

# Sagi-Areal Greifensee ZH

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Sagi-Areal

## ERLÄUTERNDER BERICHT NACH ART. 47 RPV



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

Planer und Architekten AG

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

32731 – 10.6.2024

Inhalt

<b>1</b>	<b>EINLEITUNG</b>	<b>4</b>
1.1	Ausgangslage	4
1.2	Bisheriger Planungsablauf	6
1.3	Verfahren	7
1.4	Mehrwertabgabe/städtebaulicher Vertrag	7
<b>2</b>	<b>RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>8</b>
2.1	Planungsrechtliche Rahmenbedingungen	8
2.2	Weitere Rahmenbedingungen	16
2.3	Gewässer	19
2.4	Geologie	20
2.5	Lokalklima	20
<b>3</b>	<b>RICHTPROJEKT</b>	<b>21</b>
3.1	Vom Siegerprojekt zum Richtprojekt	21
3.2	Nutzung	23
3.3	Erschliessung / Parkierung	24
3.4	Etappierung	26
3.5	Übersicht Kennwerte des Richtprojekts	27
<b>4</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN</b>	<b>28</b>
4.1	Zweck	28
4.2	Bestandteile und Geltungsbereich	28
4.3	Ergänzendes Recht	28
4.4	Gestaltung	29
4.5	Etappierung	32
4.6	Bebauung	32
4.7	Nutzung	36
4.8	Freiraum	36
4.9	Verkehrerschliessung und Parkierung	39
4.10	Umwelt	42
4.11	Schlussbestimmung	44
<b>5</b>	<b>BERICHTERSTATTUNG NACH ARTIKEL 47 RPV</b>	<b>45</b>
5.1	Berücksichtigung der übergeordneten Planungen	45
5.2	Einbettung in die Gemeindeentwicklung	47
5.3	Berücksichtigung von Art. 50 BZO (Gestaltungsplanpflicht)	51
5.4	Fazit	53
<b>6</b>	<b>BEURTEILUNG DURCH DEN GEMEINDERAT</b>	<b>54</b>
<b>7</b>	<b>MITWIRKUNGSVERFAHREN</b>	<b>56</b>
7.1	Erste kantonale Vorprüfung	56
7.2	Zweite kantonale Vorprüfung	62
7.3	Dritte kantonale Vorprüfung	63
7.4	Anhörung und öffentliche Auflage	65
	<b>ANHANG</b>	<b>66</b>
A1	Stellungnahme des Gemeinderats	66

## **Beilagen**

- Projektdossier mit Richtprojekten Bebauung und Freiraum, Rolf Mühlethaler Architekt / Andreas Geser Landschaftsarchitekten
- Stellungnahme zur Bebauungsdichte und Grundordnung
- Lärmgutachten
- Bericht zu den Einwendungen

## **Bearbeitung**

SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Michael Camenzind, Tobias Thaler, Isabel Philip

## **Titelbild**

Situationsplan Richtprojekt, Rolf Mühlethaler Architekt

# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Lage

Lage Perimeter Sagi-Areal Greifensee  
(Quelle: Google Maps)

Das Sagi-Areal befindet sich im östlichen Teil der Gemeinde Greifensee im Zürcher Oberland.



### Schlüsselareal

Luftaufnahme Sägerei Unholz mit  
Umgebung  
(Quelle: Google Maps)

Das Sagi-Areal ist ein Schlüsselareal in Greifensee und gemäss Planungsbericht zur Teilrevision der Bau- und Zonenordnung von 2013 die wichtigste Baulandreserve der Gemeinde. Das Areal umfasst rund 4.4 ha Bauland. Darauf befinden sich heute der stillgelegte Sägereibetrieb mit Lager und Nebengebäuden, Wohngebäude sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.



Doppelscheune



Offene Lagerhalle



Ansicht Ost mit Zwillingshäusern

## Absicht Eigentümer

Nachdem der Holzverarbeitungsbetrieb eingestellt wurde, beabsichtigt die Grundeigentümerschaft, das Areal schrittweise zu entwickeln. Vorgesehen sind möglichst unabhängige Entwicklungsetappen, die sowohl zusammen mit den Bestandesbauten als auch im Endzustand der Überbauung eine hohe Qualität aufweisen.

Der Fokus wird auf eine Wohnnutzung gelegt (Anteil Eigentums- und Mietwohnungen). An den für reine Wohnnutzungen schwierigen Lagen (vor allem in exponierten Erdgeschossen) sollen Mischformen (Wohnateliers) und Nutzungen wie Spitex, Kindergarten/Kita/Hort etc. möglich sein.

## Planungsgebiet

Heutige Zonierung

Gemäss Zonenplan liegt das Areal heute teils in der 4-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeleichterung (AZ 0.65) und teils in der 3-geschossigen Wohnzone (AZ 0.55). Eine kleinere Teilfläche ist der Quartiererhaltungszone zugewiesen.

Das Areal ist planungspflichtig (Gestaltungsplanpflicht). Gemäss Planungsbericht zur Zonenplanrevision von 2013 kann der Gestaltungsplanperimeter grösser gefasst werden und auch den unbebauten Teil der Parzelle Nr. 217 beinhalten, der gemäss der rechtskräftigen Zonierung einer Quartiererhaltungszone zugewiesen ist.

## Gestaltungsplanpflicht

Art. 50 BZO legt die Ziele fest, welche mit dem Gestaltungsplan zu erfüllen sind:

- Architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung der Lärmsituation
- Kompakte und verdichtete Bebauung
- Wohn- und mässig störende Gewerbenutzung

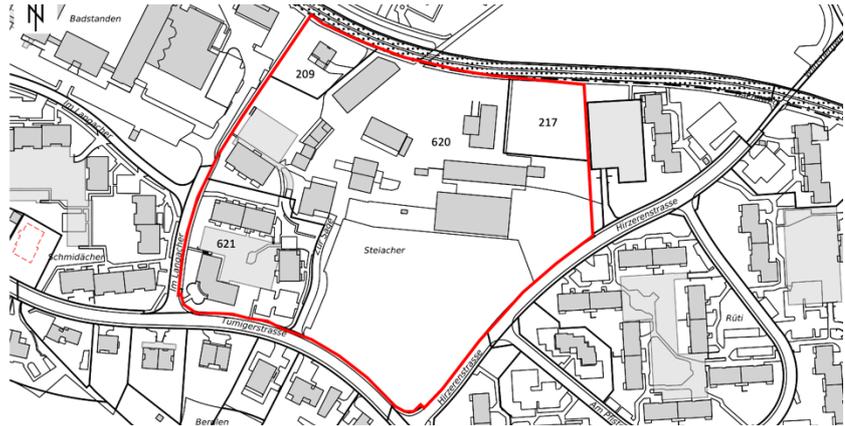
Basierend auf einem überzeugenden Konzept ist eine erhöhte Ausnutzung zulässig. Es wird eine ortsverträgliche Dichte angestrebt.

## Grundstücke

Der Planungsperimeter umfasst folgende Grundstücke:

Kat. Nr. 620	32'964 m <sup>2</sup>
Kat. Nr. 621	6'595 m <sup>2</sup>
Kat. Nr. 209	1'917 m <sup>2</sup>
Kat. Nr. 217	2'724 m <sup>2</sup> (Anteil)
<b>Total</b>	<b>44'200 m<sup>2</sup></b>

Gestaltungsplanperimeter  
(Quelle: GIS ZH)



## 1.2 Bisheriger Planungsablauf

### Studienverfahren

Von Mitte 2018 bis Anfang 2019 hat die Grundeigentümerschaft einen Studienauftrag über das Areal durchgeführt. Als Sieger ging das Projekt von Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA, Bern und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich hervor.

Die Gemeinde war bei diesem Studienverfahren involviert und konnte so die öffentlichen Anliegen frühzeitig in den Planungsprozess einbringen (Einsatz im Sachpreisgericht durch Frau Monika Keller, Gemeindepräsidentin und Herrn Thomas Honegger, Hochbauvorstand).

Die Resultate des Studienverfahrens wurden der interessierten Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Ausstellung präsentiert.

### Siegerprojekt Studienauftrag Modell Ansicht Süd



### Richtprojekt

Nach Abschluss des Studienverfahrens wurde das Siegerprojekt durch die Architekten und die Landschaftsarchitekten weiterbearbeitet und zu einem Richtprojekt vertieft (siehe Kapitel 3). Insgesamt fanden vier Werkstattgespräche mit der Gemeinde statt.

Das Richtprojekt wurde aufgrund von Rückmeldungen, die im Rahmen der öffentlichen Auflage eingereicht wurden, punktuell angepasst. Es gilt als Qualitätsmassstab für die Arealentwicklung im privaten Gestaltungsplan und wird als konzeptionelle Basis für die weitere Projektierung im privaten Gestaltungsplan verankert.

## 1.3 Verfahren

### Privater Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500
- Bestimmungen
- Bericht zu den Einwendungen
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV

Der Gestaltungsplan stimmt die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander ab. Neben einer gesamtheitlichen städtebaulichen, freiräumlichen und verkehrstechnischen Betrachtung werden die nutzungsplanerischen Eckwerte bezüglich verträglicher Dichte, Nutzung, Grundmasse der Bauten und Abstände etc. genauer definiert.

### Verfahrensablauf

Vor der öffentlichen Auflage wurde der Gestaltungsplan dem Kanton zur Vorprüfung eingereicht. Die kantonalen Anliegen sind im Kap. 7.1 bis 7.3 zusammengefasst.

Der private Gestaltungsplan wurde danach durch den Gemeinderat gestützt auf § 7 PBG zuhanden der Anhörung und öffentlichen Auflage (60 Tage) verabschiedet und dem Kanton zur erneuten Vorprüfung eingereicht.

Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung folgt das Genehmigungsverfahren durch den Kanton.

## 1.4 Mehrwertabgabe/städtebaulicher Vertrag

### Rechtsgrundlage

Gemäss Art. 5 des eidgenössischen Raumplanungsgesetzes (RPG) ist für erhebliche Vor- und Nachteile, die durch Planungen entstehen, ein angemessener Ausgleich zu gewährleisten. Das kantonale Mehrwertausgleichsgesetz (MAG) und die dazugehörige Verordnung sind seit 1. Januar 2021 in Kraft.

### Kommunale Mehrwertabgabe

Die Stimmbevölkerung hat im Dezember 2021 eine kommunale Mehrwertabgabe in der BZO eingeführt. Auf den planerischen Mehrwert, der mit dem Gestaltungsplan geschaffen wird, wird eine kommunale Mehrwertabgabe von 40 % erhoben.

## Städtebaulicher Vertrag

Die Grundeigentümerschaft hat den Antrag auf eine individuelle Mehrwertabschätzung gestellt. Auf der Grundlage der heutigen BZO und der zusätzlichen Nutzungsmöglichkeiten des privaten Gestaltungsplans wurde der Mehrwert durch zwei externe Fachexperten bestimmt.

Der im Entwurf vorliegende städtebauliche Vertrag regelt insbesondere die Ausgleichsleistungen der Grundeigentümerschaft sowie die Geldleistungen im Umfang des festgelegten Abgabesatzes von 40 % auf den ermittelten Mehrwert des privaten Gestaltungsplans.

Der städtebauliche Vertrag wurde zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan zur Einsichtnahme während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Aufgrund von Rückmeldungen aus der Bevölkerung wurde der städtebauliche Vertrag in einigen Punkten angepasst. Der Vertrag wird gültig, wenn der private Gestaltungsplan rechtskräftig wird.

## 2 RAHMENBEDINGUNGEN

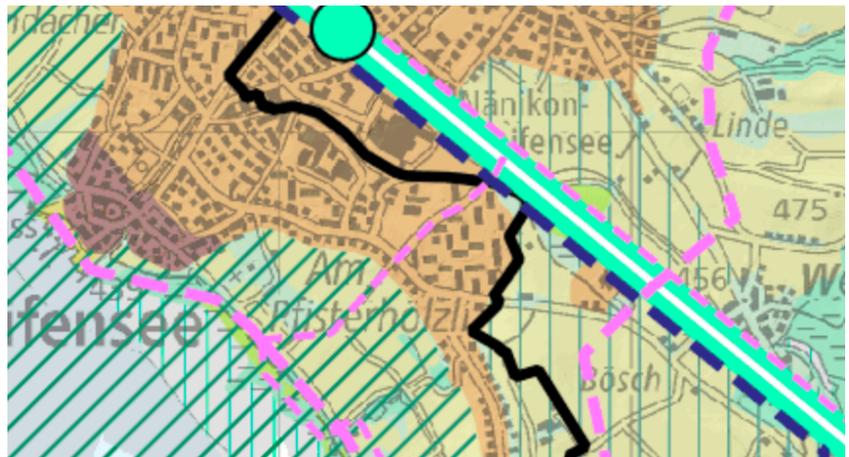
### 2.1 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### Kantonaler Richtplan

Die Richtplankarte des kantonalen Richtplans zeigt folgende Planeinträge in der Nähe des Areals:

- Erdgastransportleitung:  
Entlang des Perimeters besteht eine Erdgastransportleitung mit  $\leq 5$  bar (pink gestrichelt). Das Trasse verläuft ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters.

Ausschnitt kantonalen Richtplan  
(Stand Beschluss Kantonsrat 28.10.2019)

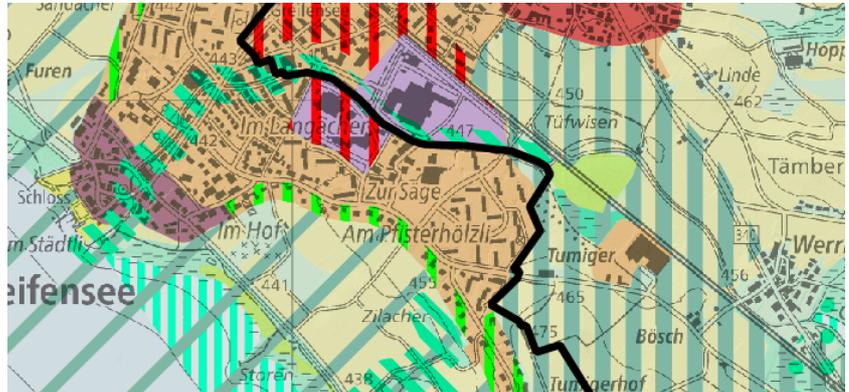


**Regionaler Richtplan Glattal,  
 Teil Siedlung**  
 (RRB vom 17.11.2021)

Gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Glattal liegt das Sagi-Areal in einem Gebiet, für welches die Richtplankarte keine spezifische bauliche Dichte bezeichnet. Gemäss Richtplankarte soll das nicht speziell bezeichnete Siedlungsgebiet in der Regel eine mittlere städtebauliche Körnung aufweisen (2.6.2).

Auszug Richtplan Siedlung

- Arbeitsplatzgebiet
- Mischgebiet
- Gebiet für öffentliche Bauten und Anlagen
- Eignungsgebiet für Hochhäuser
- Hohe bauliche Dichte
- Niedrige bauliche Dichte
- Gewässerrevitalisierung



Dichtestufen

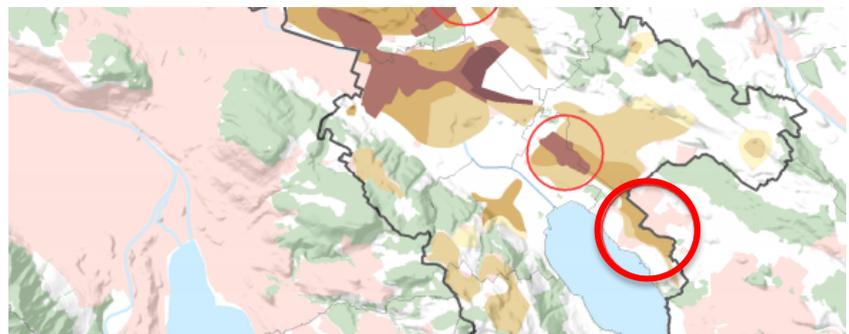
Die Teilrevision des regionalen Richtplans Glattal wurde am 17.11.2021 durch den Regierungsrat festgesetzt.

Im regionalen Richtplan wird das Sagi-Areal einer mittleren Nutzungsdichte zugeordnet (bis 150 Köpfe/ha). Dies entspricht in etwa einer Bruttoausnutzungsziffer von 0.80 bis 1.05 (Vergleich blaue Linien in der Grafik auf der folgenden Seite).

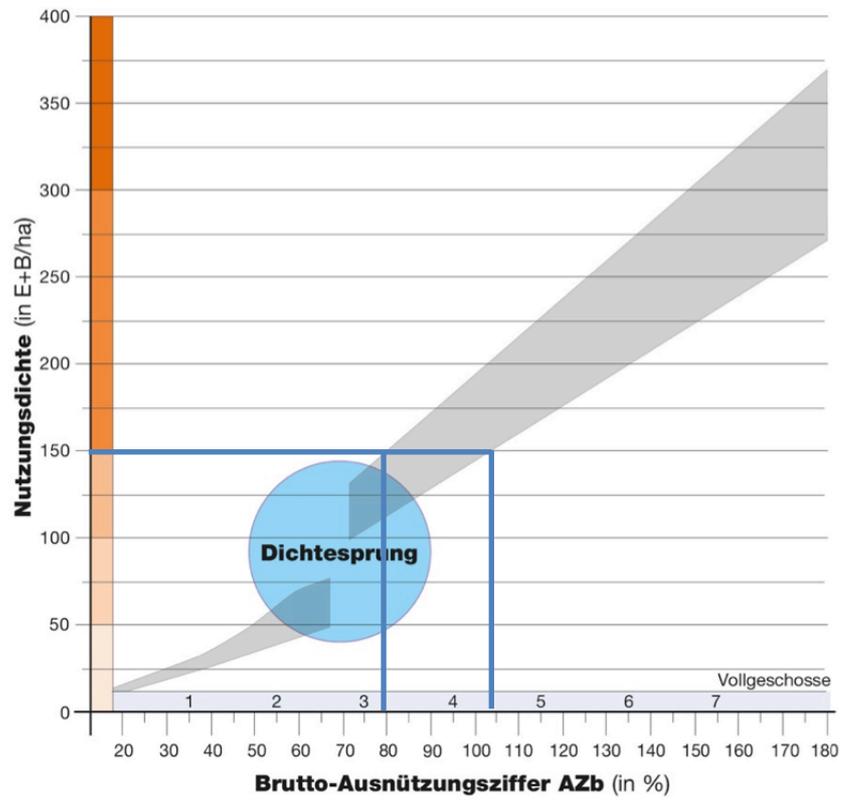
Gemäss Richtplanfestlegung ist es Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen. Es ist zulässig, die planerische Verdichtung in mehreren Revisionschritten umzusetzen. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt.

