



Gemeinde Greifensee

Fassung für die Gemeindeversammlung

Teilrevision der Nutzungsplanung

Einzelinitiative "Schützt unsere Bauern- und Werkgebäude Im Hof"

Bericht nach Art. 47 RPV



Auftraggeber
Bearbeitung
Version
Versionsverlauf

Gemeinde Greifensee
Gossweiler Ingenieure AG
2.0

Version	Datum	Visum	Kommentar
1.0	27.09.2021	Kol	1. Entwurf
2.0	18.02.2022	Wei	Ergänzung VP

Inhaltsverzeichnis

1	Einleitung	4
1.1	Zusammenfassung	4
1.2	Ausgangslage	4
2	Planungsrechtliche Grundlagen	6
3	Teilrevision Nutzungsplanung	9
3.1	Änderung Zonenplan und Bauordnung	9
4	Mitwirkung und Vorprüfung	10
5	Interessenabwägung	11
5.1	Auswirkungen auf die Kapazität	11
5.2	Planbeständigkeit	12
5.3	Erweiterung Alters- und Pflegezentrum Im Hof	12
5.4	Zukünftige Möglichkeiten der öffentlichen Mitsprache und Abstimmung	13
6	Empfehlung Gemeinderat	14
7	Anhang	15

1 Einleitung

1.1 Zusammenfassung

Am 23. Februar 2021 reichte Fredi Stury die Einzelinitiative "Schützt unsere Bauern- und Werkgebäude Im Hof" beim Gemeinderat Greifensee ein. Die Einzelinitiative betrifft ausschliesslich die Grundstücke Kat.-Nrn. 1141 sowie 1253 und verfolgt das Ziel, eine negative städtebauliche und gestalterische Entwicklung zu verhindern.

Die genannten Grundstücke befinden sich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten. Der Sinn besagter Zone besteht darin, mit grosszügigeren Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären.

Aufgrund der nachfolgenden Erläuterungen und gemäss der vorgenommenen Interessenabwägung empfiehlt der Gemeinderat den Stimmbürgern, die Revision der Nutzungsplanung gestützt auf der Einzelinitiative "Schützt unsere Bauern- und Werkgebäude Im Hof" abzulehnen. Auf die Ausarbeitung eines Gegenvorschlages wurde verzichtet.

1.2 Ausgangslage

Gemeindeversammlung vom
30. September 2020

An der Gemeindeversammlung vom 30. September 2020 wurde die finanzielle Unterstützung für die Realisierung des strategischen Entwicklungs- und Erweiterungsprojekts STEP 21 der Stiftung "Zentrum Im Hof" dem Stimmvolk vorgelegt. Aufgrund von verschiedenen Wortmeldungen bezüglich Alterskonzept und Höhe des geplanten Erweiterungsbaus, wurde das Geschäft abgelehnt.

Einzelinitiative rechtliche Grundlage

Bei der eingereichten Initiative handelt es sich um eine Einzelinitiative in der Form eines ausgearbeiteten Entwurfs, mit der eine Änderung der BZO der Gemeinde Greifensee bezweckt wird (§ 146 Abs. 1 i.V.m Art. 120 Abs. 3 GPR).

Einzelinitiativen in Versammlungsgemeinden können nach § 147 Abs. 1 GPR i.V.m. § 15 Abs. 1 Gemeindegesetz (GG) über Gegenstände, die der Abstimmung in der Gemeindeversammlung unterstehen, eingereicht werden. Der Inhalt des Initiativrechts richtet sich nach jenem des Referendumsrechts. Es handelt sich um Geschäfte, die das kantonale Recht oder die Gemeindeordnung (GO) der Gemeindeversammlung zuweisen. Dazu gehört, wie es in Art. 15 Ziff. 2.2 i.V.m. Art. 3 GO statuiert wird, mitunter die Festsetzung und Änderungen von Bauordnung und Zonenplan. Gemäss dem Initiativtext wird die Änderung der BZO bezweckt, womit ein initiativfähiger Gegenstand vorliegt.

Wortlaut Initiative

Am 23. Februar 2021 reichte Fredi Stury die Einzelinitiative "Schützt unsere Bauern- und Werkgebäude Im Hof" mit folgendem Wortlaut beim Gemeinderat ein:

Mit der Einreichung der vorliegenden Einzelinitiative wird um Folgendes ersucht:

Anpassung BZO gemäss Initiative

Für die Grundstücke Kat.-Nr. 1141 und 1253, welche in der Zone für öffentliche Bauten liegen, soll der Art. 39 der Bau- und Zonenordnung sinngemäss ergänzt werden:

[...]

2.6 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 39 Massvorschriften

Abs. 1 Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

Abs. 2 Es gelten die Höhenvorschriften der Kernzone II

Abs. 3 Es dürfen nur Satteldächer erstellt werden.

[...]

