

Sagi-Areal Greifensee ZH

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Sagi-Areal

BERICHT ZU DEN EINWENDUNGEN

Von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis genommen am

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Monika Keller

Philippe Sturzenegger

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich
+41 44 315 13 90, www.skw.ch

32731 – 10.6.2024

Inhalt

1	ÖFFENTLICHE AUFLAGE	3
1.1	Auflage Gestaltungsplan	3
1.2	Auflage städtebaulicher Vertrag	3
2	ANHÖRUNG	4
2.1	Anhörung ZPG	4
2.2	Anhörung Nachbargemeinden	4
3	EINWENDUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN	5
4	EINGABEN ZUM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG	21

Bearbeitung

SUTER • VON KÄNEL • WILD
Michael Camenzind, Tobias Thaler

1 ÖFFENTLICHE AUFLAGE

1.1 Auflage Gestaltungsplan

Mitwirkungsverfahren gemäss § 7 PBG

Der Entwurf des privaten Gestaltungsplans wurde gemäss § 7 PBG vom 14. September bis zum 5. Dezember 2023 öffentlich aufgelegt. Während dieser Zeit konnten Einwendungen eingereicht werden. Ausserdem wurden die Nachbargemeinden (nebengeordnete Planungsträger) sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen und der Gestaltungsplan dem Kanton zu einer dritten Vorprüfung eingereicht. Der Planungsbericht nach Art. 47 RPV gibt Auskunft über das Ergebnis der kantonalen Vorprüfungen.

Einwendungsverfahren gemäss § 7 PBG

Gemäss § 7 PBG kann zum Gestaltungsplan während der öffentlichen Auflage beim Gemeinderat schriftlich Einwendung erhoben werden. Die Berechtigung dazu ist nicht beschränkt. Über die nicht berücksichtigten Einwendungen wird gesamthaft bei der Planfestsetzung entschieden. Anschliessend stehen die Pläne und der vorliegende Bericht zur Einsichtnahme offen.

Einwendungen

Während der Auflagefrist gingen 8 Schreiben mit insgesamt 36 Einwendungen zum Gestaltungsplan ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft. 27 Anträge wurden berücksichtigt oder sind sinngemäss oder teilweise berücksichtigt worden. 9 Anträge konnten nicht berücksichtigt werden.

Vorliegender Bericht

Der vorliegende Bericht fasst die eingegangenen Einwendungen zusammen und gibt über deren Behandlung Auskunft.

Die Stellungnahmen zu den Einwendungen sind grau hinterlegt.

1.2 Auflage städtebaulicher Vertrag

Auflage zur Einsichtnahme gemäss § 22 Abs. 1 MAG

Der städtebauliche Vertrag wurde zusammen mit dem Gestaltungsplan während 60 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt.

Die Auflage des Vertragsentwurfs dient lediglich der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die Eingaben zum städtebaulichen Vertrag haben deshalb nicht den Charakter von Einwendungen, zu denen gemäss § 7 PBG eine Stellungnahme zu verfassen ist. Die Eingaben werden zur Kenntnis genommen und wo dies zur Klärung des Sachverhalts dient, beantwortet.

Rekursmöglichkeit gemäss § 25 Abs. 3 MAG

Städtebauliche Verträge können von Dritten im Anschluss an die Veröffentlichung und Auflage gemäss § 5 Abs. 3 PBG (Genehmigung) wie private Gestaltungspläne beim Baurekursgericht angefochten werden.

2 ANHÖRUNG

2.1 Anhörung ZPG

Stellungnahme

Die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) hat das Geschäft beraten und nimmt wie folgt Stellung:

- Die ZPG anerkennt die nachvollziehbare Auseinandersetzung mit den regionalen Nutzungsdichtevorgaben.
- Die Festlegungen zur Erschliessung und Parkierung werden für das Areal als zweckmässig beurteilt.
- Der bestehende regionale Fuss- und Wanderweg entlang dem Werrikerbach wird im Gestaltungsplan als bestehender öffentlicher Fuss- und Veloweg sachgerecht berücksichtigt. Weitere regionale Vorgaben beim Verkehr werden vom Gestaltungsplanperimeter nicht tangiert.
- Der Gestaltungsplan entspricht den regionalen Zielen und Vorgaben.

Empfehlung

Die ZPG empfiehlt, zur Förderung des öffentlichen Verkehrs und des Fuss- und Veloverkehrs sowie zur Festlegung eines zweckmässigen Mobilitätsangebots auf dem Areal, die Erstellungspflicht für ein Mobilitätskonzept und dessen wichtigsten Inhalte für die Baueingaben in den Bestimmungen zu ergänzen.

Die Empfehlung wird berücksichtigt

Die Gestaltungsplanbestimmungen werden um eine entsprechende Vorgabe ergänzt.

2.2 Anhörung Nachbargemeinden

Keine Einwendungen

Die Nachbargemeinden bringen keine Einwendungen an.

Gemäss Rückmeldung der Stadt Uster werden die Interessen der Stadt durch den GP nicht tangiert.

Die Gemeinde Schwerzenbach stellt fest, dass die Entwicklungsabsichten der Gemeinde Schwerzenbach durch den Gestaltungsplan nicht berührt werden und keine überkommunale Abstimmung erforderlich ist.

Die Gemeinde Volketswil bringt gegen die Planungsabsichten keine Einwendungen an, da keine direkten Auswirkungen auf das Gemeindegebiet festzustellen sind.

3 EINWENDUNGEN ZUM GESTALTUNGSPLAN

Antrag 1.1
Kap. 4 Gestaltung/Ensembles

In einer Einwendung wird gefordert, die Anzahl von Ensembles auf maximal 4 zu begrenzen.

Begründung

Die Bauphase und die damit verbundenen Beeinträchtigungen seien möglichst kurz zu halten.

Die Einwendung wird sinngemäss bereits berücksichtigt

Der Gestaltungsplan sieht 6 räumliche Ensembles vor. Die Ensembles sind Gestaltungseinheiten und nicht mit den Bauetappen gleichzustellen. Eine Bauetappe kann auch mehrere Ensembles umfassen. Die Grundeigentümerschaft ist an kurzen Bauphasen interessiert, zumal die Bauzeit Auswirkungen auf die Baukosten hat.

Eine Reduktion auf vier räumliche Ensembles entspricht nicht dem Entwurfsgedanken im Richtprojekt. An den sechs Gestaltungseinheiten wird festgehalten. Die maximale Anzahl Bauetappen wird im Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben, da die Bautätigkeit abgestimmt auf die Nachfrage erfolgen muss. Das Anliegen der Einwenderschaft, die Bauphasen möglichst kurz zu halten, deckt sich jedoch mit dem Anliegen der Grundeigentümerschaft. Der Gestaltungsplan erlaubt es zudem, dass eine Bauetappe auch mehrere Ensembles umfassen kann.

Antrag 1.2
Art. 4 Gestaltung/Anforderungen

In einer Einwendung wird vorgeschlagen, dass alternativ zum städtebaulichen Vertrag ein Begleitgremium und die Kostentragung dazu auch in Art. 4 der Gestaltungsplanbestimmungen festgeschrieben werden könnte.

Begründung

Zur Sicherstellung der zukünftigen Entwicklung und Baurealisierung im Sinne von Art. 50 BZO (architektonische und städtebauliche Qualität, Verdichtung, mehrheitlich Wohnnutzung etc.) ist ein entsprechendes Begleitgremium als Mussformulierung festzuschreiben und vom Eigentümer zu finanzieren. Zu Wahrung der Unabhängigkeit gegenüber dem Eigentümer könnte dieses der Mehrwertabschöpfung angerechnet werden (Gremium im Auftrag der Gemeinde Greifensee).