Nutzungsdichte

- Sehr hohe Nutzungsdichte
- Hohe Nutzungsdichte
- Mittlere Nutzungsdichte
- Geringe Nutzungsdichte
- Sehr geringe Nutzungsdichte



Nutzungsdichtediagramm  
(Quelle: Richtplantext)

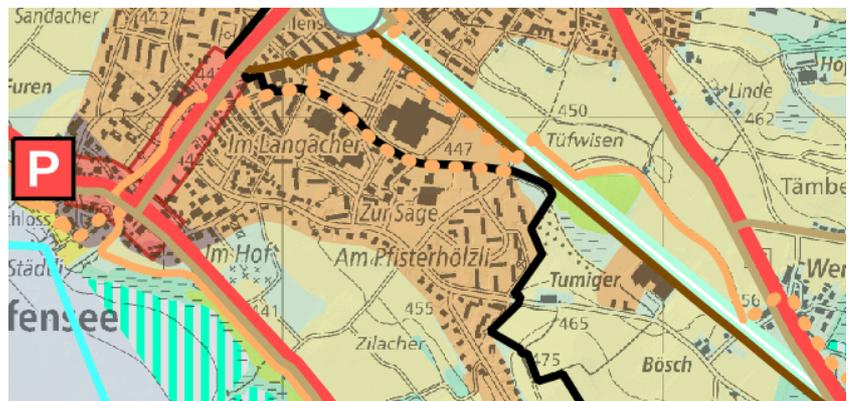


### Regionaler Richtplan Glattal, Teil Verkehr

Gemäss dem rechtskräftigen regionalen Richtplan Glattal ist der Fuss- und Wanderweg entlang des Werrikerbachs von regionaler Bedeutung.

Auszug regionaler Richtplan Verkehr

----- Fuss- / Wanderweg mit Hartbelag



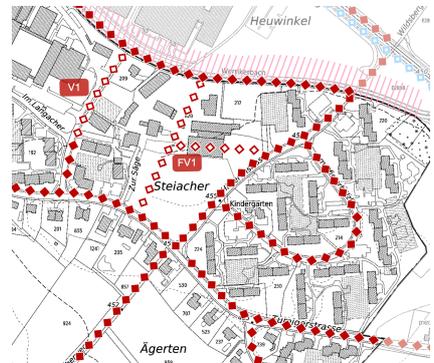
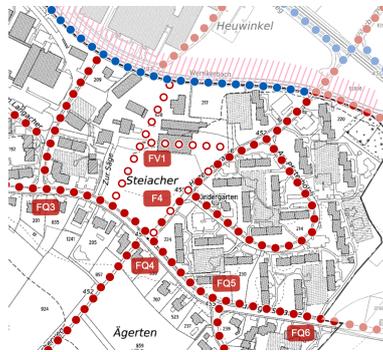
**Kommunaler Verkehrsrichtplan /  
 Gesamtverkehrskonzept**

Der Gemeinderat hat ein Gesamtverkehrskonzept (GVK) erarbeitet, das den Handlungsbedarf im Bereich Verkehr/Mobilität für den Zeitraum der nächsten 10 bis 15 Jahre aufzeigt. Das GVK bildete die Grundlage für die Überarbeitung des behördenverbindlichen Verkehrsrichtplans, der durch die Gemeindeversammlung am 21. Juni 2023 beschlossen wurde. Der Verkehrsrichtplan bezeichnet im Bereich des Gestaltungsplanperimeters folgende Massnahmen:

- Neue Fuss- und Veloverbindung von der Tumigerstrasse und von der Hirzerenstrasse zur Verbindung entlang dem Werrikerbach.
- Die Tumigerstrasse ist als kommunale Sammelstrasse bezeichnet und soll Bestandteil einer Tempo-30-Zone sein.
- Die Schaffung eines Carsharingangebots, was im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

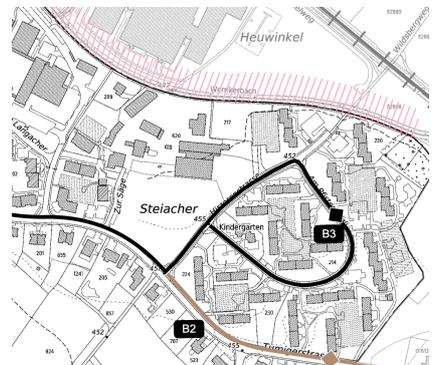
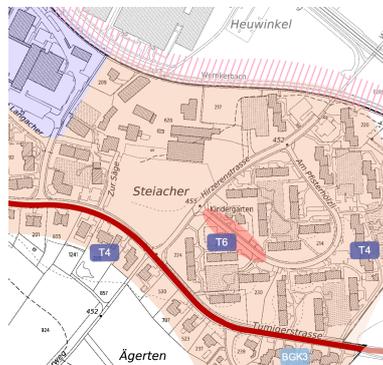
Auszug kommunaler Richtplan Verkehr

Links: Richtplankarte Fussverkehr  
 Rechts: Richtplankarte Veloverkehr

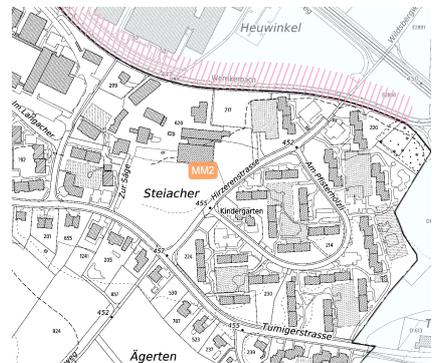


Links: Richtplankarte MIV

Rechts: Richtplankarte öffentlicher Verkehr



Links: Richtplankarte Parkierung



## Masterplan 2050 Raum Uster-Volketswil

Das kantonale Raumordnungskonzept sieht vor, dass das zukünftige Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 % in urbanen Gebieten stattfinden soll. Die dafür geeigneten Entwicklungsräume sind von kantonalen Bedeutung und bilden einen wesentlichen Pfeiler in der Raumentwicklungsstrategie des Regierungsrats. Das Gebiet Uster-Volketswil gilt als einer der Schlüsselräume im Kanton Zürich.

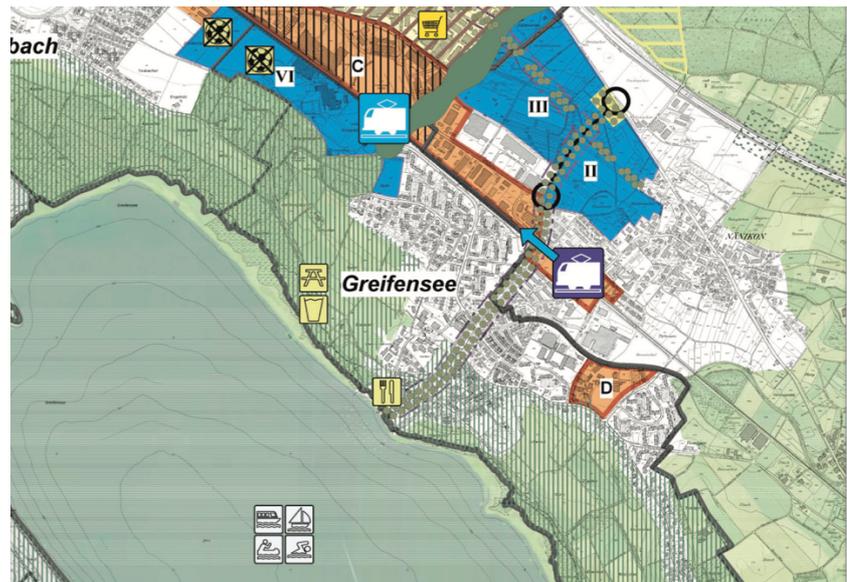
Der Masterplan für den Raum Greifensee, Schwerzenbach, Volketswil und Uster dient den Projektpartnern zur Koordination ihrer planerischen Massnahmen. Er umschreibt die Anforderungen an eine zukünftige Bebauung, Nutzung, Erschliessung und Etappierung und zeigt die zu treffenden Massnahmen und ihre Abhängigkeiten auf.

Mittels Pilotprojekten in allen vier Gemeinden wurde evaluiert, wo welche Verdichtung angestrebt werden soll. Das Sagi-Areal wird im Masterplan als eines von sechs Pilotprojekten bezeichnet.

Gemäss Masterplan wird für den Raum Uster-Volketswil eine Nutzungsdichte von 120–220 Köpfe/ha angestrebt. Der Gemeinderat hat im Jahr 2014 den Masterplan Uster-Volketswil verabschiedet.

Ausschnitt Masterplan 2050

-  Pilotprojekte Verdichtung (Abgrenzung schematisch)
-  Planungszone
-  Optionen für Einzonungen
-  Siedlungsorientierter Freiraum
-  Aufwertung Strassenraum
-  Boulevard Industriestrasse
-  Freiraumachse Volketswil-Greifensee
-  kant. Landschaftsverbindung
-  Perimeter Schutzverordnung Greifensee



## Greifensee-Schutzverordnung

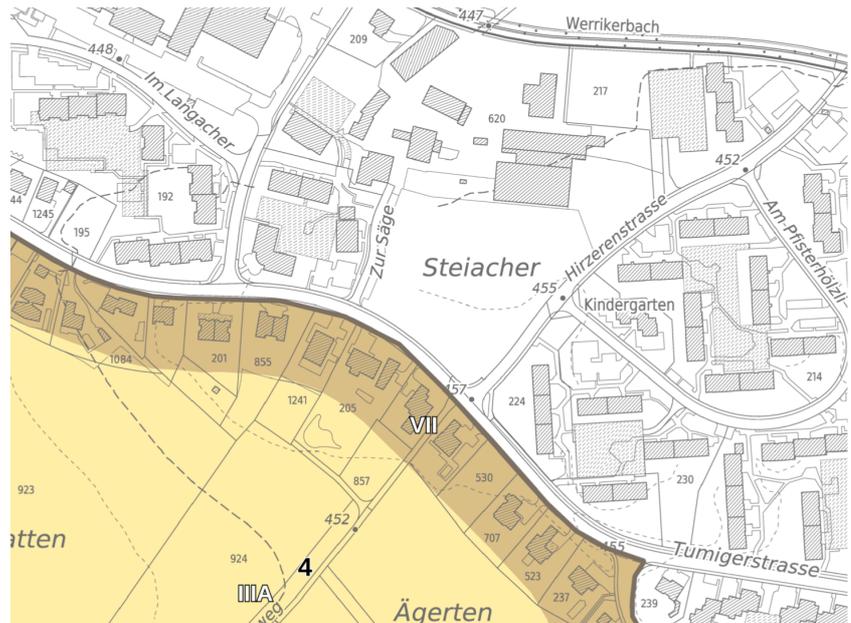
Der Greifensee und seine Uferbereiche sind ein Lebens- und Landschaftsraum mit grossem biologischem und landschaftlichem Wert. Er zählt zu den wertvollsten Landschaften des Kantons. Der Regierungsrat erliess am 27. Juni 1941 eine Verordnung zum Schutze des Greifensees.

Das Sagi-Areal grenzt direkt an die Weiler- und Siedlungsrandzone VII. Neue Bauten und Anlagen in der Siedlungsrandzone sowie andere Veränderungen müssen gut in das Bild der Greifenseelandschaft eingefügt werden.

In dieser Zone sind alle Baugesuche der Baudirektion gemäss § 18 BVW zu melden. Eine Bewilligung wird unter allfälligen Bedingungen genehmigt, wenn sich die Bauten und Anlagen gut in das Orts- und Landschaftsbild einfügen.

Der Gestaltungsplan ist nicht direkt von der Schutzverordnung betroffen. Dennoch wurde auf die Ausgestaltung des Übergangs zur angrenzenden lockeren Bebauung in Bezug auf die Gebäudeabstände und Geschossigkeit ein besonderes Augenmerk gerichtet.

Ausschnitt aus dem Plan zur Schutzverordnung  
 (Quelle: GIS ZH)

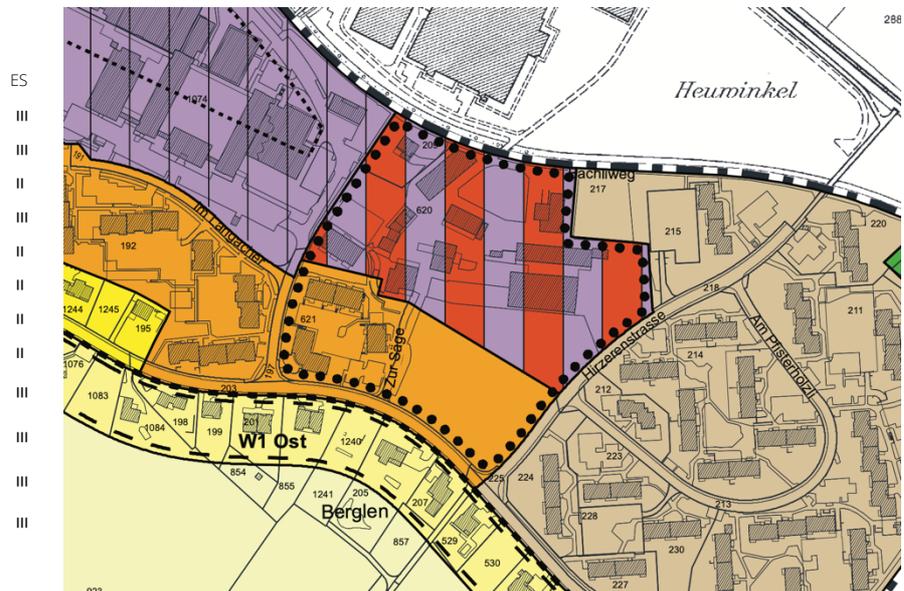


## Zonenplan

Die heutige Zonierung bildet die Basis für die Ermittlung der Mehrnutzung im privaten Gestaltungsplan und die damit verbundene kommunale Mehrwertabgabe, die im städtebaulichen Vertrag geregelt wird.

Ausschnitt rechtskräftiger Zonenplan  
 (Festsetzung 27.11.2013)

	Kernzone I	K I	III
	Kernzone II	K II	III
	Quartiererhaltungszone	QEZ	II
	Zentrumszone	Z	III
	1-geschossige Wohnzone	W1 West / Ost	II
	2-geschossige Wohnzone	W2	II
	3-geschossige Wohnzone	W3	II
	4-geschossige Wohnzone	W4	II
	2-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG2	III
	3-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG3	III
	4-geschossige Wohnzone mit Gewerbeerleichterung	WG4	III
	Gewerbezone	G	III
	Gestaltungsplanpflicht		



## Bau- und Zonenordnung

Grundmasse Art. 25

Gemäss Art. 25 der rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung vom 27.11.2013 gelten im Gestaltungsplanperimeter die nachfolgenden Grundmasse in der Regelbauweise für die Zonen W3 und WG4:

	W3	WG4
Ausnutzungsziffer max.	55 %	65 %
Vollgeschosse max.	3	4
Anrechenbare Dachgeschosse max.	1	1
Gebäudehöhe max.	10.5 m	13.5 m
Firsthöhe max.	6.5 m	5 m
Grenzabstand klein min.	10 m	12 m
Grenzabstand gross min.	4 m	5 m

Auszug BZO, Gestaltungsplanpflicht  
gemäss Art. 50 BZO

<sup>1</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:

- *Architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung der Lärmemissionen*
- *Kompakte und verdichtete Bebauung*
- *Wohn- und mässig störende Gewerbenutzungen*

## Quartiererhaltungszone

Der Gestaltungsplanperimeter wird weiter gefasst als gemäss Zonenplan vorgeschrieben. So umfasst der Gestaltungsplan auch einen Teil des Grundstücks Kat. Nr. 217.

Das Grundstück Kat. Nr. 217 befindet sich heute in der Quartiererhaltungszone. Die Quartiererhaltungszone bezweckt die Erhaltung und zeitgemässe Erneuerung sowie Ergänzung der bestehenden Bebauung und Aussenräume.

Grundsätzlich darf die bestehende Ausnutzung (Stand Dezember 2013) in diesem Gebiet um maximal 10 % erhöht werden. Im vorliegenden Gestaltungsplan wird auf dem Grundstück ein Neubau erstellt. Das zu bebauende Grundstück steht nicht in direktem Zusammenhang mit der Siedlung am Pfisterhölzli, deren Erhalt die Quartiererhaltungszone bezweckt. Aus diesem Grund wird der Sinn und Zweck der Quartiererhaltungszone nicht tangiert.

Das Grundstück steht im funktionalen Zusammenhang mit dem Sagi-Areal. Die Integration dieses Grundstücksteils war bereits Gegenstand des Wettbewerbsverfahrens.

Im Gestaltungsplanperimeter werden 10 % der auf Grundstück Kat. Nr. 217 realisierten Ausnutzungsziffer beansprucht. Der Grundstücksteil von Kat. Nr. 217, der sich ausserhalb des Gestaltungsplanperimeters befindet, gilt mit der Rechtskraft des Gestaltungsplans als baurechtlich ausgenutzt.

Dies ist im städtebaulichen Vertrag entsprechend geregelt und wird nach Rechtskraft des Gestaltungsplans im Grundbuch angemerkt.

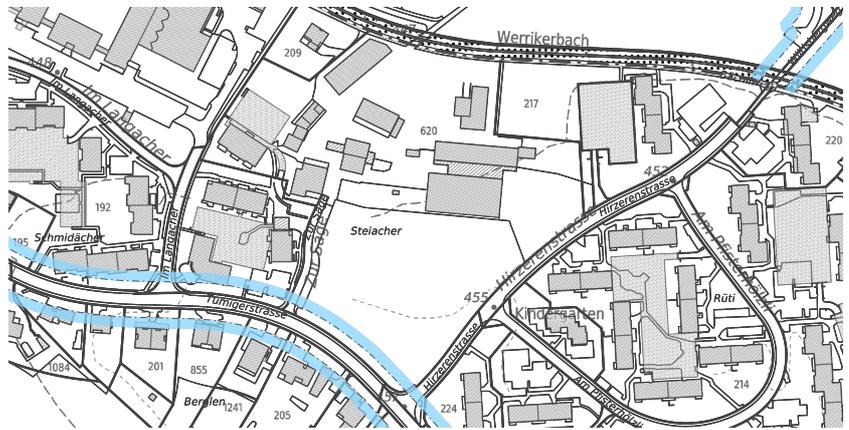
Der Zonencharakter der Quartiererhaltungszone wird durch den Gestaltungsplan nicht tangiert und die Entwicklungsmöglichkeiten der übrigen bestehenden Gebäude bleiben erhalten.

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.

### Baulinien

Entlang der Tumigerstrasse besteht die kommunale Verkehrsbaulinie RRB Nr. 1754/1973.

Auszug ÖREB-Kataster, Strassen  
(Quelle: GIS ZH)



### Dienstbarkeiten

Die betroffenen Grundstücke sind mit verschiedenen Dienstbarkeiten belegt, welche mit dem vorliegenden Gestaltungsplan nicht mehr benötigt werden. So widerspricht beispielsweise ein bestehender Ausnutzungsrevers zugunsten der Gemeinde Greifensee der aktuellen Planung. Die Dienstbarkeiten sind im weiteren Verlauf der Arealentwicklung zu bereinigen.

### Fazit

Der private Gestaltungsplan entspricht der kommunalen Zielsetzung, auf dem Areal eine kompakte und verdichtete Bebauung zu ermöglichen, die der Identität des Ortes Rechnung trägt und die sich an den Nahtstellen zur Nachbarschaft rücksichtsvoll einordnet.

Die konzeptionelle Herleitung sowie der ortsbauliche und nachbarschaftliche Kontext sind im Projektdossier zum Richtprojekt Bebauung und Freiraum (Rolf Mühlethaler Architekt / Andreas Geser Landschaftsarchitekten) beschrieben. Die «Stellungnahme zu Bebauungsdichte und Grundordnung» enthält überdies eine vertiefte ortsbauliche Auseinandersetzung mit der Ausgestaltung des Übergangs zu den angrenzenden Bauzonen.

Da von der BZO abgewichen wird (Dichte/Gebäudehöhe), bedingt der private Gestaltungsplan die Zustimmung der Gemeindeversammlung.

