales Schutzobjekt Chappeli (Regionales Schutzobjekt mit Personaldienstbarkeit)</li> <li>• Archäologische Zone Usterstrasse / Alte Gasse, Quartierplatz am Chappeli</li> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte, ISOS (lokale Bedeutung)*</li> <li>• Einzelbäume und Teile von Alleen gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> </ul>
4	Kindhausen	Erhalt und Stärkung des Ortsbilds mit prägenden historischen Bauten und Strassenräumen entlang Geerenstrasse, Effretikerstrasse	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> <li>• Einzelbäume und Obstgarten gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> </ul>
5	Zimikon	Erhalt der historischen Bauten/Gebäudestruktur, im Bereich Alte Greifenseestrasse, Zimikerweg, Zelgiweg, Höhenstaffelung gegenüber Industriezone	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> <li>• Einzelbäume und Obstgarten gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> </ul>

\* Ortsbilder von lokaler Bedeutung wurden bei Erstinventarisierung 1977 aufgenommen und sind nicht Teil des Bundesinventars

### 7.2.3 Massnahmen

Die Ortsbilder sind beispielsweise mittels folgender Massnahmen zu erhalten und in ihren Eigenschaften zu stärken sowie weiterzuentwickeln:

- Abstimmung der Zonenzuteilung (insb. Kernzonen K1) auf die Bereiche der Ortsbilder. Eine Ausdehnung der Kernzone K1 über das als Ortsbild bezeichnete Gebiet hinaus kann in Betracht gezogen werden, wenn dies dem Schutz des eigentlichen Ortsbilds dient.
- Für Gebiete, die an die erhaltenswerten Ortsbilder anstossen, ist im Rahmen der Nutzungsplanung zu überprüfen, ob angemessene Bestimmungen aufgenommen werden sollen, die den Schutz der Ortsbilder unterstützen.
- Überprüfung des Umfangs und der Inhalte der Kernzonenpläne (Ergänzungspläne) sowie der Bau- und Zonenordnung (BZO). Der Umgang mit den typischen Merkmalen der Bebauungsstruktur und den Freiräumen ist in den Kernzonenbestimmungen abzubilden. Diese können folgende Inhalte umfassen:
  - Unterschiedliche Baubereiche (z.B. in Abstimmung mit Inventaren)
  - Firstrichtungen
  - Situationsspezifische Freiraumqualitäten (z.B. Garten oder Hofbereiche)
  - Pflichtbaulinien
  - Prägende Ausstattungen (z.B. Brunnen, Plätze)
  - Einzelbäume, Baumgruppen
- Überprüfung Inventarobjekte

Mit der Planung und Gestaltung der betroffenen Gebiete ist auch die Umsetzung von Begegnungsorten zu prüfen.

Bei der Überprüfung der künftigen Zonenzuteilung im Anstossbereich der Ortsbilder sind die Entwicklungsmöglichkeiten in Baulücken und die daraus folgenden Auswirkungen einer Neubebauung zu berücksichtigen. Bei spezifischen Grundstücken (z.B. Kat. Nr. 8268, Gutenswil) deren Entwicklungen für das ortsbauliche Gesamtbild besonders relevant sind, ist die Festlegung weitergehender qualitätssichernder Bestimmungen zu prüfen (z.B. Gestaltungsplanpflicht).

## 7.3 Gebiet zur Erhaltung der Siedlungsstruktur

### 7.3.1 Ziele

Die einzelnen Siedlungsstrukturen sind in ihren prägenden Eigenschaften wie:

- Ausrichtung
- Körnung
- Aussenraum
- o.Ä.

soweit zu erhalten, dass die bestehenden Qualitäten auch künftig Bestand haben. Zeitgemässe Erneuerungen und die Verdichtungen von Teilgebieten sollen unter diesen Bedingungen ermöglicht werden.

### 7.3.2 Karteneinträge

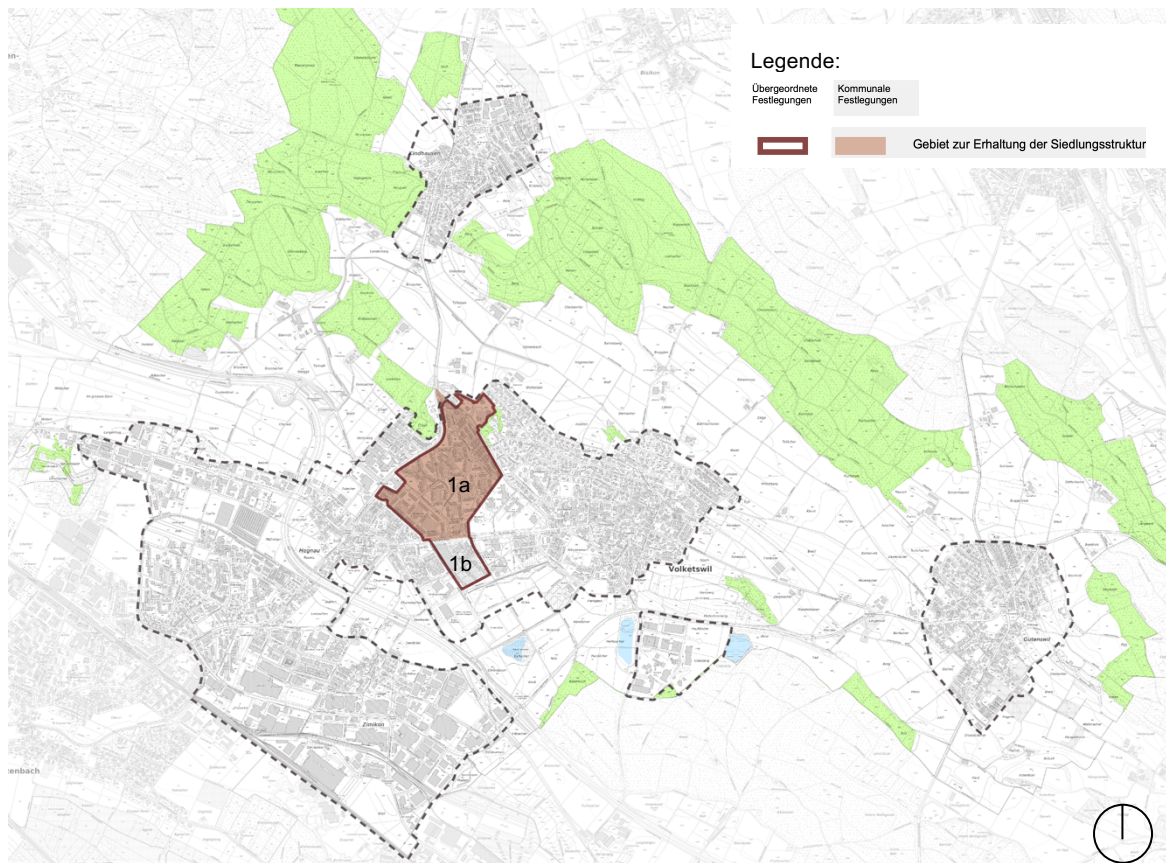


Abb. 35 Übersicht Karteneinträge «Erhaltung der Siedlungsstruktur», Plandarstellung regionales Gebiet Stand 26. März 2025

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1a	Zentralstrasse / Kindhauserstrasse	Grosssiedlung (Sunnebüel) bestehend aus mehreren Siedlungsteilen / Erhalt der Siedlungsstruktur (Gebäude und Aussenraum), Verdichtung unter qualitativen Anforderungen ermöglichen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> <li>• Alleen entlang Kindhauser-, Sunnebüel-, Ifangstrasse und Mythenweg gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> </ul>
1b	Zentralstrasse Süd	Struktur (Gebäude und Aussenraum) des Gebiets als Teil der Grosssiedlung mit Einkaufszentrum erhalten.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> <li>• Anteil Mischgebiet gemäss Kapitel 7.5, Anteil Wohngebiet gemäss Kapitel 7.6</li> <li>• Teile von Alleen entlang Zentral- und Ifangstrasse sowie Mythenweg gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> </ul>

### 7.3.3 Massnahmen

Mit der Nutzungsplanung sind für die hinsichtlich ihrer Siedlungsstruktur zusammengehörenden Gebiete spezifische Bauvorschriften festzulegen. Diese umfassen Bestimmungen zur Nutzungsart, den Grundmassen, der Freiraumgestaltung und der Erschliessung. Als Zonenarten eignen sich unterschiedliche Quartiererhaltungszonen (insbesondere Gebiet 1a). Im Sinne einer moderaten Entwicklungsmöglichkeit ist ein begrenztes Mass (Baumassenziffer, Ausnützungsziffer o.Ä.) für Erweiterungen vorzusehen.

Für das Gebiet südlich der Zentralstrasse (Gebiet 1b), das aus dem totalsanierten (2021) Einkaufszentrum «Zänti» und mehreren, bis zu 10-geschossigen Wohnbauten besteht, sollen in der Nutzungsplanung geeignete Mittel zum Erhalt der Siedlungsstruktur bestimmt und zur Sicherung der objektspezifischen und qualitativen Entwicklung (z.B. Gestaltungsplanpflicht) sichergestellt werden. Die Zonenzuteilung soll den Erhalt der aktuellen Nutzweisen stützen.

Der Umfang der heutigen Quartiererhaltungszonen ist mit den Gebieten zur Erhaltung der Siedlungsstruktur sowie den Transformationsgebieten abzustimmen.

Allfällige umfangreiche Erneuerungen sind qualitativ und sorgfältig zu planen, wobei ein hohes Mass an Durchgrünung, eine gute Siedlungs- und Wohnqualität sowie Begegnungsorte als auch die Sozialverträglichkeit zu gewährleisten ist. Auf der Basis von Sondernutzungsplanungen können, unter Berücksichtigung der aufgeführten Ziele, auch weitergehende Verdichtungsmassnahmen vorgesehen werden.

## 7.4 Arbeitsplatzgebiet

### 7.4.1 Ziele

Generell gilt es, den Arbeitsstandort Volketswil für unterschiedliche Betriebszweige zu erhalten und zu stärken. Die Nutzungen in den Gebieten und im Übergang müssen hinsichtlich ihrer Emissionen und der ortsbaulichen Gestaltung verträglich sein. In einzelnen Gebieten ist auch eine verdichtete Arbeitsnutzung anzustreben, z.B. in Gebiet 2 «Industriestrasse Ost», mit aktueller hoher Nutzungsdichte von knapp 190 E/ha.

### 7.4.2 Karteneinträge

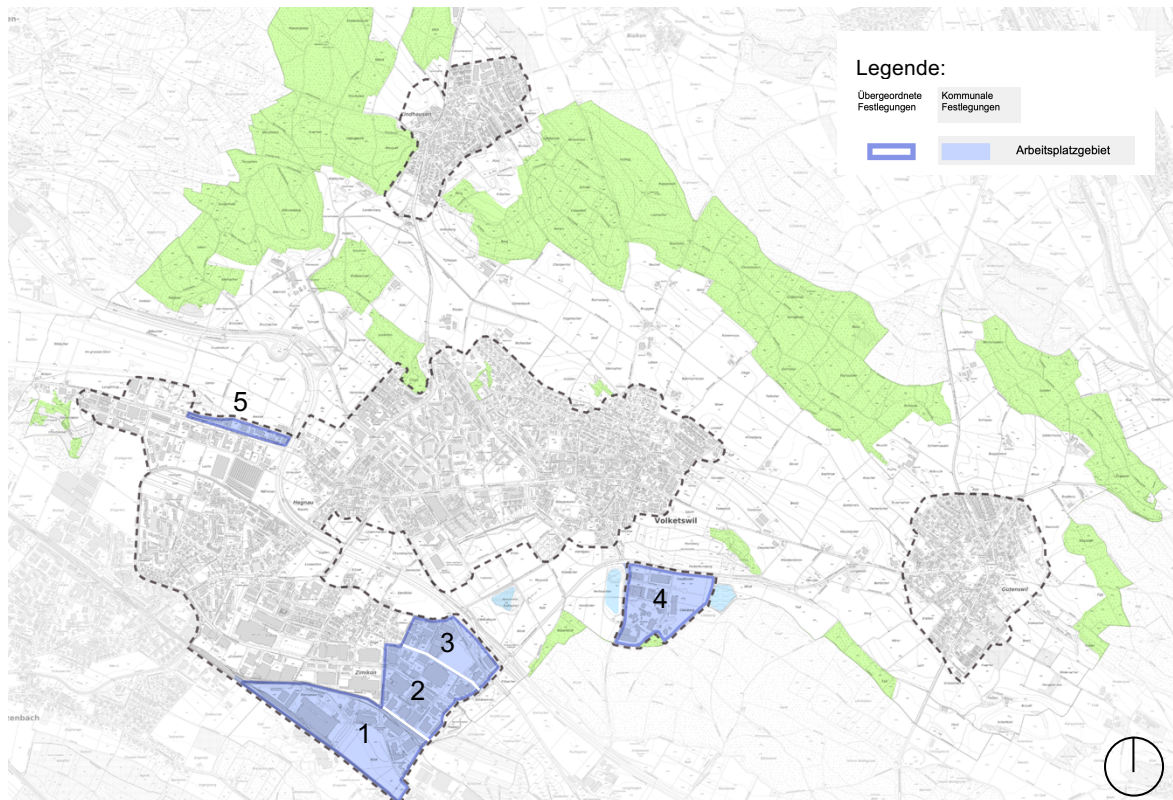


Abb. 36 Übersicht Karteneinträge «Arbeitsplatzgebiet»; Plandarstellung regionale Gebiete, Stand 26. März 2025

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Milandia Nord	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anschluss Industriegeleise</li> <li>• Im Gebiet ist gemäss Risikokataster (CRK) ein «Konsultationsbereich Betrieb» enthalten. Gemäss Störfallgutachten vom 01.10.2024 (vgl. Kapitel 3.5.5) sind die Störfallrelevanz und allfällige Massnahmen bei Entwicklungen im Konsultationsbereich zu prüfen.</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan Glattal</li> <li>• Trockenstandort, Einzelbaum und Hecken gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> <li>• Revitalisierung und Projektabsicht Verlegung Guntenbach</li> </ul>
2	Industriestrasse Ost	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Das Areal entlang der Industriestrasse liegt im Konsultationsbereich Störfallrisiken (Durchgangsstrasse), Gemäss Störfallgutachten vom 01.10.2024 (vgl. Kapitel 3.5.5) liegt die mutmassliche Personenbelegung in diesem Gebiet nahe dem Referenzwert. Mit der Konkretisierung von künftigen Bau- und Planungsprojekten ist das Störfallrisiko neu zu beurteilen.</li> <li>• Massnahmen zur Buspriorisierung definieren</li> <li>• Revitalisierung Guntenbach</li> </ul>
3	Brunnenstrasse	Erhalten und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan Glattal</li> <li>• Massnahmen zur Buspriorisierung definieren</li> </ul>
4	Haufländer	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes Arbeitsplatzgebiet	Arbeitsplatzgebiet gemäss regionalem Richtplan Glattal
5	Zürcherstrasse Nordost	Erhalt und Weiterentwicklung bestehendes kommunales Arbeitsplatzgebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sicherheitszonenplan Flugplatz Dübendorf</li> <li>• Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf (Innovationspark)</li> <li>• Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> </ul>

### 7.4.3 Massnahmen

Mit der Nutzungsplanung sind für die unterschiedlichen Arbeitszonen den jeweiligen Zielen angepasste Bauvorschriften festzulegen. Die Verträglichkeit der Emissionen sowie der ortsbauliche Übergang zu den angrenzenden Arealen sind dabei zu berücksichtigen.