Die Einwendung wird berücksichtigt

Die Gestaltungsplanbestimmungen werden im Sinne des Antrags ergänzt. Die Kostentragung wird im städtebaulichen Vertrag geregelt. Die Grundeigentümer tragen die Kosten.

Antrag 1.3
Kap. 4 Gestaltung/Abweichung
vom Richtprojekt

In einer Einwendung wird verlangt, dass bei Abweichungen vom Richtprojekt zwingend ein qualifiziertes Verfahren vorzuschreiben sei.

Begründung

Obwohl als Grundlage für die bisherige Planung ein qualifiziertes Verfahren (einstufiger, nicht anonymer Studienauftrag mit 6 Planungsteams) durchgeführt wurde, entspricht diese Planung nicht mehr als einer Testplanung zur Festlegung der Vorgaben für den Gestaltungsplan.

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt

Der Gestaltungsplan und das Richtprojekt definieren hohe qualitative Anforderungen an die Realisierung der Ensembles. Die Grundeigentümerschaft wird dementsprechend qualifizierte Planerteams mit der Entwicklung der Ensembles beauftragen. Es besteht die Absicht, nach in Kraft treten des Gestaltungsplans, das Verfasserteam des Richtprojekts mit der Ausarbeitung von Bauvorhaben zu beauftragen. Die Gemeinde wird für die planerische Begleitung zudem ein Fachgremium beiziehen (siehe Antrag 1.2). Dieses Vorgehen hat sich auch bei anderen Arealentwicklungen mit vergleichbarer Grösse und Komplexität bewährt. Die Qualitätssicherung wird dadurch gewährleistet. Der Grundeigentümerschaft bleibt es freigestellt, nachgelagert für die Ensembles Projektwettbewerbe durchzuführen. Dies wird jedoch nicht in den Gestaltungsplanbestimmungen vorgeschrieben, zumal dazu im kantonalen Planungs- und Baugesetz keine Rechtsgrundlage besteht.

Antrag 1.4
Kap. 7 Nutzungen/Wohnanteil

In einer Einwendung wird verlangt, dass im Gestaltungsplan der Wohnanteil auch im Sinne der Wohnungsgrössen (50 % Familienwohnungen) bzw. Eigentumswohnungsanteil (Stockwerkeigentum mind. 1/3) festzuschreiben sei.

Begründung

Der hohe Anteil an Klein- und Kleinstwohnungen sei nicht einleuchtend. Zur Familienförderung sei eine grössere Anzahl von Grosswohnungen (mind. 40 % ab 4.5 Zimmer und mehr) zwingend festzuschreiben.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt

Auf dem Areal soll ein breites Angebot an Wohnungen für Personen in unterschiedlichen Lebenslagen entstehen (Familien, ältere Personen, alleinerziehende Personen, Singlehaushalte). Die im Richtprojekt ausgewiesenen Wohnungsgrössen basieren auf Annahmen und sind nicht als fixe Vorgabe zu verstehen. Das Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrössen wird zum Zeitpunkt der Projektierung der jeweiligen Ensembles festgelegt und kann über die jeweiligen Realisierungsetappen je nach Nachfragesituation variieren. Eine Fixierung im Gestaltungsplan ist weder zweckmässig noch sachgerecht, da sich die Wohnbedürfnisse ändern können. Die Einwendung wird jedoch insoweit berücksichtigt, als im Bericht klarer dargelegt wird, dass der Wohnungsmix nicht in Stein gemeisselt ist. Von altersgerechten Wohnungen bis Familienwohnungen ist alles möglich. Die künftige Nachfrage bestimmt den Nutzungsmix. Im städtebaulichen Vertrag

wird überdies der Mindestanteil an Stockwerkeigentumswohnungen auf 15 % erhöht, was mehr als einer Verdoppelung gegenüber der bisherigen Regelung im Vertrag entspricht.

Antrag 1.5
Kap. 9 Verkehrserschliessung und
Parkierung/Elektromobilität

In einer Einwendung wird vorgeschlagen, dass die Vorgaben zur Verkehrsinfrastruktur wie folgt anzupassen seien: In den jeweiligen Ensembles ist mindestens die Grundinfrastruktur (C1 – Power to garage) gemäss Merkblatt SIA 2060 für die Elektromobilität zu installieren.

Begründung

Keine.

Die Einwendung wird sinngemäss
berücksichtigt

Die Gestaltungsplanbestimmungen werden dahingehend angepasst, dass Mobilitätskonzepte auszuarbeiten sind (Ziffer 9.11 GP-Bestimmungen). Darin ist die bedarfsgerechte Grundinfrastruktur für die Elektromobilität aufzuzeigen. Das Merkblatt SIA 2060 soll nicht in den Bestimmungen verankert werden, da dieses Dokument lediglich den aktuellen Stand der Technik zeigt. Die Bedürfnisse und Anforderungen können sich schnell ändern. Hingegen kann im Planungsbericht auf das Merkblatt hingewiesen werden.

Antrag 2.1
Kap. 9 Verkehrserschliessung und
Parkierung/Autoabstellplätze

In einer Einwendung wird verlangt, dass im Rahmen der Baubewilligung für einzelne Ensembles verpflichtend ein Mobilitätskonzept einzureichen sei, das eine deutliche Reduktion der Autoabstellplätze vorsieht/ermöglicht. Die einzelnen Ensembles oder zumindest Teile davon sind autoarm zu planen. Der Gemeinderat soll die Stossrichtung und die entsprechenden Präzisierungen für den Gestaltungsplan mit den Grundeigentümern aushandeln.

Begründung

- Die Berechnung der Parkplatzanzahl nach der kantonalen Wegleitung von 1997 ist veraltet und entspricht nicht den heutigen Anforderungen nach einer nachhaltigen Mobilität.
- Das Sagi-Areal ist gut erschlossen (Bahn/Bus). Carsharing ist vorgesehen und für gute Veloabstellmöglichkeiten ist gesorgt.
- Es ist mehr als 1 Parkplatz pro Wohnung vorgesehen. Dies entspricht weder der effektiven Entwicklung der Autoflotte im Kanton Zürich noch den Zielsetzungen des GP.
- Die 490 möglichen Parkplätze generieren ein erhebliches Verkehrsaufkommen. Die Verträglichkeit MIV/Veloverkehr wird infrage gestellt.
- Die Quartiernutzungen und die Mobilitätskonzepte sollen aufeinander abgestimmt sein, um einem «Schlafquartier» entgegenzuwirken.
- Autoarme Ensembles und damit weniger Autoabstellplätze liegen auch im Interesse der Bauherrschaft.

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt

Die dem Gestaltungsplan zugrunde gelegte Berechnungsgrundlage zur Ermittlung des Parkplatzangebots ist nicht veraltet, sondern hat sich bewährt und lässt einen zweckmässigen Spielraum zur Realisierung von autoarmen Überbauungen zu. Die Gestaltungsplanbestimmungen sind damit restriktiver als die geltenden Parkierungsvorschriften in der BZO der Gemeinde Greifensee.

Der Gestaltungsplan wird jedoch dahingehend ergänzt, dass die generellen Vorgaben zur Parkierung in Mobilitätskonzepten zu konkretisieren sind (vgl. Ziffer 9.11 GP-Bestimmungen). Darin sind auch die Möglichkeiten zur Reduktion des Parkplatzangebots dank autoarmer Nutzungen und Carsharing-Autos aufzuzeigen.