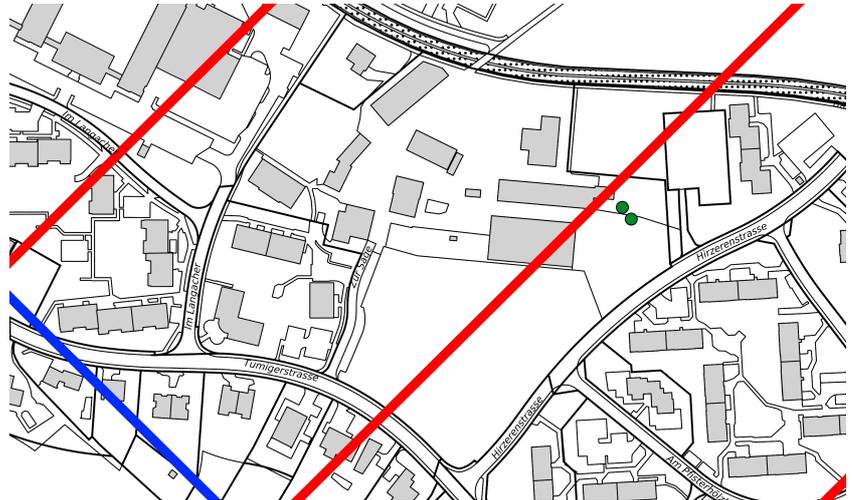
## 2.2 Weitere Rahmenbedingungen

### Energie

Gemäss Energieplan des Kantons Zürich ist das Gebiet für den Betrieb eines Wärmeverbunds geeignet. Es ist zu beachten, dass die eingezeichnete Heizzentrale auf dem Plan ungenau (zu weit süd-östlich) dargestellt wurde.

Energieplan Kanton Zürich  
(Quelle: GIS ZH)

-  Gebiete, in denen sich Teilbereiche mit hoher Wärmedichte zur Versorgung mit leitungsgebundenen Energieträgern (Erdgas/Wärmeverbunde) eignen
-  Heizzentrale (Holz) ab 1 MW



Kommunaler Energieplan

Der im Entwurf vorliegende kommunale Energieplan bezeichnet das Areal als Prioritätsgebiet für einen Wärmeverbund (1. Priorität Industrieabwärme, 2. Priorität Holz). Das Gebiet liegt direkt neben dem Firmenareal von Mettler Toledo. Das dort vorhandene niederwertige Abwärmepotenzial von jährlich ca. 400 MWh auf einem Temperaturniveau von ca. 50° C kann nur in geografischer Nähe genutzt werden. Die Machbarkeit soll durch die Gemeinde in einer Studie abgeklärt werden.

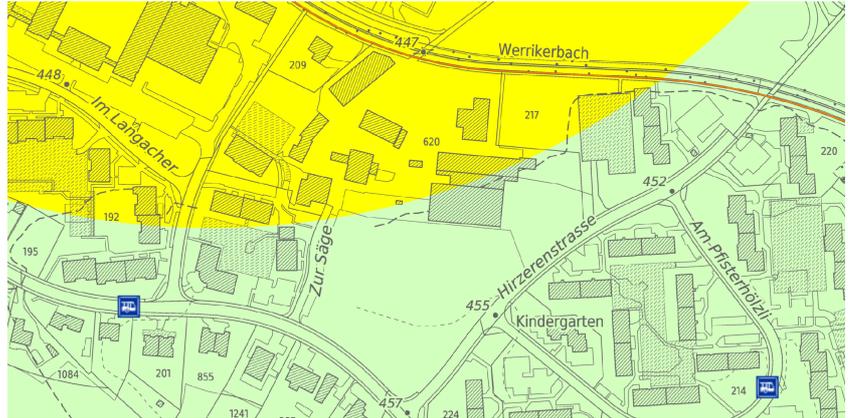
Unabhängig von der Frage, welcher Energieträger dannzumal zum Einsatz kommt, schreibt der Gestaltungsplan im Sinne von § 295 PBG vor, dass die Gebäude an Wärmenetze anzuschliessen sind.

### Öffentlicher Verkehr

Das Areal besitzt gemäss GIS ZH die ÖV-Güteklassen C und D und ist damit nur mässig gut erschlossen. Die ÖV-Erschliessungsgüte ist insbesondere bei der Bemessung des Parkplatzangebots von Bedeutung. Eine Verbesserung des ÖV-Angebots ist im kommunalen Richtplan Verkehr zu prüfen. Der städtebauliche Vertrag sieht Leistungsbeiträge der Grundeigentümerschaft vor.

ÖV-Güteklassen  
 (Quelle: GIS ZH)

- A
- B
- C
- D
- E
- F



**Lärm**

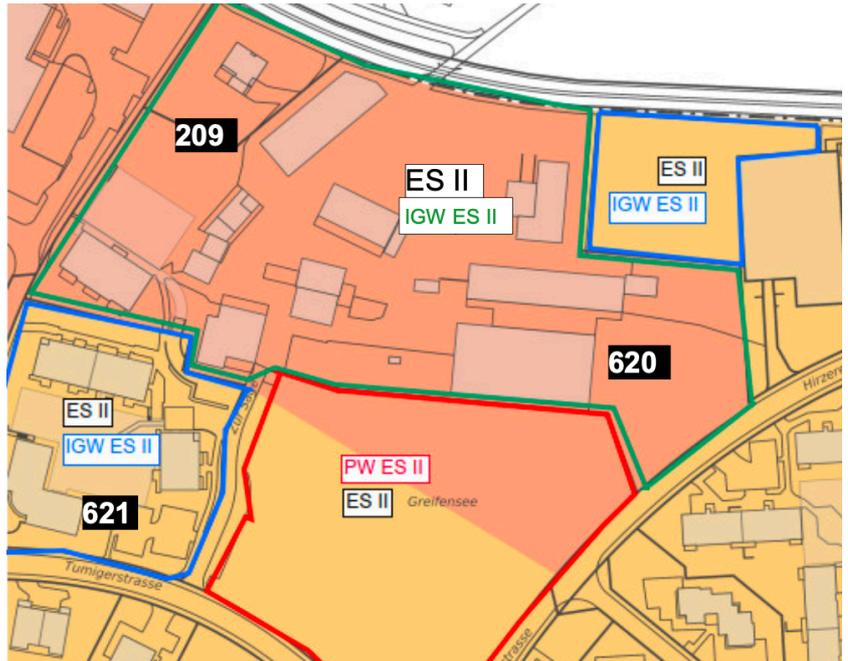
Gemäss der Karte «Lärmübersicht für Bauvorhaben» wird das Areal vom ausgehenden Lärm der naheliegenden Bahnlinie nicht tangiert. Die Rahmenbedingungen sind im Lärmgutachten beschrieben.

Lärmübersicht für Bauvorhaben  
 (Quelle: GIS ZH)

- Immissionsgrenzwert- und Schallschutz-Bereich
- Immissionsgrenzwert-Bereich
- Schallschutz-Bereich



Empfindlichkeitsstufen im  
 Gestaltungsplan Sagi-Areal  
 (Quelle: Lärmgutachten Zeugin  
 Bauberatungen AG)



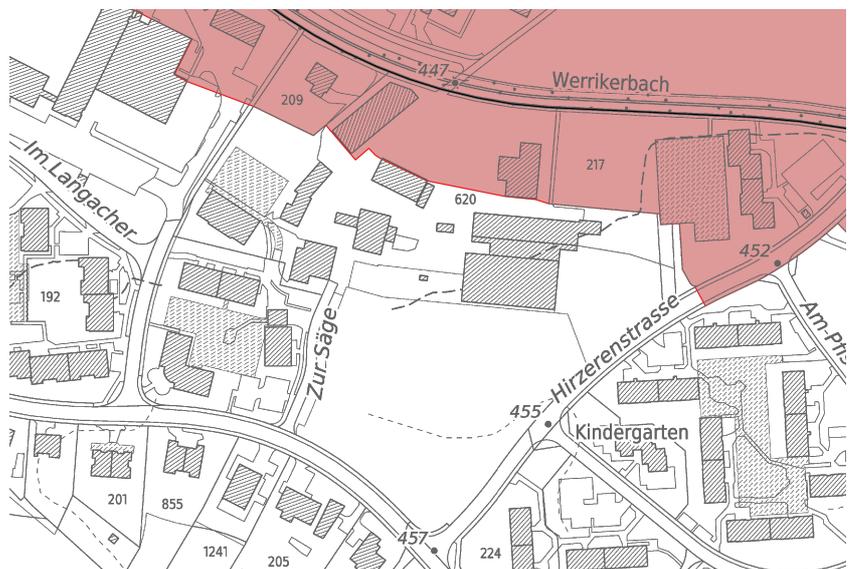
## Gewässerschutzkarte

Der nördliche Teil des Gestaltungsplangebiets entlang des Werrikerbachs liegt gemäss Gewässerschutzkarte im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Dieser bezeichnet die nutzbaren unterirdischen Gewässer und die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Gemäss Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV dürfen im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub> keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen, natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen.

Falls Tiefbauten den Grundwasserschwankungsbereich tangieren, ist für diese Bauten eine wasser- und gewässerschutzrechtliche Bewilligung für Bauten im Grundwasserträger (§ 70 WWG, Art. 19 GSchG, Anhang Ziff. 1.5.3 BW) erforderlich.

Gewässerschutzbereiche  
(Quelle: GIS ZH)

- Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>
- Übrige Bereiche üB



## GWP und GEP

Das Generelle Wasserversorgungsprojekt (GWP) und die Entwässerungsplanung (GEP) werden parallel zum Gestaltungsplan durch die Gemeinde aktualisiert. Die entsprechenden Vorgaben sind im Bau-  
bewilligungsverfahren einzuhalten.

## Bestehende Werkleitungen

Auf dem Areal befinden sich heute keine Gasleitungen. Es besteht jedoch eine Dienstbarkeit z.G. Erdgas Zürich.

Der Umgang mit weiteren Werkleitungen ist im Rahmen der weiteren Projektierung aufzuzeigen.

## Naturgefahrenkarte

Im Planungsgebiet besteht gemäss GIS ZH keine Gefährdung durch Naturgefahren (Hochwasser und Massenbewegungen).

## Chemie-Risikokataster

Das Gestaltungsplangebiet tangiert gemäss Chemie-Risikokataster keinen Konsultationsbereich. Es bestehen keine chemischen Risiken.

<b>Kataster der belasteten Standorte</b>	Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) sind gemäss GIS ZH innerhalb des Gestaltungsplangebiets keine belasteten Standorte eingetragen.
<b>Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs</b>	In der Karte «Verfahren bei Hinweisen auf Schadstoffbelastungen des Erdreichs» sind entlang der Tumigerstrasse und beim Werrikerbach Flächen mit Hinweisen auf Schwermetallbelastungen des Bodens über dem Richtwert gemäss Verordnung über Belastungen des Bodens (VBBo) eingetragen. Für die gesetzeskonforme Verwertung bzw. Entsorgung von Aushubmaterial aus solchen Flächen muss vorgängig die tatsächliche Belastung erhoben werden.
<b>Keine Denkmalschutzobjekte oder archäologischen Zonen/ Naturschutzzonen</b>	Innerhalb des Geltungsbereichs sind weder Objekte des Denkmalschutzes noch archäologische Zonen oder Natur- und Landschaftsschutz zonen vorhanden.
<b>Kein Eintrag im ISOS</b>	Das Sagi-Areal liegt ausserhalb des Gebiets, welches im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) erfasst ist.

## 2.3 Gewässer

<b>Werrikerbach</b>	<p>Der an den Geltungsbereich angrenzende Werrikerbach liegt auf dem Gemeindegebiet der Stadt Uster und ist gemäss der Karte Gewässer-Ökomorphologie auf dem ganzen Abschnitt als künstlich/naturfremd klassifiziert. Entlang des Bachs verläuft im Geltungsbereich des Gestaltungsplans ein Wanderweg.</p> <p>Zurzeit wird durch die Stadt Uster ein Gewässerbauprojekt erarbeitet. Der Gestaltungsplan trägt diesem Umstand insofern Rechnung, als dass der Uferstreifen nach den Übergangsbestimmungen der GSchV zur Information eingetragen ist. Die Gewässerraumfestlegung der Stadt Uster wird mit dem Gestaltungsplan nicht präjudiziert.</p>
---------------------	--

## Geologisch-geotechnische Prognose

### 2.4 Geologie

Im Rahmen des Studienauftrags im Jahr 2018 wurde vom Ingenieurbüro Dr. von Moos AG, Zürich eine geologisch-geotechnische Prognose erstellt. Diese basiert auf den Resultaten älterer Baugrunduntersuchungen in der Nachbarschaft des Projektareals sowie auf regionalen hydrogeologischen Auswertungen. Es wurden keine projektspezifischen Sondierungen im Bereich des Projektperimeters ausgeführt.

Die Prognose ist noch mit Unsicherheiten behaftet und muss mit projektspezifischen, lokalen Sondierungen (z.B. Rammsondierungen, Sondierschächte) verifiziert werden, welche insbesondere über Schichtmächtigkeit, Schichtzusammensetzung, Felsoberflächenverlauf, Abbaubarkeit des Felses sowie die Wasserverhältnisse Auskunft geben.

## Starke Überhitzung am Tag

### 2.5 Lokalklima

Im Zuge der Klimaerwärmung gewinnt die lokalklimatische Betrachtung von Bauvorhaben immer mehr an Bedeutung. Ein günstiges Lokalklima trägt massgeblich zur Erhaltung der Lebensqualität und zum Schutz der Gesundheit der Bevölkerung bei. In Siedlungsgebieten herrscht ein besonderes Lokalklima. Erhöhte Temperaturen und belastete Luft stellen für die Bevölkerung direkt ein Gesundheitsrisiko dar und vermindern die Lebensqualität.

Gemäss Infokarte «Hitze im Siedlungsraum» des Amtes für Abfall, Wasser, Energie und Luft AWEL lässt sich auf dem nördlichen Arealteil heute keine nächtliche Überwärmung (4.00 Uhr) feststellen. Das südwestliche, bereits bebaute Gebiet ist nachts gering überwärmt und weist im Vergleich zum kantonalen Mittel durchschnittlich viele Tropennächte pro Jahr auf. Während solchen Nächten fällt das Thermometer nicht unter 20° C.

Beide Gebiete werden während einer sommerlichen Schönwetterphase sehr stark überwärmt. Aufgrund der sehr starken Wärmebelastung am Tag empfiehlt das AWEL, das Areal stärker zu begrünen und lokale Massnahmen zur Hitzeminderung umzusetzen. Da das Areal sich in einem Einwirkungsbereich von nächtlicher Kaltluft befindet, wird empfohlen, bei der Planung auf Gebäuderiegel zu verzichten, um so durchströmbare Freiflächen zu erhalten.

Die Richtprojekte Bebauung und Freiraum setzen diese Empfehlungen um, indem auf den Bau von riegelartigen Gebäuden verzichtet wird. Die Bauten werden kompakt geplant. Der Freiraum stellt dadurch eine grossräumige und intensiv begrünte Vernetzung mit der Landschaft sicher. Mit dem privaten Gestaltungsplan werden überdies ein hoher Grünflächenanteil, die extensive Begrünung der Dächer sowie die Pflanzung von 100 Bäumen sichergestellt, was ein Beitrag zur Verminderung der Hitzebelastung auf dem Areal ist.

## 3 RICHTPROJEKT

### 3.1 Vom Siegerprojekt zum Richtprojekt

#### Begleitung bei der Erarbeitung des Richtprojekts

Das aus dem Studienauftrag hervorgegangene Siegerprojekt von Rolf Mühlethaler Architekt, Bern und Andreas Geser Landschaftsarchitekten, Zürich wurde von den Verfassern zu einem Richtprojekt weiterbearbeitet. Die Arbeiten wurden durch ein Gremium mit Vertretern aus folgenden Stellen in mehreren Workshops begleitet:

- Grundeigentümerschaft
- Bauherrenvertretung
- Juristischer Berater Grundeigentümerschaft
- Vertreter Suter • von Känel • Wild
- Projektteam (Architekt und Landschaftsarchitekt)
- Bauvorstand Gemeinde Greifensee
- Ortsplaner Gemeinde Greifensee
- Externer Fachexperte Gemeinde Greifensee

#### Workshopverfahren

Das Ziel des Workshopverfahrens war es, die im Bericht des Beurteilungsgremiums zum Studienverfahren formulierten Empfehlungen im Hinblick auf die Erarbeitung des Gestaltungsplans zu klären und das Siegerprojekt zu einem Richtprojekt weiterzuentwickeln.

Insbesondere wurde das Projekt aus dem Studienverfahren in folgenden Aspekten überarbeitet:

- Reduktion bauliche Dichte um rund 20 %, damit einhergehend Verbesserung der Durchlässigkeit des Areals
- Reduktion Anzahl Gebäude
- Überprüfung Silhouettenbildung und Geschossigkeit sowie Reduktion Geschosszahl, namentlich im Übergangsbereich zur dem Gestaltungsplanperimeter angrenzenden Wohnzone W1
- Überprüfung Nutzungsverteilung
- Präzisierung Freiraumkonzept, namentlich an den Rändern

Modell: Richtprojekt im Kontext  
(Stand Mai 2021)

Rolf Mühlethaler Architekt, Bern /  
Andreas Geser Landschaftsarchitekten,  
Zürich



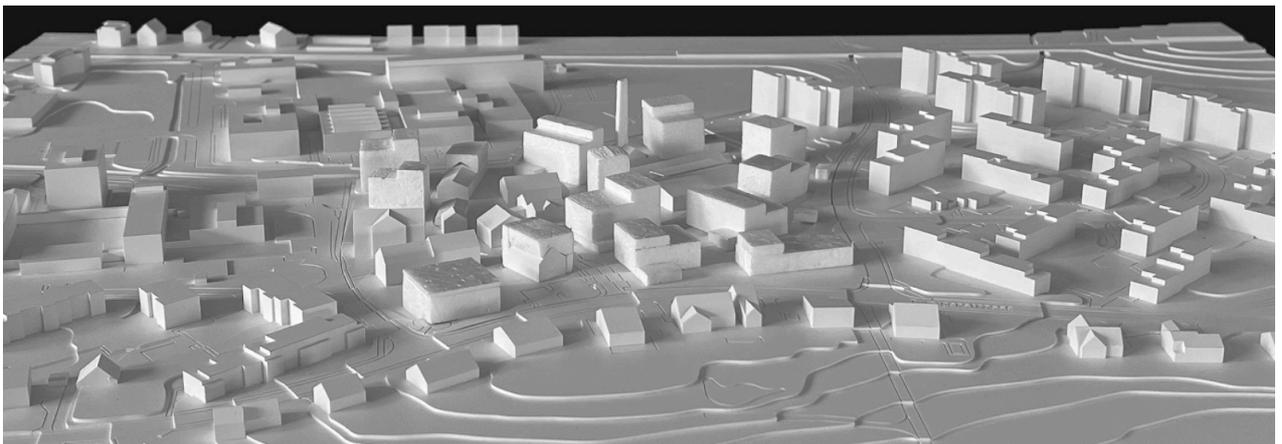
## Fazit

Der Fokus der Überarbeitung lag in der Massstäblichkeit und Dichte und in der damit einhergehenden Frage der ortsbaulichen Integration. Das Richtprojekt besitzt eine hohe Eigenständigkeit, fügt sich aber dennoch auf selbstverständliche Weise in die Quartierstruktur ein. Mit der Setzung und Höhenentwicklung der Bauten wird auf die Topografie reagiert und es werden gezielte Bezüge zur Massstäblichkeit und Bebauungsstruktur in der Nachbarschaft geschaffen.