Für das Gebiet 2 «Industriestrasse Ost» sind in der Bau- und Zonenordnung unter der Berücksichtigung der Umlagerung von Arbeitsplätzen aus dem Gebiet «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» und dem Eintrag «Hochhausgebiet» gemäss regionalem Richtplan sowie unter Voraussetzung der hohen Nutzungsdichte ausreichende Kapazitäten zu ermöglichen.

Es sind Massnahmen zur Hitzeminderung vorzusehen und es sind der Nutzung entsprechende Aufenthaltsorte zu schaffen.

## 7.5 Mischgebiet

### 7.5.1 Ziele

In den bezeichneten Gebieten ist eine Mischung aus Wohn- und Arbeitsnutzung mit unterschiedlichen Nutzungsdichten zu erreichen, die auf den Quartiercharakter und die Emissionen abgestimmt ist.

### 7.5.2 Karteneinträge

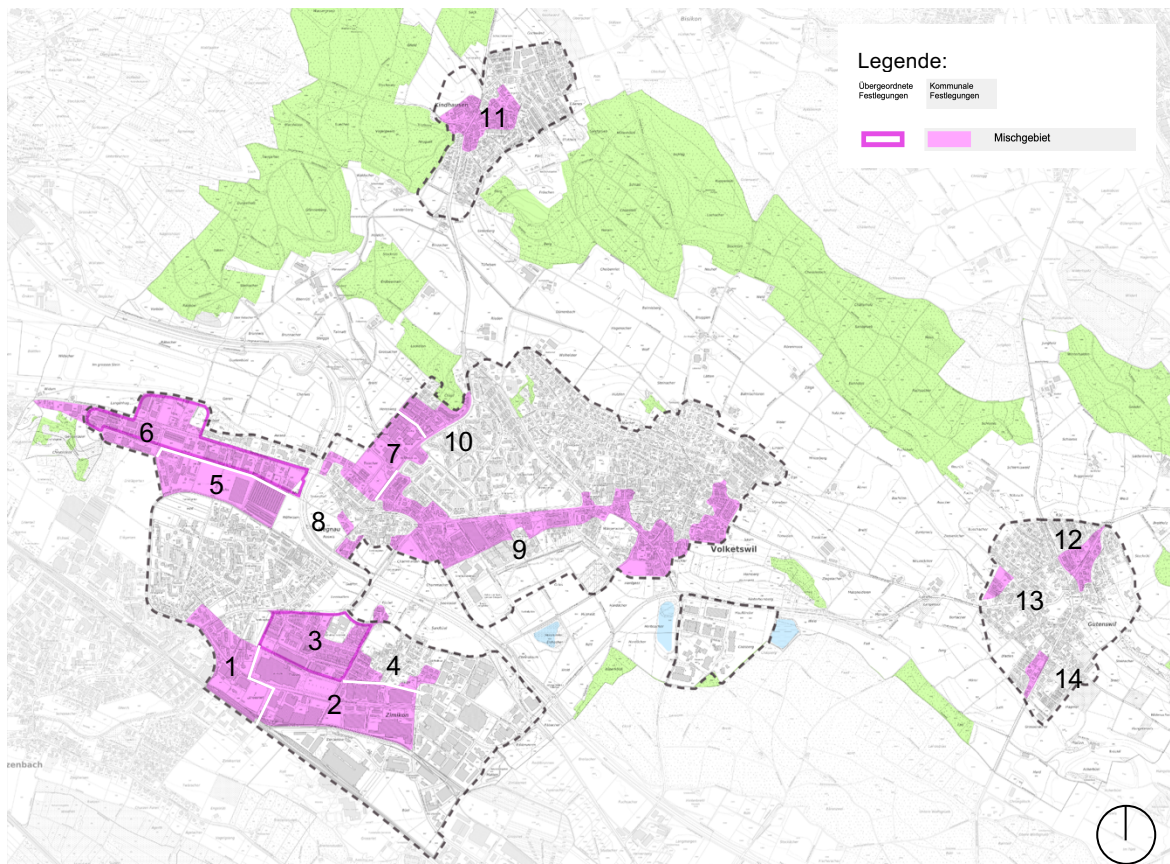


Abb. 37 Übersicht Karteneinträge «Mischgebiet»; Plandarstellung regionales Gebiet, Stand 26. März 2025

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Industriestrasse West (Grossriet)	Transformation und Verdichtung von Arbeitsplatzgebiet zu Mischgebiet mit hohem Wohnanteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung</li> <li>• Zentrumsgebiet Nr. 9 gemäss regionalem Richtplan (minimale Nutzungsanteile 25% (Wohnen und Gewerbe / Industrie)</li> <li>• Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse</li> <li>• Massnahmen zur Buspriorisierung definieren</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• Revitalisierung und Projektabsicht Verlegung Guntenbach</li> <li>• Revitalisierung Chimlibach</li> </ul>
2	Industriestrasse Mitte	Transformation und Verdichtung von Arbeitsplatzgebiet zu Mischgebiet mit Wohnanteil und hoher Nutzungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zentrumsgebiet Nr. 9 gemäss regionalem Richtplan (minimale Nutzungsanteile 25% Wohnen und Gewerbe/Industrie)</li> <li>• Betriebs- und Gestaltungskonzept Industriestrasse</li> <li>• Massnahmen zur Buspriorisierung definieren</li> <li>• Transformationsgebiet</li> <li>• Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• Revitalisierung und Projektabsicht Verlegung Guntenbach</li> </ul>
3	In der Höh	Erhalt und Stärkung bestehender Nutzungen (Wohnen, Arbeiten, öffentliche Nutzungen) ortsbaulich verträglicher Übergang zwischen Zonenarten Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Mischgebiet Nr. 31 gemäss regionalem Richtplan Glattal (minimale Nutzungsanteile 25% Wohnen und Gewerbe/Industrie)
4	Zimikon	Erhalt und Stärkung bestehender Nutzungen, Ortsbaulich verträglicher Übergang zwischen Zonenarten stützen, Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds, kommunales Mischgebiet	
5	Juch	Transformation „Juch“ in ein kommunales Mischgebiet in Abstimmung mit ÖV-Erschliessung mit hohem Wohnanteil	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung</li> <li>• Privater Gestaltungsplan Inter Community School (2013)</li> <li>• Abhängigkeit ÖV-Erschliessung «Bustrasse Riedstrasse, Volketswil / Schwerzenbach» gemäss reg. Richtplan</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> <li>• Revitalisierung Chimlibach</li> </ul>
6	Zürcherstrasse / Maiacherstrasse	<p>Transformation Arbeitsgebiet in Mischgebiet, Aufnahme Impuls aus Entwicklung Innovationspark mittels Angebot für Gewerbeflächen und zusätzlichem Wohnraum.</p> <p>Abschwächen allfälliger Konflikte im Übergangsbereich zu verbleibendem Arbeitsgebiet (Städtebau, Nutzungsart, Nutzungsdichte, Lärm etc.) mittels geeigneter Vorgaben,</p> <p>Differenzierte Wohnanteile</p> <p>Schaffen von geeignetem Übergang zu Transformation „Juch“ (Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung</li> <li>• Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf (Innovationspark)</li> <li>• Sicherheitszonenplan Flugplatz Dübendorf</li> <li>• Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> <li>• Regionales Mischgebiet (minimale Nutzungsanteile 25% Wohnen und Gewerbe/Industrie)</li> <li>• Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• Gemäss reg. Richtplan ist «der räumliche und funktionale Bezug mit städtebaulichen und ÖV-Massnahmen zu fördern; die Fuss- und Radweganbindung ist zu verbessern und mit der Nachbargemeinde zu koordinieren. Die anstehenden Verkehrsprobleme sind einer Lösung zuzuführen.»</li> <li>• Siehe auch Ziffer 7.8.2</li> </ul>
7	Tolacher	<p>Teilweise Transformation bestehendes Arbeitsplatzgebiet in kommunales Mischgebiet, in Abstimmung mit umgebenden Nutzungen</p> <p>Erhalt massgeblicher Teil Arbeitsnutzungen. Erhalt öffentliche Nutzungen.</p> <p>Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung auf Auswirkungen Flugplatz (Höhenbeschränkung, Lärm), Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL), Nationalstrasse (Lärm) und bestehende Gewerbebetriebe (Verkehr, Lärm),</li> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
8	Hegnau	Erhalt kommunales Mischgebiet mit Nähe zum Ortsbild Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
9	Zentrum	Erhalt Wohn- und Betriebsnutzungen sowie öffentliche Bauten (insb. Gemeindehaus) und Anlagen erhalten in kommunalem Mischgebiet. Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	
10	Kindhauserstrasse	Erhalt kommunales Mischgebiet unter Berücksichtigung der Lärmbelastung, Prüfen von qualitätsichernden Massnahmen	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
11	Kindhausen	Erhalt kommunales Mischgebiet Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
12, 13, 14	Gutenswil	Erhalt kommunale Mischgebiete in Abstimmung mit Lärmbelastung Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

### 7.5.3 Massnahmen

In der Bau- und Zonenordnung sind die Nutzungsanteile der Wohn- und Arbeitsnutzung auf die lokale Situation abzustimmen. Ebenso sind dabei die Emissionen zu berücksichtigen. Hinsichtlich des Quartiercharakters kann die Anordnung des Nutzungsanteils (z.B. im Erdgeschoss) vorgegeben werden. Es sind auch Festlegungen im Zusammenhang mit dem Ausschluss von sexgewerblichen Betrieben zu überprüfen.

In den Mischgebieten gemäss regionalem Richtplan sind gemäss Kapitel 2.5.3 des regionalen Richtplantextes in der Nutzungsplanung gesamthaft jeweils mindestens 25% an Wohn- und Arbeitsnutzung sicherzustellen. In den kommunalen Mischgebieten, die der Empfindlichkeitsstufe III zugeteilt werden, muss gemäss Praxis der Fachstelle für Lärmschutz (FALS) ein minimaler Gewerbeanteil von min. 20% eingeführt werden.

Die Bestimmungen der Bau- und Zonenordnung und die Abgrenzung der heutigen Wohnzonen mit Gewerbeanteil, Zentrums- oder Kernzonen sind hinsichtlich ihrer Ausrichtung zu überprüfen.

Zur Stärkung und dem Erhalt von lokalen Betrieben und der Quartiersversorgung sowie hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem Lärm können

auch zusätzliche, kleinräumige Festlegungen von Mischzonen mit mässig störenden Betrieben geprüft werden.

Im Sinne der regionalen Richtplanung (Eintrag Erhalt Siedlungsstruktur) sind für das Gebiet 9 «Zentrum» die spezifischen bau- und kulturhistorischen Werte zu überprüfen und in der Bau- und Zonenordnung angemessene Massnahmen zu definieren.

Auf dem Areal des Flugplatzes Dübendorf soll gestützt auf die Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf der Innovationspark entstehen. Damit soll das Wissen der renommierten Zürcher Hoch- und Fachhochschulen mit der Praxis- und Markterfahrung führender Unternehmen zusammengeführt werden und sich dadurch ein vielfältiger Raum für die Zusammenarbeit von Wissenschaft und Wirtschaft etablieren. Dieser Impuls soll auch in der Gemeinde Volketswil aufgenommen und umgesetzt werden.

Dabei sollen für Firmen, Beschäftigte oder auch für Kunden/Besucher geeignete Gewerbeflächen und Wohnraum angeboten werden können. Letzteres auch in Form von Hotels oder Apartments. Für das Gebiet 6 «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» sind in der Bau- und Zonenordnung unterschiedliche Wohnanteile und Nutzungsbestimmungen festzulegen. Dabei sind auch die Übergänge zum angrenzenden Arbeitsplatzgebiet (Gebiet Nr. 5, Kapitel 7.4.2) nördlich der Zürcherstrasse und zum Transformationsgebiet «Juch» (Gebiet Nr. 2, Kapitel 7.8.2) hinsichtlich Nutzungsart, Nutzungsdichte, Lärm etc. zu berücksichtigen. Die Anzahl Arbeitsplätze in Volketswil soll dadurch gesamthaft nicht reduziert werden. Ein ungefähr flächengleicher Ersatz wird im Gebiet «Industriestrasse Ost» (reines Arbeitsplatzgebiet) geschaffen (vgl. Kapitel 0).

Die Schulraumbedarfsplanung ist periodisch zu überprüfen.

## 7.6 Wohngebiet

### 7.6.1 Ziele

In den Wohngebieten sollen unterschiedliche Wohnnutzungen möglich sein. Betriebe, die der Quartiersversorgung dienen oder sich nicht störend auf die Wohnnutzung auswirken, sowie öffentliche Nutzungen sollen in Wohngebieten ebenfalls umgesetzt werden können.

In Gebieten, die an das Ortsbild anstossen, sollen mit der Nutzungsplanung situationsgerechte und angemessene Bestimmungen festgesetzt werden, die dem Ortsbild dienen.