**Antrag 2.2
Kap. 7 Nutzung/Wohnanteil/
preisgünstige Wohnungen**

In einer Einwendung wird verlangt, dass im Gestaltungsplan als Ganzes und bezüglich der Umsetzung der einzelnen Ensembles ein Mindestanteil an kostengünstigen Wohnungen vorgeschrieben werden soll. Der Gemeinderat soll die Höhe des Anteils mit den Grundeigentümern aushandeln.

Begründung

- § 49b. Abs. 1 PBG: In Gebieten mit angestrebten erhöhten Ausnutzungsmöglichkeiten kann ein Mindestanteil an preisgünstigem Wohnraum festgelegt werden.
- Gemäss Richtprojekt des Sagi-Areals entsteht ein durchmischtes, lebenswertes Quartier mit Gemeinschaftsflächen, attraktiven Aussenräumen und Freiflächen. Die zukünftigen BewohnerInnen sollen diesem Bild entsprechen. Bei einem so grossen und langfristigen Projekt soll die Gemeinde mitsteuern, wie der Bevölkerungsmix in Zukunft aussehen soll.
- Ein breiter Bevölkerungsmix fördert die angestrebte Nutzung.
- Mit preisgünstigen Wohnungen wird ein autoarmes Quartier unterstützt.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Aktuell sind keine Wohnungen im Sinne von § 49b. Abs. 1 PBG geplant, zumal diese Vermietungskonzepte bei privaten Grundeigentümerschaften kaum erprobt sind und die Kontrolle der Vorgaben durch die Gemeinde schwierig ist. Die Realisierung von preisgünstigen Wohnungen hätte zudem erhebliche Auswirkungen auf die Mehrwertberechnung und die Mehrwertabgabe der Grundeigentümerschaft, da im städtebaulichen Vertrag keine Kostenmiete im Sinne von § 49b PBG vorgesehen ist.

Auf dem Areal soll ein breiter Wohnungsmix entstehen. Es ist keine Überbauung im Luxussegment geplant. Es sollen auch Wohnungen mit einem einfacheren Ausbaustandard entstehen, wie dies bereits heute der Fall ist.

Antrag 2.3
**Kap. 7 Nutzung/Wohnanteil/
Alterswohnungen**

In einer Einwendung wird verlangt, dass im Gestaltungsplan als Ganzes und bezüglich der Umsetzung der einzelnen Ensembles ein Anteil an Alterswohnungen festgelegt werden soll. Der Gemeinderat soll diesen Anteil mit den Grundeigentümern aushandeln und je nachdem auch Verpflichtungen dafür übernehmen. Der Anteil Alterswohnungen soll im Absatz «Wohnanteil» beziffert werden.

Begründung

- In Greifensee besteht ein grosser Bedarf an Alterswohnungen, welcher mit der demografischen Entwicklung zunehmen wird.
- Im Entwurf des städtebaulichen Vertrags sind unter «b. Soziale Infrastrukturanlagen» Alterswohnungen erwähnt, im Sinne, dass sie zuerst der Gemeinde anzudienen sind.
- Der Gemeinderat soll die Gelegenheit zur Festlegung von Alterswohnungen nutzen und die ergänzenden Angebote (Spitex, Einkaufsmöglichkeiten etc.) darauf abstimmen.
- Mit Alterswohnungen wird ein autoarmes Quartier unterstützt.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Auf dem Areal soll ein breites Angebot an Wohnungen für Personen in unterschiedlichen Lebenslagen entstehen (Familien, ältere Personen, alleinerziehende Personen, Singlehaushalte). Die im Richtprojekt ausgewiesenen Wohnungsgrössen basieren auf Annahmen. Das Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrössen wird zum Zeitpunkt der Projektierung der jeweiligen Ensembles festgelegt und kann über die jeweiligen Realisierungsetappen ausgeglichen werden. Entscheidend ist dabei auch, wie sich die Angebote an altersgerechten Wohnungen in der Gemeinde entwickeln und welche Nachfrage dannzumal besteht. Sämtliche Wohnungen im Gestaltungsplanperimeter haben jedoch den Anforderungen des Behindertengleichstellungsgesetzes zu entsprechen.

Antrag 2.4
Kap. 7 Nutzung/Dienstleistungen

In einer Einwendung wird verlangt, dass im Gestaltungsplan als Ganzes und bezüglich der Umsetzung der einzelnen Ensembles das angestrebte Angebot an Dienstleistungen und quartierdienlichen Nutzungen präzisiert und verpflichtend formuliert werden soll.

Begründung

- Nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungs- und quartierdienliche Nutzungen sollen nicht nur zulässig sein, sondern auch eingefordert werden.
- Zu einem lebendigen Quartier gehören zwingend Nutzungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kinderkrippen, ein Café oder Ähnliches, welche den Aufenthalt im Quartier über die Wohnungsgrenzen hinaus fördern.
- Die Grösse des GP und die daneben liegenden Quartiere Pfisterhölzli und Langacher weisen eine Bewohnerzahl auf, die eine solche Anforderung nicht als unverhältnismässig erscheinen lassen.

Die Einwendung ist sinngemäss bereits berücksichtigt

Der Grundeigentümerschaft ist es ein grosses Anliegen, dass ein lebendiges Quartier entsteht. Der Wohnanteil ist im Gestaltungsplan auf maximal 90 % fixiert. Es werden mindestens 10 % der Flächen für Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe oder für Angebote der Quartiersversorgung reserviert, die entsprechend der Nachfrage zur angemessenen Belegung des Quartiers beitragen sollen. Der Gestaltungsplan lässt auch einen höheren Gewerbeanteil zu, wenn eine Nachfrage vorhanden ist. Welche Nutzungen zum Zeitpunkt der Planung der jeweiligen Ensembles nachgefragt werden, kann jetzt noch nicht definiert werden. Die Regelung im Gestaltungsplan ist zweckmässig und lässt für die Entwicklung der einzelnen Ensembles einen angemessenen Projektierungsspielraum offen, was auch eine gesetzliche Anforderung ist (vgl. § 83 Abs. 2 PBG).

**Antrag 3.1
Vorprüfungsbericht**

In einer Einwendung wird verlangt, dass in der Weisung an die Gemeindeversammlung der letzte Vorprüfungsbericht des Kantons den Akten beizulegen sei.

Begründung

Die Beurteilung der Genehmigungsinstanz ist von Interesse. Änderungen nach der öffentlichen Auflage können besser nachvollzogen werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Dies ist so vorgesehen.

**Antrag 3.2
Überlagerung GP mit QEZ**

In einer Einwendung wird verlangt, dass zusammen mit dem Gestaltungsplan der Gemeindeversammlung eine Revision des Zonenplans im Schnittbereich zur Quartiererhaltungszone zu unterbreiten sei.

Begründung

Ein Teil der Quartiererhaltungszone wird durch das Ensemble Nord tangiert, was einer Sinnentleerung gleichkommt. Mit der Zonenplanergänzung kann dieser Konflikt evtl. entschärft werden.

Die Einwendung wird für die anstehende Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde entgegengenommen

Das Grundstück Kat. Nr. 217 ist der Quartiererhaltungszone zugewiesen. Der westliche unbebaute Grundstücksteil befindet sich innerhalb des Perimeters, für den gemäss Zonenplan eine Gestaltungsplanpflicht gilt. Es besteht somit der planerische Auftrag, dass dieser Grundstücksteil Bestandteil der Arealplanung und des Gestaltungsplans ist.

Die in der BZO verankerte zusätzliche Ausnützungsziffer von 10 % ist für Anbauten und Erweiterungen der bestehenden Göhnersiedlung bestimmt. Im Gestaltungsplanperimeter werden daher 10 % der auf Grundstück Kat. Nr. 217 realisierten Ausnützungsziffer beansprucht. Der Grundstücksteil von Kat. Nr. 217, der sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet, gilt mit der Rechtskraft des Gestaltungsplan als baurechtlich ausgenutzt. Dies ist im städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt und wird nach Rechtskraft des Gestaltungsplans im Grundbuch angemerkt.