## Übergang Tumigerstrasse

Mit folgenden Massnahmen wird ein harmonischer Übergang zwischen dem Gestaltungsplanperimeter und der Bauzone südlich der Tumigerstrasse sichergestellt:

- Angleichen bzw. Reduktion der Gebäude B und O um 1 Vollgeschoss;
- Verzicht auf Pflichtbaulinie;
- Verzicht auf auskragende Bauteile in Richtung Tumigerstrasse;
- Festlegung einer max. Geschoszahl;
- Verzicht auf Nutzungstransfer in die Gebäude entlang der Tumigerstrasse;
- Landschaftsräumliche Reaktion und Ausgestaltung eines durchgrünten Abstandsbereichs zur Tumigerstrasse.



## Richtprojektdossier

Die ortsbauliche Herleitung und die Reaktion auf die Nachbarschaften sind detailliert im Richtprojektdossier beschrieben. Ergänzend dazu ist in der «Stellungnahme zu Bebauungsdichte und Grundordnung» beschrieben, wie städtebaulich auf die kleinteilige Bebauungsstruktur südlich der Tumigerstrasse reagiert wird. Es wird auf die Ausführungen in diesen beiden Dossiers verwiesen (siehe Beilage).

## 3.2 Nutzung

### Nutzungsanteile

Das Richtprojekt weist folgende Nutzungsanteile auf (Flächen gerundet):

Nutzungsanteile über sämtliche Geschosse	Wohnen	45'700 m <sup>2</sup>	90.0 %
	Gewerbe/Dienstleistung	4'300 m <sup>2</sup>	8.5 %
	Gemeinschaftsräume	800 m <sup>2</sup>	1.5 %
	<b>Total</b>	<b>50'800 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

### Übersicht Nutzungsverteilung

Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sind hauptsächlich im Erdgeschoss untergebracht.

Rolf Mühlethaler Architekt, Bern /  
 Andreas Geser Landschaftsarchitekten,  
 Zürich

Gelb: Wohnnutzung  
 Rot: Mischnutzung  
 Blau: Gemeinschaftsräume



### Wohnungsspiegel

Das Richtprojekt sieht folgenden Wohnungsspiegel vor:

Typ	1.5-Zi.	2.5-Zi.	3.5-Zi.	4.5-Zi.	5.5-Zi.	<b>Total</b>
Anzahl	37	97	171	63	14	<b>382</b>
Mittlere Belegung	1	1.5	2.3	3	4	-
Personen	37	146	393	189	56	<b>820</b>

(gerundet)

### Erläuterungen zum Wohnungsspiegel

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.

Eine Fixierung der Wohnungsgrössen im Gestaltungsplan wäre nicht sachgerecht, da sich die Wohnbedürfnisse über den Realisierungszeitraum des Gestaltungsplans ändern können. Im städtebaulichen Vertrag wird der Mindestanteil an Stockwerkeigentumswohnungen auf 15 % festgelegt.

Das Angebot an unterschiedlichen Wohnungsgrössen wird zum Zeitpunkt der Projektierung der jeweiligen Ensembles festgelegt und kann über die jeweiligen Realisierungsetappen je nach Nachfragesituation variieren.

### 3.3 Erschliessung / Parkierung

#### Erschliessung

Die Haupteerschliessung zum Areal erfolgt südlich von der Tumigerstrasse und östlich von der Hirzerenstrasse her.

#### Unterirdische Auto-Parkierung

Das minimal erforderliche und maximal zulässige Parkplatzangebot ist im Gestaltungsplangebiet nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997 zu ermitteln. Die Parkierung erfolgt hauptsächlich unterirdisch.

#### Tiefgaragenkonzept

Das Tiefgaragenkonzept basiert auf dem Ansatz, dass jede Realisierungsetappe eigenständig erschlossen werden kann. Die beiden bestehenden Tiefgaragen werden integriert und weiterverwendet, was nachhaltig ist und den Einsatz grauer Energie reduziert.

Tiefgaragen nördlicher Arealteil  
mit Lage der Zufahrten

Rolf Mühlethaler Architekt, Bern /  
Andreas Geser Landschaftsarchitekten,  
Zürich



Tiefgaragen südlicher Arealteil  
mit Lage der Zufahrten

Rolf Mühlethaler Architekt, Bern /  
Andreas Geser Landschaftsarchitekten,  
Zürich



## Oberirdische Auto-Parkierung

Für Besucher sowie für das Gewerbe besteht heute im südwestlichen Arealteil bei der Tumigerstrasse ein Parkplatz. Im östlichen Arealteil können wenige weitere oberirdische Parkplätze entstehen. Oberirdische Parkplätze werden so wenig wie möglich erstellt. Der Gestaltungsplan erlaubt max. 40 oberirdische Parkplätze.

## Übersicht

Die nachfolgende Berechnung gibt eine Übersicht über das zu schaffende Mindestangebot an Auto- und Veloabstellplätzen. Da die Nutzungen und Wohnungsgrössen erst im Baubewilligungsverfahren der jeweiligen Etappen bekannt sind, können die Parkplatzzahlen auf der Stufe Gestaltungsplan noch nicht abschliessend festgelegt werden.

Auf der Basis der im Richtprojekt vorgesehenen Nutzflächen müssen gemäss den Gestaltungsplanvorschriften mindestens 327 Parkplätze für Autos und mindestens 1033 Abstellplätze für Velos geschaffen werden.

Nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen, die als Berechnungsbasis im Gestaltungsplan verankert wird, wären bis zu 507 Autoabstellplätze erlaubt, was knapp über dem Schwellenwert nach UVPV (Verordnung über die Umweltverträglichkeitsprüfung) wäre. Im Gestaltungsplan wird jedoch ein maximales Parkplatzangebot von 490 Parkplätzen verankert, weshalb keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Das Richtprojekt sieht ein bedeutend tieferes Angebot an Autoabstellplätzen vor. In den Tiefgaragen sind 406 Parkplätze vorgesehen. Oberirdisch dürfen maximal 40 Besucherparkplätze angeordnet werden.

Ermittlung Grenzbedarf PP		
Wohnen	382	1 PP/Wohnung bei 382 Wohnungen
Besucher Wohnen	39	10% der Bewohner-PP
Gewerbe publikumsorientiert	48	1PP/80m <sup>2</sup> mGF Gewerbe; mGF Gewerbe = 90% von 4'226m <sup>2</sup> = 3'803m <sup>2</sup>
Besucher Gewerbe publikumsorientiert	38	1PP/100m <sup>2</sup> mGF Gewerbe; mGF Gewerbe = 90% von 4'226m <sup>2</sup> = 3'803m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>507</b>	<b>Ausgangsgrösse</b>

\*Massgebende Geschossfläche = GF abzüglich der Aussenwandflächen ø 10%

Ermittlung Pflichtbedarf PP (ÖV-Erschliessung Güteklasse C)			
	mind.	max. (Grenzbedarf)	
Wohnen	267	382	Pflichtbedarf = 70% des Grenzbedarfs
Besucher Wohnen	20	39	Pflichtbedarf = 50% des Grenzbedarfs
Gewerbe publikumsorientiert	21	48	Pflichtbedarf = 45% des Grenzbedarfs
Besucher Gewerbe publikumsorientiert	19	38	Pflichtbedarf = 50% des Grenzbedarfs
<b>Total</b>	<b>327</b>	<b>507</b>	<b>Bandbreite Pflichtbedarf &lt;-&gt; Grenzbedarf</b>

Haltestellenkategorisierung		
Kursintervall Regionalbus	V	alle 30 Minuten zum Bahnhof Nänikon - Greifensee (130 Meter Luftlinie) >> Kategorie V
Kursintervall S-Bahn	III	alle 15 Minuten nach Zürich HB (500 Meter Luftlinie) >> Kategorie III
ÖV-Güteklasse	C	massgebend ist die höhere Haltestellenkategorie

Standardbedarf Veloabstellplätze		
Einstufung Gemeinde	B	Velo ist populär; Velowege sind vorhanden bzw. sind geplant
Wohnen	1'020	1 VP / 40m <sup>2</sup> mGF; mGF Wohnen = 90% von 45'314m <sup>2</sup> = 40'782m <sup>2</sup>
Besucher Wohnen	-	-
Gewerbe publikumsorientiert	8	1 VP / 300-600m <sup>2</sup> mGF; mGF Wohnen = 90% von 4'226m <sup>2</sup> = 3'803m <sup>2</sup>
Besucher Gewerbe publikumsorientiert	5	1 VP / 500-1'000m <sup>2</sup> mGF; mGF Wohnen = 90% von 4'226m <sup>2</sup> = 3'803m <sup>2</sup>
<b>Total</b>	<b>1'033</b>	<b>Standardbedarf</b>

Parkplatzberechnung Rolf Mühlethaler Architekt, Bern

### 3.4 Etappierung

#### Ensembles

Sechs Ensembles bilden innerhalb des Gesamtkonzepts eine Etappierungsstrategie, welche verschiedene Geschwindigkeiten der Transformation zulässt. Die einzelnen Ensembles orientieren sich selbstständig am Bestand und können je nach Prioritäten erweitert und überlagert werden. Nicht nur im ortsbaulichen Sinn wird die Säge als Chance erkannt, um Kleingewerbe und Wohnen und damit das lebendige miteinander in Verbindung zu setzen.

#### Bauetappen

Die maximale Anzahl Bauetappen wird im Gestaltungsplan nicht vorgeschrieben, da die Bautätigkeit abgestimmt auf die Nachfrage erfolgen muss. Der Gestaltungsplan erlaubt es, dass eine Bauetappe auch mehrere Ensembles umfassen kann.

#### Übersicht Ensembles



### 3.5 Übersicht Kennwerte des Richtprojekts

#### Kennzahlen

Perimeterfläche Gestaltungsplan	44'200 m <sup>2</sup> (4.42 ha)
Zuschlag 10% für Groberschliessungsfläche	48'600 m <sup>2</sup> (4.86 ha)
Bruttogeschossfläche	50'855 m <sup>2</sup>
aGF (Schätzung: 90 % BGF / gerundet)	45'000 m <sup>2</sup>
Ausnützungsziffer	1.02
Anrechenbare Baumasse	195'814 m <sup>3</sup>
Baumassenziffer	4.43
Anzahl Wohneinheiten	382
Anzahl Bewohner/-innen (siehe Kap. 3.2 / Durchschnitt 2.15 E/WE)	rund 820
Gewerbefläche	4'200 m <sup>2</sup>
Anzahl Beschäftigte (35 m <sup>2</sup> /Person)	rund 120
Total Arealnutzer	rund 940
Anzahl Personen je Hektare (940/4.86)	ca. 193

#### Hinweis

Gemäss Leitfaden Nutzungsdichte der ZPG wird zur GP-Perimeterfläche pauschal ein Zuschlag von 10% für die Groberschliessung ausserhalb des GP-Perimeters hinzugerechnet.

Die im Richtprojekt abgebildeten Baumassen entsprechen in Bezug auf die Arealgrösse (4.42 ha) einer Baumassenziffer von ca. 4.43, respektive einer Ausnützungsziffer von ca. 1.02 (aGF/Perimeterfläche).

Auf dem Areal können rund 380 Wohnungen entstehen. Bereits heute leben auf dem Areal in 41 Wohnungen ca. 100 Personen. In Greifensee bestehen aktuell rund 2'300 Wohneinheiten. Das Potenzial des Areals entspricht damit rund 17 % des heutigen Wohnungsbestandes in Greifensee. Dementsprechend ist das Sagi-Areal die bedeutendste Entwicklungsreserve der Gemeinde. Die bauliche Entwicklung erfolgt dabei in Etappen und im Sinne des Raumplanungsgesetzes nach dem Grundsatz der haushälterischen Bodennutzung innerhalb der bereits rechtskräftig eingezonten Bauzonen.

## 4 ERLÄUTERUNGEN VON BESTIMMUNGEN UND PLAN

### 4.1 Zweck

#### Ziele

Der private Gestaltungsplan schafft die planungsrechtliche Grundlage für die Neubebauung des Areals rund um die Sägerei. Das bauliche Ensemble der ehemaligen Sägerei bildet dabei den ortsbaulichen Ausgangspunkt der künftigen Entwicklung.

Die Zweckbestimmungen entsprechen den in Art. 50 BZO verankerten Gestaltungsplanvorschriften für das Sagi-Areal, welche eine verdichtete Bauweise und eine besonders hohe ortsbauliche Qualität zum Ziel haben.

### 4.2 Bestandteile und Geltungsbereich

#### Bestandteile Ziffer 2.1

Rechtsverbindlich sind die Bestimmungen und der zugehörige Situationsplan 1:500. Der vorliegende erläuternde Bericht dient der Gemeinde Greifensee und der kantonalen Genehmigungsbehörde als Beurteilungshilfe und erlangt keine Rechtsverbindlichkeit. Über das Ergebnis der Mitwirkung, Anhörung und Vorprüfung gibt das Kapitel 7 Auskunft. Gemäss § 7 PBG wird bei der Planfestsetzung über die nicht berücksichtigten Einwendungen entschieden.

#### Geltungsbereich Ziffer 2.2

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Kat. Nrn. 620, 621, 209 und 217 (Anteil). Der Geltungsbereich des Gestaltungsplans weist eine Gesamtfläche von 44'200 m<sup>2</sup> auf.

### 4.3 Ergänzendes Recht

#### Verhältnis zum übrigen Baurecht Ziffer 3.1 und 3.2

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass Änderungen der Bau- und Zonenordnung oder des übergeordneten Rechts auch im Gebiet des Gestaltungsplans automatisch zur Anwendung gelangen, soweit der Gestaltungsplan keine davon abweichenden Regelungen trifft.

Die Gemeinde Greifensee wird ihre Bau- und Zonenordnung (BZO) mit der anstehenden Revision an die interkantonale Vereinbarung über die Harmonisierung der Baubegriffe (IVHB) anpassen.

Der Gestaltungsplan stützt sich daher bereits auf die neuen Baubegriffe und Messweisen gemäss PBG, ABV und der BBV II, die am 1. März 2017 in Kraft traten.

Folgende Baubegriffe und Messweisen werden im Gestaltungsplan erwähnt:

- Fassadenhöhe (§ 27 PBG) / Gesamthöhe (§ 281 PBG): Die Regelung im Gestaltungsplan funktioniert unabhängig davon, ob die BZO der IVHB angepasst ist oder nicht.
- Baumasse: Die neue Definition der Baumasse wird sich kaum merklich auf die Berechnung auswirken.
- Massgebendes Terrain (§ 5 ABV): Im Interesse eines einfachen Vollzugs wird der heute vorhandene Terrainverlauf als massgebendes Terrain erklärt.
- Vorspringende Gebäudeteile (§ 6c ABV): Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereiche grundsätzlich um max. 2 m überragen.
- Unterirdische Bauten (§ 2b ABV) und Unterniveaubauten (§ 2c ABV), Kleinbauten (§ 2a Abs. 1 ABV) und Anbauten (§ 2a Abs. 2 ABV): Im Gestaltungsplan wird eine zusätzliche Baumasse für Klein- und Anbauten definiert. Auch Kleinbauten unterstehen den erhöhten gestalterischen Anforderungen. Beim jeweiligen Ensemble ist der Umgang mit kleinen Nutzbauten aufzuzeigen.
- Unbedeutende rückspringende oder vorspringende Gebäudeteile (§ 6d ABV): Diese Baubegriffe werden im Gestaltungsplan nicht erwähnt. Sie sind im vorliegenden Fall unbedeutend, da die maximale Fassadenhöhe und Gesamthöhe mit Höhenkoten geregelt sind und die Baubereiche den Abstandsvorschriften vorgehen.

## 4.4 Gestaltung

### Ensembles Ziffer 4.1

Sechs Ensembles auf dem Areal bilden einzelne, architektonisch differenziert gestaltete Einheiten. Da die Ensembles keine Reihenfolge einer möglichen Etappierung darstellen, werden sie aufgrund ihrer geografischen Lage beschrieben.

### Anforderungen Ziffer 4.2

Im Gegensatz zu einer Überbauung in Regelbauweise wird nicht nur eine befriedigende Gesamtwirkung im Sinne von § 238 Abs. 1 PBG, sondern eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG eingefordert. Dies entspricht den für den Gestaltungsplanpflichtperimeter in der BZO verankerten Zielsetzungen. Mit dem vorgängig durchgeführten Studienauftrag und den nachgelagerten Überarbeitungsschritten des Siegerprojekts zu einem Richtprojekt wird diesem Qualitätsanspruch Rechnung getragen.

Die Bestimmung stellt sicher, dass die Qualitäten des vorliegenden Richtprojekts im Rahmen der weiteren Projektierung und Ausführung berücksichtigt werden.

Die gestalterische Beurteilung von Bauten und Anlagen erfolgt im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens. Gestützt auf konkrete Pro-

jekte wird auch zu definieren sein, wie untergeordnete, nicht bewilligungspflichtige Elemente (z.B. Sichtschutz bei Balkonen) überzeugend gelöst werden.

#### **Richtprojekt Ziffer 4.3**

Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum des Architekturbüros Rolf Mühlethaler und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG mit Stand vom 18. Mai 2024 wird dem Gestaltungsplan zugrunde gelegt.

Die wichtigsten Konzeptbestandteile werden im Gestaltungsplan verankert:

- Bildung von 6 Ensembles
- Situierung der Neubauten
- Geschossigkeit der Bauten
- Nutzungsanteile
- Funktion und Lage der verschiedenen Freiraumflächen
- Erschliessung für den motorisierten Individualverkehr sowie Durchwegung für den Fuss- und Veloverkehr
- Zufahrt und Organisation Parkierung

Die Richtprojektdokumentation bildet einen integralen Bestandteil des Gestaltungsplans (siehe Beilage).

#### **Abweichungen vom Richtprojekt Ziffer 4.4**

Für die im Richtprojekt vorgesehenen Bauten und Bauteile verbleibt im Gestaltungsplan ein Projektierungsspielraum (§ 83 Abs. 2 PBG). Abweichungen vom Richtprojekt sind möglich. Es ist jedoch eine mindestens gleichwertige gestalterische Qualität zu erzielen.

#### **Beurteilung Ziffer 4.5**

Um die hohe Qualität des Richtprojekts auch in den möglicherweise zeitlich länger auseinanderliegenden Etappen der baulichen Realisierung des Sagi-Areals zu sichern, muss die Beurteilung von Bauvorhaben nicht nur durch die kommunalen Behörden, sondern zusätzlich durch ein spezifisches Fachgremium resp. durch Fachexperten aus verschiedenen Disziplinen begleitet werden. Dies soll der Gemeinde weitere Gewähr für die qualitätsvolle Umsetzung aller Massnahmen bieten, welche die angestrebte besonders gute gestalterische Qualität des neuen Quartiers darstellt.

Die aus der Anwendung dieser Bestimmung resultierenden Kosten tragen gemäss den Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag die Eigentümer. Die einzelnen Prozessschritte und das Bewilligungsprozedere sowie die Auswahl der Fachexperten werden nach Rechtskraft des privaten Gestaltungsplans festgelegt.

#### **Dachgestaltung Ziffer 4.6 und Ziffer 4.7**

Flachdächer, die nicht als Terrassen genutzt werden, müssen mindestens extensiv begrünt werden.