Damit die neuen Absätze 2 und 3 von Art. 39 BZO sprachlich präzise gehalten sind und mit dem ebenfalls anzupassenden Zonenplan korrespondieren, wurden dem Initianten redaktionelle Anpassungen vorgeschlagen (siehe Formulierung unter Ziffer 3.1). Der Initiant hat der angepassten Formulierung mit Schreiben vom 12. Oktober 2021 zugestimmt.

Zusammenfassung Initiative

Zusammengefasst begründet der Initiant die Initiative wie folgt:

Die Einzelinitiative will eine negative städtebauliche und gestalterische Entwicklung verhindern, wie es beim Siegerprojekt des städtebaulichen Studienauftrags zur Erweiterung des Alterszentrums zu befürchten gewesen wäre, u.a. auch gegenüber dem kommunalen Inventarobjekt Nr. 19. Der planungsrechtliche Schutz resp. die Abwehr von negativen baulichen Entwicklungen ist aus Sicht des Initianten vorliegend nicht gegeben. Es fehlten die entsprechenden planungsrechtlichen Instrumente oder konkrete Bauvorschriften.

Der volle Wortlaut der Initiative findet sich im Anhang.

Gültigkeit

Der Gemeinderat hat am 8. März 2021 die Einzelinitiative nach Prüfung der formellen und materiellen Inhalte als ausgearbeiteten Entwurf für gültig erklärt. Der Inhalt der Initiative betrifft einen Gegenstand, welcher der Gemeindeversammlung untersteht.

Aus dem Initiativtext geht eindeutig hervor, dass sich die vorgeschlagenen Bauvorschriften ausschliesslich auf die Grundstücke Kat.-Nr. 1141 und 1253 beziehen. Die andere bestehende Zone für öffentliche Bauten (Areal Primarschule Breiti) bleibt von der Einzelinitiative unberührt. Somit handelt es sich bei den vom Initianten vorgeschlagenen Bauvorschriften der Zone für öffentliche Bauten für die vorgenannten Grundstücke um eine besondere gebietsbezogene Anordnung.

Nutzungsplanerische Festlegung

Da die Initiative eine nutzungsplanerische Festlegung betrifft, wird sie gemäss § 7 PBG (Planungs- und Baugesetz) öffentlich aufgelegt.

2 Planungsrechtliche Grundlagen

Ausgangslage Grundzonierung

Die Grundstücke Kat.-Nrn. 1141 und 1253 befinden sich im Grundeigentum der Gemeinde Greifensee (teilweise im Baurecht der Stiftung "Zentrum Im Hof") mit mehrheitlich öffentlichen Nutzungen. Mit der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO) im Jahr 2013 wurden die Grundstücke von der Kernzone K II der Zone für öffentliche Bauten (Oe) zugeteilt.

Im Rahmen dieser Revision erfolgte ebenfalls die Umzonierung der nordwestlich angrenzenden Grundstücke (Tumigerstrasse 2–30 und Stationsstrasse 10–14), welche sich heute in der Wohnzone mit Gewerbebeileichterung WG3 befinden. Ursprünglich waren diese der Kernzone K II zugeteilt.