Der Zonencharakter der Quartiererhaltungszone wird durch den Gestaltungsplan nicht tangiert und die Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen bestehenden Gebäude bleiben erhalten.

Die Gemeinde hat in Aussicht gestellt, die Zonengrenze im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Eine Anpassung wäre technischer Natur und hätte keine Auswirkungen auf den Gestaltungsplan, den städtebaulichen Vertrag und die Quartiererhaltungszone.

Antrag 3.3
Berichterstattung zur QEZ

In einer Einwendung wird angeregt, dass die Überlagerung der Quartiererhaltungszone mit dem Gestaltungsplan im Bericht Art. 47 RPV umfassender zu behandeln seien.

Begründung

Gemäss Art. 21 BO dürfen bestehende Bauten unter Wahrung des Erscheinungsbildes um-, aus- und wiederaufgebaut werden. Die bestehende Ausnützung kann um max. 10 % erhöht werden. Diese Bestimmung bezieht sich auf die gesamte Parzelle Kat. Nr. 217. Durch die Überlagerung mit den Nutzungsmöglichkeiten des Gestaltungsplans entstehen unklare Rechtsverhältnisse, welche abschliessend zu regeln sind.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Planungsbericht wird gemäss Antrag ergänzt.

Antrag 3.4
Nutzungsmass über aGF regeln

In einer Einwendung wird verlangt, dass das Nutzungsmass nicht über die Baumasse, sondern durch die maximal anrechenbare Geschossfläche (Vollgeschoss einschliesslich Dach- und Untergeschosse) zu regeln sei.

Begründung

Nach rechtskräftiger Bau- und Zonenordnung liegt der Gestaltungsplan in der Zone WG4 und W3 mit einer AZ von 65 resp. 55 %. Damit die Mehrausnutzung nachvollzogen werden kann, darf kein eleganter Systemwechsel vorgenommen werden. Es wird nicht schlüssig dargelegt, weshalb dieser Systemwechsel vollzogen wird.

Die Baumasse eignet sich für Industriebauten; im Wohnungsbau ist sie der Wohnqualität nicht förderlich.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Zahlreiche Gemeinden definieren eine Baumassenziffer auch für Wohnzonen, zumal die Definition der Ausnützungsziffer im kantonalen Planungs- und Baugesetz zahlreiche Tücken hat (Nichtanrechenbarkeit von Untergeschossen, Dach- und Attikageschossen, Loggien etc.). Insbesondere führt die Ausnützungsziffer dazu, dass in aller Regel die «Gratisflächen» in den Untergeschossen und Attikageschossen ökonomisch bedingt aktiviert werden, was den gestalterischen Spielraum der Architektinnen und Architekten einschränkt. Demgegenüber kann die erlaubte Baumasse innerhalb der Baubereiche frei «modelliert» werden, ohne dass dies zu einem Nutzflächenverlust führen würde.

Im Gestaltungsplan wird daher die für die räumliche Wirkung einer Überbauung relevante Baumasse definiert, was der im Modell zum Richtprojekt ersichtlichen Volumetrie entspricht. Der Systemwechsel lässt für die nachgelagerte Projektierung einen höheren gestalterischen Spielraum für die Architekturteams offen als die Ausnützungsziffer. Daher wird im Gestaltungsplanperimeter die zulässige Baumasse geregelt.

Neu wird ein Baumassentransfer in die Ensembles Süd und Südwest ausgeschlossen, womit in diesen Randzonen eine Verdichtung infolge Nutzungstransfer ausgeschlossen wird. Zudem wird die Baumasse für Kleinbauten und Anbauten von 1'500 m³ auf 1'000 m³ reduziert.

Antrag 3.5
Verankerung aGF im GP

In einer Einwendung wird verlangt, dass das den «Ensembles» neu zugewiesene Nutzungsmass «anrechenbare Geschossfläche» analog den aufgeführten Koordinaten im Gestaltungsplan einzutragen sei.

Begründung

Begründung siehe Antrag 3.4.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Siehe Stellungnahme zu Antrag 3.4.

Antrag 3.6
Geschosszahl in den Bestimmungen

In einer Einwendung wird verlangt, dass die in den Schemaschnitten dargestellten Geschosszahlen in den Bestimmungen als max. Anzahl Geschosse vorzuschreiben sei. Ziff. 6. Abs. 14 sei entsprechend anzupassen.

Begründung

Bei hohen Gebäuden kann die Geschosszahl, entgegen der im Schemaschnitt eingetragenen Anzahl, erhöht werden und in der Folge kann dank «Kellerwohnungen» zusätzlicher Wohnraum realisiert werden. Die Qualität der Wohnungen wird auch bezüglich der möglichen Raumhöhen verringert.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Gestaltungsplan wird gemäss Antrag angepasst.

Antrag 3.7
Geschosszahl in den Baubereichen

In einer Einwendung wird verlangt, dass im Gestaltungsplan in den Baubereichen die max. Anzahl Geschosse einzutragen sei.

Begründung

Dadurch wird das mögliche Nutzungsmass transparent im Plan deklariert. Ein Überschreiten der Nutzungsmöglichkeiten ist nicht mehr möglich; die Spielregeln sind klar auf den m² genau festgelegt.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Gestaltungsplan wird gemäss Antrag angepasst.

**Antrag 3.8
Kerngebiet**

In einer Einwendung wird verlangt, dass die Schraffur «Kerngebiet» im Bereich der bestehenden Heizzentrale zu streichen sei.

Begründung

Die Heizzentrale kann in Wohnraum umgenutzt werden. Die Darstellung suggeriert einen grosszügigen Freiraum. Ein Blick auf das Modell verdeutlicht, dass das Gegenteil der Fall ist.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Es handelt sich um einen Darstellungsfehler. Der Situationsplan wird gemäss Antrag angepasst.

**Antrag 3.9
Kapitel Masterplan 2050**

In einer Einwendung wird verlangt, dass das Kapitel Masterplan 2050 Raum Uster-Volketswil ersatzlos zu streichen sei.

Begründung

Der Gemeinderat Greifensee hat sich leider vom gemeinsam erarbeiteten Planungswerk verabschiedet, indem er sich aktiv gegen wichtige Bestandteile auf dem Gemeindegebiet Uster (z. B. Greifenseestrasse) ausgesprochen hat.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Unabhängig von der politischen Einordnung, zeigt der Masterplan Uster-Volketswil die räumlichen Entwicklungsperspektiven im grösseren Kontext auf. Daher wird das Kapitel Masterplan 2050 Raum Uster-Volketswil im Planungsbericht nicht gestrichen. Die Revision dieses Masterplans ist ein politisches Thema und nicht Gegenstand des laufenden Gestaltungsplanverfahrens.

**Antrag 3.10
Heizzentrale**

In einer Einwendung wird verlangt, dass die Problematik der Heizzentrale zu thematisieren sei. Es sei eine Strategie für eine allfällige Verlegung der Heizzentrale aufzuzeigen.

Begründung

Die Bestimmung, dass das Volumen der Heizzentrale anderweitig genutzt werden kann, lässt auf Änderungsabsichten schliessen. Eine Verlegung hat Auswirkungen auf die Umweltbedingungen.

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt

Die Heizzentrale bleibt bis auf Weiteres auf dem Areal bestehen. Es besteht keine Verlegungsabsicht. Eine Verlagerung auf einen anderen Standort ist je nach Nachfrageentwicklung jedoch nicht ausgeschlossen. Die Standortfrage wird schlussendlich auch von der Marktentwicklung und der Realisierung von Wärmeverbunden anderer Energiedienstleister bestimmt. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht ergänzt.