Extensivbegrünungen sind naturnah angelegte Dachbegrünungen, die sich weitgehend selbst erhalten und weiterentwickeln (SIA 312, Begrünung von Dächern). Es dürfen auch intensiv begrünte Dächer erstellt werden. Deren lokalklimatische Wirkung ist höher.

Begrünte Dachflächen geben der Natur in Siedlungsräumen eine neue Chance. An ungestörter Lage können sich Wildpflanzen und Tierarten auf diesen Lebensräumen ansiedeln. Die Rückgewinnung und Vernetzung von Dachflächen als Lebensraum für Flora und Fauna stellt eine ökologische Qualität und einen Ausgleichsbeitrag bei Bauvorhaben dar. Dachbegrünungen sind kleinflächige Lebensrauminseln für Tiere und Pflanzen. Über Samenflug, Vögel und Insekten stehen diese sogenannten Trittsteinbiotope im Austausch mit bodengebundenen Lebensräumen im Stadtgebiet und erhöhen die Vernetzung. Zudem kann auf begrünten Dachflächen mehr Regenwasser zurückgehalten werden, das beim Verdunsten einen kühlenden Effekt bewirkt.

Attikageschosse

Herkömmliche Attikageschosse sind nicht erlaubt. Mindestens zwei Fassaden des obersten Geschosses müssen jeweils bündig mit dem darunterliegenden Geschoss ausgebildet werden. Es handelt sich hierbei um einen wichtigen, aus der Weiterbearbeitung des Siegerprojekts abgeleiteten Grundsatz.

### **Terraingestaltung Ziffer 4.8 bis 4.10**

Der Umgang mit der Topografie ist ein wichtiger Bestandteil des Entwurfsgedankens im Richtprojekt. Die Bauten sind auf das massgebende Terrain gemäss Gestaltungsplan auszurichten. Terrainunterschiede sollen hauptsächlich mit den Sockelgeschossen der Gebäude ausgeglichen werden, wie dies im Richtprojekt vorgesehen ist.

Um die baurechtliche Beurteilung von künftigen Bauprojekten zu erleichtern, wird das massgebende Terrain an den Ecken der jeweiligen Baubereiche fixiert. Diese Höhenkoten in m ü. M. sind für die Bestimmung der Baumasse sowie die Fassaden- und Gesamthöhen massgebend.

### **Hindernisfreies Bauen Ziffer 4.11**

Das Behindertengleichstellungsgesetz (BehiG) sowie die kantonalen und kommunalen Gesetze und Vorschriften regeln, wo hindernisfrei gebaut werden muss. Gemäss BehiG dürfen Menschen mit Behinderungen keine baulich bedingte Benachteiligung beim Zugang zu einer Baute, einer Anlage oder einer Wohnung erfahren. Das Gesetz gilt für Wohngebäude mit mehr als acht Wohneinheiten, für welche eine Bewilligung für den Bau oder für die Erneuerung erteilt wird.

Gebäude, die über dem Eingangsgeschoss mehr als fünf anrechenbare Geschosse aufweisen, sind je nach der vorgesehenen Nutzungsart mit einem auch für Krankentransporte geeigneten und zugänglichen Aufzug auszurüsten. Die lichten Innenmasse müssen wenigstens 210 x 110 cm und die Türbreite mindestens 80 cm betragen. Weist ein Gebäude mehr als neun anrechenbare Geschosse auf, sind diese mit mindestens zwei Aufzügen zu erschliessen.

## 4.5 Etappierung

### Etappierung Ziffer 5.1

Die Bauten und Anlagen müssen grundsätzlich in Etappen realisiert werden. Die Anzahl der Etappen und der zeitliche Ablauf sind nicht vorgegeben.

### Ensembles Ziffer 5.2

Eine Realisierungsetappe muss mindestens eines der sechs Ensembles mit dem angrenzenden Freiraum umfassen. Der Gestaltungsplan erlaubt es, dass eine Bauetappe auch mehrere Ensembles umfassen kann.

Im Interesse der Flexibilität in der Abgrenzung der Ensembles darf zusätzlich ein Baubereich eines angrenzenden Ensembles in die jeweilige Realisierungsetappe einbezogen werden.

### Begegnungshalle und Quartiertreffpunkt Ziffer 5.3 und 5.4

Die bestehende Halle, die zum Begegnungsort umgebaut wird, liegt im Kerngebiet und ist keinem der sechs Ensembles zugeordnet. Sie liegt zwischen den Ensembles Mitte, Nordost und Ost und muss deshalb zusammen mit einem dieser Ensembles realisiert werden. Die Begegnungshalle ist spätestens dann für die neue Nutzung herzurichten, wenn das zweite dieser Ensembles realisiert wird.

Im Zuge dieser Realisierungsphase ist sie einer öffentlichen, für die Quartierbewohner zugänglichen Nutzung zuzuführen, was überdies im städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

Der Quartiertreffpunkt ist zusammen mit den Ensembles Ost oder Süd zu realisieren. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an zweiter Stelle realisiert wird.

### Öffentlicher Fuss- und Veloweg Ziffer 5.5

Die öffentlichen Fuss- und Velowege sind mit einem ersten Ensemble definitiv oder als Provisorium zu erstellen.

## 4.6 Bebauung

### Baubereiche Ziffer 6.1 und 6.2

Die Anzahl, Lage und die äusseren Abmessungen der oberirdischen Hauptgebäude ergeben sich aus den im Plan mit Mantellinien und Höhenkoten festgelegten Baubereichen. Die Baubereiche umschliessen die im Richtprojekt vorgesehenen Gebäude in der Regel mit einem Abstand von 2 m. Damit wird ein angemessener Projektierungsspielraum für die weitere Planung sichergestellt.

Bei den festgelegten Höhenkoten handelt es sich um die maximalen Höhenausdehnungen (siehe Ziffer 6.11).

Die sechs Ensembles auf dem Areal beinhalten jeweils mehrere Baubereiche. Für die Begegnungshalle, die Velohalle sowie die Heizzentrale im Kerngebiet werden keine Baubereiche bezeichnet, da dies Bestandesbauten sind. Es bestehen zurzeit keine Absichten, diese durch Neubauten zu ersetzen.

Die Baubereiche dürfen grundsätzlich durch vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV überschritten werden. D.h. die vorspringenden Gebäudeteile dürfen höchstens 2 m über die Fassadenflucht hinausragen und dürfen, mit Ausnahme der Dachvorsprünge, die Hälfte des zugehörigen Fassadenabschnitts nicht überschreiten. Für den zulässigen Anteil des zugehörigen Fassadenabschnitts werden mehrere vorspringende Gebäudeteile auf unterschiedlichen Stockwerken zusammengezählt.

Mit Rücksicht auf die angrenzenden Nachbarschaften längs der Tumigerstrasse, Hirzenerstrasse, Im Langacher und Werrikerbach dürfen vorspringende Gebäudeteile in dieser Richtung nicht über die Baubereichsgrenzen hinausragen.

### **Abstände Ziffer 6.3**

Die Baubereiche gehen den kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften vor. Oberirdische Gebäude dürfen auf die Mantellinien der Baubereiche gestellt werden. Allfällige Mehrhöhen- und Mehr-längenzuschläge sind nicht zu beachten. Die Baubereiche bezeichnen somit die maximal mögliche oberirdische Gebäudeausdehnung.

Unterirdische Gebäude unterliegen keinen Abstandsvorschriften gegenüber Nachbargrundstücken (§ 269 PBG), haben jedoch gegenüber Strassen und Wegen mindestens 3.5 m Abstand einzuhalten (Art. 48 Abs. 1 BZO) sofern keine Verkehrsbaulinien vorhanden sind.

### **Bauten ausserhalb der Baubereiche Ziffer 6.4**

Unterirdische Gebäude, Anbauten, Kleinbauten sowie überdeckte Tiefgaragenzufahrten mit mehr als 50 m<sup>2</sup> Fläche dürfen ausserhalb der Baubereichse angeordnet werden. Nicht zulässig sind solche Gebäude und Gebäudeteile hingegen innerhalb des Baulinienraums, der Strassenabstände, der gewässerschutzrechtlichen Abstandsbereiche (Uferstreifen oder Gewässerraum) sowie des Ausschlussbereichs gemäss Ziffer 6.5.

Die Bestimmungen des Gestaltungsplans gehen Art. 47 Abs. 1 BZO vor (*Besondere Gebäude dürfen eine grösste Höhe von 4.0 m nicht überschreiten und insgesamt bis zu 5 % der anrechenbaren Grundstücksfläche umfassen*). Die zulässige Baumasse für Klein- und Anbauten ist gemäss Ziffer 6.10 beschränkt.

Tiefgaragenzufahrten werden explizit aufgeführt, da diese möglicherweise die für Kleinbauten definierten Abmessungen (Fläche von höchstens 50 m<sup>2</sup>, Gesamthöhe 4.0 m, bei Schrägdächern 5.0 m) überschreiten. Auch für diese Bauteile gelten die erhöhten gestalterischen Anforderungen gemäss Ziffer 4.2.

**Ausschlussbereich unterirdische  
Bauten und Unterniveaubauten  
Ziffer 6.5**

Das Richtprojekt sieht vier Tiefgaragen vor. Um die Baumpflanzungen zu sichern, werden Bereiche definiert, die von unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten freizuhalten sind. Da noch kein Vorprojekt zur Ausgestaltung der Tiefgaragen besteht, wird die Lage der Ausschlussbereiche nicht abschliessend fixiert. Im Baubewilligungsverfahren sind flächengleiche Arrondierungen möglich.

**Zulässige Baumasse  
Ziffer 6.6**

Im Gestaltungsplan wird das Nutzungsmass mittels Baumasse festgelegt. Die Baumasse bezeichnet den oberirdisch umbauten Raum. Die Definition des oberirdischen umbauten Raums sowie die Messweise der ausser Ansatz fallenden Räume ist in § 258 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) sowie in § 13 der Allgemeinen Bauverordnung (ABV) umschrieben.

Obschon die Gemeinde Greifensee in den Wohn- und Mischzonen eine Ausnützungsziffer definiert, ist es im vorliegenden Fall zweckmässiger, die Dichte mittels Baumasse zu definieren, da diese Nutzungsziffer der im Modell dargestellten Volumetrie entspricht.

Das Richtprojekt besitzt eine Baumasse von 195'814 m<sup>3</sup>, woraus eine Baumassenziffer von 4.43 resultiert.

Die Begegnungshalle (seitlich offenes Gebäudevolumen mit den Abmessungen ca. 1'150 m<sup>2</sup> x 7 m), die Velohalle (Abmessungen ca. 310 m<sup>2</sup> x 7 m = 2'170 m<sup>3</sup>) und die Heizzentrale (Abmessungen ca. 450 m<sup>2</sup> x 6 m = 2'700 m<sup>3</sup>) sind in dieser Baumasse nicht enthalten, da diese Bestandesbauten insbesondere Nebennutzflächen enthalten.

Der Gestaltungsplan erlaubt eine maximale Baumasse von 212'000 m<sup>3</sup>. Dies ist rund 8 % mehr, als im Richtprojekt dargestellt ist, womit dem gesetzlich geforderten Anordnungsspielraum entsprochen wird.

**Baumassenverlagerungen  
Ziffer 6.7**

Zwischen den Ensembles Nordwest, Nordost, Mitte und Ost können die Baumassen im Umfang von 20 % der Baumasse des begünstigten Ensembles verlagert werden. Dies bedeutet, dass die in Ziffer 6.6 festgelegten Baumassen in den einzelnen Ensembles um höchstens 20 % überschritten werden dürfen, sofern dies mit einem entsprechenden Mindervolumen in einem oder mehreren anderen Ensembles kompensiert wird. Im Interesse eines schonungsvoll ausgestalteten Übergangs zur kleinteiligen Bebauung südlich der Tumigerstrasse sind Baumassentransfers in die Ensembles Süd und Südwest nicht erlaubt. Aus den Ensembles Süd und Südwest sind jedoch Baumassenverlagerungen in die Ensembles Nordwest, Nordost, Mitte und Ost im Umfang von 20 % des begünstigten Ensembles erlaubt.

Diese Baumassenübertragung lässt eine flexible Bebauung zu, die in einem begrenzten Umfang vom Richtprojekt abweicht.

**Baumassenbefreite Bestandesbauten mit Nebennutzungen**  
**Ziffer 6.8**

Die Begegnungshalle, die Velohalle und die Heizzentrale sind bestehende Gebäude und besitzen Bestandesgarantie. Deren Baumasse wird nicht an die maximal zulässige Baumasse angerechnet. Die Zweckbauten sollen als Identitätsträger in die neue Siedlung integriert werden. Werden diese Bestandesbauten ersetzt, müssen die neuen Gebäudevolumen den ersetzten Gebäuden entsprechen, wobei geringfügige Abweichungen in den Abmessungen zulässig sind.

**Quartiertreffpunkt**  
**Ziffer 6.9**

Der Quartiertreffpunkt stellt einen Sonderfall dar, da er keinem Ensemble zugeordnet werden kann. Im Situationsplan wird ein separater Baubereich für den Quartiertreffpunkt geschaffen. Diese Quartierausstattung ist zusammen mit einem der angrenzenden Ensembles zu erstellen. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an zweiter Stelle realisiert wird (siehe Ziffer 5.4).

**Zulässige Baumasse für Klein- und Anbauten**  
**Ziffer 6.10**

Für Kleinbauten und Anbauten und klein- und anbauähnliche Gebäude ohne Hauptnutzflächen, die eine Grundfläche von mehr als 50 m<sup>2</sup> aufweisen, steht eine zusätzliche Baumasse von 1'000 m<sup>3</sup> zur Verfügung. Damit können beispielsweise die beiden bestehenden Tiefgaragenzufahrten auf dem Areal eingehaust werden, womit der Lärmschutz sichergestellt wird. Zu den Nebennutzflächen gemäss SIA-Norm 216 zählen Veloräume, Gartenhäuser, Garagen, Kehrträume, Geräteschuppen etc.

Mit dieser Bestimmung wird dem langen Planungshorizont und der Grösse des Areals Rechnung getragen.

**Fassadenhöhe und Gesamthöhe**  
**Ziffer 6.11**

Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude.

Lediglich technische Aufbauten (siehe Ziffer 6.12) dürfen diese maximalen Höhenkoten überragen.

Im Situationsplan sind Bereiche bezeichnet, wo nur eingeschossige Gebäudeteile erlaubt sind. Sie dürfen auch Nutzflächen enthalten und müssen daher nicht als Anbauten im Sinne der Definition in der allgemeinen Bauverordnung ausgestaltet sein. Die Gesamthöhe und die Fassadenhöhe wird für diese Gebäudeteile auf 5 m beschränkt.

**Technische Aufbauten**  
**Ziffer 6.12**

Technisch bedingte Dachaufbauten dürfen die maximalen Höhenkoten überschreiten. Dazu zählen Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie. Damit diese nicht störend in Erscheinung treten, müssen diese Aufbauten als Einheit gestaltet werden.

**Geschosszahl und Gebäudelänge**  
**Ziffer 6.13 und 6.14**

Die zulässige Anzahl Voll- und Untergeschosse innerhalb der Baubereiche ist gemäss Eintrag im Situationsplan beschränkt. Die Anzahl unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.

Die Gebäudelänge ist innerhalb der Baubereiche nicht beschränkt.

## 4.7 Nutzung

### Nutzweise Ziffer 7.1

Im Gestaltungsplangebiet sind Wohnnutzungen und nicht störende Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Nutzungen erlaubt, die dem Quartier und dessen Bewohnerinnen und Bewohnern dienen. Betriebe der Gütergrossverteilung sind nicht zulässig. Unter quartierdienlichen Nutzungen werden Quartierläden, Kindergärten, Kinderkrippen, Spielgruppen, Spitex, schulische Einrichtungen usw. verstanden.

### Wohnanteil Ziffer 7.2

Der Anteil für Wohnnutzungen darf 90 % der realisierten Gesamtnutzfläche nicht übersteigen. Für Gewerbe, Dienstleistungs- und quartierdienliche Nutzungen stehen somit 10 % der Gesamtnutzfläche zur Verfügung.

### Soziale Infrastruktur Ziffer 7.3

Der Umfang und die Art der sozialen Infrastrukturen werden im städtebaulichen Vertrag geregelt.

### Nutzung der baumassenbefreiten Bestandesbauten Ziffer 7.4

Die drei bestehenden Gebäude im Kerngebiet, die im Situationsplan mit Begegnungshalle, Velohalle und Heizzentrale bezeichnet sind, sollen für ebendiese oder vergleichbare Nutzungen verwendet werden.

Die bestehende Heizzentrale darf auch für Wohn- oder Arbeitszwecke umgenutzt werden.

## 4.8 Freiraum

### Grundsatz Ziffer 8.1

Der Freiraum ist nach einheitlichen Grundsätzen so zu gestalten, dass einerseits eine hohe Aufenthaltsqualität erreicht und andererseits eine ökologisch wertvolle Nahumgebung mit standortgerechten Pflanzenarten geschaffen wird. Das Freiraumkonzept enthält die konzeptionellen Voraussetzungen zur Erfüllung dieser Vorgabe. Der detaillierte Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen.

### Freiraumelemente Ziffer 8.2 a) bis e)

In den Bestimmungen sind fünf Freiraumelemente festgelegt. Diese müssen so gestaltet werden, dass sie eine hohe Aufenthaltsqualität sicherstellen und die in den Bestimmungen aufgeführten Charakteristiken aufweisen.

Die Begegnungshalle und der Quartierplatz dienen als Quartiertreffpunkte.

In den ensemblebezogenen Freiräumen sind private Aussenräume im Bereich der Erdgeschosse in untergeordnetem Ausmass grundsätzlich zulässig. Damit wird ermöglicht, dass Bewohner des Erdgeschosses über eine gewisse Privatsphäre verfügen.

Der Schnittstelle zwischen den privaten und allgemein zugänglichen Freiräumen gilt ein besonderes Augenmerk. In den jeweiligen Baugesuchen ist auf den Öffentlichkeitsgrad der Freiflächen einzugehen.

Für die Familienwohnungen ist ein angemessenes Angebot an Spielflächen nachzuweisen.

Mögliche Ausbildung des Übergangs von gemeinschaftlich genutzten Freiräumen zu privaten Aussenräumen, Suurstoffi Areal, Rotkreuz  
(Fotos: Tobias Thaler)



### Spiel- und Ruheflächen Ziffer 8.3

Art. 46 BZO schreibt vor, dass für Mehrfamilienhäuser mit vier oder mehr Wohnungen in den Wohnzonen 20 % der massgeblichen Grundfläche als Spiel- oder Ruhefläche zu gestalten sind. Diese Vorgabe wird mit dem vorliegenden Richtprojekt Freiraum bei Weitem erfüllt. So werden mit der Begegnungshalle und dem Quartierplatz vielfältige Angebote zum Spiel und zur Erholung geschaffen.

Der Gestaltungsplan geht Art. 46 BZO vor. Die Spiel- und Ruheflächen im Sinne von Art. 46 BZO sind in den Freiraumelementen enthalten. Sie sind auf der Basis des Richtprojekts im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, bedarfsgerecht umzusetzen und auszustatten. Für die Familienwohnungen ist ein angemessenes Angebot an Spielflächen nachzuweisen. Dieses umfasst auch Kinderspielplätze. Unter "Spielflächen" werden Wiesen zum Spielen und Kinderspielplätze mit Ausstattung (z.B. Sandkasten, Rutschbahn o.ä.) verstanden.