### 7.6.2 Karteneinträge

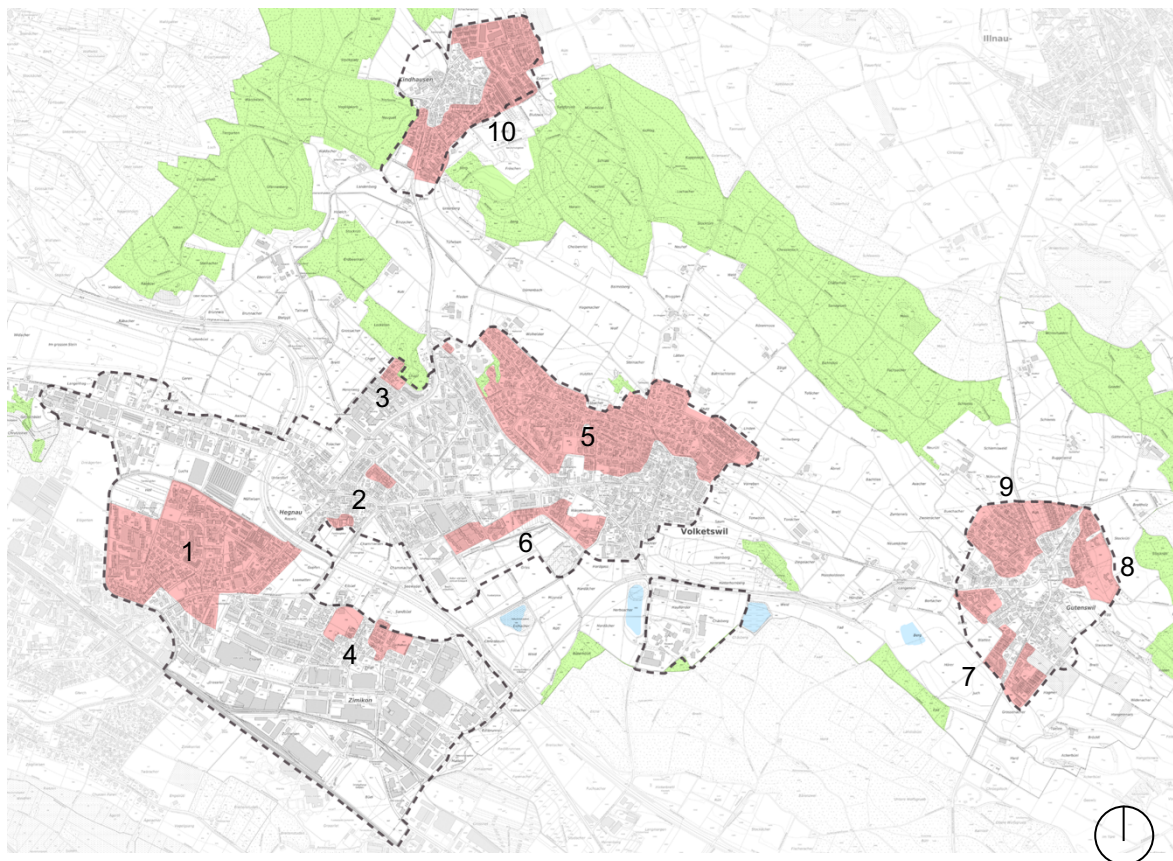


Abb. 38 Übersicht Karteneinträge «Wohngebiet»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Dammboden	Erhalt vorherrschende Wohnnutzung in Abstimmung mit Zielen angrenzender Areale	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung</li> <li>• Teilweise Transformation Dichte</li> <li>• Eignungsgebiet für Hochhäuser gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• Revitalisierung Chimlibach</li> <li>• «Bustrasse Riedstrasse, Volketswil / Schwerzenbach» gemäss reg. Richtplan</li> </ul>
2	Hegnau	Erhalt Wohnnutzung Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
3	Chapf	Erhalt Wohnnutzung	
4	Zimikon	Erhalt Wohnnutzung Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
5	Volketswil	Erhalt Wohnnutzung, Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> <li>• Teilweise niedrige bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan und sensible Hanglage gemäss Kapitel 7.10</li> </ul>
6	Gries	Erhalt Wohnnutzung im Anschluss an den Griespark, Erhalt Freiraumqualitäten Schutzbestimmungen zugunsten Göhnerbauten	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte (Göhnerbauten)</li> <li>• Teilweise Erhalt Siedlungsgebiet gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>
7	Gutenswil	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des Ortsbilds Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
8	Gutenswil	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der landschaftlichen Qualitäten, Situationsgerechte Bebauungsvorschriften, Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte</li> <li>• Siehe auch Gestaltungsplanpflicht „Luegisland“ (BZO)</li> <li>• Teilweise niedrige bauliche Dichte gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
9	Gutenswil	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des Ortsbilds und der landschaftlichen Situation Geeignete Massnahmen zum Schutz des angrenzenden Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte
10	Kindhausen	Erhalt Wohnnutzungen unter Berücksichtigung des angrenzenden Ortsbilds Geeignete Massnahmen zum Schutz des Ortsbilds	Kommunales Inventar der kunst- und kulturhistorischen Schutzobjekte

### 7.6.3 Massnahmen

In den Wohngebieten sind die Grundmasse auf die jeweilige angestrebte örtliche Situation abzustimmen. Nichtstörende Arbeitsnutzungen können uneingeschränkt oder bis zu einem bestimmten Mass zugelassen werden. Diese Festlegungen sind im Zusammenhang mit dem Ausschluss von sexgewerblichen Betrieben zu überprüfen.

Zur Stärkung und dem Erhalt von lokalen Betrieben und der Quartierversorgung sowie hinsichtlich des Lärms können auch kleinräumige Festlegungen von Mischzonen mit mässig störenden Betrieben geprüft werden.

Für bestimmte Gebiete sind zusätzliche Bestimmungen hinsichtlich der Gestaltung von Bauten oder von Freiräumen festzulegen (z. B. Flach- oder Schrägdachpflicht).

In Bereichen, die an Gebiete mit «Erhalt Ortsbild» anstossen, sind im Rahmen der Nutzungsplanung konkretere Bestimmungen zu prüfen, die dem Schutz des Ortsbilds dienen.

Ersatzbau- oder Sanierungsvorhaben im grösseren Umfang sind qualitativ und sorgfältig zu planen, wobei auch die Sozialverträglichkeit zu gewährleisten ist. Die Einführung von qualitätssichernden Bestimmungen ist gebietsweise zu überprüfen.

Die Schulraumbedarfsplanung ist periodisch zu überprüfen.

## 7.7 Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen

### 7.7.1 Ziele

Mit den Gebieten für öffentliche Bauten und Anlagen sollen langfristig ausreichende Flächen für die kommunalen Bedürfnisse sichergestellt werden wie:

- Schule
- Werkbetriebe
- Polizei / Feuerwehr
- Alter / Gesundheit
- Sport / Erholung
- Verwaltung
- Landeskirchen
- etc.

### 7.7.2 Karteneinträge

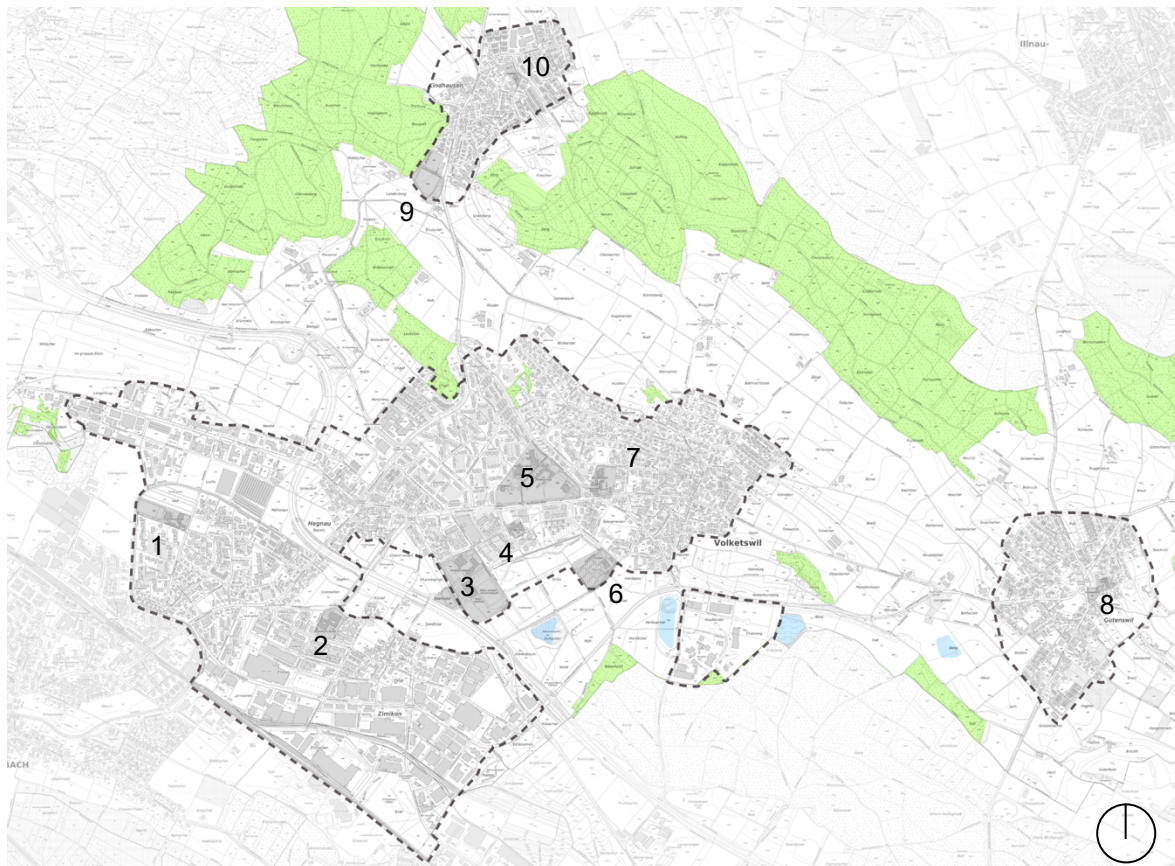


Abb. 39 Übersicht Karteneinträge «Öffentliche Bauten»

Areale von Kindergärten, mit Ausnahme der grösseren Anlage in Kindhausen, oder andere kleinräumigere öffentliche Bauten und Anlagen (z.B. Quartieranlage «Steibrugg») sind nicht speziell eingetragen und im Wohn- oder Mischgebiet integriert. Ebenso sind die Gemeindeverwaltung sowie die Feuerwehr und der Werkhof (Tolacher) in Mischgebieten enthalten. Öffentliche Nutzungen, die der Erholung dienen und ausserhalb der Bauzonen liegen, sind unter den Erholungsgebieten aufgeführt (vgl. Kapitel 8.1).

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Schulanlage Hellwis	Erhalt öffentliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Öffentliches Grundstück auf Ostseite Riedstrasse</li> </ul> Revitalisierung Chimlibach
2	Schulanlage in der Höh	Erhalt öffentliche Nutzung	
3	Schulanlage Lindenbüel, Kultur- und Sportzentrum	Erhalt öffentliche Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• regionales Sportstättenkonzept</li> <li>• Revitalisierung Dorfbach</li> </ul>
4	Katholische Kirche	Erhalt öffentliche Nutzung	
5	Schulhäuser Feldhof und Zentral, Walberg	Erhalt öffentliche Nutzung, teilweise Transformation der Nutzungsweise prüfen	
6	Friedhof	Erhalt öffentliche Nutzung	
7	Alterspflegeheim, Gemeinschaftszentrum	Erhalt öffentliche Nutzung	
8	Schulanlage / Kindergarten Gutenswil	Erhalt öffentliche Nutzung	
9	Fahrzeugabstellplatz Schwimmbad	Erhalt öffentliche Nutzung	
10	Kindergarten Kindhausen	Erhalt öffentliche Nutzung	

### 7.7.3 Massnahmen

Festlegen von Zonen für öffentliche Bauten im Zonenplan und spezifischen Nutzungs- und Grundmassbestimmungen in der Bau- und Zonenordnung. Ebenso sind die Vorgaben hinsichtlich der Lärmempfindlichkeit zu bestimmen. Öffentliche Nutzungen können auch in anderen Zonen angeordnet und mit anderen Nutzungen zusammengefasst werden (Gemeindehaus und Gemeindebibliothek befinden sich im Mischgebiet), soweit dies aus betrieblicher Sicht zielführend ist.

Bei der Planung und Projektierung von öffentlichen Bauten und Anlagen ist auch die Gestaltung von Begegnungsorten zu prüfen.

Die Schulraumbedarfsplanung ist periodisch zu überprüfen.

## 7.8 Transformationsgebiet

### 7.8.1 Ziele

In Transformationsgebieten wird ausgehend von übergeordneten und kommunalen strategischen Zielen eine Veränderung der Nutzweise oder Nutzungsdichte angestrebt. Diese sollen beispielsweise folgendes bewirken:

- Änderung der Nutzweise
- Aufnahme des angestrebten Bevölkerungswachstums
- Ortsbauliche / Städtebauliche Veränderung
- Aktivierung von Gewerbenutzungen