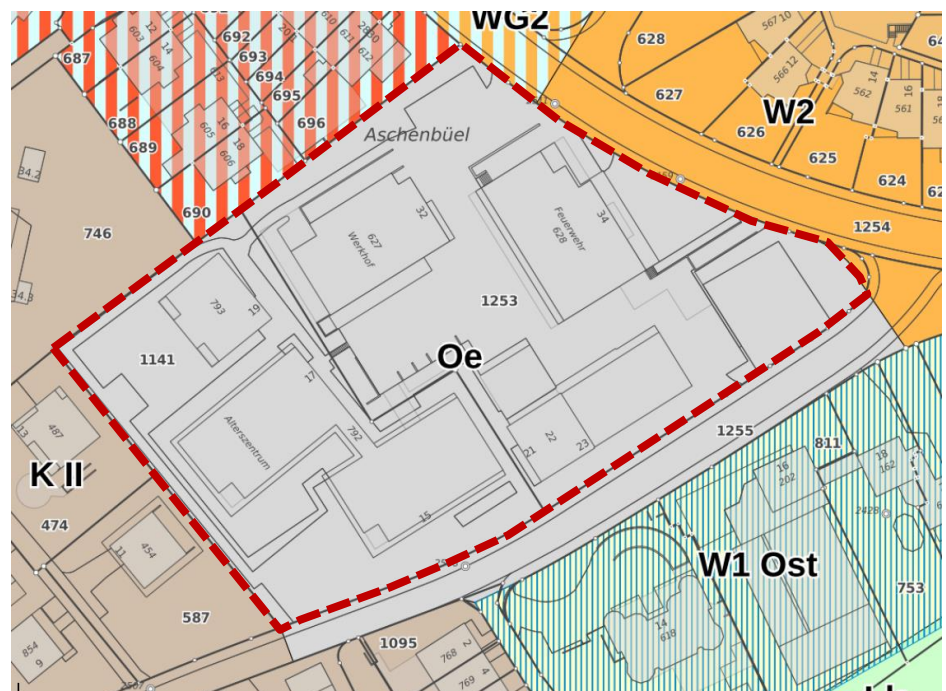


Abbildung 1 Von der Einzelinitiative betroffene Grundstücke in der Zone Oe

Verordnung zum Schutz des Greifensees

Das Baugrundstück befindet sich gemäss Verordnung zum Schutz des Greifensees in der Zone VII (Siedlungsrandzone) des Schutzgebietes. In dieser Zone sind alle Baugesuche von der örtlichen Baubehörde der Baudirektion des Kantons Zürich zu melden. Eine Bewilligung wird unter allfälligen Bedingungen erteilt, sofern sich die Bauten und Anlagen gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen (Ziffer 4.8 der Schutzverordnung).

ISOS

Die Grundstücke befinden sich gemäss Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS) in der Umgebungsschutzzone V. Gemäss ISOS-Eintrag ist von einer Ortserweiterung durch verschiedene Siedlungen mit Ein- und Mehrfamilienhäusern, Ladenzentrum, Altersheim und Gewerbekomplex v.a. ab 1960 die Rede. Zudem findet das Einzelobjekt Nr. 0.0.8, Wohnteil eines Bauernhauses mit Sichtfachwerk, dat. 1792, im ISOS Erwähnung.

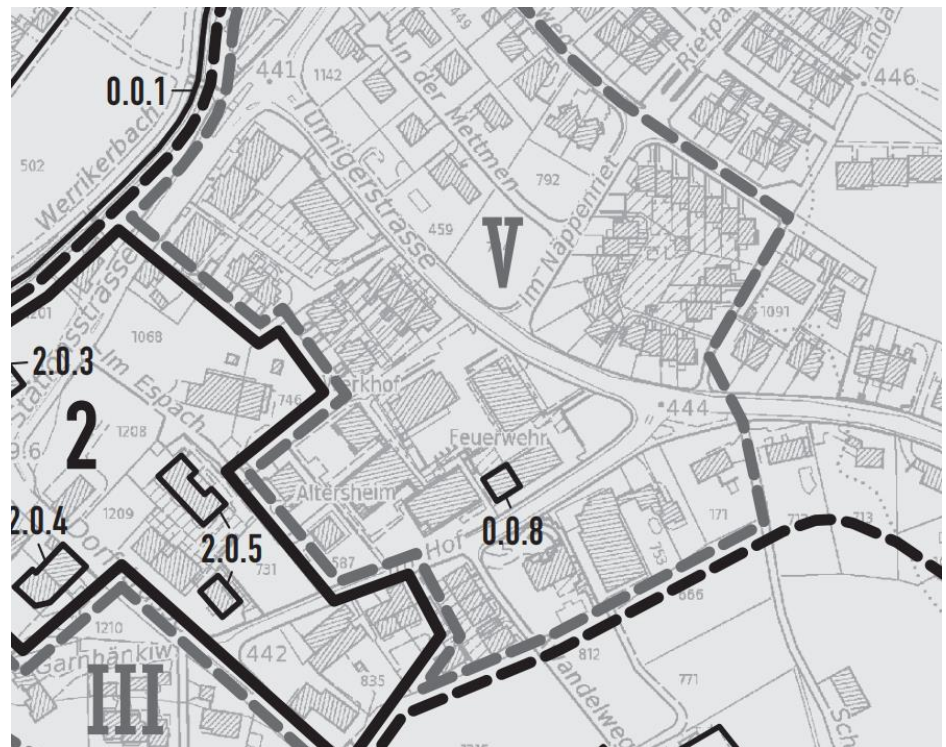


Abbildung 2 Ausschnitt aus dem ISOS mit Umgebungsschutzzone V

Aufnahmekategorie

Die Aufnahmekategorie sowie das Erhaltungsziel wurden mit "b" definiert. Die Aufnahmekategorie "b" beschreibt einen empfindlichen Teil des Ortsbildes, welcher häufig überbaut wurde. Er soll dem Erhalt der wesentlichen Eigenschaften für die Beziehung zu den Ortsteilen dienen und nach geeigneten Nutzungsanweisungen suchen, um den Bereich vor überdimensionierter Überbauung zu bewahren.

Erhaltungsziel

Für das Erhaltungsziel "b" gilt: Erhalten der Eigenschaften, die für die angrenzenden Ortsbildteile wesentlich sind. Zusätzlich gelten folgende generellen Erhaltungshinweise: Gestaltungsvorschriften und Auflagen für Neubauten, Bepflanzung usw.

Vorschriften der Zone für öffentliche Bauten

Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten (Art. 39 BZO). Weitere Vorschriften enthält die BZO Greifensee für die Zone für öffentliche Bauten derzeit nicht.