**Bepflanzung**  
**Ziffer 8.4**

Es sind standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Vorzugsweise sind einheimische Sorten zu verwenden, auch wenn die Abgrenzung zwischen einheimisch und heimisch eine anspruchsvolle Frage sein kann und sich aufgrund der künftigen klimatischen Bedingungen überdies neue Anforderungen ergeben werden.

Invasive, gebietsfremde Pflanzen (invasive Neophyten) dürfen nicht gepflanzt werden.

**Bäume**  
**Ziffer 8.5**

Die Vorschrift ist im Interesse einer klimaangepassten Umgebungsgestaltung. Die Lage der Bäume ist im Situationsplan schematisch dargestellt. Die genaue Lage der Bäume ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

Die Erdüberdeckung ist auf die Auswahl der Bäume und deren Wurzelverhalten abzustimmen, es ist in Bereichen mit hochstämmigen Bäumen eine Pflanztiefe von mindestens 1.00–1.50 m, abhängig von den Baumtypen, erforderlich.

**Zugang zum Werrikerbach und**  
**Unterhaltungsweg entlang**  
**Werrikerbach**  
**Ziffer 8.6**

Innerhalb des Gewässerraums sind nur Wege zulässig, die standortgebunden und im öffentlichen Interesse sind. Da der Werrikerbach für die Erholung der Bevölkerung wichtig ist, erfüllt der bestehende Weg eine wichtige Funktion. Der Weg ist im regionalen Richtplan als Fuss-/Wanderweg mit Hartbelag eingezeichnet. Der Unterhaltungsweg liegt ausserhalb des Uferstreifens.

## 4.9 Verkehrserschliessung und Parkierung

### Zu- und Wegfahrten Ziffer 9.1

Die Zu- und Wegfahrt zum Areal erfolgt ab der Tumigerstrasse und der Hirzerenstrasse. Die Tiefgaragen sind an den schematisch bezeichneten Lagen zu erschliessen.

### Öffentliche Fuss- und Velowege Ziffer 9.2

Die Fuss- und Velowege gemäss Situationsplan dienen der Erschliessung für die Fussgänger und Velofahrer. Diese Verbindungen sind im kommunalen Verkehrsrichtplan bezeichnet. Sicherheitsaspekte, Sichtbezüge, eine gute Beleuchtung und eine gute Auffindbarkeit und Orientierung sind zu gewährleisten.

Die genaue Lage der Fuss- und Velowege ist im Baugesuch aufzuzeigen.

### Veloabstellplätze Ziffer 9.3 bis 9.6

Für die Bedarfsermittlung und Aufteilung der Veloabstellplätze nach Nutzergruppe gelten die Richtwerte der jeweils gültigen VSS-Norm. Die ermittelte Anzahl Veloparkplätze kann bedarfsgerecht in Etappen erstellt werden.

Für die im Richtprojekt vorgesehenen Nutzflächen sind gestützt auf diese Berechnungsbasis rund 1033 Veloabstellplätze zu erstellen, was etwas mehr ist als die Anzahl Arealnutzer bei Vollausbau.

Für die Beschäftigten ist ein ausreichendes Angebot zu schaffen, was abhängig von der beabsichtigten Nutzung ist (Dienstleistung, Kleingewerbe).

Die Langzeitabstellplätze für die Bewohner und Beschäftigten sind in Untergeschossen, Erdgeschossen oder in Kleinbauten zu integrieren. Bei den Gebäuden im Nahbereich der Velohalle dürfen die Langzeitparkplätze als Gemeinschaftsanlage in diesem bestehenden Gebäude zusammengefasst werden. Damit erhält das bestehende Gebäude eine zweckmässige Nachfolgenutzung, womit «graue» Energie eingespart werden kann.

Abstellflächen für Motorräder und voraussichtlich auch Mofas werden vorzugsweise in den Tiefgaragen angeordnet.

Gebäude im Nahbereich der Velohalle



### Kurzzeitabstellplätze

In der Nähe der Hauseingänge sind an gut zugänglicher Lage genügend Kurzzeitabstellplätze zu realisieren. Lage, Angebot und nutzerfreundliche Ausgestaltung der Veloabstellplätze sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen. Es sind Systeme zu wählen, mit denen das Velo vor Diebstahl geschützt werden kann.

Kinderwagenabstellplätze

Überdies sind Abstellflächen für Kinderwagen zu schaffen. Diese müssen in den Gebäuden an geeigneter Lage vorgesehen werden und können nicht in der Velohalle angeordnet werden.

### Autoabstellplätze Ziffern 9.7 bis 9.9 (siehe auch Kap. 3.3)

Das minimal zu schaffende und das maximal zulässige Angebot an Autoabstellplätzen ist gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997 herzuleiten und gemäss der Erschliessungsgüte abzumindern. Es gilt der Gemeindetyp 2 mit einer ÖV-Erschliessungsgüte C.

Für die Nutzungen im Gestaltungsplangebiet sind maximal 490 Parkplätze erlaubt. Der Parkplatzplafond wird eingeführt, damit die im Gestaltungsplan vorgesehene Baumassenreserve gegenüber dem Richtprojekt nicht zu einer Überschreitung des für Umweltverträglichkeitsprüfungen relevanten Schwellenwerts von 500 Parkplätzen führt.

Nach der kantonalen Wegleitung wäre Greifensee dem Gemeindetyp 1 ohne Vorgabe eines maximalen Parkplatzangebots zugeteilt.

Das Richtprojekt zeigt vier unterirdische Parkieranlagen, die einen hohen Autonomiegrad in der Etappierung ermöglichen. In den jeweiligen Etappen dürfen jeweils nur diejenigen Fahrzeugabstellplätze benützt werden, für welche die dazugehörige Nutzung erstellt wird. Dies gilt auch für Besucher- und Kundenparkplätze. Der Nachweis ist im Baubewilligungsverfahren zu erbringen. Nötigenfalls sind Flächen, die später als Abstellplatz genutzt werden, zwischenzeitlich z.B. als Keller oder Lagerraum zu verwenden oder erst in einer nachgelagerten Etappe zu realisieren.

Der Gestaltungsplan stellt sicher, dass ein namhafter Teil der durch die Siedlungsverdichtung zusätzlich entstehenden Mobilität durch den Fuss- und Veloverkehr sowie den ÖV aufgenommen wird. Im städtebaulichen Vertrag wird zudem die Schaffung eines Angebots an Carsharingparkplätzen geregelt. Diese dürfen oberirdisch angeordnet werden und werden nicht an den oberirdischen Plafond der 40 Besucher- und Kundenparkplätze angerechnet.

Mobilitätskonzepte (Ziffer 9.8)

Gestützt auf Mobilitätskonzepte kann die Bauherrschaft auch ein geringeres Parkplatzangebot realisieren, als nach der kantonalen Wegleitung zu erstellen wäre.

#### **Oberirdische Autoabstellplätze Ziffer 9.10**

Es sind insgesamt maximal 40 oberirdische Parkplätze erlaubt (exkl. Carsharing PP). Diese Anzahl entspricht dem Pflichtbedarf, der für die Besucher und Kunden zu erstellen ist.

Sofern aufgrund der Nutzflächen, die dannzumal im Baugesuch ausgewiesen werden, mehr Besucherparkplätze erstellt werden müssen, sind diese in der Tiefgarage anzuordnen.

#### **Mobilitätskonzepte Ziffer 9.11**

Die generellen Vorgaben gemäss Ziffer 9.3 bis 9.10 sind in Mobilitätskonzepten zu den jeweiligen Realisierungsetappen zu konkretisieren. In den Mobilitätskonzepten ist die Ausgangslage zu beschreiben:

- Beschrieb der Nutzungen und deren Kennzahlen
- Anzahl erwartete Personen und deren Mobilitätsbedürfnisse nach Nutzergruppen
- Berechnung der minimal erforderlichen Abstellplätze für alle Verkehrsmittel
- Herleitung der Verkehrsnachfrage
- Zielsetzungen des Mobilitätskonzepts

Gestützt darauf sind in den Mobilitätskonzepten mindestens die folgenden Themen zu behandeln:

- Möglichkeiten zur Reduktion des Parkplatzangebots dank autoarmer Nutzungen und Carsharing-Autos;
- Verteilung der Parkfelder auf die Nutzungen und die Baubereiche;
- Bedarfsgerechte Grundinfrastruktur für die Elektromobilität;

- Angebot und die nutzerfreundliche räumliche Anordnung und Ausgestaltung der Veloinfrastruktur (Elektroladestation, Cargobikes, Mietvelos etc.).

**Bushaltestelle**  
**Ziffer 9.12**

Bereits heute besteht an der Tumigerstrasse die Bushaltestelle «Im Langacher». Diese wird im Zuge der Bebauung des Sagi-Areals eine höhere Frequenz aufweisen. Um den Komfort für die wartenden Fahrgäste zu erhöhen, ist ein Unterstand vorgesehen, wofür der Gemeinde auf dem Areal ein genügend grosser Platz zur Verfügung gestellt wird, was im städtebaulichen Vertrag geregelt ist.

**Signaletik/Beschilderung**  
**Ziffer 9.13**

Die Signaletik soll frühzeitig konzeptionell gelöst werden. Daher ist im Rahmen einer ersten Etappe ein Gesamtkonzept zu erarbeiten.

## **4.10 Umwelt**

**Energie und Nachhaltigkeit**  
**Ziffer 10.1 und 10.2**

Der Gestaltungsplan schreibt vor, dass die Gebäude an den bestehenden Wärmeverbund angeschlossen werden. Vorbehalten bleibt der langfristige Fortbestand des bestehenden Wärmenetzes, was mit dem Gestaltungsplan nicht sichergestellt werden kann. Im Sinne einer Rückfallebene können auch Wärmenetze für die jeweiligen Ensembles realisiert werden.

Weitergehende Vorgaben zum Wärmebedarf der Gebäude sind im Gestaltungsplanperimeter nicht nötig, da das neue Energiegesetz eine nachhaltige und effiziente Energienutzung mit einem Anteil Eigenversorgung vorschreibt.

Das Areal soll nachhaltig entwickelt werden. Mit dem zu erreichenden Gold-Label des «Standards Nachhaltiges Bauen Schweiz» (SNBS) werden Bauprojekte sichergestellt, die hochwertig und auf die Zukunft ausgerichtet sind und einen ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Beitrag leisten. Der Gestaltungsplan erlaubt auch andere Labels mit einer vergleichbaren Wirkung.

Mit der Realisierung der einzelnen Ensembles wird jeweils ein Energiekonzept ausgearbeitet.

**Massgebende Beurteilungspegel**  
**Ziffer 10.3**

Der unüberbaute südöstliche Bereich des Perimeters ist ungenügend feinerschlossen. Dementsprechend gelten nach Art. 30 Lärmschutzverordnung (LSV) die Planungswerte (PW), was in Ziffer 10.3 der Gestaltungsplanbestimmungen sichergestellt wird. Die massgebenden Beurteilungspegel sind im Lärmgutachten nachgewiesen.

Gemäss der kantonalen Vorprüfung müssen die entsprechenden Pegel an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichem Wohnraum eingehalten sein. Im Hinblick auf das Vorsorgeprinzip wird aber empfohlen die Gebäude A und B aufgrund der knappen Resultate lärmschutzoptimiert zu gestalten.

Ansonsten gelten die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II, da der Gestaltungsplan einen Wohnanteil von 90 % zulässt. Der Sägereibetrieb wurde per Ende 2021 eingestellt, weshalb diesbezüglich keine spezifischen Lärmvorschriften mehr erforderlich sind.

## Lärmgutachten

Im Lärmgutachten vom 23. Februar 2024 wurden die lärmtechnischen Rahmenbedingungen im Detail untersucht.

Der Lärmschutznachweis zum Strassenlärm zeigt, dass mit der Umsetzung von Tempo 30 zusätzliche Massnahmen nur noch an den Gebäuden A und B getroffen werden müssen. Um die bei den Gebäuden A und B (Bezeichnung der Gebäude siehe Kap. 5.2) geltenden Planungswerte erfüllen zu können, sind folgende Massnahmen möglich:

- Verschieben der Gebäude A und B um mindestens 5 m von der Lärmquelle der Tumigerstrasse weg. Die Baubereiche lassen eine lärmreduzierte Lage der Gebäude zu.
- Bau einer partiellen Lärmschutzwand zwischen Strasse und den Gebäuden A und B mit einer Höhe von mindestens 1.5 m und strassenseitig schallabsorbierend verkleidet.

Im Lärmgutachten sind für die Gebäude A und B zusätzlich lärmoptimierte Grundrisse aufgezeigt. Offen ist, ob zum Zeitpunkt der Projektierung / Realisierung bereits die revidierte Lärmschutzverordnung zur Anwendung gelangen wird.

Gemäss Lärmgutachten werden bei allen Tiefgaragenein- und Zufahrten die Planungswerte der ES II erfüllt. Die Rampen aller Tiefgaragen sind hierbei als geschlossene und absorbierend verkleidete Rampen auszubilden, was in Ziffer 10.5 verlangt wird.

Die Aussenparkplätze P1 (Lage siehe Situationsplan) sind bestehend. Diese erfüllen in Kombination mit den neuen Zufahrten zu den beiden Tiefgaragen die Immissionsgrenzwerte IGW der ES II.

Die neuen Aussenparkplätze P2 (Lage siehe Situationsplan) führen am unmittelbar angrenzenden Gebäude zu einer Überschreitung der Planungswerte der ES II in der Nacht um 2 dB. Hier müssen zusätzliche Lärmschutzmassnahmen geprüft werden (siehe Ziffer 10.6). Denkbar ist der Bau eines Carports mit geschlossener Wand gegenüber dem Gebäude oder eine Reduktion des oberirdischen Parkplatzangebots. Die entsprechenden Massnahmen sind im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.

**Entwässerung**  
**Ziffer 10.7**

Mit dieser Bestimmung wird sichergestellt, dass die Entwässerung des gesamten Areals frühzeitig konzeptionell gelöst wird und insbesondere die erforderlichen Retentions- und Versickerungsflächen berechnet werden.

**Entsorgung**  
**Ziffer 10.8**

Zum Richtprojekt liegt noch kein Entsorgungskonzept vor. Dieses ist im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ein erstes Ensemble auszuarbeiten.

**Lichtemissionen**  
**Ziffer 10.9**

Übermässiges Licht kann einen negativen Einfluss auf die Artenvielfalt und den Menschen haben. Aussenbeleuchtungen sind daher auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden. Wegleitend ist die Norm SN 586 491 «Vermeidung unnötiger Lichtemissionen im Aussenraum».

## **4.11 Schlussbestimmung**

**Inkrafttreten**  
**Ziffer 11**

Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal wird am Tag nach der öffentlichen Bekanntmachung der rechtskräftigen Genehmigung durch die Baudirektion verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung.

## 5 BERICHTERSTATTUNG NACH ARTIKEL 47 RPV

### Einleitung

Die eidgenössische Verordnung über die Raumplanung (RPV) verlangt, dass im Rahmen von Planungsverfahren zuhanden der kantonalen Genehmigungsbehörde ein Bericht erstellt wird. Darin ist festzuhalten, wie die Ziele und Grundsätze der Raumplanung (Art. 1 und 3 RPG), die Anregungen aus der Bevölkerung (Art. 4 Abs. 2 RPG), die Sachpläne und Konzepte des Bundes (Art. 13 RPG) und der Richtplan (Art. 8 RPG) berücksichtigt werden.

Im Weiteren ist darüber Auskunft zu geben, wie den Anforderungen des übrigen Bundesrechts, insbesondere der Umweltschutzgesetzgebung, Rechnung getragen wird.

### 5.1 Berücksichtigung der übergeordneten Planungen

### Innenentwicklung vor Aussenentwicklung

Der kantonale Richtplan macht keine spezifischen Vorgaben, die bei der Arealentwicklung zu beachten wären.

Gemäss den raumplanerischen Vorgaben ist die Siedlungsentwicklung konsequent nach innen auszurichten. Qualität, Engagement, Dialog und Strategie sind die grundlegenden Bausteine der Innenentwicklung ([zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/strategien-konzept-raumplanung/innenentwicklung-umsetzen](http://zh.ch/de/planen-bauen/raumplanung/strategien-konzept-raumplanung/innenentwicklung-umsetzen)).

- **Strategie**  
Das Areal zur Säge ist eingebettet in den Masterplan Uster-Volketswil, in dem im Rahmen von Pilotprojekten ausgelotet wurde, wo welche Verdichtung angestrebt werden soll. Das Sagi-Areal wird im Masterplan als einer von sechs möglichen Standorten bezeichnet. Der Gemeinderat hat im Jahr 2014 den Masterplan Uster-Volketswil verabschiedet.
- **Qualität, Engagement und Dialog**  
Der private Gestaltungsplan ist das Ergebnis eines rund vierjährigen Planungsprozesses. Er basiert auf dem Siegerprojekt des Studienauftrags, der durch eine ausgewiesene Fachjury begleitet wurde.
- **Das Siegerprojekt wurde im Rahmen von vier Workshops zusammen mit der Gemeinde und einem externen Fachberater für Städtebau durch das Projektteam Rolf Mühlethaler Architekt / Andreas Geser Landschaftsarchitekten zu einem umfassenden Richtprojekt weiterentwickelt. Dieses Richtprojekt sichert zusammen mit den Bestimmungen des Gestaltungsplans eine qualitativ hochstehende, auf den Ort abgestimmte Bebauung und Freiraumgestaltung, die in Etappen umgesetzt werden kann.**

## Dichtevorgaben der Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG)

Der regionale Richtplan Glattal differenziert das Siedlungsgebiet in verschiedene Dichtestufen und gibt für diese eine jeweilige Nutzungsdichte in Einwohner und Beschäftigte pro Hektar vor (auch Köpfe pro Hektar). Der Gestaltungsplanperimeter liegt in einem Gebiet von mittlerer Dichte. Das heisst, es ist eine Nutzerdichte von 100 bis 150 Köpfen pro Hektar anzustreben. Die ZPG hat einen Leitfaden zur wegleitenden Nutzungsdichte-Vorgabe in Gestaltungsplanverfahren verfasst (ZPG 17. November 2022). Es gilt folgende Praxisrichtlinie (Zusammenfassung):

- Zur massgeblichen Grundstücksfläche sind pauschal 10% Erschliessungsflächen für die massgebliche Fläche in Hektaren dazuzurechnen.
- Die «Gratis-Ausnützungen» in den Untergeschossen und Attikageschossen müssen eingerechnet werden (Gesamtnutzflächen).
- Die durchschnittliche Wohnungsbelegung beträgt 2.1. Der Geschossflächenbedarf in der Region ZPG beträgt 47.5 m<sup>2</sup>. Es darf pauschal ein Geschossflächenbedarf von 50 m<sup>2</sup> angenommen werden.
- Für die einzelnen Zonen und Dichteziffern besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn die Dichtestufenziele gesamthaft eingehalten sind.
- Wird in einem Gestaltungsplan eine Dichtestufe höher oder tiefer erreicht als die regionalen Zielwerte vorgeben, ist eine kommunale Gesamtschau beziehungsweise ein Mitbericht der Gemeinde erforderlich.
- Wird mit dem Gestaltungsplan von den regionalen Zielwerten um zwei Dichtestufen abgewichen, ist eine Anpassung des regionalen Richtplans erforderlich.
- Die regionalen Dichtestufen sind Durchschnittswerte über ein gesamtes Gebiet und nicht parzellengenau anzuwenden.