### 7.8.2 Karteneinträge

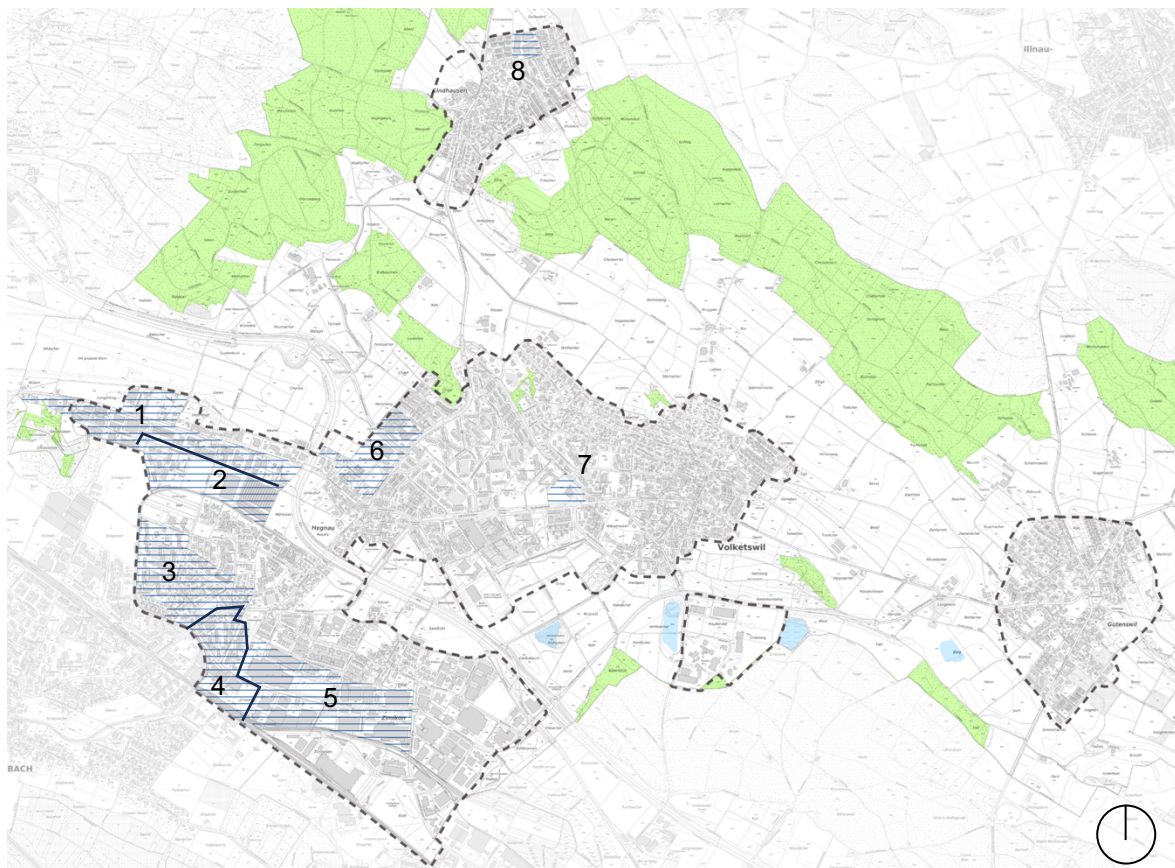


Abb. 40 Übersicht Karteneinträge «Transformationsgebiet»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Zürcherstrasse	<p>Einführung Mischnutzung prüfen.</p> <p>Die Nutzungsverteilung und bauliche Entwicklung im Zuge der Transformation zum Mischgebiet ist eng mit den Zielen der Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf (auf Basis der Synthese mit Zielbild 2050) abzustimmen, d. h. die Lärmauswirkungen und Höhenbegrenzungsvorgaben der bestehenden und der zukünftigen aviatischen Nutzung gelten als Entwicklungsrahmen.</p> <p>Als Folge sind die Arbeitsplätze in Gebieten nördlich der Zürcherstrasse und Geissbühlstrasse zu konzentrieren.</p> <p>Differenzierte Wohnanteile in Abstimmung auf die Lärmsituation.</p> <p>Der räumliche und der funktionale Bezug ist mit städtebaulichen und ÖV-Massnahmen zu fördern; die Fuss- und Radweganbindung ist zu verbessern und mit der Nachbargemeinde zu koordinieren.</p> <p>Die anstehenden Verkehrsprobleme sind einer Lösung zuzuführen.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gebietsentwicklung Flugplatz Dübendorf (Innovationspark)</li> <li>• Sicherheitszonenplan Flugplatz Dübendorf</li> <li>• Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> <li>• Kompensation Arbeitsplätze Industriestrasse Ost</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> <li>• Geplantes Bustrassee</li> </ul>
2	Juch	Transformation zu kommunalem Mischgebiet mit lokaler, hoher Nutzungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept</li> <li>• Privater Gestaltungsplan «Inter-Community School» 2013</li> <li>• Abhängigkeit ÖV-Erschliessung</li> <li>• Kompensation Arbeitsplätze Industriestr. Ost / Zürcherstr.</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> <li>• Revitalisierung Chimlibach</li> </ul>
3	Dammboden	Transformation zu Wohngebiet mit lokaler, hoher Nutzungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestandteile von Alleeen gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> <li>• Revitalisierung Chimlibach</li> </ul>
4	Industriestrasse West (Grossriet)	Transformation zu Mischgebiet mit hoher Nutzungsdichte	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Zentrumgebiet» und «Eignungsgebiet für Hochhäuser» gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018</li> <li>• Revitalisierung und Projektabsicht Verlegung Guntenbach</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> </ul>
5	Industriestrasse Mitte	Transformation zu Mischgebiet mit hoher Nutzungsdichte Durch die Nutzung von Baulücken und die Einführung eines Wohnanteils soll unter qualitativen Anforderungen gegenüber der aktuellen Nutzungsdichte eine deutliche Verdichtung stattfinden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Zentrumgebiet» und «Eignungsgebiet für Hochhäuser» gemäss regionalem Richtplan</li> <li>• Bestandteile von Alleeen entlang Industriestrasse gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> <li>• Revitalisierung und Projektabsicht Verlegung Guntenbach</li> </ul>
6	Tolacker	Teilweise Transformation bestehende Industriezone in Mischnutzung (Wohnanteil und Gewerbe) mit Anteil an öffentlichen Nutzungen, Abstimmung mit umgebenden Nutzungen Erhalt massgeblicher Teil Arbeitsnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung auf Auswirkungen Flugplatz (Höhenbeschränkung, Lärm), Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL), Nationalstrasse (Lärm) und bestehende Gewerbebetriebe (Verkehr, Lärm)</li> <li>• Abstimmung Kernzonen</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
7	Walberg	(Teil-)Transformation zu Mischgebiet prüfen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abstimmung mit dem Bedarf an öffentlichen Flächen</li> <li>• Trockenstandort und Einzelbäume gemäss kommunalem Inventar der Naturschutzobjekte</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> </ul>
8	Kindhausen	Transformation zu Wohngebiet	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunaler Richtplan Verkehr (Verkehrsberuhigte Geerenstrasse)</li> <li>• Mit der Transformation müssen ausreichende Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr getroffen werden.</li> </ul>

### 7.8.3 Massnahmen

Mit der Nutzungsplanung sind in der Bau- und Zonenordnung auf die gebietsspezifischen Ziele abgestimmte Nutzungs- und Massvorschriften festzulegen. Insbesondere in diesen Gebieten sind die Abhängigkeiten von der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr oder vom entstehenden Mehrverkehr zu berücksichtigen und gestützt auf den kommunalen Verkehrsrichtplan sind erforderliche Massnahmen zu treffen.

Insbesondere in Gebieten, in denen eine höhere Dichte angestrebt oder neue Nutzungsarten zugelassen werden, sind den qualitativen Aspekten eine hohe Bedeutung beizumessen. Die Qualitäten können je nach Art der angestrebten Nutzungen beispielsweise folgende Themen umfassen:

- Freiraum- und Wohnqualität
- Architektonische- und städtebauliche Qualität
- Durchgrünung hitzemindernde Massnahmen
- Begegnungsorte
- Quartiersversorgung
- Verbesserte Durchwegung für Langsamverkehr

Für die Entwicklung sind vertiefte spezifische Planungsverfahren mit qualifizierten Fachpersonen durchzuführen. Der Aufgabe entsprechend sind adäquate, qualifizierte Verfahren wie Studienaufträge, Machbarkeitsstudien, Projektwettbewerb o.Ä. durchzuführen/anzustreben. Die Festlegung von Gestaltungsplanpflichten mit konkreten Zielen ist zu prüfen. Die Ergebnisse der entsprechenden Verfahren müssen für die Umsetzung in der Nutzungsplanung vorliegen.

## 7.9 Verdichtungsgebiet

### 7.9.1 Ziele

Nebst den übergeordneten Gebieten mit hoher baulicher Dichte, Zentrumsgebieten oder Eignungsgebieten für Hochhäuser sollen auf kommunaler Ebene weitere Gebiete eine höhere bauliche- sowie Nutzungsdichte erreichen. Weiterführende Verdichtungen sind unter qualitätssichernden Rahmenbedingungen (z.B. privater Gestaltungsplan) möglich.

### 7.9.2 Karteneinträge

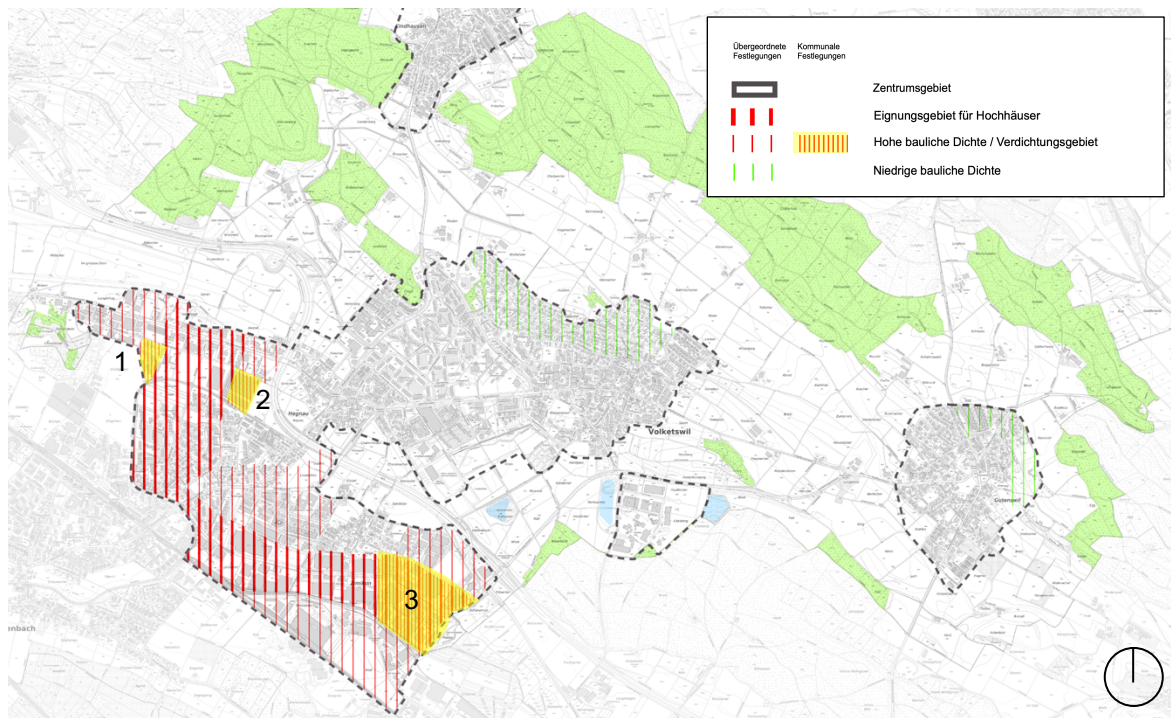


Abb. 41 Übersicht Karteneinträge «Verdichtungsgebiet» (gelb hinterlegt)

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Juch West	Lokal erhöhte Nutzungsdichte ermöglichen unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018</li> <li>• Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> <li>• Revitalisierung Chimlibach</li> </ul>
2	Juch Ost	Lokal erhöhte Nutzungsdichte ermöglichen unter Berücksichtigung angrenzender Entwicklungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Räumliches Entwicklungskonzept, Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung, 2018</li> <li>• Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
3	Industriestrasse Ost	Erhöhte Nutzungsdichte in Zusammenhang mit Mischgebiet «Zürcherstrasse»	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einfluss Nationalstrasse (Lärm)</li> <li>• Revitalisierung Chimlibach</li> <li>• Revitalisierung Guntenbach in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen. Bei den Massnahmen ist auf eine gute landschaftliche Einpassung und eine standortgerechte, einheimische Bepflanzung zu achten.</li> </ul>

### 7.9.3 Massnahmen

In den kommunalen Verdichtungsgebieten sind geeignete Grundmasse in Abstimmung mit den umgebenden Arealentwicklungen und den gegebenen Dichtezielen (bauliche Dichte/Nutzungsdichte) festzulegen.

Insbesondere in diesen Gebieten sind die Abhängigkeiten von der Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr oder vom entstehenden Mehrverkehr zu berücksichtigen. Es sind bedarfsgerechte Massnahmen gemäss dem kommunalen Richtplan Verkehr vorzusehen.

Die Umsetzung der Verdichtung bedingt eine adäquate Planung. Für die Entwicklung sind vertiefte spezifische Planungsverfahren mit qualifizierten Fachpersonen durchzuführen. Der Aufgabe entsprechend sind adäquate, qualifizierte Verfahren wie Studienauftrag, Machbarkeitsstudien, Projektwettbewerb o.Ä. durchzuführen/anzustreben.

Im Gebiet 3 «Industriestrasse Ost» sind in der Bau- und Zonenordnung zu Gunsten der Umlagerung von Arbeitsplätzen aus dem Gebiet «Zürcherstrasse / Maiacherstrasse» geeignete Dichtebestimmungen vorzusehen, die eine hohe Nutzungsdichte ermöglichen. Dabei ist auch der Eintrag «Eignungsgebiet für Hochhäuser» zu berücksichtigen.

Bei der Formulierung der Dichtebestimmungen in der Nutzungsplanung ist der Nachweis über die Einhaltung der regionalen Vorgaben zu erbringen. Mittels nutzungsplanerischer Massnahmen darf das vorgegebene Mass der Nutzungsdichte um maximal eine Dichtestufe überschritten werden. Für weitergehende Verdichtungsmassnahmen ist eine Anpassung des regionalen Richtplans erforderlich.

## 7.10 Sensible Hanglage

### 7.10.1 Ziele

Bauten sollen sich gut in die «gewachsene» topografische Situation einfügen. Die besonders sensiblen Gebiete sind bezeichnet.

### 7.10.2 Karteneinträge

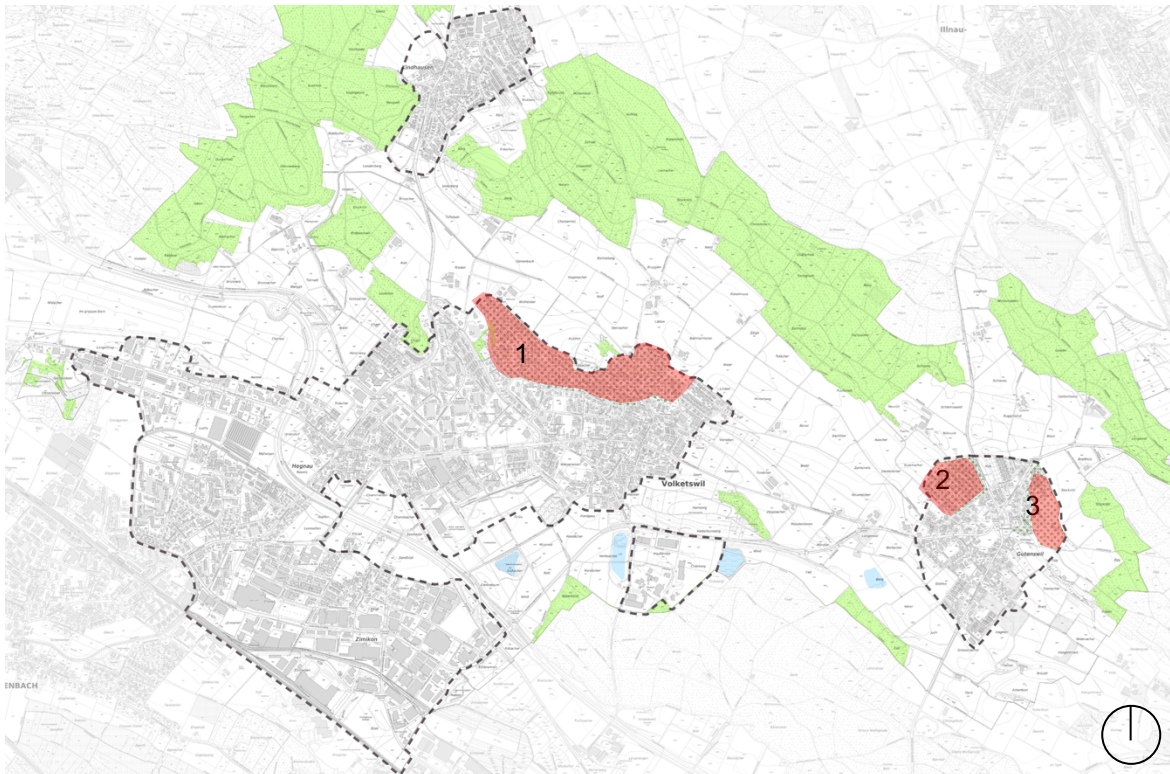


Abb. 42 Übersicht Karteneinträge «Sensible Hanglage» (rot hinterlegt)

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Huzlen	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	Siehe auch «Gestaltung Siedlungsränder» Kapitel 8.5
2	Gutenswil Nübruch	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	Siehe auch «Gestaltung Siedlungsränder» Kapitel 8.5
3	Gutenswil Luegisland	Förderung einer guten Einordnung der baulichen Massnahmen in die topografische Situation, Erhalt der guten Durchgrünung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Siehe auch «Gestaltung Siedlungsränder» Kapitel 8.5</li> <li>• Siehe Gestaltungsplanpflicht «Luegisland» (BZO)</li> </ul>

### 7.10.3 Massnahmen

Festlegung von geeigneten Massnahmen in der Bau- und Zonenordnung, zum Beispiel:

- Prüfung spezifische Grünflächenziffern
- Prüfung Bestimmungen für Aufschüttungen und Abgrabungen
- Prüfen Vorgaben für die Erscheinung der Gebäude
- Prüfung von Festlegungen der zulässigen Gebäudelängen

## 7.11 Klimaangepasste Siedlungsentwicklung

### 7.11.1 Ziel

Der Klimaveränderung ist auf kommunaler Ebene mit geeigneten Mitteln entgegenzuwirken oder es sind Massnahmen zu treffen, die auf die Folgen des Klimawandels angepasst sind.

### 7.11.2 Massnahmen

Im Rahmen der nachfolgenden Revision der Nutzungsplanung sind diesbezüglich verschiedene Massnahmen weitergehend zu prüfen und gegebenenfalls in der Bau- und Zonenordnung festzuschreiben, wie zum Beispiel:

- Begrünung des Vorgartenbereichs zum Strassenraum
- Festsetzung Grünflächenziffer in Bauzonen
- Schutz von Bäumen (z.B. ab einem bestimmten Stammdurchmesser, Baumschutzgebiete)
- Genügende Überdeckung von unterirdischen Bauten oder Unterniveaubauten
- Verstärkte Durchgrünung des Siedlungsgebiets
- Pflanzpflicht für Bäume
- Erhöhte Anforderungen im Zusammenhang mit Sondernutzungsplanungen und Arealüberbauungen (Energiebestimmungen, Begrünung, Stellung von Bauten etc.)