Vorschriften der Kernzone KII

In der Kernzone K II bestehen gemäss Art. 12 BZO u.a. folgende Grundmassbestimmungen:

- ◆ Gebäudehöhe = max. 7 m
- ◆ Firsthöhe = max. 6.5 m

Auf die vollständige Darstellung der Zonenvorschriften wird verzichtet. Es werden nur diejenigen Bestimmungen abgebildet, welche in unmittelbarem Zusammenhang mit der Einzelinitiative stehen.

Definition Zone für öffentliche Bauten	Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden. Die BZO kann im Rahmen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) Bauvorschriften aufstellen (§ 60 PBG).
Sinn Zone für öffentliche Bauten	Der Sinn der Zone für öffentliche Bauten besteht somit darin, mit grosszügigeren Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären.
Erfüllung öffentlicher Aufgaben	Die Erfüllung öffentlicher Aufgaben umfasst Bauten und Anlagen, die im weitesten Sinn Aufgaben des modernen Leistungs- und Sozialstaates wahrzunehmen helfen. Zu denken ist primär an Schulhäuser, Spitäler, öffentliche Verwaltungsgebäude, Alters- und Pflegeheime, aber auch an Bauten und Anlagen privater Bauherren, wie etwa Schwimmbäder, Tennisanlagen und Pfadfinderheime. Zonen für öffentliche Bauten können daher nicht nur Grundstücke des Bundes, des Kantons sowie von Zweckverbänden und Gemeinden umfassen, sondern auch Liegenschaften von privaten Institutionen, welche öffentliche Aufgaben erfüllen. Bedingung für die Einteilung in eine Zone für öffentliche Bauten ist indes, dass das Grundstück bereits einer Institution gehört, welche eine öffentliche Aufgabe erfüllt.
Zulässigkeit von Bauvorschriften	Auch wenn Bauvorschriften in einer Zone für öffentliche Bauten grundsätzlich auf das Wesentliche beschränkt werden können, sind gleichwohl bereits auf Stufe der Nutzungsplanung diejenigen verbindlichen Vorschriften zu erlassen, die im Rahmen einer nutzungsplanerischen Interessenabwägung zum Schutz der umliegenden Kernzone und des Ortsbildes notwendig sind.
Teilrevision Bau- und Zonenordnung - Umzonung	Diese planungsrechtliche Interessenabwägung hat im Rahmen der Teilrevision der Bau- und Zonenordnung im Jahre 2013 stattgefunden. Weitergehende Bauvorschriften als die vorstehend erwähnten (Art. 39 BZO) wurden durch den kommunalen Gesetzgeber im Rahmen der Teilrevision der Nutzungsplanung im Jahr 2013 nicht erlassen. Der Verzicht auf eine kommunale Höhenbeschränkung führt zur Anwendbarkeit der entsprechenden kantonalrechtlichen Vorschrift von § 278 Abs. 3 PBG, wonach die höchstzulässige Gebäudehöhe unter Vorbehalt von Hochhauszonen (was vorliegend nicht gegeben ist) 25 m beträgt. Bei der Umzonierung der genannten Grundstücke zur Zone für öffentliche Bauten war dem kommunalen Gesetzgeber (Gemeindeversammlung) der ortsbauliche Kontext hinlänglich bekannt. Führt diese Kenntnis nicht zur Einführung von kommunalrechtlichen Bauvorschriften (z.B. Höhenbeschränkung, Schrägdachpflicht usw.) in dieser Zone, was gemäss § 49 PBG in Verbindung mit § 60 Abs. 3 PBG möglich gewesen wäre, kann dies nur als gewollter Verzicht betrachtet werden. Von einem planerischen Versehen zu sprechen fällt daher ausser Betracht.

3 Teilrevision Nutzungsplanung

Die vorliegende Teilrevision betrifft die Grundstücke Kat.-Nrn. 1141 und 1253. Das Gebiet ist heute vollständig überbaut und erschlossen. Die Teilrevision der Nutzungsplanung umfasst folgende Dokumente:

- ◆ Teil-Zonenplanänderung vom 18. Februar 2022
- ◆ Änderungen der Bauordnung vom 18. Februar 2022
- ◆ Planungsbericht nach Art. 47 RPV vom 18. Februar 2022
- ◆ Einwendungsbericht vom 18. Februar 2022

3.1 Änderung Zonenplan und Bauordnung

Zonenplanänderung

Mit den Zonenplanänderungen wird mit einer Schraffur gekennzeichnet, dass die Bauweise auf den Grundstücken Kat.-Nrn. 1141 und 1253 eingeschränkt wird.