## Beurteilung

Das Richtprojekt besitzt eine Kapazität für ca. 940 Personen. Daraus ergibt sich für das 4.86 ha grosse Areal eine Nutzerdichte von ca. 193 Personen pro Hektar (siehe Kap. 3.2 und 3.5). Im engen Betrachtungsperimeter des privaten Gestaltungsplans wird der regionale Richtwert zur Nutzungsdichte um rund 29 % überschritten.

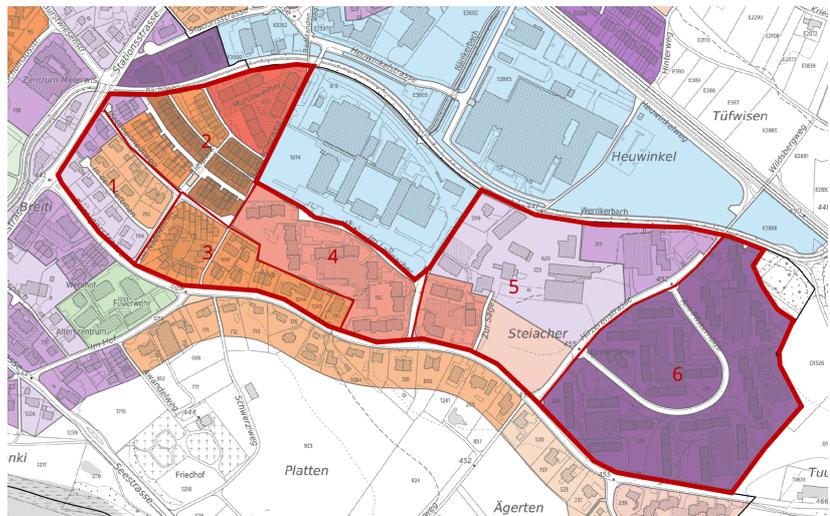
Die mit dem Gestaltungsplan ermöglichte höhere Personendichte ist mit den behördenverbindlichen Vorgaben im regionalen Richtplan dennoch kompatibel, zumal im grossräumigen Kontext weiterhin eine mittlere Nutzungsdichte gewahrt bleibt.

Im Perimeter Tumigerstrasse-Werrikerbach-Stationsstrasse liegt die mittlere Personendichte mit Gestaltungsplan bei 133 Personen/ha und ohne Gestaltungsplan bei 97 Personen/ha (Werte ohne Arbeitsplatzgebiet Mettler-Toledo).

Ohne Gestaltungsplan wird der regionale Richtwert zur Nutzungsdichte leicht unterschritten. Mit Gestaltungsplan befindet sich die Personendichte in diesem planerisch sachgerechten Betrachtungsperimeter am oberen Rand einer mittleren Nutzungsdichte. Der regionale Richtwert zur Nutzungsdichte wird im Gebiet somit eingehalten.

Mit Gestaltungsplan		Ohne Gestaltungsplan	
Gebiet	Personen (E/B)	Gebiet	Personen (E/B)
1	51	1	51
2	306	2	306
3	105	3	105
4	200	4	200
<b>5</b>	<b>940</b>	<b>5</b>	<b>222</b>
6	1065	6	1065
<b>Total</b>	<b>2667</b>	<b>Total</b>	<b>1949</b>
<b>Areal (ha)</b>	<b>20</b>	<b>Areal (ha)</b>	<b>20</b>
<b>Personen / ha</b>	<b>133</b>	<b>Personen / ha</b>	<b>97</b>

Abschätzung SKW auf Datenbasis  
 Quartierstatistik maps.ch



## 5.2 Einbettung in die Gemeindeentwicklung

Der Überbauungsgrad der bestehenden Bauzonen in Greifensee beträgt rund 95 %. Der durchschnittliche Ausbaugrad der Bauzonen liegt bei rund 80 %. Das Sagi-Areal stellt damit eine zentrale Entwicklungsreserve der Gemeinde Greifensee dar. Auf dem Areal können ca. 380 Wohnungen entstehen. Sie bieten Platz für rund 820 Personen. Zusätzlich können auf den Gewerbeflächen rund 120 Arbeitsplätze geschaffen werden.

In den vergangenen 15 Jahren ist Greifensee pro Jahr um rund 40 Personen gewachsen. Die Kapazität, die mit dem Gestaltungsplan geschaffen wird, ist von langfristiger Natur. Die bauliche Entwicklung erfolgt in Etappen. Unter der Annahme eines leicht höheren Bevölkerungswachstums (ca. 50 bis 100 Personen pro Jahr) deckt der Gestaltungsplan den Flächenbedarf der Gemeinde für die kommenden 10 bis 20 Jahre.

Im Rahmen der anstehenden Ortsplanungsrevision sind daher keine Einzonungen nötig.

### Wachstum und Entwicklungsreserven

**Wahrung des Zonencharakters**

Das Areal ist heute drei unterschiedlichen Nutzungszonen zugewiesen. Mit dem Richtprojekt wird auf die Grundzonierung reagiert. Die Schnittstellen zu den Nachbargrundstücken sind besonders sorgfältig gelöst. Der Gestaltungsplan respektiert damit die ortsplanerischen Überlegungen, die dem Zonenplan zugrunde gelegt sind, zumal das Areal mit einer Gestaltungsplanpflicht belegt ist und diesbezüglich in der BZO auch das Ziel einer baulichen Verdichtung verankert ist.

Der Gestaltungsplan weicht wie folgt von der Grundordnung ab:

**W3**

Ausnützungsziffer  
 Geschosshöhe (inkl. DG)  
 Gesamthöhe  
 Nutzweise  
 Abstände

Zonenplan	Gestaltungsplan
0.55	0.69
4	4 bis 6
17 m	20.25 m
Wohnen und nicht störendes Gewerbe (ES II)	Wohnen und nicht störendes Gewerbe (ES II)
4m (klein) / 10m (gross)	Gemäss Baubereichen

**WG4**

Ausnützungsziffer  
 Geschosshöhe (inkl. DG)  
 Gesamthöhe  
 Nutzweise  
 Abstände

Zonenplan	Gestaltungsplan
0.65	1.08
5	4 bis 8
18.5 m	25 m
Wohnen und mässig störendes Gewerbe (ES III)	Wohnen und nicht störendes Gewerbe (ES II)
5m (klein) / 12m (gross)	Gemäss Baubereichen

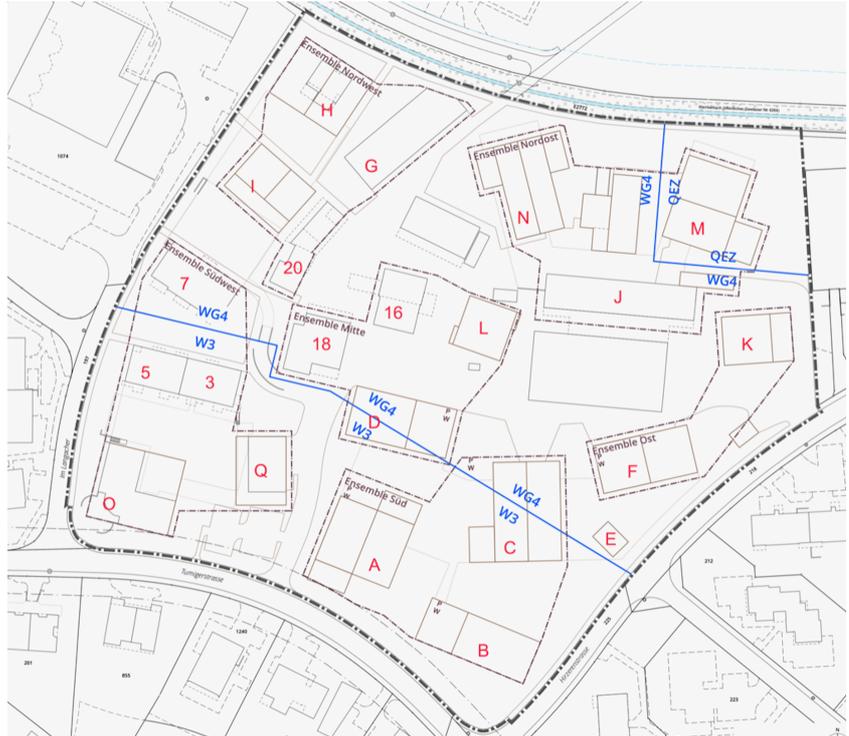
\* ohne Flächen in der offenen Begegnungshalle und in der Heizzentrale.

**QEZ**

Ausnützungsziffer  
 Geschosshöhe (inkl. DG)  
 Gesamthöhe  
 Nutzweise  
 Abstände

Zonenplan	Gestaltungsplan
-	1.69
8	8
26.4 m	25 m
Wohnen und nicht störendes Gewerbe (ES II)	Wohnen und nicht störendes Gewerbe (ES II)
5m (klein) / 12m (gross)	Gemäss Baubereich

Übersicht Baubereiche



Zusammenstellung der Abweichungen im Detail (W3)

Gebäude	aGF (ohne DG und aUG)
W3	
A	2110
B	1259
C	1682.5
O	2386
Q	1584
5 und 3	1076
<b>Total</b>	<b>10098</b>

Vergleich Richtprojekt mit Zonenbestimmungen

Arealfläche W3	14577	m2
aGF zulässig BZO (AZ 0.55)	8017	m2
aGF Richtprojekt	10098	m2
AZ Richtprojekt	<b>0.69</b>	126%
Geschosszahl zul. BZO	4	inkl. DG
Geschosszahl max. Richtpr.	6	inkl. aUG + DG
Gesamthöhe zul. BZO	17	m
Gesamthöhe max. Richtpr.	<b>20.25</b>	m

Zusammenstellung der Abweichungen im Detail (QEZ)

Gebäude	aGF (ohne DG und aUG)
QEZ	
M	4465
<b>Total</b>	<b>4465</b>

Vergleich Richtprojekt mit Zonenbestimmungen

Arealfläche QEZ	2648	m2
aGF zulässig BZO	-	
aGF Richtprojekt	4465	m2
AZ Richtprojekt	<b>1.69</b>	
Geschosszahl zul. BZO	8	
Geschosszahl max. Richtpr.	8	inkl. + DG
Gesamthöhe zul. BZO	26.4	m
Gesamthöhe max. Richtpr.	<b>25</b>	m

**Zusammenstellung der Abweichungen im Detail (WG4)**

Gebäude WG4	aGF (ohne DG und aUG)
C	1682.5
D	3205
E	80
F	3265
G	1521
H	3619
I	1793
18	732
20	172
J	996
K	2449
L	3224
N	3880
16	628
113	72
7	1780
<b>Total</b>	<b>29099</b>

**Vergleich Richtprojekt mit Zonenbestimmungen**

Arealfläche WG4	26900	m2
aGF zulässig BZO (AZ 0.65)	17485	m2
aGF Richtprojekt	29099	m2
AZ Richtprojekt	<b>1.08</b>	<b>166%</b>
Geschosszahl zul. BZO	5	inkl. DG
Geschosszahl max. Richtpr.	8	inkl. aUG + DG
Gesamthöhe zul. BZO	18.5	m
Gesamthöhe max. Richtpr.	<b>25</b>	m

**Infrastruktur**

Aufgrund der Arealgrösse wird mit dem Gestaltungsplan der Aufbau der erforderlichen Infrastruktur für die Quartiersversorgung aufgebaut. Sämtliche Strassen, Wege und Werkleitungen auf dem Areal werden durch die Grundeigentümerschaft erstellt.

Der städtebauliche Vertrag regelt die Einzelheiten.

**Gemeindefinanzen**

Der Gestaltungsplan schafft einen Mehrwert für die Grundeigentümerschaft. Der städtebauliche Vertrag regelt die Sonderleistungen und die finanziellen Beiträge der Grundeigentümerschaft, welche bei der Umsetzung in den gemeindlichen Mehrwertausgleichsfonds fließen. Es wird auf die Vereinbarungen im städtebaulichen Vertrag verwiesen.

Der Gestaltungsplan hat somit einen positiven Effekt auf die Gemeindefinanzen.

### 5.3 Berücksichtigung von Art. 50 BZO (Gestaltungsplanpflicht)

#### Ziele der Gestaltungsplanpflicht gemäss Art. 50 BZO

Art. 50 BZO bringt das öffentliche Interesse an einer überzeugenden Arealentwicklung zum Ausdruck:

<sup>1</sup> In dem im Zonenplan bezeichneten Gebiet ist die Bebauung mittels Gestaltungsplan zu regeln. Mit dem Gestaltungsplan sind folgende Ziele zu verfolgen:

- Architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild, auch unter Berücksichtigung der Lärmemissionen
- Kompakte und verdichtete Bebauung
- Wohn- und mässig störende Gewerbenutzungen

#### Berücksichtigung der öffentlichen Interessen

Nachfolgend wird aufgezeigt, wie mit dem privaten Gestaltungsplan den öffentlichen Interessen gemäss Art. 50 BZO entsprochen wird.

#### Qualitätssicherung

Die städtebauliche Qualität der Bebauung und des Freiraums ist durch das vorgängig durchgeführte qualitätssichernde Konkurrenzverfahren und den begleiteten Weiterbearbeitungsprozess nachgewiesen. Das Richtprojekt wird mit dem Gestaltungsplan als wegleitende Basis für die Weiterentwicklung des Sagi-Areals gesichert.

#### Zusammenspiel mit dem Ortsbild und Reaktion auf die Nachbarschaft

Mit der Setzung und Höhenentwicklung der Bauten und dem Dichtemass wird auf die Quartierstrukturen der Nachbarschaft reagiert.

Die Überbauung besitzt eine hohe eigenständige Identität und integriert sich dennoch besonders gut in das Ortsbild von Greifensee.

Sechs Ensembles bilden innerhalb des Ganzen eine Etappierungsstrategie, die verschiedene Geschwindigkeiten der Transformation zulässt. Die einzelnen Ensembles orientieren sich selbstredend am Bestand und können je nach Prioritäten erweitert und überlagert werden.

#### Freiraumgestaltung und Freiraumangebot

Das differenzierte Freiraumkonzept ist auf die höhere Personendichte auf dem Areal abgestimmt:

- Gemeinschaftlich nutzbare Begegnungsräume tragen zum sozialen Austausch und zum Wohlbefinden der Bewohnenden bei. Mit der Begegnungshalle wird ein attraktiver Quartiertreffpunkt geschaffen.
- Im Bereich des Werrikerbachs wird die ökologische Vernetzung gefördert.
- Rund 100 Bäume sorgen für eine ausreichende Beschattung und Kühlung an heissen Sommertagen und sorgen für ein aufenthaltsfreundliches, durchgrüntes Quartierbild.
- Zur Nachbarschaft an der Tumigerstrasse und Hirzerenstrasse werden grüne Ränder angelegt.

- Es wird ein überdurchschnittliches Angebot an Freiräumen geschaffen. Die auf die verschiedenen Ensembles bezogene Gestaltung der Freiräume sichert eine hohe Aufenthaltsqualität.

### **Nutzung**

Nicht nur im städtebaulichen Sinn wird die Säge als Chance verstanden. Die Ermöglichung von Kleingewerbe und sozialen Infrastrukturen in Verbindung mit Wohnen und die Erhaltung von Bauten der Sägerei schaffen ein lebendiges Miteinander auf dem Areal.

Der Gestaltungsplan schafft die Möglichkeit, dass die soziale Infrastruktur wie Kindergarten/Kita/Hort etc. entsprechend der Nachfrage auf dem Areal mitentwickelt werden kann.

### **Erschliessung**

Der Gestaltungsplan sichert mit den beiden Zufahrten ab der Tumi-gerstrasse und der Hirzerenstrasse eine effiziente und quartierverträgliche Erschliessung. Dank der hauptsächlich unterirdischen Parkierung wird das Quartier praktisch nicht mit Verkehr belastet, was abgesehen von den beiden peripher angeordneten, kleinflächigen Aussenparkplätzen eine weitgehend verkehrsfreie und damit fussgängerfreundliche Umgebungsgestaltung ermöglicht.

Zahlreiche Verbindungen stellen sicher, dass das Areal mit der Umgebung vernetzt wird. Überdies können bestehende Lücken im öffentlichen Fusswegnetz geschlossen werden.

### **Umwelt und Klima**

Es wird eine nachhaltige Arealentwicklung nach den Grundsätzen des SNBS-Standards Gold sichergestellt.

Das Gestaltungsplangebiet liegt im Gewässerschutzbereich A<sub>u</sub>. Bezüglich der kantonalen Bewilligungspraxis beim Bauen in Grundwasserleitern ist das AWEL-Merkblatt «Bauvorhaben in Grundwasserleitern und Grundwasserschutzzonen» vom Juni 2003 zu beachten.

Das erarbeitete Lärmgutachten zeigt, dass die Vorgaben der eidgenössischen Lärmschutzverordnung durch die Umsetzung entsprechender baulicher Massnahmen eingehalten werden können.

Die im Gestaltungsplan gesicherten Freiräume und Bäume tragen in hohem Mass den künftigen klimatischen Anforderungen Rechnung.

## 5.4 Fazit

### Wesentliche Vorzüge

Der Gestaltungsplan sichert die Umsetzung eines massgeschneider-ten Richtprojekts von hoher Qualität. Der Gestaltungsplan besitzt im Vergleich zu einer Bebauung, die nach den geltenden Anforderungen an die Regelbauweise erstellt wird, wesentliche Vorzüge. Insbesondere werden mit dem Gestaltungsplan die folgenden Voraussetzungen geschaffen:

- das Sagi-Areal mit Bezug zur gewachsenen industriellen/gewerblichen Identität als differenziertes Gesamtensemble weiterzu-entwickeln;
- eine haushälterische Bodennutzung zu gewährleisten;
- die Bauten gut in das Ortsbild und in die Topografie einzuordnen und die Schnittstellen zur Nachbarschaft rücksichtsvoll auszu-bilden;
- dank vielfältigen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Ver-sorgungsangeboten einen attraktiven und belebten Ortsteil zu schaffen sowie quartierdienliche Nutzungen zu realisieren;
- aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume zu schaffen, den Übergang zu den angrenzenden Quartieren zu gestalten und die Biodiversität zu fördern;
- eine flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessung zu regeln und eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr zu gewährleisten;
- eine nachhaltige und energieeffiziente Bauweise sicherzustellen.

### Zusammenfassung

Der Gestaltungsplan ist das Ergebnis eines umsichtigen Planungsprozesses. Die öffentlichen Anliegen und die Bedürfnisse des privaten Planungsträgers sind im Gestaltungsplan aufeinander abge-stimmt.