Die Definition der Massnahmen ist gestützt auf die Möglichkeiten des revidierten Planungs- und Baugesetzes, klimaangepasste Siedlungsentwicklung vorzunehmen.

Im Rahmen von Strassenbauprojekten sind die ergänzende Bepflanzung von Bäumen und der Einsatz von hitzemindernden Oberflächen zu prüfen.

Die Massnahmen sind auf das Mass der baulichen Dichte und den Nutzungszweck der Aussenanlagen sowie den Quartiercharakter abzustimmen.

## 7.12 Landschaftsqualität / Biodiversität / Ökologischer Ausgleich

### 7.12.1 Ziele

Die Biodiversität und die Landschaftsqualität im Siedlungsgebiet sollen erhalten und wo möglich gestärkt werden.

### 7.12.2 Massnahmen

Mit der Erarbeitung von kommunalen Baugesetzen sind angemessene und zielführende Bestimmungen zu prüfen, andere geeignete Planungsinstrumente zu erarbeiten oder themenspezifischen Beratungen anzubieten. Beispielsweise:

- Fortschreibung Landschaftsentwicklungskonzept (LEK)
- Förderung von angemessenen ökologischen Ausgleichsmassnahmen
- Massnahmen zur Förderung von abwechslungsreichen und hochwertig gestalteten Siedlungsrandern
- Förderung von vielfältigen und naturnah gestalteten Grün- und Gewässerräumen
- Massnahmen zur Erhöhung des Bestands von standortgemässen Bäumen
- Allgemeine Anforderungen an die Aussenraumgestaltung (Versiegelung, Bepflanzung etc.)
- Einführung von allgemeinen Bestimmungen zu Lichtemissionen, Vogelschutz.

Eine Revitalisierung des Guntenbachs ist mit den kantonalen Fachstellen abzustimmen. Bei den Massnahmen ist auf eine gute landschaftliche Einpassung und eine standortgerechte, einheimische Bepflanzung zu achten.

Die Erarbeitung von Projekten, welche die Landschaftsqualität, Biodiversität oder den ökologischen Ausgleich fördern sind zu prüfen und wo diese zielführend und wirkungsvoll erachtet werden, sind diese zu planen und umzusetzen.

## 7.13 Kaltluftströme

### 7.13.1 Ziel

Die vorhandenen Kaltluftströme sind zu erhalten.

### 7.13.2 Massnahmen

Die vorhandene Durchlüftungssachse im Gebiet Gries soll durch Neubauten möglichst nicht behindert resp. eine Verdichtung in diesen Gebieten ist zu vermeiden.

In Hanglagen sind Bestimmungen über die Gebäudelängen und zur offenen Bauweise zu überprüfen.

Die klimawirksamen Freiflächen sind zu erhalten und insbesondere in den Industriegebieten in Abstimmung mit den Grundstücksnutzungen weiterzuentwickeln resp. zu schaffen.

Bei Transformationen von Gebieten mit starker Wärmebelastung (Zürcherstrasse und Industriestrasse) sind Massnahmen zu treffen, die zur Hitzeminderung beitragen und die Aufenthaltsqualität erhöhen.

## 7.14 Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Siedlung

Zu den folgenden Themen sind ergänzende Vorgaben aus den kantonalen und regionalen Richtplänen, die plangrafisch übernommen werden:

- Zentrumsgebiet
- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Niedrige bauliche Dichte
- Gebiet für stark verkehrserzeugende Nutzungen

## 8 FESTLEGUNGEN LANDSCHAFT

### 8.1 Erholungsgebiet

#### 8.1.1 Ziele

Mit den kommunalen Erholungsgebieten sollen Flächen für spezifische Anlagen oder andere öffentliche Interessen gesichert werden wie:

- Parkanlagen
- Sportanlagen
- Familiengartenareale
- o.Ä.

#### 8.1.2 Karteneinträge

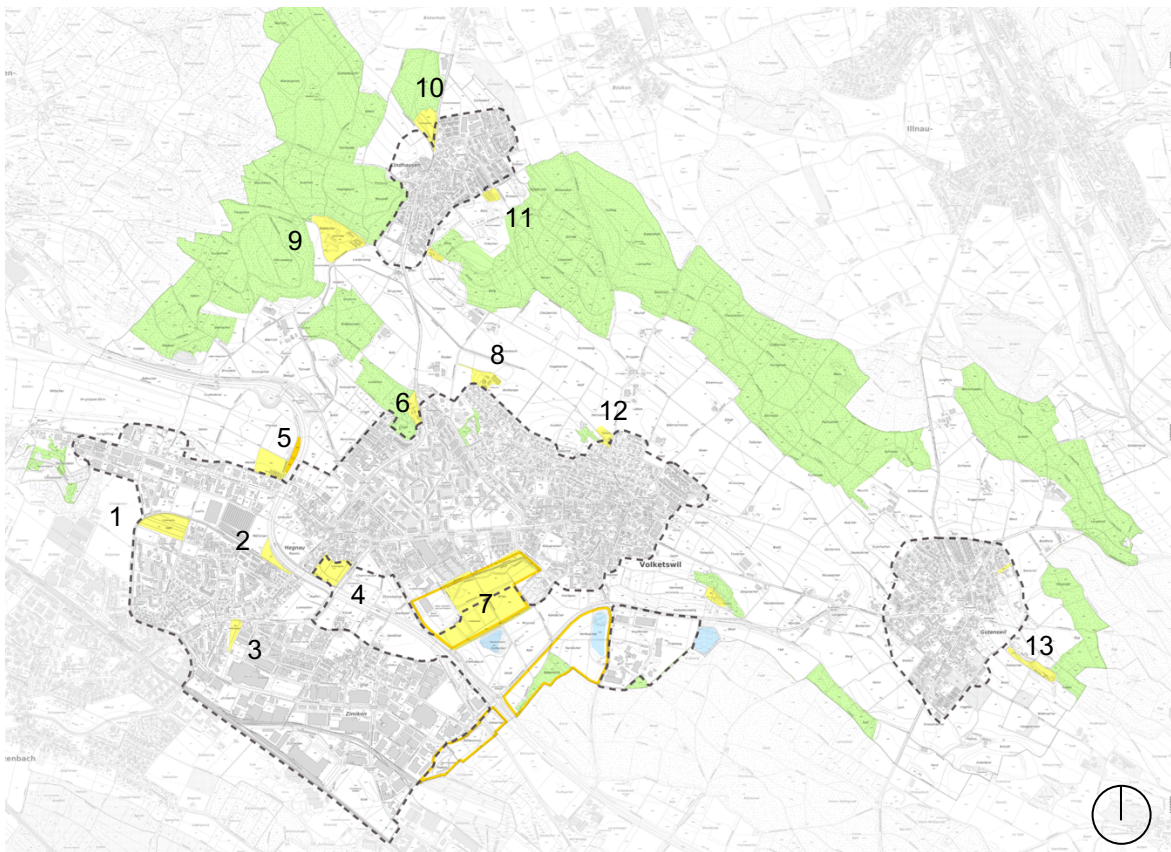


Abb. 43 Übersicht Karteneinträge «Erholungsgebiet»

Weitere kleinräumigere Erholungsgebiete sind in der Gemeinde vorhanden. Sie sind auf dieser Stufe von untergeordneter Bedeutung und werden aus diesem Grund nicht namentlich bezeichnet und beschrieben.

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Familiengärten Hellwis	Erhalt des Familiengartenareals	Revitalisierung Chimlibach
2	Reservoir	Erhalt des Reservoirs mit den zugehörigen Freiflächen	Revitalisierung Chimlibach
3	Familiengärten «sechs Jucharten»	Erhalt der Familiengärten	
4	Familiengärten «Chammwisen»	Erhalt der Familiengärten	Revitalisierung Dorfbach
5	Tierheim Strubeli	Erhalt der bestehenden Nutzung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• rechtsgültiger Gestaltungsplan „Tierheim Strubeli“</li> <li>• Prozess Entwicklung Sachplan Infrastruktur Luftfahrt (SIL)</li> </ul>
6	Chapf	Erhalt der bestehenden Nutzung	rechtsgültiger Öffentlicher Gestaltungsplan „Chapf“
7	Gries	Erhalt und Förderung der öffentlichen Parkanlage mit Sportstätten und Aufenthalts- und Erholungsbereichen sowie Fliess- und Stillgewässer	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Regionales Sportstättenkonzept</li> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Überkommunale Naturschutzzone</li> <li>• Revitalisierung Dorfbach</li> </ul>
8	Mattenhof	Erhalt der bestehenden Nutzung	rechtsgültiger Gestaltungsplan „Mattenhof“
9	Schwimmbad Waldacher	Erhalt der Schwimmbadanlage	
10	Familiengärten «Schiterbüchliweg»	Erhalt des Familiengartenareals	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li> </ul>
11	Familiengärten «Pünt»	Erhalt des Familiengartenareals	
12	Tennisplatz Steinacher	Erhalt Freizeitnutzung	
13	Rebenweg	Erhalt des kommunalen Inventarobjektes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li> </ul>

### 8.1.3 Massnahmen

Festlegung von geeigneten Erholungszonen im Zonenplan und zielgerichtete Bestimmungen zur Bebaubarkeit in der Bau- und Zonenordnung.

Die Erholungsgebiete sind für die verschiedenen Verkehrsteilnehmer gut an das Verkehrsnetz anzuschliessen und mit anderen Erholungsgebieten zu vernetzen.

Die Nutzbarkeit und Attraktivität der einzelnen Anlagen sind durch den Unterhalt und allfällige zusätzliche Ausstattungen zu erhalten oder zu steigern.

Bei der Gestaltung der Erholungsflächen sind auch die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen und zu stärken.

## 8.2 Freihaltegebiet

### 8.2.1 Ziele

Mit den kommunalen Freihaltegebieten sollen Flächen für spezifische Anlagen oder andere öffentliche Interessen gesichert werden wie:

- Parkanlagen
- Naturschutzobjekte
- o.Ä.

### 8.2.2 Karteneinträge

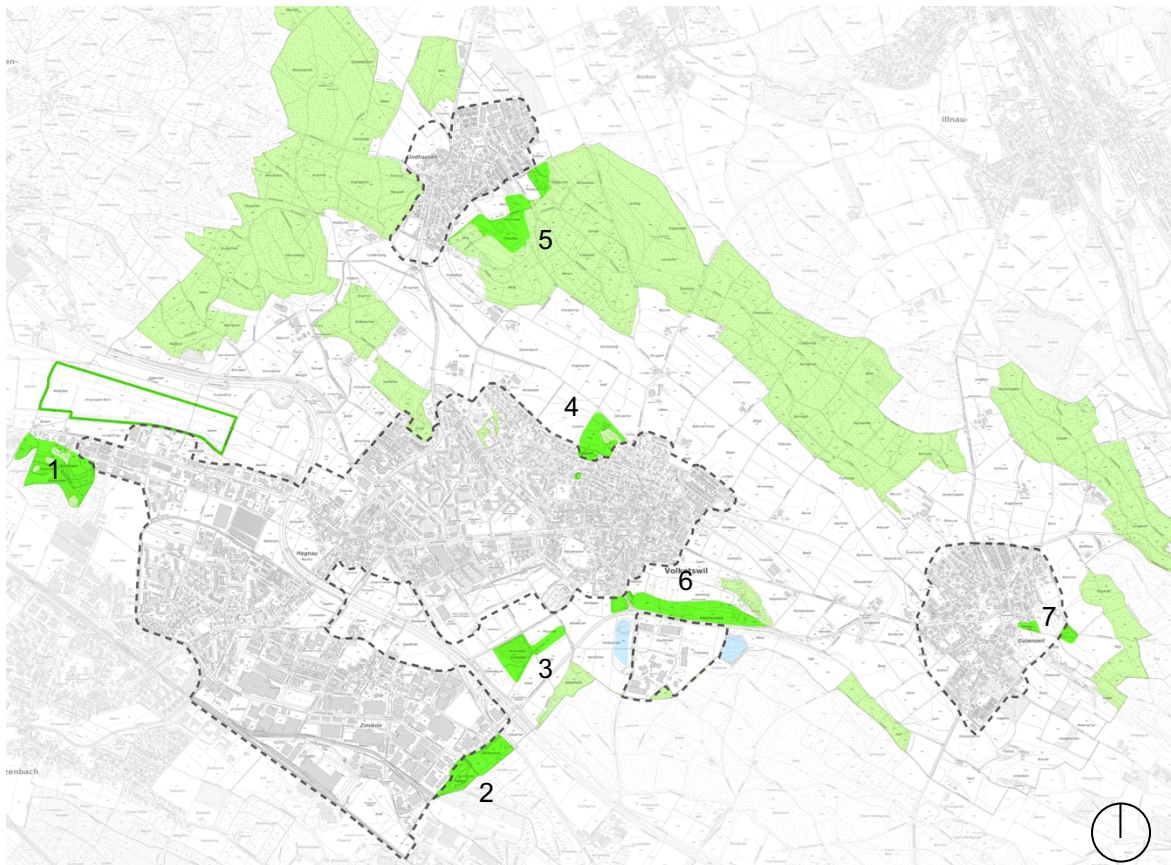


Abb. 44 Übersicht Karteneinträge «Freihalte- und Erholungsgebiet»

Weitere kleinräumigere Erholungsgebiete sind in der Gemeinde vorhanden. Sie sind auf dieser Stufe von untergeordneter Bedeutung und werden aus diesem Grund nicht namentlich bezeichnet und beschrieben.

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Chrutzelriet	Erhalt und Stärkung des Freihaltegebiets Abstimmung Interessen Naturschutz zu Anliegen Mischgebiet Abstimmung Nutzungsplanung (Zonen) auf Naturschutzobjekt (insb. Chrutzelriet)	Naturschutzgebiet Verordnung zum Schutz des Chrutzelriets in Schwerzenbach und Volketswil (Änderung), Verfügung vom 25. August 2016 betreffend Reduktion des Naturschutzzone IIA
2	Matten / Edlibrunnen	Erhalt Naturschutzgebiet und Erholungsnutzungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan 2050 „Raum Uster Volketswil“ Freiraumachse Volketswil-Greifensee</li> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li> <li>• Angrenzend an Naturschutzgebiet Stadt Uster (Schutz vor negativen Einflüssen)</li> </ul>
3	Eichacher / Müsnest	Erhalt und Stärkung Naturschutzgebiet	Kantonales Naturschutzgebiet mit SVO
4	Räbacher / Hutzen	Erhalt des Freiraums im Umfeld des Aussichtspunkts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussichtsschutz</li> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li> </ul>
5	Fröschen / Blutzwis	Erhalt des Freiraums im Umfeld des Aussichtspunkts mit Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussichtsschutz</li> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li> </ul>
6	Homberg	Erhalt des Freiraums im Umfeld des Aussichtspunkts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li> <li>• Naturschutzgebiet und Vernetzungskorridor gemäss regionalem Richtplan</li> </ul>
7	Eggasse	Erhalt des kommunalen Naturschutzobjektes	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aussichtsschutz</li> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> </ul>

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			<ul style="list-style-type: none"><li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li></ul>

### 8.2.3 Massnahmen

Festlegung von geeigneten Freihaltezonen im Zonenplan.