 Zone für öffentliche Bauten
(Art. 39 Abs. 2 und 3 BZO)
Gebäudeabmessungen und
Dachgestaltung eingeschränkt

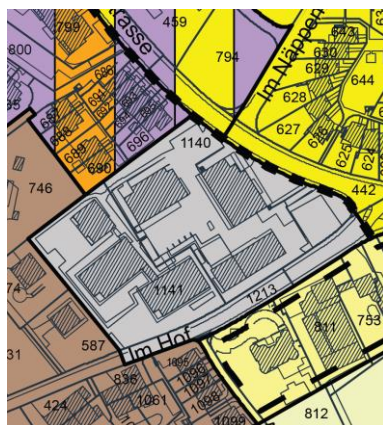


Abbildung 3 Zonenplan
rechtskräftig

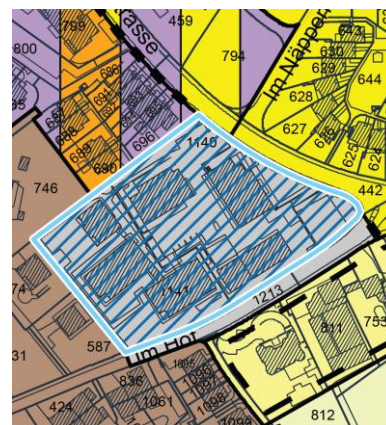


Abbildung 4 Zonenplan
Revision (Entwurf)

Bauordnung und Grundmasse

Die Bauordnung wird wie folgt angepasst.

[...]

2.6 Zonen für öffentliche Bauten

Art. 39 Massvorschriften

¹ Gegenüber Grundstücken in anderen Zonen sind die Grenzabstände und Mehrlängenzuschläge der betreffenden Zone einzuhalten.

² Im bezeichneten Gebiet "Im Hof" im Zonenplan gelten die Höhenvorschriften der Kernzone II.

³ Im bezeichneten Gebiet "Im Hof" im Zonenplan dürfen nur Satteldächer erstellt werden.

[...]

Nutzweise

Gemäss § 60 PBG wird die Nutzweise wie folgt definiert:

- ◆ Einer Zone für öffentliche Bauten können Grundstücke zugewiesen werden, die von ihren Eigentümern zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben benötigt werden.
- ◆ Als öffentliche Aufgabe gilt auch der Bau von Alterswohnungen.

4 Mitwirkung und Vorprüfung

Kantonale Vorprüfung

Der Gemeinderat hat am 25. Oktober 2021 den Entwurf der Teilrevision Bau- und Zonenordnung "Im Hof" zur kantonalen Vorprüfung und zur öffentlichen Auflage und Anhörung gemäss § 7 PBG verabschiedet.

Die Baudirektion Kanton Zürich hat mit Vorprüfungsbericht vom 17. Januar 2022 im Rahmen der kantonalen Vorprüfung Stellung zur Teilrevision genommen.

Anpassung
Umzonungsvorlage

Die Anträge aus dem Vorprüfungsbericht, welche die Teilrevision betreffen, wurden teilweise berücksichtigt und sind in die Überarbeitung eingeflossen. Betroffen sind folgende Themen:

1. Bereich der Überlagerung der Zone Oe mit zusätzlichen Vorschriften
2. Darstellung der Überlagerung gem. Verordnung über die Darstellung der Nutzungspläne (VDNP)

1. Überlagerungsbereich Oe mit
zusätzlichen Vorschriften

Vom ARE wurde angebracht, dass zum einen nur ein untergeordneter Teil des Areals "Im Hof" unmittelbar an eine Zone KII grenzt und zum anderen das Wesen der Zone Oe zugunsten der öffentlichen Aufgaben eine freiere Überbauung ermöglichen soll. Deshalb beurteilt das ARE die flächendeckende Überlagerung des Gebiets "Im Hof" (Grundstücke Kat.-Nr. 1141 und 1253) im Zonenplan als nicht zweckmässig, da eine bauliche Einschränkung nur dort plausibel begründet werden kann, wo sie unmittelbar an eine Schutzzone grenzt.

Nichteintreten

Auf diese Anregung wurde nicht eingetreten, da sich die Initiative explizit auf beide Grundstücke Kat.-Nr. 1141 und 1253 bezieht. Im Jahr 2013 lagen beide Grundstücke noch in der Kernzone II und hatten somit bei einem Bauvorhaben hohe (Qualitäts-)Ansprüche zu erfüllen. Nicht nur das Altersheim, sondern auch das Feuerwehr- und Werkhofgebäude sollen gemäss dem Initianten zusätzlich mit den Bauvorschriften geschützt werden. Die Überlagerung wird deshalb über das ganze Areal belassen.

2. Darstellung gem. VDNP

Das ARE hat in der Vorprüfung eingebracht, dass für die Zonenüberlagerung eine Darstellung zu wählen ist, welche mit der VDNP vereinbar ist und verdeutlicht, dass die Gebäudeabmessungen eingeschränkt sind.