**Antrag 3.11
Bezug auf Art. 50 Abs. 2 BZO**

In einer Einwendung wird verlangt, dass im Bericht Bezug auf Art. 50 Abs. 2 der Bauordnung zu nehmen sei.

Begründung

Bauordnung Art. 50: «Im Gebiet Sagi ist zur Erhaltung und technischen Erneuerung der bestehenden Gewerbebetriebe (Sägewerk

und Heizzentrale) kein Gestaltungsplan erforderlich.» Nun liegt aber ein Gestaltungsplan vor.

Die Einwendung wird für die anstehende Ortsplanungsrevision durch die Gemeinde entgegengenommen

Die Bauordnung verlangt für die Erweiterung der bestehenden Gewerbenutzung keinen Gestaltungsplan. Damit sollte der Fortbestand der Sägerei erleichtert werden.

Die Sägerei wurde jedoch stillgelegt. Daher wurde für die nun beabsichtigte Entwicklung ein Gestaltungsplan erarbeitet, welcher der Stimmbewölkerung zur Beschlussfassung vorgelegt wird. Dieser Sachverhalt wird im Planungsbericht ergänzt.

Die Gemeinde hat in Aussicht gestellt, die BZO-Bestimmungen für das Sagi-Areal im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision zu überprüfen. Eine Anpassung wäre technischer Natur und hätte keine Auswirkungen auf den Gestaltungsplan und den städtebaulichen Vertrag.

**Antrag 4.1
Überarbeitung Gestaltungsplan**

In einer Einwendung wird verlangt, dass der private Gestaltungsplan an die Verfasser zur Überarbeitung/Ergänzung zurückzuweisen und anschliessend neu öffentlich aufzulegen sei.

Begründung

Der Gestaltungsplan entspricht, wie nachfolgend aufgezeigt wird, nicht vollumfänglich den geltenden bau- und planungsrechtlichen Vorschriften.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Eine Rückweisung ist im Rahmen des Einwendungsverfahrens nicht möglich. Der Anspruch auf Mitwirkung ist nicht formeller Natur. Eine erneute öffentliche Mitwirkung ist nach dem kantonalen Planungs- und Baugesetz nicht vorgesehen, auch wenn die Berücksichtigung von Einwendungen zu Änderungen am Gestaltungsplan führen.

**Antrag 4.2
Überprüfung Lärmgutachten**

In einer Einwendung wird verlangt, dass das Lärmgutachten vom 12. Juli 2023, auf dem der Gestaltungsplan basiert, zu überprüfen sei und neue Berechnungen durchzuführen seien.

Begründung

Der Gestaltungsplan basiert auf dem Lärmgutachten vom 12. Juli 2023. Dieses ist jedoch nicht korrekt, weil es auf falschen Annahmen beruht. So wurde für die Beurteilung der Empfangspunkte bei den Gebäuden A und B (siehe Seite 13 des Lärmgutachtens) nicht berücksichtigt, dass auf dem Grundstück des Einwenders ein Neubau (Gebäude Nr. 858) errichtet wurde, der höchstwahrscheinlich Auswirkungen auf die Verteilung bzw. Ausbreitung des Strassenlärms hat. Das Lärmgutachten ist daher zu ergänzen und es ist zu überprüfen, ob der genannte Neubau Änderungen der Belastungsgrenzwerte für die Fassaden der Gebäude A und B zur Folge hat.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Das Lärmgutachten wird gemäss Antrag angepasst.

**Antrag 4.3
Quartiertreffpunkt**

In einer Einwendung wird verlangt, dass der Quartiertreffpunkt im Zentrum der Überbauung zu realisieren sei.

Begründung

Der vorgesehene Quartiertreffpunkt ist an der Hirzerenstrasse vorgesehen und trägt somit den zu erwartenden Lärm in die Nachbarschaft, was Art. 7 Abs. 1 LSV widerspricht. Der Quartiertreffpunkt ist daher in der Mitte des Areals zu realisieren.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Die Einwenderschaft geht davon aus, dass sich künftige Nutzer/innen nicht an die gesetzlichen Vorgaben der Lärmschutzverordnung halten. Diese Befürchtungen sind unbegründet. Auch die Grundeigentümerschaft hat ein Interesse, dass die lärmrechtlichen Vorgaben eingehalten sind. An der Lage des Quartiertreffpunkts wird festgehalten.

**Antrag 4.4
Gutachten Luftreinhaltung**

In einer Einwendung wird verlangt, dass zu prüfen sei, ob für den Gestaltungsplan nicht auch ein Gutachten über die Luftreinhaltung nötig ist.

Begründung

Bei gewissen Wetterlagen ist davon auszugehen, dass die Abgase der Heizzentrale eine offensichtliche Belastung für die Bewohner der umliegenden Häuser darstellen könnte.

Ohne Gutachten über die Luftreinhaltung nimmt der Gestaltungsplan in Kauf, dass die zukünftigen Bewohner einer durch Abgase entstehenden, erhöhten Belastung ausgesetzt sein werden.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Es ist kein weiteres Gutachten für die bestehende Heizzentrale nötig. Auch der Kanton hat im Rahmen der Vorprüfungen kein Gutachten verlangt. Es gilt die rechtskräftige Bau- und Betriebsbewilligung. Die Anlage wird durch das AWEL in Bezug auf die Einhaltung der Luftreinhalteverordnung laufend kontrolliert. Eine Neubeurteilung erfolgt bei Bedarf im Baubewilligungsverfahren.

**Antrag 4.5
Bestimmung Ziff. 10 Abs. 4**

In einer Einwendung wird verlangt, dass Ziff. 10 Abs. 4 der Gestaltungsplan-Bestimmungen (GPB) mit Ausnahme des ersten Satzes zu streichen sei.

Begründung

- Die Einführung eines Tempo-30-Regimes auf der Tumigerstrasse fällt nicht in den Zuständigkeitsbereich der Eigentümer der Grundstücke im Perimeter des Gestaltungsplans. Der Entscheid, ob auf dieser Strasse Tempo 30 eingeführt wird oder nicht, obliegt der Gemeinde.
- Die Beschränkung der oberirdischen PP oder der Bau von Lärmschutzmassnahmen widersprechen den übrigen Bestimmungen, weil das oberirdische Parkplatzangebot nur verkleinert werden kann, wenn gleichzeitig die Anzahl Parkplätze an einem anderen

Ort erweitert wird; dies wiederum hat Auswirkungen auf die Lärmwerte.

- Der Bau von Lärmschutzmassnahmen in Richtung der angrenzenden Gebäude wie Autounterstände, Lärmschutzwände, Erdwälle oder die Einhausung der bestehenden Tiefgaragenzufahrt Ensemble Nordwest können kaum so erstellt werden, dass sie den Anforderungen von Ziff. 4 Abs. 2 GPB gerecht werden.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Einwand wird berücksichtigt, zumal dies auch in der dritten Vorprüfung gefordert wird und die Einführung von Tempo-30 nicht mit dem Gestaltungsplan geregelt werden kann.

**Antrag 4.6
Geschossreduktion**

In einer Einwendung wird verlangt, dass die entlang der Tumigerstrasse geplanten Baukörper (im Lärmgutachten vom 12. Juli 2023 auf der Seite 10 als Gebäude O, A und B bezeichnet) um ein Geschoss zu reduzieren seien.