Die Nutzbarkeit und Attraktivität der einzelnen Anlagen sind durch den Unterhalt und allfällige Ausstattungen sicherzustellen.

Bei der Gestaltung der Freihalteflächen sind auch die ökologischen Aspekte zu berücksichtigen und zu stärken.

## 8.3 Freiraumachse Volketswil Dorf / Greifensee

### 8.3.1 Ziele

Zwischen dem Ortsteil Volketswil Dorf und dem Landschaftsraum des Greifensees soll über unterschiedliche bauliche und landschaftliche Strukturen hinweg eine Freiraumverbindung hergestellt werden. Diese verbessert die Anbindung für die Fauna und den Langsamverkehr. Ebenso bietet sie Platz für verschiedene Nutzungen (insbesondere Erholung und Landwirtschaft) und ist dem Zweck entsprechend gestaltet und bepflanzt. Die Landschaftsverbindung soll auch den Guntenbach anbinden.

### 8.3.2 Karteneinträge

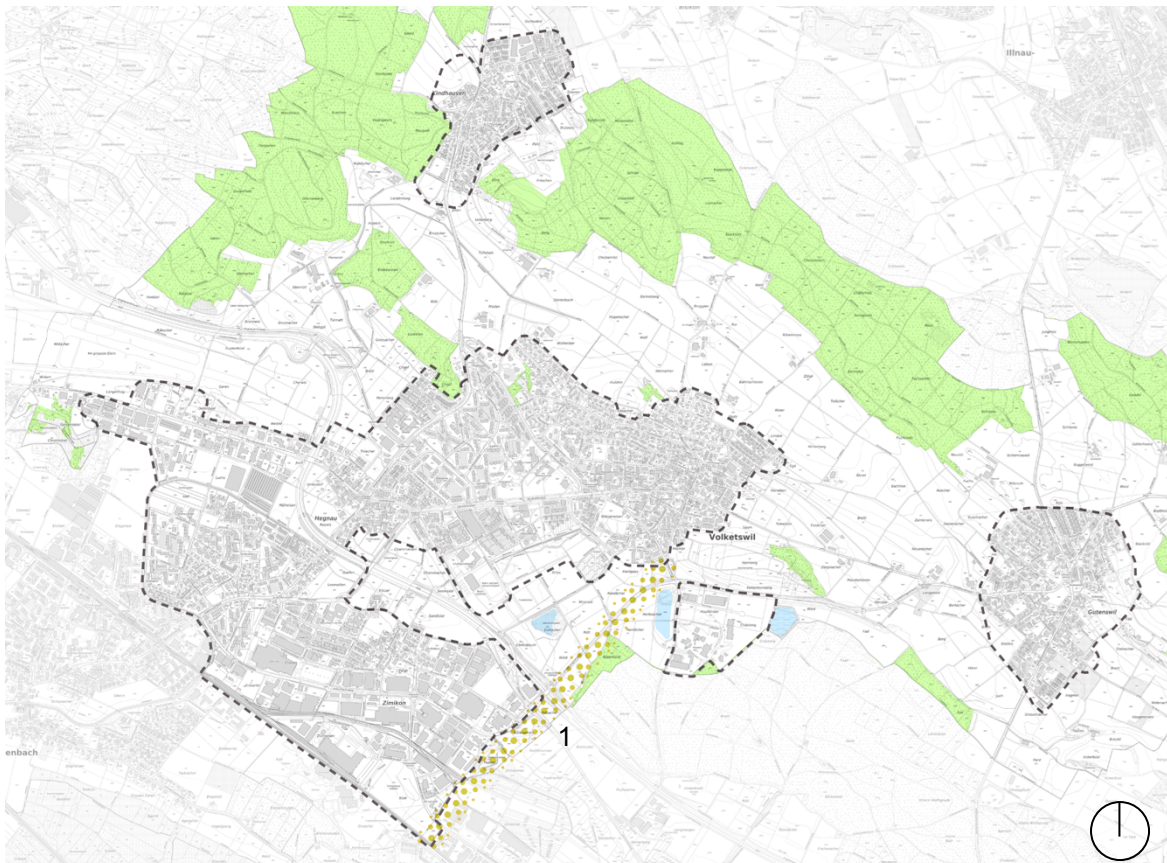


Abb. 45 Übersicht Karteneinträge «Freiraumachse Volketswil Dorf / Greifensee»

Der Planeintrag des Gesamtprojektes wird nur als Informationsinhalt dargestellt, da die Mitwirkung von Nachbargemeinden erforderlich ist. Die Zielsetzungen und möglichen Teilmassnahmen werden, soweit sie in der Befugnis der Gemeinde liegen, als behördenverbindlicher Inhalt definiert.

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Volketswil/Gries/Industrie/Milandia Nord	Freiraumverbindung zur verbesserten Anbindung für die Fauna und den Langsamverkehr an den Greifenseeraum. Ansiedelung geeignete Nutzungen (insb. Erholung, Landwirtschaft) Zweckentsprechende Gestaltung und Bepflanzung Anbindung Guntenbach	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Masterplan 2050 „Raum Uster Volketswil“; Freiraumachse Volketswil-Greifensee (2013)</li> <li>• Kommunales Inventar der Naturschutzobjekte (2005)</li> <li>• Kommunale Verordnung über den Natur und Landschaftsschutz (SVO 2013)</li> <li>• Vertiefungsstudie III, Freiraum-, Naherholungs- und Langsamverkehrskonzept 25.09.2020 (vgl. Kapitel 3.4.3)</li> <li>• Langsamverkehrsverbindung im kommunalen Richtplan Verkehr</li> <li>• Revitalisierung Guntenbach in Abstimmung mit den kantonalen Fachstellen. Bei den Massnahmen ist auf eine gute landschaftliche Einpassung und eine standortgerechte, einheimische Bepflanzung zu achten.</li> </ul>

### 8.3.3 Massnahmen

Die Gemeinde setzt sich im Rahmen des überkommunalen Gebietsmanagements für die Weiterbearbeitung der Erkenntnisse aus der Vertiefungsstudie III vom 25. September 2020 ein. Damit sind die umgebenden Nutzungen (insbesondere Erholung), die gestalterischen Massnahmen und die Mittel zur besseren Vernetzung für die Fauna und den Langsamverkehr zu bestimmen.

Im Rahmen von Planungsverfahren und Bauprojekten im betroffenen Raum sind die Anliegen der Freiraumverbindung zu berücksichtigen.

Der Guntenbach ist hinsichtlich einer verbesserten ökologischen Funktion und als Erholungsraum an diesen Freiraumkorridor anzubinden.

In der Nutzungsplanung sind ausserhalb der bestehenden Arbeitsplatzgebiete entsprechende Zonen (insbesondere Freihalte- und Erholungszonen) festzulegen, wenn genauere Kenntnisse aus dem Gebietsmanagement vorliegen.

## 8.4 Aussichtspunkt

### 8.4.1 Ziele

Mittels der bezeichneten Aussichtspunkte sollen die landschaftlichen und siedlungsgestalterischen Qualitäten erlebbar gemacht werden. Aktive Erholungsnutzungen sollen damit gestärkt werden.

### 8.4.2 Karteneinträge

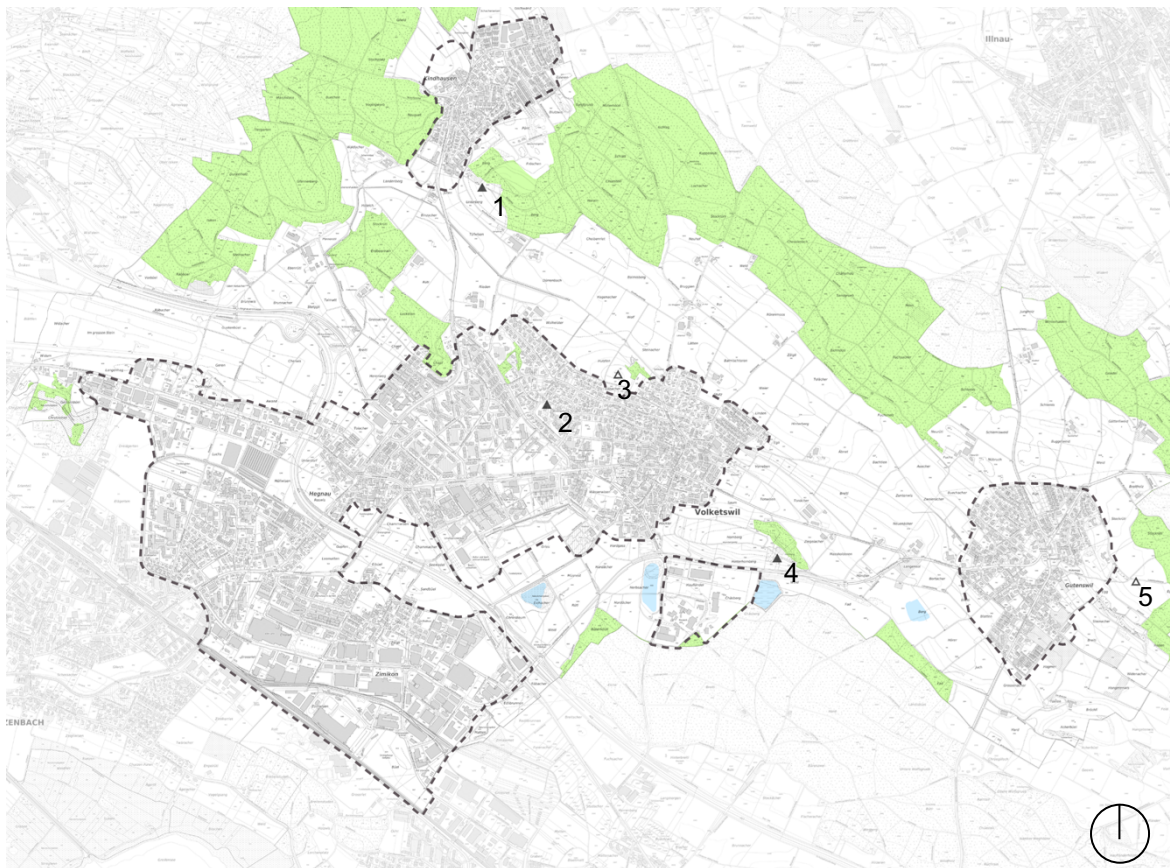


Abb. 46 Übersicht Karteneinträge «Aussichtspunkt»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Berg, Kindhausen	Erhalt der Aussicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>Gemäss Bestandesaufnahme zum Landschaftsentwicklungskonzept 12.06.2008</li> <li>Kantonales Naturschutzgebiet «Kiesgrube Blutzwis/Fröschen» darf nicht tangiert werden.</li> </ul>
2	Gugel	Erhalt der Aussicht	Bestehender Ergänzungsplan zum Aussichtsschutz, BZO
3	Huzlen	Erhalt der Aussicht	Bestehender Ergänzungsplan zum Aussichtsschutz,

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
			regionaler Richtplan
4	Homberg	Erhalt der Aussicht	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gemäss Bestandesaufnahme zum Landschaftsentwicklungskonzept 12.06.2008</li> <li>• Schutzobjekte Nr. ZH899, Nr. 3801 und Nr. 101_61 dürfen nicht tangiert werden.</li> </ul>
5	Egg	Erhalt der Aussicht	Bestehender Ergänzungsplan zum Aussichtsschutz, BZO regionaler Richtplan

### 8.4.3 Massnahmen

Die Aussichtspunkte sind in der Nutzungsplanung mit geeigneten Instrumenten zu sichern. Dabei stehen die bestehenden Ergänzungspläne und die Zonenzuteilung der Freihaltezone im Vordergrund.

Nebst den beiden Aussichtspunkten gemäss dem regionalen Richtplan «Huzlen» und «Egg» sind im Zonenplan der kommunale Aussichtspunkt «Gugel» sowie im Landschaftsentwicklungskonzept 2 weitere Aussichtspunkte dargestellt. Für letztere sind aufgrund ihrer Lage ausserhalb der Bauzone keine weiteren Schutzanforderungen (Aussichtsschutz) definiert.

Durch den Anschluss an die übergeordneten und kommunalen Fuss- und Wanderwege sowie eine geeignete Ausstattung, die zum Verweilen einlädt, werden die Aussichtspunkte erlebbar.

## 8.5 Gestaltung Siedlungsränder

### 8.5.1 Ziele

An den bezeichneten Lagen sollen aufgrund der guten Einsehbarkeit, z.B. von einem Aussichtspunkt, Wanderweg oder einer Hauptstrasse (Ortseinfahrt) aus, Massnahmen für die Gestaltung des Übergangs vom Landwirtschafts- zum Siedlungsgebiet getroffen werden.

### 8.5.2 Karteneinträge

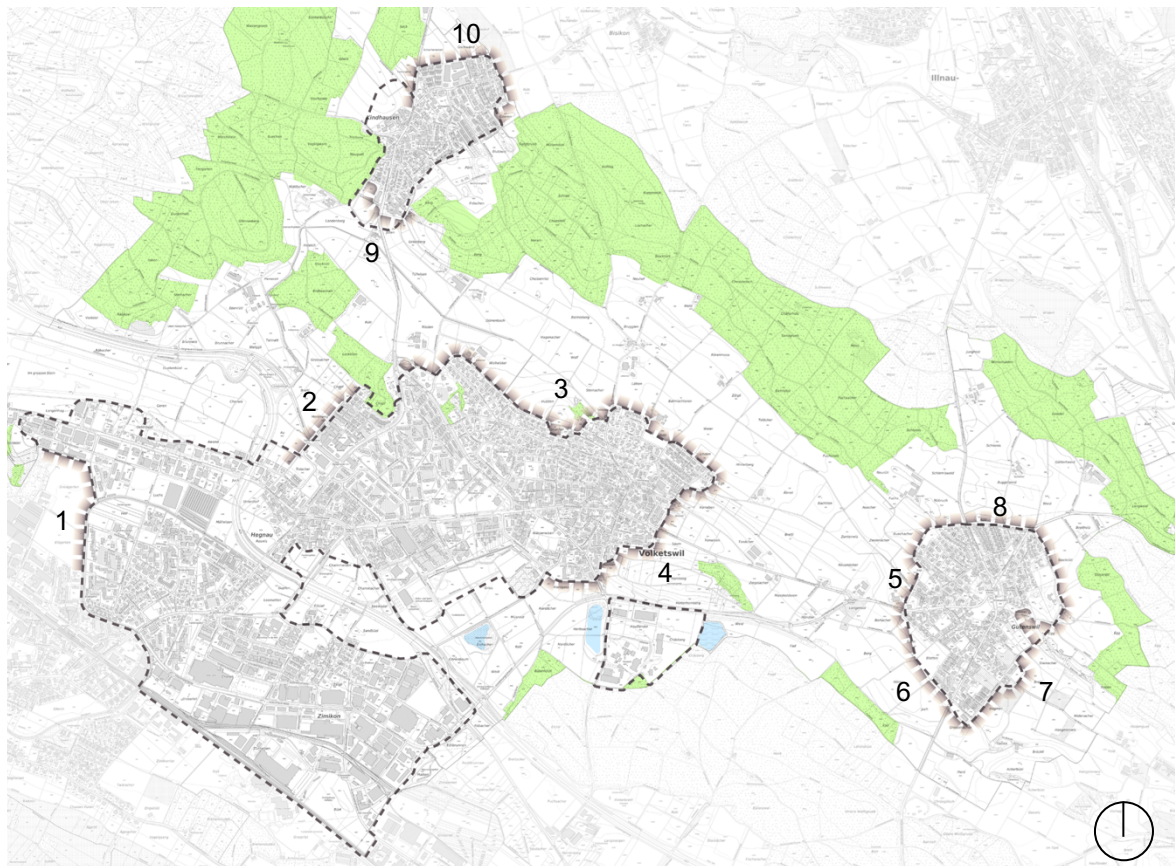


Abb. 47 Übersicht Karteneinträge «Siedlungsränder»

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Dammboden / Eich	Erhalt und Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet, in Abstimmung auf Gewässerrevitalisierung Chimlibach und Naturschutzgebiet.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Gewässerrevitalisierung Chimlibach</li> <li>• Naturschutzgebiet Chrutzelriet</li> </ul>
2	Tolacker / Herenweg	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet	

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
		zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrt	
3	Huzlen	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs von der Landwirtschaft zum locker bebauten Wohngebiet.	Aussichtspunkt
4	Volketswil Ost	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrten.	
5	Gutenswil West	Erhalt eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Siedlungsgebiet mit Ortseinfahrt	
6	Gutenswil Süd	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrt	
7	Gutenswil Ost, Luegislandstrasse	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseingang	Gestaltungsplanpflicht Luegisland (BZO)
8	Gutenswil Nord	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschaftsgebiet zum gut einsehbaren Siedlungsrand mit Ortseinfahrten	
9	Kindhausen Süd	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	
10	Kindhausen Nord	Erhalt und örtliche Förderung eines natürlich und gut gestalteten Übergangs vom Landwirtschafts- zum Baugebiet	

### 8.5.3 Massnahmen

Die Ziele können mittels der Festlegung von spezifischen Bestimmungen in der Bau- und Zonenordnung umgesetzt werden. Beispielsweise mittels konkreter «Weiterer Bestimmungen».