Eintreten

In den Unterlagen für die Vorprüfung wurde über das Areal "Im Hof" die überlagernde Festlegung "Nutzungsmass einschränkend" (gem. VDNP) mit blauen Linien und einer Rotation von 135° gewählt. Die vorliegende Initiative bezieht sich jedoch mehr auf die Bauweise, weshalb die überlagernde Festlegung "Gebäudeabmessung einschränkend" mit blauen Linien und einer Rotation von 45° besser mit der VDNP vereinbar ist. Dies wurde berücksichtigt.

Einwendungs- und
Anhörungsverfahren

Die öffentliche Auflage und Anhörung erfolgte während 60 Tagen vom 4. November 2021 bis am 3. Januar 2022.

Einwendungen und
Stellungnahmen

Im Rahmen der öffentlichen Auflage sind keine Einwendungen eingegangen. Lediglich zwei Gemeinden sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal haben auf die Anhörung geantwortet bzw. die Einzelinitiative zur Kenntnis genommen. Dazu wird in einem separaten Bericht Stellung genommen.

5 Interessenabwägung

5.1 Auswirkungen auf die Kapazität

Druck auf Zonen für öffentliche Bauten infolge Bevölkerungswachstum

Der kantonale Richtplan gibt Aufschluss über den Stand der Planung und hält die Grundzüge der angestrebten räumlichen Entwicklung im Kanton Zürich fest. Das kantonale Raumordnungskonzept (ROK-ZH) entwirft eine Gesamtschau der künftigen räumlichen Ordnung im Kanton. Es ist Ergebnis einer Grundsatzdiskussion über die Raumordnungspolitik und bildet den strategischen Orientierungsrahmen für die Koordination der raumwirksamen Tätigkeiten auf verschiedenen Massstabsebenen. Der kantonale Richtplan definiert fünf Handlungsräume. Eine Schlüsselrolle übernehmen dabei die Handlungsräume "Stadtlandschaften" und "Urbane Wohnlandschaft". Die "Urbane Wohnlandschaft" – welcher die Gemeinde Greifensee zugeteilt ist – soll zusammen mit den "Stadtlandschaften" mindestens 80 % des bis 2040 prognostizierten Bevölkerungswachstums im Kanton Zürich aufnehmen.

Übergeordneter Handlungsbedarf

Für die Gemeinde Greifensee ergibt sich damit insbesondere folgender übergeordnet-geltende 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.

Einschränkende Bauvorschriften

Mit den gemäss Einzelinitiative geforderten Kernzonenbestimmungen (Gebäudehöhe und Schrägdachpflicht) würden einschränkende Bauvorschriften erlassen, welche die Realisierung eines im öffentlichen Interesse stehenden Bauvorhabens auf den genannten Grundstücken unnötig erschweren oder gar verunmöglichen. Genau dies kann und soll mit der Einrichtung einer Zone für öffentliche Bauten vermieden werden. Im Übrigen liegt es gerade bei Zonen für öffentliche Bauten nahe, dass diese nicht im Sinne einer Planung am Reissbrett

grossflächig an einer einzelnen Stelle in einem Siedlungsgebiet ausgeschieden werden, sondern über die Jahrzehnte eine gewisse Streuung erfolgt. Dies, weil das Bedürfnis nach öffentlicher Infrastruktur in grossen zeitlichen Abständen, mitunter an ganz verschiedenen Orten, auftreten kann. Infolge der allgemeinen und prognostizierten Bevölkerungszunahme sowie der spezifischen Gemeindeentwicklung wächst der Druck auf Zonen für öffentliche Bauten und Anlagen. Auf beschränkende Bauvorschriften sollte wo möglich verzichtet werden. Da die Land- und Gestaltungsreserven der Gemeinde Greifensee sehr knapp bemessen sind, sollen diese Flächen nicht leichtfertig auf lange Zeit beschränkt werden. Es ist wichtig, dass auch auf künftige Entwicklungen (kommunal und regional) reagiert werden kann. Dieser Umstand wurde denn auch in der Teilrevision 2013 erkannt und es wurden keine weiteren Bauvorschriften festgesetzt.

5.2 Planbeständigkeit

Erhebliche Änderung

Nach Art. 21 Abs. 2 Raumplanungsgesetz (RPG) werden die Nutzungspläne überprüft und nötigenfalls angepasst, wenn sich die Verhältnisse erheblich geändert haben. Überprüfung und Anpassung sind zwei verschiedene Schritte; die Erheblichkeit ist in Bezug auf die Überprüfung bereits zu bejahen, wenn eine Anpassung der Zonenplanung im fraglichen Gebiet in Betracht fällt und die entgegenstehenden Interessen der Rechtssicherheit und des Vertrauens in die Planbeständigkeit nicht so gewichtig sind, dass eine Plananpassung von vornherein ausscheidet.