Begründung

Die an die Tumigerstrasse angrenzenden Grundstücke des PGP befinden sich gemäss gültiger Bau- und Zonenordnung (BZO) in der Wohnzone W3, womit 3 Vollgeschosse und 1 Dachgeschoss bzw. eine Gebäudehöhe von 10.5 m und eine Firsthöhe von max. 6.5 m zulässig sind.

Mit den Vorgaben des GP sind an der Südwestfassade auch bei Flachdächern Gesamthöhen von bis zu 15.75 m möglich (Beispiel Gebäude B). Daraus resultiert ein vom Stimmbürger nicht gewollter Quantensprung an Gebäudemasse, der sich auch mit der Schutzverordnung Greifensee nur schlecht verträgt. Daher sind die Bestimmungen so zu ändern, dass die entlang der Tumigerstrasse geplanten Baukörper um ein Geschoss reduziert werden müssen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt

Die Baubereiche B und O werden im Sinne des Antrags um 1 Geschoss reduziert, womit der Übergang zur Nachbarschaft sanfter ausgestaltet werden kann.

**Antrag 4.7
Maximale Geschosshöhe**

In einem Eventualantrag wird verlangt, dass zumindest in den Ensembles Südwest und Süd eine maximal zulässige Geschosshöhe festzulegen sei, die Art. 25 BZO entspricht.

Begründung

Eventuell ist anstelle von Antrag 4.6 zumindest in den Ensembles Südwest und Süd eine maximal zulässige Geschosshöhe festzulegen (Ziff. 6 Abs. 14), die Art. 25 BZO entspricht, damit der nicht gewollte Quantensprung an Gebäudemasse vermieden werden kann.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Gestaltungsplan wird im Sinne des Antrags um eine Geschosshöhenregelung ergänzt.

Antrag 4.8
Pflichtbaulinie

In einer Einwendung wird verlangt, dass die Pflichtbaulinie des Baukörpers B (im Lärmgutachten vom 12. Juli 2023 auf der Seite 10 als Gebäude B bezeichnet) wegzulassen oder nach Norden zu verschieben sei.

Begründung

Auch die Pflichtbaulinie beim Gebäude B wirkt sich negativ auf den Übergang zwischen der Schutzverordnung Greifensee und der Wohnzone W3 aus. Würde sie weggelassen oder weiter nach Norden verschoben und damit das Gebäude B weiter zurückversetzt geplant, würde der Übergang von den beiden Zonen viel landschaftsverträglicher ausfallen.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Im Gestaltungsplan werden die Pflichtbaulinien aufgehoben. Dadurch darf in den Baubereichen weiter von der Strasse entfernt gebaut werden, was ohne Folgen auf die städtebauliche Qualität des Richtprojekts bleibt.

Antrag 4.9
Dachvorsprünge und vorspringende Gebäudeteile

In einer Einwendung wird verlangt, dass die Bestimmungen so zu ergänzen seien, dass Dachvorsprünge und vorspringende Gebäudeteile die Pflichtbaulinie nicht überragen dürfen.

Begründung

Dachvorsprünge und vorspringende Gebäudeteile dürfen die Pflichtbaulinie überragen, was sich negativ auf das empfindliche Schutzgebiet des Greifensees auswirkt und zudem den oben genannten Übergang von der einen zur anderen Zone verstärkt.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Gestaltungsplan wird dahingehend angepasst, dass vorspringende Gebäudeteile die Baubereichsgrenzen in Richtung Im Langacher, Tumigerstrasse, Hirzenerstrasse und Werrikerbach nicht überragen dürfen.

Antrag 4.10
Reduktion Baumasse

In einer Einwendung wird verlangt, dass die zulässige Baumasse für Hauptgebäude gemäss Ziff. 6 Abs. 7 GPB zumindest in den Ensembles Südwest und Süd um 20 % zu reduzieren sei.

Begründung

Die vorgesehenen zulässigen Baumassen gehen weit über die Dichtevorgaben des Leitfadens des ARE vom April 2015 hinaus. Bei einer Umrechnung ergibt sich eine Ausnutzungsziffer von rund 115 %, obwohl Art. 25 BZO nur eine solche von 55 % vorsieht. Da die GPB auch Verschiebungen der Baumasse zulassen, könnten im südlichen Bereich des PGP nochmals weit grössere Baukörper entstehen, was sich wiederum negativ auf die Einordnung im empfindlichen, greifensee-schutznahen Gebiet auswirkt.

Die tatsächlich realisierbare Baumasse ist aber noch höher, weil die Begegnungshalle, Velohalle und Heizzentrale Bestandegarantie geniessen und nicht zur zulässigen Baumasse gezählt werden. Auch für Klein- und Anbauten sowie für kleine und anbauähnliche Gebäude ist zusätzliche Baumasse vorgesehen.

Die Einwendung wird teilweise berücksichtigt

An der Baumasse wird festgehalten. Hingegen wird die Geschoszahl im Sinne der Einwendung 4.6 reduziert und eine maximale Geschoszahlregelung eingeführt. Zudem werden Baumassenverlagerungen in die Ensembles Süd und Südwest im Sinne des Antrags ausgeschlossen.

**Antrag 4.11
Baumassenverlagerungen**

In einer Einwendung wird verlangt, dass Baumassenverlagerungen gemäss Ziff. 6 Abs. 8 GPB in den Ensembles Südwest und Süd zu verbieten seien.

Begründung

Wie in Antrag 4.10 dargelegt, müssen Baumassenverlagerungen zumindest in den Ensembles Südwest und Süd untersagt werden. Ziff. 6 Abs. 8 GPB ist entsprechend anzupassen.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Baumassenverlagerungen in die Ensembles Süd und Südwest werden im Sinne des Antrags ausgeschlossen.

**Antrag 4.12
Baubereiche**

In einer Einwendung wird verlangt, dass die Ziff. 6 Abs. 3 GPB so anzupassen sei, dass Bauten und Anlagen, die im Situationsplan braun/hellbraun bezeichneten Baubereiche horizontal nicht überragen dürfen.

Begründung

Diese Bestimmungen tragen nicht zu einem erträglichen Übergang von der Greifenseeschutzzone zur normalen Bauzone bei.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Gestaltungsplan wird dahingehend angepasst, dass vorspringende Gebäudeteile die Baubereichsgrenzen in Richtung Im Langacher, Tumigerstrasse, Hirzenerstrasse und Werrikerbach nicht überragen dürfen. Überdies wird die Bestimmung zu den Pflichtbaulinien ersatzlos aufgehoben.

**Antrag 4.13
Gestaltungsvorschriften Terrain**

In einer Einwendung wird verlangt, dass die Gestaltungsvorschriften für das Terrain gemäss Ziff. 4 Abs. 7–9 GPB so zu formulieren seien, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erzielt wird.

Begründung

Die Gestaltungsvorschriften für das Terrain sind in Art. 34 BZO strenger als die des GP, obwohl für den PGP eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht werden soll.

Die Einwendung wird berücksichtigt

Der Umgang mit der Topografie ist ein wichtiger Bestandteil des Entwurfsgedankens im Richtprojekt. Daher wird der Geländeverlauf auf der Basis des Richtprojekts im Gestaltungsplan als massgebendes Terrain festgelegt. Dies schafft Transparenz und vereinfacht den Vollzug.

Ziffer 6.2 der Gestaltungsplanbestimmungen wird im Sinne des Antrags dahingehend angepasst, dass die erhöhten gestalterischen Anforderungen auch für die Terraingestaltung gelten.

Antrag 4.14
Bäume und Pflanzen

In einer Einwendung wird verlangt, dass der Gestaltungsplan und die Bestimmungen mit klar definierten Vorgaben für Bäume und Pflanzen zu ergänzen seien.