In Gebieten, welche noch nicht bis zum dargestellten Siedlungsrand ausgebaut sind, haben sich die Massnahmen auf den jeweils rechtsgültigen Bauzonenrand zu beziehen.

Die Massnahmen können seitens der Bauzone und/oder der Landwirtschaftszone geleistet werden.

## 8.6 Infrastrukturüberdeckung

### 8.6.1 Ziele

Im bezeichneten Bereich sollen langfristig Massnahmen getroffen werden, mit denen die heutige Trennung des Gemeindegebiets durch die Nationalstrasse partiell aufgehoben oder gemindert wird. Die Massnahmen sollen den Lärm deutlich reduzieren, eine landschaftliche Verbindung herstellen und langfristig einen Zusammenschluss der Ortsteile ermöglichen. Mittels Überdeckung wird eine Stärkung der biologischen Vernetzung gefördert und bestehende Erschwernisse werden gemindert oder geheilt.

### 8.6.2 Karteneinträge

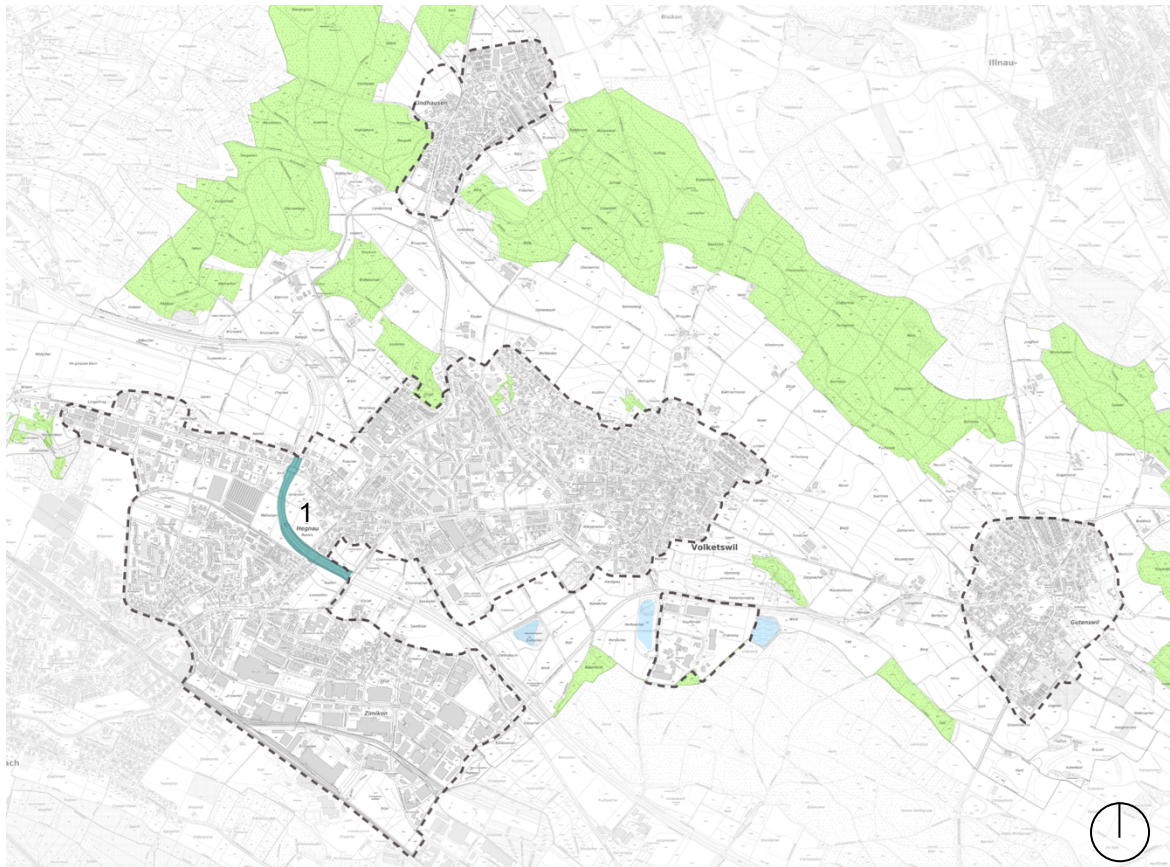


Abb. 48 Übersicht Karteneinträge «Infrastrukturüberdeckung»

Der Planeintrag der Infrastrukturüberdeckung wird nur als Informationsinhalt dargestellt, da die Umsetzung durch die Gemeinde allein nicht tragbar ist und verschiedene übergeordnete Stellen betroffen sind. Das langfristige Ziel soll jedoch im Rahmen von koordinativen Massnahmen verfolgt werden. In diesem Sinne werden die Ziele und Massnahmen als behördenverbindlich beschrieben.

Nr	Gebiet	Ziel	Koordinationshinweis
1	Abschnitt Hegnau / Dammboden	Die Gemeinde wirkt langfristig und allenfalls mit der Unterstützung des Kantons auf eine Überdeckung der Autobahn hin.	Die Hoheit der Nationalstrassen liegt beim Bundesamt für Verkehr und für die Überdeckung ist ein Eintrag im Sachplan Verkehr erforderlich.

### 8.6.3 Massnahmen

Die Gemeinde wirkt im Rahmen ihrer koordinativen Möglichkeiten auf eine Umsetzung ein. Im Vordergrund steht die partielle Überdeckung der Nationalstrasse im Bereich «Hegnau / Dammboden».

Für eine Umsetzung der Infrastrukturüberdeckung sind Anträge an die übergeordneten Planungsträger zu stellen.

## 8.7 Ergänzende übergeordnete Vorgaben zum Richtplan Landschaft

Zu den folgenden Themen gelten ergänzende Vorgaben aus den kantonalen und regionalen Richtplänen, die plangrafisch übernommen werden:

- Landwirtschaftsgebiet
- Naturschutzgebiet
- Gruben- und Ruderalbiotop
- Landschaftsförderungsgebiet
- Materialgewinnungsgebiet
- Gewässerrevitalisierung
- Hochwasserrückhaltebecken
- Vernetzungskorridor

## 9 PRIORISIERUNG DER MASSNAHMEN

Allgemein 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 schritthalten und die Anforderungen hinsichtlich der Bewältigung des Verkehrs sollen gewährleistet werden. Entsprechend ist es beabsichtigt, die langfristige «Gesamtstrategie» in verschiedenen Revisionsphasen zu bearbeiten.

Zwischen Änderungen am Zonenplan, der Bau- und Zonenordnung, der Parkplatzverordnung und den Ergänzungsplänen bestehen Abhängigkeiten. Diese sind bei einer Aufteilung in mehrere Revisionsphasen aufeinander abzustimmen.

1. **Priorität** 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. Dafür sind teilweise vertiefende Planungen zu erarbeiten (z.B. Testplanungen, Konkurrenzverfahren, Gestaltungspläne).

Hinsichtlich der örtlichen Entwicklungen sollen in erster Priorität jene Themen in die Nutzungsplanung überführt werden, die in Zusammenhang mit der Umsetzung des räumlichen Entwicklungskonzepts Bahnhof Schwerzenbach und Umgebung stehen und sich entlang der Riedstrasse bis und mit dem Areal Juch und dem Arbeitsplatzgebiet Industriestrasse West (Grossriet / Ifang) befinden. Zudem soll die Transformation des Arbeitsplatzgebiets Zürcherstrasse in erster Priorität bearbeitet werden. Laufende private Planungen, welche bereits fortgeschritten sind, sollen ebenfalls in einer ersten Revision der Nutzungsplanung behandelt werden können.

Ebenso werden die Siedlungserweiterungen in folgenden Gebieten als prioritär eingestuft:

- «Wässerwisen»
- «Leematen» (ohne Gupfen)
- «Müllwisen»

Mit der ersten Teilrevision der Nutzungsplanung soll auch die Umsetzung von allgemeingeltenden, qualitativen Inhalten vertieft geprüft werden:

- Klimaangepasste Siedlungsentwicklung (Grünflächenziffer, Baumschutz, Hitzeminderung etc.)
- Siedlungsränder
- Durchgrünung / ökologischer Ausgleich
- Anforderungen an Arealüberbauungen
- etc.

Nachfolgende  
Planungsschritte

Nach der Umsetzung dieser prioritären Anliegen soll die Nutzungsplanung voraussichtlich ortsteilweise, schrittweise überarbeitet werden, wobei auch mehrere Ortsteile gleichzeitig bearbeitet werden können.

Teil der nachfolgenden Planungsschritte ist auch eine Überarbeitung der Kernzonenbestimmungen und der Kernzonenpläne. Diesbezüglich sind die Abhängigkeiten zwischen den Planungsinstrumenten zu berücksichtigen.

## 10 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

- Allgemein / Verfahren Mit der kommunalen Richtplanung Siedlung und Landschaft wird die strategische Grundlage für die kommunale Siedlungsentwicklung für die nächsten 20 bis 25 Jahre behördenverbindlich festgelegt. Mit diesem Prozess wurde auch die Bevölkerung in den Prozess eingebunden, womit die Inhalte der Planung reflektiert und eine höhere Planungssicherheit erreicht werden.
- Bevölkerungsentwicklung Die bisherigen Planungen, welche eine starke Bevölkerungsentwicklung im Einzugsbereich des Bahnhofs Schwerzenbach vorsehen, werden mit dem kommunalen Richtplan in eine Gesamtschau eingebunden, welche eine Priorisierung beinhaltet und qualitätsbildende Rahmenbedingungen vorsieht. Die mit dem regionalen Raumordnungskonzept beschriebene Bevölkerungszahl von 23'500 kann aufgrund der vorgesehenen Massnahmen und der getroffenen Annahmen mittelfristig erreicht und langfristig übertroffen werden. Die jeweiligen Planungsschritte sind abhängig von der Zustimmung der Bevölkerung sowie der übergeordneten Planungsträger. Ebenso sind standortspezifische, vertiefende Planungen erforderlich, damit diese in den Prozess eingebunden werden können.
- Siedlungserweiterung Die beabsichtigten Siedlungserweiterungen befinden sich im Siedlungsgebiet gemäss kantonalem Richtplan. Die Priorisierung der Siedlungserweiterungen ist auf die Lage im heutigen Siedlungskörper und den Einzugsbereich des öffentlichen Verkehrs abgestimmt. Die Umsetzung der Siedlungserweiterungen ist mit Massnahmen bezüglich der Mobilitätsbewältigung verbunden. Für zusätzliche Wohnnutzungen ist nur eine geringe Fläche in erster Priorität vorgesehen. Durch die Siedlungserweiterung sind keine Fruchtfolgefleichen betroffen.
- Siedlungsqualität / Landschaftsqualität Mit dem kommunalen Richtplan Siedlung und Landschaft wird die strategische Grundlage für eine qualitative Entwicklung zu verschiedenen Themen verankert:
- Erhalt Ortsbild
  - Erhaltenswerte Siedlungsstruktur
  - Qualitative Anforderungen bei Transformationsprozessen
  - Einordnung in sensible Hanglagen
  - Siedlungsränder
  - Aussichtsschutz
  - Stärkung der übergeordneten Naturschutzgebiete

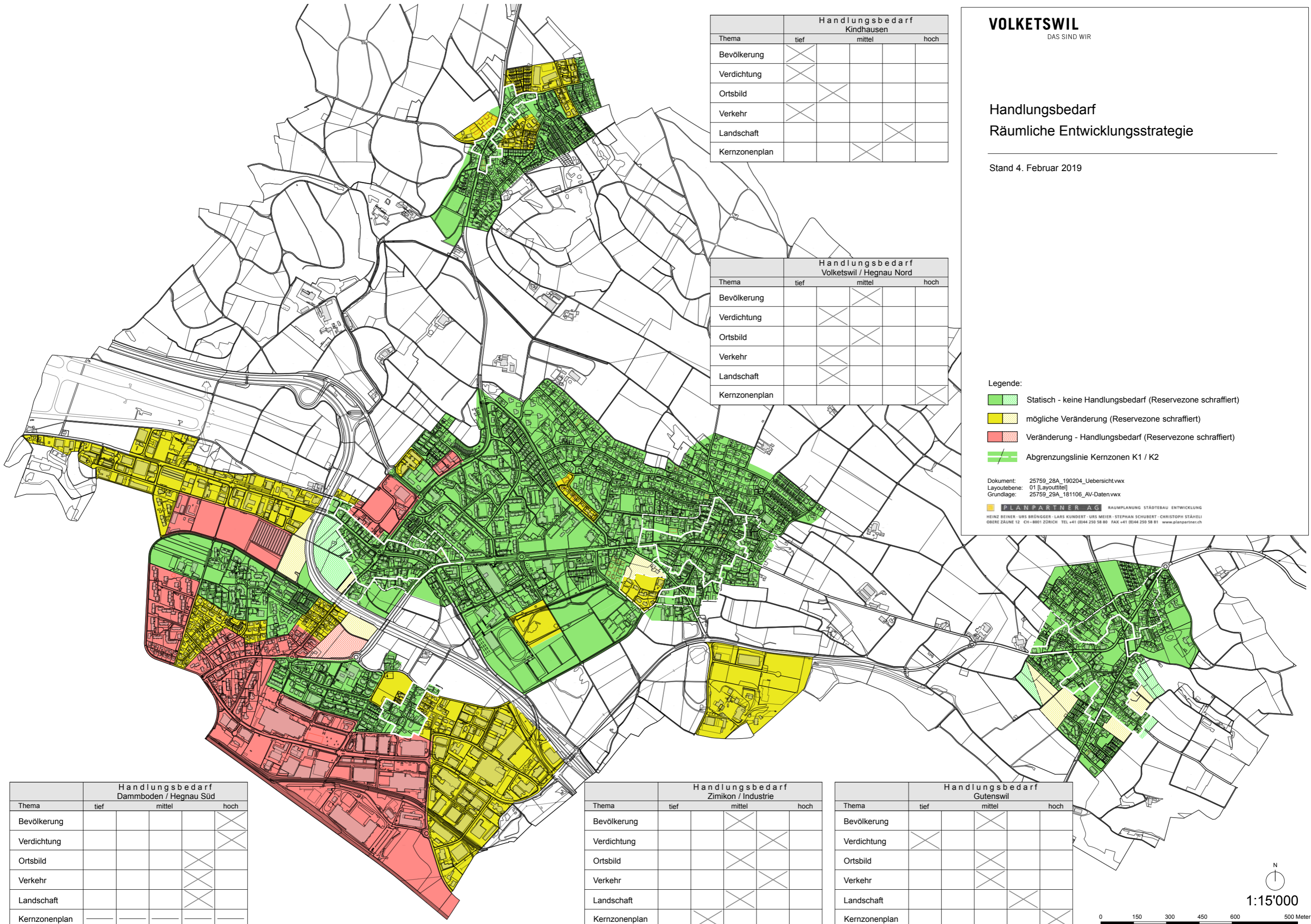
- Langfristige Planungsabsichten betreffend Infrastrukturüberdeckung und Landschaftsverbindung Uster Volketswil
- Auf die Erschliessung durch den öffentlichen Verkehr abgestimmt Siedlungsentwicklung