Grundsätzliche Überprüfung

Nach Ablauf des Planungshorizonts (der gemäss Art. 15 Abs. 1 RPG für Bauzonen 15 Jahre beträgt) sind Zonenpläne grundsätzlich einer Überprüfung zu unterziehen und nötigenfalls anzupassen. Mit dem Ablauf dieser Zeitspanne verringert sich das Vertrauen in die Beständigkeit des Plans und umso eher können auch geänderte Anschauungen und Absichten der Planungsorgane als zulässige Begründung für eine Revision berücksichtigt werden. In Bezug auf die materiellen Anliegen der Einzelinitiative hat sich die Rechtslage seit der Umzonung im Jahr 2013 nicht derart verändert, dass sich eine Überprüfung der Zone für öffentliche Bauten und Anlagen als notwendig erweisen würde. Vielmehr wurde die Einzelinitiative aus Anlass eines konkreten Bauvorhabens und der damit verbundenen Auswirkungen eingereicht.

5.3 Erweiterung Alters- und Pflegezentrum Im Hof

Vorentscheid Gemeinderat

Zur Klärung grundlegender Fragestellungen reichte die Stiftung Zentrum Im Hof am 29. April 2019 ein Gesuch um Vorentscheid mit Drittverbindlichkeit ein. Der Stiftung wurde in Aussicht gestellt, die Güterabwägung im Rahmen des baurechtlichen Bewilligungsverfahrens zugunsten der Alters- und Pflegeversorgung zu treffen. Infolge der weiteren Entwicklungen (Rekurs gegen Vorentscheid sowie Ablehnung der finanziellen Unterstützung durch die Gemeindeversammlung) wurde das Gesuch zurückgezogen.

5.4 Zukünftige Möglichkeiten der öffentlichen Mitsprache und Abstimmung

Gesamtrevision der Bau- und Zonenordnung (BZO)

Zurzeit läuft die Anpassung der aktuellen Bau- und Zonenordnung an übergeordnetes Recht mit der Harmonisierung der Baubegriffe sowie der Überprüfung der Nutzungsplanung mit der kantonalen und regionalen Nutzungsplanung (Richtplankonformität der Nutzungsplanung). Im Rahmen dieser Revision der BZO erfolgt auch die Abstimmung mit dem kantonalen Ortsbildinventar (KOBI) und die Berücksichtigung der Anliegen des Bundesinventars der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz (ISOS).

Der Inhalt der Gesamtrevision der BZO wird vor der Festsetzung öffentlich aufgelegt. Innert 60 Tagen hat jedermann die Möglichkeit, sich zu den vorgesehenen Änderungen zu äussern resp. können dem Gemeinderat jegliche Einwände eingereicht werden. Für die Festsetzung und die Änderung der Bau- und Zonenordnung ist anschliessend gemäss Art. 15 der neuen Gemeindeordnung (nGO) die Gemeindeversammlung zuständig.

Mitsprache bei künftigen Bauprojekten oder Einräumung von Baurechten

Im Rahmen der gemäss Art. 15 (bzw. Art. 24) der Gemeindeordnung geltenden Finanzbefugnisse ist für die Einräumung allfälliger neuer dinglicher Rechte (Baurecht) als auch für die Projektierung und Realisierung künftiger Bauvorhaben (Kredit- und Bauprojektvorlagen) auf den genannten Grundstücken die Zustimmung der Gemeindeversammlung notwendig.

6 Empfehlung Gemeinderat

Ablehnende Haltung des Gemeinderats – Schlussfolgerungen

Der Gemeinderat hat sich eingehend mit der Einzelinitiative befasst. Die genannten Grundstücke befinden sich innerhalb der Zone für öffentliche Bauten. Der Sinn dieser Zone besteht darin, mit grosszügigeren Bauvorschriften die Erfüllung öffentlicher Aufgaben zu ermöglichen, die nach den Bestimmungen der umgebenden Zonen nicht oder nur erschwert zulässig wären. Die Gemeinde Greifensee befindet sich in einem Handlungsfeld, in welchem das gemäss kantonalen Richtplanung bis im Jahr 2040 prognostizierte Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich aufgefangen werden soll. Aufgrund der übergeordneten und kommunalen Siedlungsentwicklung wächst daher der Druck auf Zonen, welche dem Gemeinwesen zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben zur Verfügung stehen. Für künftige grössere bauliche Entwicklungen auf diesen Grundstücken stehen dem Stimmvolk zudem weitere Mitsprache- und Abstimmungsinstrumente zur Verfügung. Aus diesem Grund und gemäss der vorgenommenen Interessenabwägung wird der Gemeindeversammlung empfohlen, die Einzelinitiative "Schützt unsere Bauern- und Werkgebäude Im Hof" abzulehnen.

Kein Gegenvorschlag

Der Gemeinderat hat die Möglichkeit, den Stimmberechtigten gemäss § 151 Abs. 2 GPR gleichzeitig einen Gegenvorschlag zur Initiative zu unterbreiten, worauf er jedoch verzichtet.