Begründung

Der GP sieht rund 100 Bäume auf dem Areal vor, zeigt aber nicht auf, wo die Bäume wie hoch werden. Bäume müssen einen angemessenen Wurzelraum ausbilden können. Nur wenn die Bäume eine entsprechende Grösse aufweisen, können sie das Mikroklima auf dem Sagi-Areal wesentlich beeinflussen, zukünftige Hitzeperioden sinnvoll abschwächen und die negativen Auswirkungen der dichten Bebauung auf die Nachbarschaft reduzieren. Die ungefähren Standorte, die Baumart und die angestrebte Höhe sind deshalb sowohl im Situationsplan als auch in den Bestimmungen zu definieren. Der verwendete Begriff hochstämmige Bäume ist irreführend. Die Pflanztiefe von mindestens 1.00–1.50 m (siehe Ziff. 8 Abs. 5 GPB) ermöglicht nur eine Bepflanzung mit kleinen Bäumen.

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt

Gestaltungspläne sind Sondernutzungspläne und keine Bauprojekte. Die Definition der Baumarten und Baumstandorte ist in diesem Projektstadium weder zweckmässig noch sachgerecht. Überdies ist die Lage der Tiefgarage noch nicht abschliessend bestimmt. Die Lage der Baumpflanzungen ist dannzumal bei der Projektentwicklung der jeweiligen Ensembles auf die Abgrenzung der Unterniveaubauten abzustimmen. Hochstamm-bäume werden dabei vorzugsweise ausserhalb von Unterniveaubauten gepflanzt.

Antrag 4.15
Hindernisfreie Bauten

In einer Einwendung wird verlangt, dass Ziff. 4 Abs. 10 GPB so anzupassen sei, dass alle Bauten und Anlagen gemäss der Norm SIA 500 «Hindernisfreie Bauten» erstellt werden müssen.

Begründung

Das Behindertengleichstellungsgesetz schreibt nicht vor, wie Bauten und Anlagen erstellt werden müssen, dass sie Behinderten und alten Menschen gerecht werden. Ziff. 4 Abs. 10 GPB ist so anzupassen, dass Bauten und Anlagen gemäss der Norm SIA 500 erstellt werden müssen. Dies schreibt § 34 Abs. 2 BBV I ausdrücklich vor.

Die Einwendung wird sinngemäss berücksichtigt

Der Hinweis ist korrekt. Es gilt § 239a Abs 2 PBG und § 34 Abs. 2 BBV I, weshalb auf eine Bestimmung im Gestaltungsplan grundsätzlich verzichtet werden kann. Der Gestaltungsplan wird jedoch im Sinne des Antrags angepasst. Auf die Nennung einer Norm wird jedoch verzichtet, da sich die Bezeichnungen ändern können.

Antrag 4.16
Bachzugang im Gewässerraum

In einer Einwendung wird verlangt, dass die Bestimmung von Ziff. 8 Abs. 6 GPB, wonach innerhalb des Gewässerraums zum Werrikerbach ein naturnah gestalteter Zugang zulässig sei, ersatzlos zu streichen.

Begründung

Was innerhalb des Gewässerraums zum Werrikerbach zulässig ist und was nicht, fällt in den Zuständigkeitsbereich der Baudirektion und kann nicht über den Gestaltungsplan geregelt werden.

***Die Einwendung wird sinngemäss
berücksichtigt***

Mit dem Eintrag im Gestaltungsplan und mit dessen kantonalen Genehmigung kommt das wesentliche öffentliche Interesse an einem Zugang zum Werrikerbach zum Ausdruck. Dies ist eine bundesrechtliche Voraussetzung, damit solche Zugänge innerhalb des Gewässerraums erstellt werden dürfen. In den Bestimmungen wird jedoch präzisiert, dass der Zugang geplant wird.

4 EINGABEN ZUM STÄDTEBAULICHEN VERTRAG

S1 Vereinbarungen (Ziff. 7)

In einer Eingabe wird angeregt, dass das Begleitgremium aufgrund des langen Realisierungshorizontes als Muss-Formulierung (bisher «soll») zwingend nötig sei. Andernfalls könne die Anforderung von Art. 50 BZO für die Öffentlichkeit nicht gewährleistet werden.

Für jede einzelne Realisierungsetappe sei ein qualifiziertes Verfahren (Studienauftrag) festzuschreiben, insbesondere dann, wenn nicht das siegreiche Architekturbüro aus dem Wettbewerbsverfahren mit der Projektierung beauftragt wird.

Die Kostentragung dieser Massnahme sei zwingend dem Eigentümer aufzuerlegen. Zur Wahrung der Unabhängigkeit gegenüber dem Eigentümer wäre es allenfalls möglich, dieses der Mehrwertabschöpfung anzurechnen (Gremium im Auftrag der Gemeinde Greifensee).

Stellungnahme

Der Gestaltungsplan und der städtebauliche Vertrag werden im Sinne der Stellungnahme dahingehend angepasst, dass die Gemeinde für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben Fachexperten beizieht. Damit wird die Qualitätssicherung gewährleistet.

S2 Diverses/Eigentumswohnungsanteil möglichst hoch (Ziff. 27)

In einer Eingabe wird angeregt, dass der Anteil an Eigentumswohnungen viel zu klein sei. Gemäss Entwurf städtebaulicher Vertrag seien lediglich 3'200 m² von 45'000 m² Wohnnutzung als Eigentumswohnungen (Stockwerkeigentum) zu realisieren. Dies sei ein Anteil von nur gerade 7.1 % der gesamten zu realisierenden Wohnfläche. Es wird ein Anteil für Wohneigentum von mindestens 1/3 gefordert. Dies entspreche einer Fläche von rund 15'000 m².

Stellungnahme

Die Eigentumsquote wird im städtebaulichen Vertrag im Sinne der Eingabe auf 6'800 m² Hauptnutzfläche für Stockwerkeigentum erhöht, was 15 % der im Richtprojekt vorgesehenen Wohnfläche von 45'314 m² und mehr als einer Verdopplung gegenüber der bisherigen Regelung entspricht.

S3 Diverses/Wohnungsmix in Vertrag festzuschreiben

In einer Eingabe wird angeregt, dass der Wohnungsmix im Sinne der Förderung von Familienwohnungen mit einer Mindestanzahl im Vertrag festzuschreiben sei. Es wird ein Mindestanteil von 40 % an Wohnungen ab 4.5 Zimmern und mehr angeregt. Im vorliegenden erläuternden Bericht (ohne Rechtsverbindlichkeit) sei in der Tabelle unter Ziff. 3.2 ein Anteil an Familienwohnungen von nur 20 % enthalten, was viel zu gering sei.

Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu Einwendungen 1.4.

S4
**Aktenauflage/
Mehrwertberechnung**

In einer Eingabe wird angeregt, dass neben der Bewertung der Ausgleichsleistungen im Sinne der Transparenz auch die Mehrwertberechnung (anrechenbare Grundfläche, mögliche Ausnutzung nach BZO, Ausnutzung nach GP, Mehrausnutzung) der Aktenauflage beizulegen sei. Anhand der vorliegenden Unterlagen könne der Berechnungsprozess nicht nachvollzogen werden. Es komme hinzu, dass ein unbegründeter Systemwechsel von der Ausnutzungsziffer zur Baumassenziffer vollzogen werde.

Stellungnahme

Die Beilage 1 im städtebaulichen Vertrag fasst das Ergebnis der beiden Mehrwertberechnungen zusammen. Im Sinne des Öffentlichkeitsprinzips können die beiden Mehrwertberechnungen bei der Gemeinde eingesehen werden. Eine öffentliche Auflage ist jedoch nicht vorgesehen.