Erholungsgebiete	Für die Erholung der Bevölkerung sind verschiedene Gebiete vorgesehen.
Arbeitsplätze	<p>Für Arbeitsplätze werden ausreichende Flächen an zweckmässigen Lagen gesichert. Dabei werden auch die jeweiligen Standortattraktivität und die Synergien mit benachbarten Arealen einbezogen.</p> <p>Mit dem Zentrumsgebiet wird eine Erneuerung von bestehenden Arbeitsplatzgebieten ermöglicht.</p>
Kommunale Infrastruktur	<p>Die kommunale Infrastruktur kann aufgrund der aktuellen Bearbeitungstiefe gewährleistet werden.</p> <p>Die Schulraumbedarfsplanung wird periodisch aktualisiert.</p>
Umweltaspekte	Für die nachfolgenden Planungen werden Handlungsmöglichkeiten hinsichtlich der Klimaveränderung aufgezeigt. Zudem werden Mittel aufgezeigt, mit denen die Biodiversität verbessert und der ökologische Ausgleich gefördert werden kann.



A ANHANG

A 1 Räumliche Entwicklungsstrategie – Plandarstellung



**Handlungsbedarf**  
**Räumliche Entwicklungsstrategie**

Stand 4. Februar 2019

Thema	Handlungsbedarf Kindhausen		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung	X		
Verdichtung	X		
Ortsbild		X	
Verkehr	X		
Landschaft			X
Kernzonenplan		X	

Thema	Handlungsbedarf Volketswil / Hegnau Nord		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung		X	
Verdichtung		X	
Ortsbild		X	
Verkehr		X	
Landschaft		X	
Kernzonenplan			X

- Legende:
- Statisch - keine Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
  - mögliche Veränderung (Reservezone schraffiert)
  - Veränderung - Handlungsbedarf (Reservezone schraffiert)
  - Abgrenzungslinie Kernzonen K1 / K2

Dokument: 25759\_28A\_190204\_Uebersicht.vwx  
 Layoutebene: 01 [Layouttitel]  
 Grundlage: 25759\_29A\_181106\_AV-Daten.vwx

**PLANPARTNER AG** RAUMPLANUNG STADTEBAU ENTWICKLUNG  
 HEINZ BEINER · URS BRÜNGGER · LARS KUNDERT · URS MEIER · STEPHAN SCHUBERT · CHRISTOPH STÄHELI  
 OBERE ZÄUNE 12 · CH-8001 ZÜRICH · TEL +41 (0)44 250 58 80 · FAX +41 (0)44 250 58 81 · www.planpartner.ch

Thema	Handlungsbedarf Dammboden / Hegnau Süd		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung			X
Verdichtung			X
Ortsbild		X	
Verkehr			X
Landschaft		X	
Kernzonenplan			X

Thema	Handlungsbedarf Zimikon / Industrie		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung		X	
Verdichtung		X	
Ortsbild		X	
Verkehr		X	
Landschaft		X	
Kernzonenplan		X	

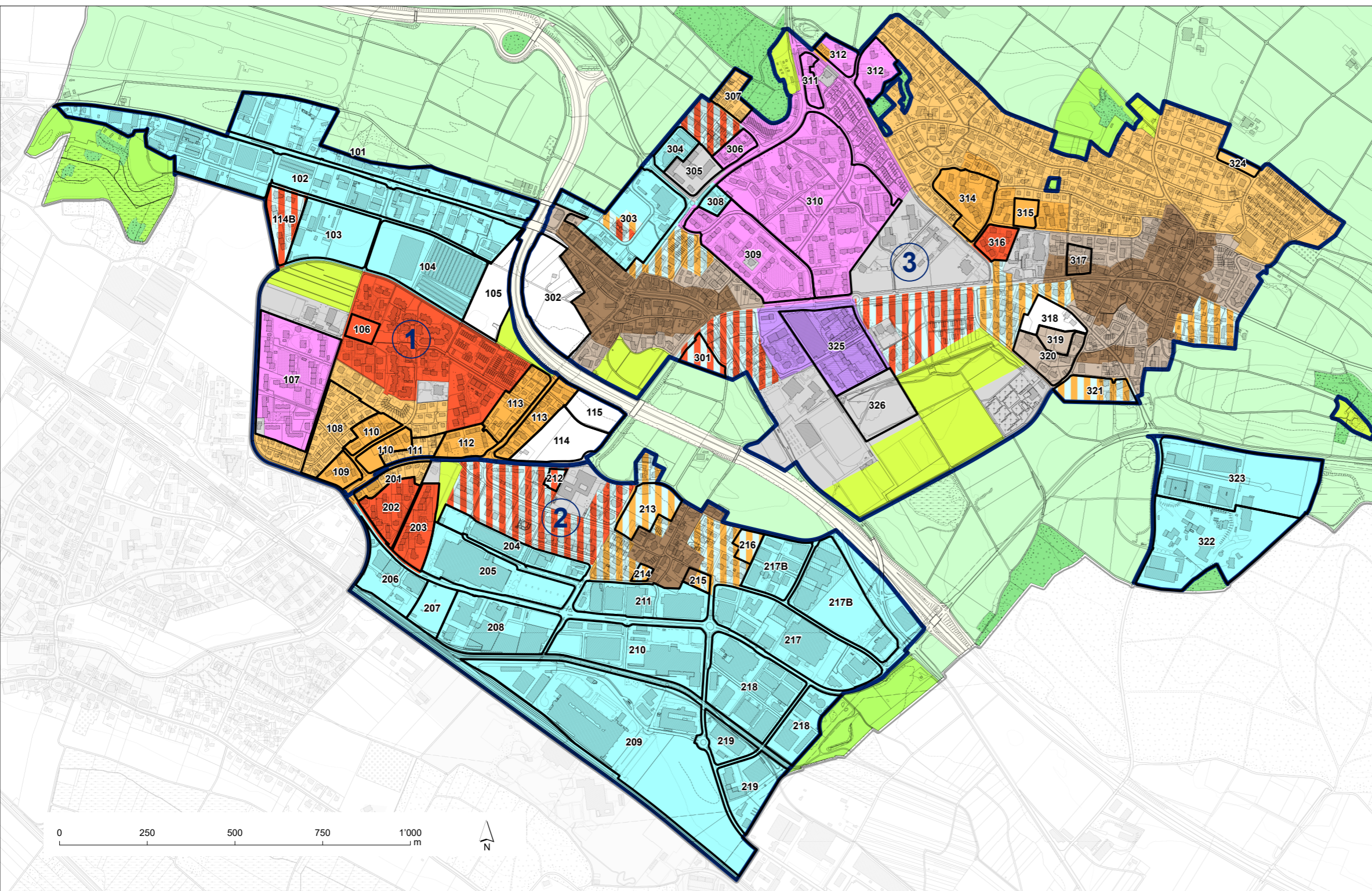
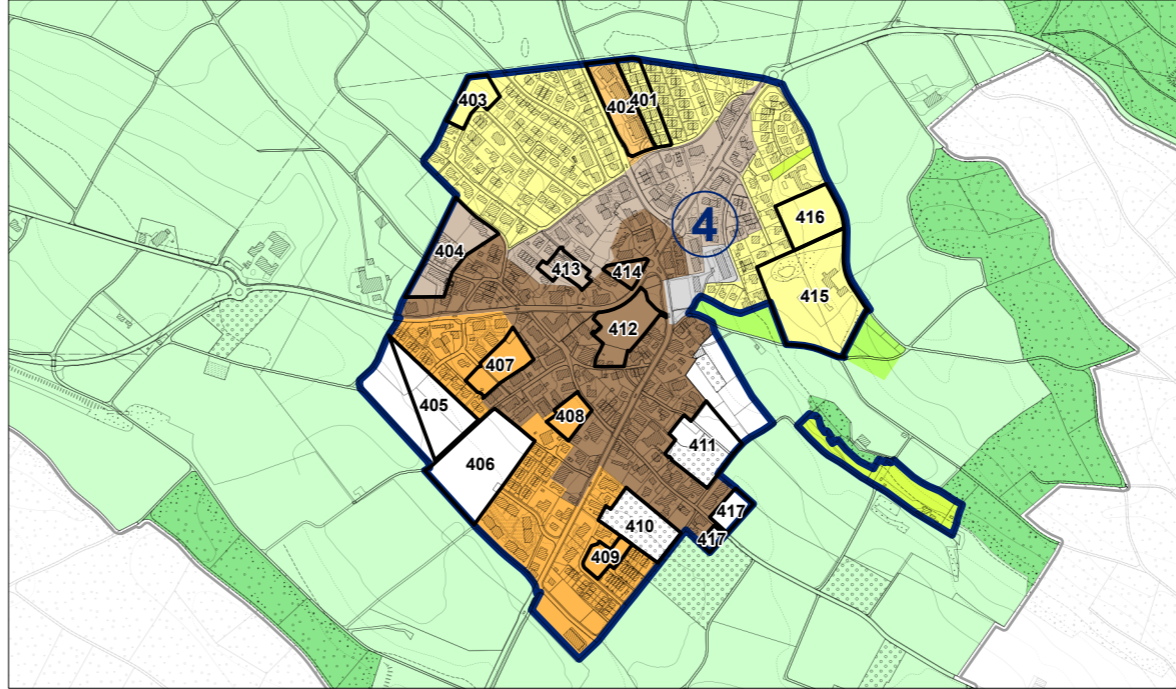
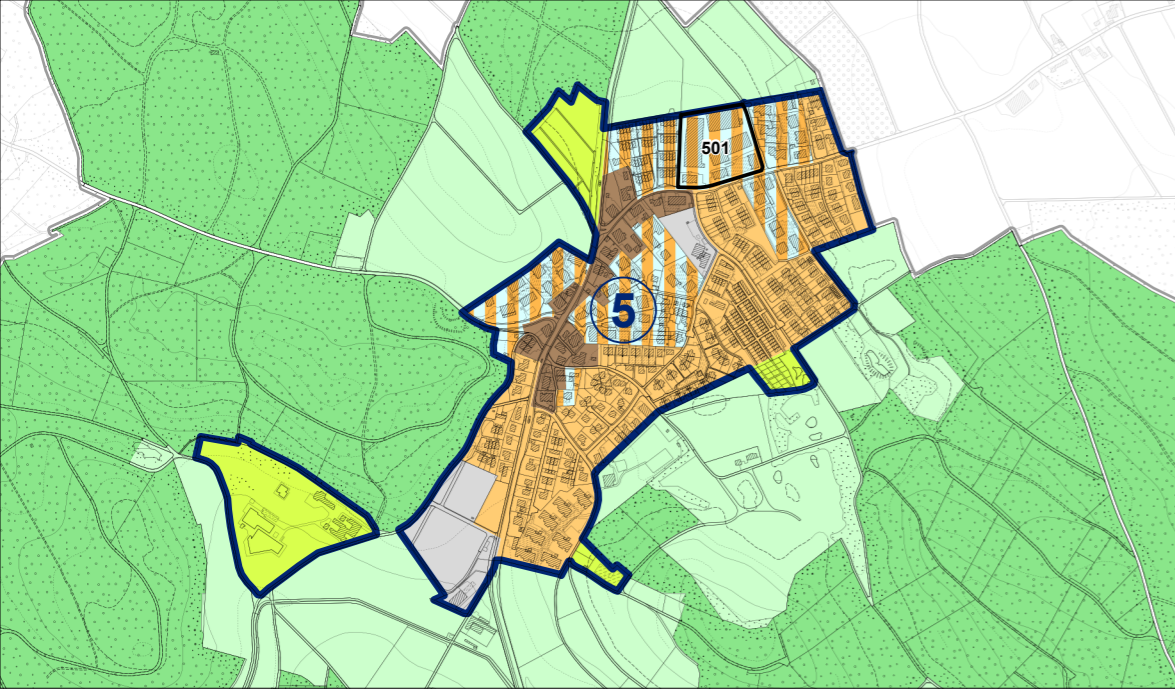
Thema	Handlungsbedarf Gutenswil		
	tief	mittel	hoch
Bevölkerung		X	
Verdichtung	X		
Ortsbild		X	
Verkehr		X	
Landschaft		X	
Kernzonenplan			X



## A 2 Grundnutzung und Quartiereinteilung

*Bauzonenkapazität*

**Grundnutzung und Quartiereinteilung**



- Wohnzone eingeschossig (W1 / 30)
- Wohnzone zweigeschossig (W2 / 30)
- Wohnzone zweigeschossig (W2 / 35)
- Wohnzone zweigeschossig (W2 / 45)
- Wohnzone dreigeschossig (W3 / 55)
- Industriezone (Ia, Ib, Ic)
- Wohnzone zweigeschossig mit Gewerbeanteil (WG2 / 45)
- Wohnzone dreigeschossig mit Gewerbeanteil (WG3 / 55)
- Quartiererhaltungszone (Q)
- Kernzone I (KI)
- Kernzone II (KII)
- Zentrumszone (Z)
- Zone für öffentliche Bauten (Oe)
- Erholungszone (Eh)
- Landwirtschaftszone (Kanton) (Lw)
- Freihaltezone (F)
- Verkehrsfläche
- Reservezone (R)
- Wald
- Quartier (mit Quartier-ID)
- Gebiet (mit Gebiet-ID)

ÖREB NP (ARE ZH, 16.06.2025)  
Vektor ÜP (ARE ZH, WMS)