Anträge an die Gemeindeversammlung

Nach § 22 Abs. 2 GG kann jede stimmberechtigte Person an der Gemeindeversammlung Anträge zum Inhalt der Vorlage stellen. Dies bedeutet, dass die Gemeindeversammlung auf Antrag einer stimmberechtigten Person den Text der Einzelinitiative abändern kann, sofern dies nicht übergeordnetem Recht widerspricht. Grössere Änderungen müssten wiederum vorerst öffentlich aufgelegt werden.

Umsetzung BZO

Falls die Vorlage von den Stimmberechtigten angenommen wird, würde die Gemeindeversammlung die geänderte Bau- und Zonenordnung festsetzen. Die vorliegende Revision der Nutzungsplanung würde nach dem Beschluss durch die Gemeindeversammlung zur Genehmigung durch die Baudirektion des Kantons Zürich eingereicht werden. Die neuen Bestimmungen treten mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

7 Anhang

- ◆ Originalwortlaut Einzelinitiative F. Stury vom 23. Februar 2021

Anhang 1 - Originalwortlaut Einzelinitiative

Stury Fredi Im Näppenriet 6 8606 Greifensee

23. Februar 2021

Gemeinde Greifensee
Gemeinderat
Im Städtli 3
8606 Greifensee

Einzelinitiative „Schützt unsere Bauern- und Werkgebäude im Hof“

Mit der Einreichung der vorliegenden Einzelinitiative wird um Folgendes ersucht:

Für die Grundstücke Kat.-Nr. 1141 und 1253, welche in der Zone für öffentliche Bauten liegen, soll der Art. 39 der Bau- und Zonenordnung sinngemäss ergänzt werden:

Art. 39 Absatz 1
(unverändert)

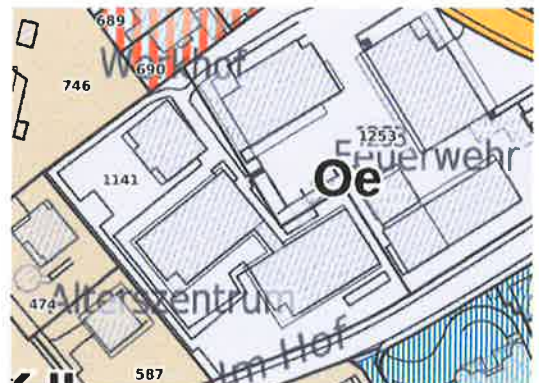
Art. 39 Abs.2
Es gelten die Höhenvorschriften der Kernzone II

Art. 39 Abs. 3
Es dürfen nur Satteldächer erstellt werden.

Kurzbegründung

Bei Planung und Erstellung des Feuerwehr- und der Werkhofgebäude sowie des Zentrums im Hof wurden hohe städtebauliche und einordnungs-bezogene Ansprüche durchgesetzt – gerechtfertigt durch die festgesetzte Kernzone gemäss Bau- und Zonenordnung Greifensee.

Das Areal mit u.a. diesen Gebäuden wurde mit Satteldächern, und sorgfältig in die Umgebung eingepasst überbaut; diese Umgebung musste sich schliesslich ebenfalls an diese Kernzonenqualität des Bestandes bei deren Überbauung anpassen und Rücksicht üben.



K → 27.11.2013 Oe

Das Resultat: Eine städtebaulich gute Überbauung mit einheitlichen Satteldächern und -höhen: Die eine Kernzonenqualität sowie die ISOS-Verträglichkeit sichernde bestehende - tw. inventarisierte - Überbauung.

Die Umzonung vom 27.11.2013 in eine Zone für öffentliche Bauten - eine kantonale Ortsbildschutz-Anweisung im Richtplan fiel weg, mitsamt der einher erfolgten Aufhebung der Profilerhaltung für die Gemeinde-Liegenschaft Im Hof 21/23 (Assek.-Nr. 22) hat städtebaulich bedrohlich negative Folgen gezeigt:

Für die letzte freie Parzelle resp. Parzellenfläche plante die Behörde nämlich einen Gebäudekubus, der an ein Gefängnisbau mahnt, und noch dazu mit einer Höhe, die im Verhältnis zu den gedrunghenen Satteldächer ringsum monumental bezeichnet werden muss.



inadäquate Planung



Der planungsrechtliche Schutz der Qualität des Bestandes der ehemaligen Kernzone mit Schutzobjekt, der Feuerwehr und dem Werkgebäude, ist nicht mehr gegeben.

Dieser städtebaulich wichtige Qualität-Schutz des Bestandes auf den bezeichneten beiden Oe-Grundstücken - und damit der Schutz auch der Einordnung und Wohnhygiene in der gesamten Umgebung mit Mehr- und Einfamilienhäusern - soll dort in der Bauordnung wenigstens massvoll wieder gesichert werden:

Mit einer Beschränkung der maximalen Höhe von Neubauten und die Pflicht zu Satteldächern, wie sie neu beantragt wird.

Freundliche Grüsse

Fredi Stury