S5
Nutzungsmass/Ausnutzungsziffer

In einer Eingabe wird angeregt, dass im Gestaltungsplan die Festlegung des Nutzungsmasses gemäss den Bestimmungen der Ausnutzungsziffer vorzunehmen sei.

Die rechtskräftige Bau- und Zonenordnung bediene sich beim Grundmass in den Wohnzonen der Ausnutzungsziffer. Nur in der Gewerbezone komme die Baumasse zur Anwendung. Da es sich beim Gestaltungsplan um Wohnen, Dienstleistungen und höchstens nicht störendes Gewerbe handelt, wirke ein Systemwechsel unbegründet und für die Vollzugsbehörde in der Anwendung aufwendiger.

Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu Einwendung 3.4.

S6
Baumasse

In einer Eingabe wird angeregt, dass das Total der Baumasse von 212'000 m³ mit den Werten der möglichen Baumasse der Velohalle, der Heizzentrale und des Quartiertreffpunktes zu ergänzen sei. Die erwähnten Ausnahmen seien unbegründet und müssten in die Mehrwertberechnung miteinbezogen werden.

Stellungnahme

Die Velohalle und der Quartiertreffpunkt sind keine Ertragsnutzungen, weshalb diese Nutzungen richtigerweise von der Mehrwertberechnung ausgeklammert sind. Die Umnutzung der Heizzentrale ist aktuell nicht vorgesehen. Die Heizzentrale kann am bestehenden Standort auf den Energiebedarf der Überbauung angepasst werden. Die Regelung im städtebaulichen Vertrag ist das Ergebnis der Verhandlungen.

S7 Ausgleichsleistungen

In einer Eingabe wird angeregt, dass die Wertausgleichsleistung im Betrag von CHF 115'500.– für die Gestaltung des parzellenübergreifenden Freiraums nicht als Ausgleichsleistung anzuerkennen sei.

Es könne nicht sein, dass die Zweckbestimmung des GP durch die Öffentlichkeit subventioniert werde. Diese Anforderungen werde auch im übergeordneten Recht, § 83 Abs. 3 PBG und in Art. 50 Abs.1 der Bau- und Zonenordnung gefordert.

Stellungnahme

Gemäss MAG und MAV ist die Regelbauweise nach Zonenplan und BZO der Basiswert für die Bestimmung des Mehrwerts des Gestaltungsplans. Die BZO schreibt keine parzellenübergreifenden Freiraumgestaltungen vor. Diese Massnahmen sind jedoch im Interesse der Siedlungsqualität und werden mit dem Gestaltungsplan sichergestellt. Die Mehraufwendungen der Grundeigentümerschaft können folglich gemäss den gesetzlichen Bestimmungen (MAG/MAV) als Sonderleistung angerechnet werden. Wäre dies nicht der Fall, wären Gestaltungspläne mit den darin verankerten qualitativen Mehranforderungen (besonders gute Einordnung und Gestaltung) im Vergleich zu Gebieten, die pauschal aufgezont werden und bei denen lediglich die Anforderungen nach § 238 Abs. 1 PBG (lediglich befriedigende Einordnung und Gestaltung) zu erfüllen sind, stark benachteiligt.

Die Parteien haben sich darauf verständigt, zwecks Bestimmung der Mehrwertabgabe sowie der durch die Eigentümer zu erbringenden Ausgleichsleistungen auf den Mittelwert der von der Gemeinde in Auftrag gegebenen beiden Gutachten abzustellen.

Der Gemeinderat vertrat im Gemeinderatsbeschluss vom 19. September 2022 nachgelagert an die beiden Gutachten jedoch die Haltung, dass die einzelnen Ausgleichsleistungen nicht zu einer vollständigen Anrechenbarkeit führen dürfen, da entsprechende Massnahmen erfahrungsgemäss auch bei Bauvorhaben in der Regelbauweise umgesetzt werden. Im Zuge der weiteren Vertragsverhandlungen haben sich die Parteien u.a. darauf verständigt, den geschätzten Ausgleichswert für die Begegnungshalle über CHF 936'500 auf «null» zu reduzieren. Dies entspricht im Mittel einem Abzug von 22% über alle Ausgleichsleistungen. Die Präambel im städtebaulichen Vertrag wurde angepasst, so dass die einzelnen Verhandlungsschritte nachvollzogen werden können.

Diese Korrektur im städtebaulichen Vertrag ist im Sinne der vorgebrachten Eingabe. Es findet daher keine Subventionierung von Ausgleichsmassnahmen durch die Öffentlichkeit statt. Es liegt mit dem städtebaulichen Vertrag eine rechtmässige, zweckmässige und angemessene Regelung zum Ausgleich der Planungsvorteile vor.

**S8
Ausgleichsleistungen**

In einer Eingabe wird angeregt, dass der Wertausgleich im Betrag von CHF 455'000.– für die Pflanzung von 100 Bäumen nicht als Ausgleichsleistung anzurechnen sei.

Begründung siehe S7.

Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu S7.

**S9
Ausgleichsleistungen**

In einer Eingabe wird angeregt, dass der Wertausgleich im Betrag von CHF 33'500.– für die Gestaltung eines naturnahen Freiraums entlang des Werrikerbachs nicht als Ausgleichsleistung anzuerkennen sei.

Begründung siehe S7.

Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu S7.

**S10
Landpreis
Trottoir Hirzerenstrasse**

In einer Eingabe wird angeregt, dass für das Trottoir Hirzerenstrasse zusammen mit dem Gestaltungsplan ein öffentlich beurkundeter Abtretungsvertrag vorzulegen sei. Da das Land durch den Gestaltungsplan ausgenutzt wird, ist der veranschlagte Landpreis zu reduzieren.

Das geplante Trottoir ist Bestandteil des kommunalen Verkehrsrichtplans (F4) und somit Erschliessungsvoraussetzung für den Gestaltungsplan. Da es durch die Gemeinde unterhalten wird, soll es auch im Eigentum der Gemeinde sein.

Stellungnahme

Der Sachverhalt ist im städtebaulichen Vertrag ausreichend geregelt. Der Abtretungsvertrag wird im Rahmen der Realisierung erstellt, was im städtebaulichen Vertrag geregelt ist. Das Trottoir wird nach der Erstellung unentgeltlich in das Eigentum der Gemeinde abgetreten.

**S11
Mehrwertausgleich für Erfüllung
SNBS Gold**

In einer Eingabe wird angeregt, dass der aufgeführte Mehrwertausgleich von CHF 223'000.– zur Erfüllung des Standards SNBS Gold nicht zu gewähren sei.

Es sei der Zweck des Gestaltungsplans, eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen. Es kann nicht sein, dass diese Zweckbestimmung durch die Öffentlichkeit subventioniert wird.

Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu S7.

S12
Mehrwertausgleich für
Sharingangebot

In einer Eingabe wird angeregt, dass der aufgeführte Mehrwertausgleich von CHF 21'500.– für ein «Sharingangebot» nicht zu gewähren sei.

Ein Sharingangebot sei Bestandteil des kommunalen Verkehrsrichtplans und somit Erschliessungsvoraussetzung für das Planungswerk. Ausserdem sei es ein gutes Wohnungsvermietungsargument.

Stellungnahme

Siehe Stellungnahme zu S7.

S13
Defizitbeitrag

In einer Eingabe wird angeregt, dass ein Defizitbeitrag an eine Versuchsphase für die bessere Erschliessung (2.8. Busanbindung Richtung Uster) zu sichern sei.

Stellungnahme

Dies kann aus dem gemeindlichen Mehrwertabgabefonds finanziert werden, der durch die Grundeigentümerschaft namhaft finanziert wird.