## 6 BEURTEILUNG DURCH DEN GEMEINDERAT

### Stellungnahme vom 19.12.2022

Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal wurde in einem engen Austausch mit den Gemeindevertretern erarbeitet. Der Gemeinderat hat am 19. Dezember 2022 zum privaten Gestaltungsplan und zum Richtprojekt Stellung genommen (siehe Anhang). Nachfolgend ist das Fazit des Gemeinderats zusammengefasst:

#### Fazit

- *Bereits der Masterplan 2050 Uster-Volketswil bezeichnet das Sagi-Areal als gemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt für eine bauliche Verdichtung.*
- *Der private Gestaltungsplan stellt sicher, dass das Sagi-Areal mit Bezug zur gewachsenen industriellen und gewerblichen Identität als differenziertes, durchlässiges Gesamtensemble weiterentwickelt wird. Die Bauten ordnen sich gut in das Ortsbild sowie in die Topografie ein und die Schnittstellen zur Nachbarschaft werden rücksichtsvoll ausgebildet. Es werden aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume geschaffen und die Biodiversität gefördert. Flächen- und ressourcen-effiziente Verkehrserschliessungen und eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr werden gewährleistet.*
- *Städtebaulich bildet das Richtprojekt für das Sagi-Areal eine qualitätsvolle Grundlage für eine künftige Bebauung mit angemessener Dichte und hoher räumlicher Qualität. Der Einbezug von Bestandesbauten erlaubt die Fortschreibung und Weiterentwicklung einer Quartieridentität, die durch typologische Vielfalt charakterisiert wird. Körnung, differenzierte Geschossigkeit, massstäblich angemessene Ränder und rücksichtsvoll gestaltete Übergänge zu umliegenden Quartieren schaffen ein städtebaulich geeignetes Instrumentarium für eine harmonisch proportionierte Siedlung.*
- *Die Gestaltung der Freiräume im Innern und an den Rändern, insbesondere auch zum bestehenden Gewässer, gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität. All diese Qualitäten des Gestaltungsplans erlauben es, eine hohe bauliche Dichte zuzulassen, ohne dass damit das Quartier, die übergeordnete und die gleichgeordnete Planung negativ beeinträchtigt würden.*
- *Die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte, welche mit dem privaten Gestaltungsplan ermöglicht werden, sind dem Ort angemessen. Damit wird an strategisch richtiger Lage eine Innenentwicklungsreserve aktiviert, die entsprechend der Nachfrage in Etappen umgesetzt werden kann. Der Entwicklungsdruck auf bestehende Wohnquartiere und namentlich die empfindlichen Randlagen in Greifensee wird dadurch reduziert, was im Interesse der Gemeindeentwicklung ist.*

- *Der private Gestaltungsplan ist mit der Grundzonierung kompatibel, zumal das überwiegende öffentliche Interesse an der baulichen Verdichtung bereits mit der Gestaltungsplanpflicht zum Ausdruck kommt. Die Entwicklungsabsichten wurden daher bereits vom Souverän im Grundsatz beschlossen und durch den Kanton genehmigt.*
- *Die Umsetzung der von der Stimmbevölkerung beschlossenen Planungspflicht erfolgt nun folgerichtig in einem Sondernutzungsplan, mit dem die Ortsbaulichen und freiräumlichen Qualitäten planungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Die bauliche Verdichtung wird somit gemäss den Vorgaben der Planungsregion in einem dafür geeigneten Planungsinstrument ermöglicht.*
- *Das Sagi-Areal befindet sich gemäss dem regionalen Betrachtungsmassstab im Siedlungsgebiet, in dem in der Regel eine mittlere städtebauliche Körnung angestrebt wird. Auch der dichte Ortskern des Landstädtchens Greifensee und die grossmassstäbliche Göhnersiedlung, deren Bauten bis zu 9 Vollgeschosse besitzen, werden in der regionalen Sichtweise nicht weiter differenziert. Sie sind ebenfalls dem Gebiet mit einer mittleren baulichen Dichte beziehungsweise mittleren Nutzungsdichte zugeteilt. Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal ist mit den regionalen Vorgaben kompatibel, zumal die regionalen Dichtevorgaben über den Perimeter der Richtplanfestlegung gesamthaft eingehalten sind.*
- *Um die hohe Qualität des Richtprojekts auch in den möglicherweise zeitlich länger auseinanderliegenden Etappen der baulichen Realisierung des Sagi-Areals zu sichern, soll die Entwicklung des Bauvorhabens neben den kommunalen Behörden von einem spezifischen Fachgremium resp. Fachexperten der verschiedenen Disziplinen begleitet werden. Dies soll der Gemeinde Greifensee weitere Gewähr für die qualitätsvolle Umsetzung aller Massnahmen bieten, welche die angestrebte, besonders hohe gestalterische Qualität des neuen Quartiers darstellen. Die einzelnen Prozessschritte und das Bewilligungsprozedere sowie die Auswahl der Fachexperten werden nach dem Vorliegen des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans mit der Grundeigentümerschaft festgelegt.*
- *Nach Ansicht des Gemeinderats ist die vorliegende, überzeugende Gebietsplanung im Sinne von § 5 Abs. 1 PBG rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie entspricht den Zielen von Art. 50 BZO (Gestaltungsplanpflicht), welche der Souverän als Vorgabe für die Arealentwicklung im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 27. November 2013 beschlossen hat. Der private Gestaltungsplan korrespondiert somit mit der BZO und dem Zonenplan. Für die Lärmbeurteilung liegt ein entsprechendes Lärmgutachten vor.*

## 7 MITWIRKUNGSVERFAHREN

### 7.1 Erste kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal wurde dem Amt für Raumentwicklung ARE zur kantonalen Vorprüfung unterbreitet. Im Folgenden wird auf die einzelnen Anträge im Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2022 eingegangen und aufgezeigt, wie diese umgesetzt wurden.

**Baubereiche:**

*Die Höhenangaben der Höhenlinien sind im Situationsplan festzuhalten.*

Dies wurde umgesetzt.

**Baubereiche:**

*Die Baufelder sind im Situationsplan mit Koordinaten präzise zu verorten.*

Die Baubereiche sind in einem separaten Definitionsplan mit Koordinaten versehen. Der Plan liegt als Beilage zum erläuternden Bericht vor.

**Baubereiche:**

*Baubereiche: Im Situationsplan sind die unterirdischen Baubereiche planerisch darzustellen. Zusätzlich sind im Gestaltungsplanperimeter nicht unterbaubare Bereiche festzulegen.*

Es wurden Bereiche definiert, die nicht unterbaut werden dürfen (Ausschlussgebiete).

**Industrie- und Gewerbelärm:**

*Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gegenüber der bestehenden Sägerei ist darzulegen und wenn nötig mit konkreten Vorschriften zu sichern.*

Der Sägereibetrieb wurde per Ende 2021 eingestellt. Somit erübrigt sich eine Beurteilung der Lärmsituation.

**Erschliessung und Verkehrslärm:**

*Es ist ein Lärmgutachten Tiefgarage zu erstellen, das die Machbarkeit der Einhaltung der PW nachweist.*

Dazu wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das diesem Planungsbericht beiliegt.

**Erschliessung und Verkehrslärm:**

*Die Einhaltung der massgebenden Grenzwerte gegenüber der Tumigerstrasse ist aufzuzeigen und wenn nötig mit konkreten Vorschriften zu sichern.*

Dazu wurde ein Lärmgutachten erarbeitet, das diesem Planungsbericht beiliegt. Die Bestimmungen wurden entsprechend ergänzt.

**Veloabstellanlage:**

*Die oberirdischen Veloabstellanlagen sind im Situationsplan als Festlegung einzutragen.*

Aufgrund der Grösse des Areals und der auf eine lange Zeit ausgerichteten Umsetzung ist eine planerische Fixierung von Veloabstellplätzen nicht stufengerecht und nicht zweckmässig. Stattdessen werden die Vorgaben an die Abstellplätze in den Bestimmungen konkretisiert. Die Verortung der Veloabstellplätze ist im Baugesuch aufzuzeigen.

**Besucherparkplätze:**

*Im Situationsplan sind auch die nach Art. 9 Abs. 5 GPV innerhalb des Freiraumtyps «begrünte Randzone zur Nachbarschaft» zulässigen oberirdischen Autoabstellplätze in ihrer Lage festzulegen.*

Die Bestimmungen wurden dahingehend präzisiert, dass entlang der begrünter Randzone nur einzelne PP erlaubt sind. Eine Verortung im Situationsplan erübrigt sich daher.

**Öffentliches Gewässer  
Werrikerbach und Uferstreifen:**

*Im Situationsplan ist der Legendeneintrag mit «Uferstreifen gemäss Übergangsbestimmung» zu bezeichnen.*

Dies wurde umgesetzt.

**Öffentliches Gewässer  
Werrikerbach und Uferstreifen:**

*Der Baubereich «Ensemble Nordost» ist vollständig ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen.*

Dies wurde umgesetzt.

**Öffentliches Gewässer  
Werrikerbach und Uferstreifen:**

*Der Eintrag «Gewässerraum (provisorisch)» ist zu streichen:*

Dies wurde umgesetzt.

**Öffentliches Gewässer  
Werrikerbach und Uferstreifen:**

*Im Situationsplan ist der Eintrag «Öffentliche Fuss- und Veloverbindung» entlang des Werrikerbachs als Informationsinhalt darzustellen.*

Dies wurde umgesetzt.

**Öffentliches Gewässer  
Werrikerbach und Uferstreifen:**

*Öffentliches Gewässer Werrikerbach und Uferstreifen: Im Situationsplan ist die Signatur «Kerngebiet» ausserhalb des Uferstreifens anzuordnen.*

Dies wurde umgesetzt.

**Bauten ausserhalb der  
Baubereiche, Art. 6 Abs. 4:**

*Gemäss Art. 6 Abs. 4 GPV sind unterirdische Gebäude und Gebäudeteile auch ausserhalb der Baufelder zulässig. Damit bei diesen hohen baulichen Dichten ausreichende Aussenraumqualitäten erreicht werden und die vorgesehenen Bäume langfristig überleben können, sind nicht unterbaubare Bereiche auszuscheiden. Art. 6 Abs. 4 GPV ist diesbezüglich anzupassen. In diesem Zusammenhang ist auch die Bestimmung zur minimalen Überdeckung unterirdischer Bauten anzupassen (siehe Antrag zu Art. 8 Abs. 5 GPV).*

Dies wurde umgesetzt.

**Bauten ausserhalb der  
Baubereiche, Art. 6 Abs. 4:**

*In Art. 6 Abs. 4 GPV ist hinzuweisen, dass dieser nicht für Bauten und Anlagen innerhalb des Uferstreifens gilt, sofern sie nicht standortgebunden sind und im öffentlichen Interesse liegen.*

Dies wurde umgesetzt.

**Bauten ausserhalb der  
Baubereiche, Art. 6 Abs. 4:**

*In Art. 6 Abs. 4 GPV ist eine maximale Flächenbegrenzung für Kleinbauten und Anbauten festzulegen.*

Dieser Antrag ist bereits in Art. 6 Abs. 11 umgesetzt.

**Umgang mit Bestandsgebäuden,  
Art. 6 Abs. 5:**

*Art 6 Abs. 5 GP ist zu streichen, da die Bestandesgarantie in § 357 PBG geregelt ist.*

Dies wurde umgesetzt.

**Zulässige Baumasse, Art. 6 Abs. 7:**

*Sofern nicht dargelegt werden kann, dass mit dem Gestaltungsplan eine ortbaulich verträgliche Bebauungsdichte vorliegt, sind die in Art. 6 Abs. 7 GPV festgelegten Baumassenziffern zu reduzieren.*

Die im GP festgelegte Dichte ist das Ergebnis eines umfassenden und umsichtigen Planungsprozesses, der in besonderem Mass auf das Areal zur Säge und auf Greifensee als «ortsbauliches Ganzes» eingeht. Es wird auf die Ausführungen im Gemeinderatsbeschluss zur Verabschiedung der Vorlage zuhanden der zweiten Vorprüfung sowie die Erläuterungen im Kap. 5.2 und die ortsbaulichen Begründungen im Beilagebericht verwiesen.

Gemäss Stellungnahme des Gemeinderats Greifensee ist die vorliegende überzeugende Gebietsplanung im Sinne von § 5 Abs. 1 PBG rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie entspricht den Zielen der Nutzungsplanung sowie namentlich Art. 53 BZO (Gestaltungsplanpflicht), welche der Souverän als Vorgabe für die Arealentwicklung im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 27. November 2013 beschlossen hat.

Der private Gestaltungsplan korrespondiert somit mit der BZO und dem Zonenplan.

- Nutzweise, Art. 7 Abs. 1:** *Die Bestimmungen betreffend Empfindlichkeitsstufe und zulässigem Störgrad der Betriebsnutzungen (Art. 7 Abs. 1 GPV) sind gemäss den Erwägungen zu überarbeiten.*  
Dies wurde umgesetzt.
- Nutzweise, Art. 7 Abs. 1:** *Es ist zu prüfen, ob der Wohnnutzungsanteil (von max. 90 %) zugunsten der gewünschten Nutzungsdurchmischung und Belebung des Ortsteils zu reduzieren ist.*  
Der Wohnanteil wurde im Planungsprozess mehrfach diskutiert und bestätigt. Am maximalen Wohnanteil von 90 % wird festgehalten.
- Spiel- und Ruheflächen, Art. 8 Abs. 3:** *Art. 8 Abs. 3 ist zu streichen. Alternativ ist nachzuweisen, dass im Gestaltungsplan eine gleichwertige Regelung für Spielflächen gesichert wird.*  
Der Nachweis wird in Kapitel 4.8 dieses Berichts erbracht. Der Gestaltungsplan sichert eine Begegnungshalle und zahlreiche Freiflächen. Ziffer 8 Abs. 2 wurde um einen Hinweis auf zu schaffende Angebote für Kinder ergänzt.
- Bäume, Art. 8 Abs. 5:** *In Art. 8 Abs. 5 GPV ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 1.5 m (als Richtwert für grosskronige Bäume) festzulegen.*  
Um unterschiedliche Baumarten zu ermöglichen, wird eine Substratschicht von 1.0–1.5 m vorgegeben.
- Zugang zum Werrikerbach und Unterhaltungsweg entlang Werrikerbach, Art. 8 Abs. 6:** *In Art. 8 Abs. 6 Satz 2 GPV ist der Abschnitt «Fussweg entlang Böschungskrone» zu streichen.*  
Dies wurde umgesetzt. Sollte ein dem Bachunterhalt dienender Unterhaltungsweg nötig sein, kann dieser aufgrund der Standortgebundenheit auch ohne Eintrag im Situationsplan umgesetzt werden.
- Öffentliche Fuss- und Velowege, Art. 9 Abs. 2:** *Für die öffentlichen Fuss- und Velowege des Areals ist in Art. 9 Abs. 2 GPV eine Mindestbreite von 3.0 m vorzuschreiben.*  
Dies wurde umgesetzt.
- Öffentliche Fuss- und Velowege, Art. 9 Abs. 2:** *In Art. 9 Abs. 2 GPV ist der Weg entlang des Werrikerbachs von der Verbreiterung auf 3.0 m auszunehmen.*  
Der Weg entlang des Werrikerbachs ist nicht mehr Teil der Gestaltungsplanung.

**Veloabstellplätze, Art. 9 Abs. 3:**

*In den Bestimmungen ist festzulegen, auf welcher Basis die Mindestanzahl der Abstellplätze ermittelt wird. Es sind zudem die Anforderungen an die Anordnung (oberirdisch/unterirdisch) als auch die Ausstattung der Veloabstellplätze zu regeln. Für Kinderwagen u. ä. sind getrennte Abstellmöglichkeiten festzuhalten.*

Für die Anzahl der Veloabstellplätze werden die Richtwerte des Merkblatts «Veloparkierung für Wohnbauten des Kantons Zürich» (Version 1.0) festgelegt. Die Bestimmungen wurden präzisiert.

**Veloabstellplätze, Art. 9 Abs. 3:**

*In Art. 9 Abs. 3 GPV ist der zweite Satz im Sinne der Erwägungen zu konkretisieren.*

Die Bestimmungen wurden präzisiert.

**Autoabstellplätze Art. 9 Abs. 4:**

*Die GPV müssen das Vorgehen zur Ermittlung des Parkplatzbedarfs inklusive der Anpassung an die ÖV-Erschliessung eindeutig festlegen.*

Die Ermittlung des Parkplatzbedarfs erfolgt anhand der dannzumal gültigen SN Norm 640 281, was in den Bestimmungen präzisiert wird.

**Autoabstellplätze Art. 9 Abs. 4:**

*Die GPV müssen festhalten, dass nur jeweils diejenigen Parkplätze zur Benutzung zur Verfügung gestellt werden dürfen, für welche die dazugehörige Baute erstellt ist.*

Das minimal zu schaffende Parkplatzangebot ist nach der SN Norm 640 281 herzuleiten. Gesamthaft wird im Gestaltungsplanperimeter eine maximale Obergrenze von 499 PP festgelegt. Das Richtprojekt sieht rund 450 PP vor. Unter Beachtung des Maximalwerts können in den jeweiligen Entwicklungsetappen auch mehr Parkplätze erstellt werden, als die SN Norm minimal vorschreibt. Im Gegenzug ist es auch möglich, gestützt auf ein Mobilitätskonzept, ein geringeres PP-Angebot zu realisieren. Diese Flexibilität trägt dem langen Realisierungshorizont sowie der beabsichtigten Etappierung Rechnung.

**Oberirdische Autoabstellplätze  
Art. 9 Abs. 5:**

*Es wird beantragt, die Bestimmung zu konkretisieren oder zumindest im Bericht nach Art. 47 RPV nachvollziehbar zu erläutern.*

Im Planungsbericht wird auf das kantonale Merkblatt Mobilitätskonzepte verwiesen.

**Oberirdische Autoabstellplätze  
Art. 9 Abs. 5:**

*In den Bestimmungen ist festzuhalten, dass die Autoparkierung grundsätzlich unterirdisch zu erfolgen hat mit Ausnahme von Bestimmung Art. 9 Abs. 6 GPV.*

Dies wurde umgesetzt.

**Oberirdische Autoabstellplätze  
Art. 9 Abs. 5:**

*In Art. 9 Abs. 5 GPV ist der letzte Satz zu streichen, wonach während der Realisierungsphase zeitlich weitere oberirdische Parkplätze an weiteren Standorten zulässig sind. Es ist zu prüfen, ob es nicht zweckdienlicher ist, jeweils im Rahmen der Baubewilligung festzulegen, wie viele Parkplätze befristet zulässig sind.*

Die Erfahrungen in der Umsetzung von Planungsvorhaben in dieser Grösse zeigen, dass aufgrund der Komplexität der Transformation und Erneuerung von bestehenden Überbauungen flexible Regelungen nötig sind. Während der Realisierungsphase sollen daher zeitlich befristete Lösungen möglich sein. Dies ist namentlich dann erforderlich, wenn eine Tiefgarage erst in einer nachgelagerten Entwicklungsphase erweitert werden kann.

Eine auf das PBG gestützte Ausnahmbewilligung von den GP-Bestimmungen soll im Baubewilligungsverfahren nicht beansprucht werden müssen.

**Oberirdische Autoabstellplätze  
Art. 9 Abs. 5:**

*Den Bestimmungen sind zwei Absätze hintereinander mit Art. 9 Abs. 5 GPV bezeichnet. Die Nummerierung ist anzupassen.*

Dies wurde umgesetzt.

**Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 10  
Abs. 3:**

*Art. 10 Abs. 3 GPV ist in dem Sinne anzupassen, dass die IGW nicht für den unüberbauten, südöstlichen Bereich des Perimeters gelten.*

Dies wurde umgesetzt.

**Lärmempfindlichkeitsstufe Art. 10  
Abs. 3:**

*Art. 10 GPV ist um einen Absatz zu ergänzen, der für die südöstlichen Baubereiche die PW als konkrete Pegel sichert.*

Da die südöstlichen Baubereiche noch nicht bebaut sind, gelten folgerichtig die Planungswerte, was in den Bestimmungen ergänzt wird.

**Schlussbestimmung, Art. 11:**

*Art. 11 Abs. 1 GPV ist zu streichen.*

Die Erfahrungen in der Umsetzung von Planungsvorhaben in dieser Grösse zeigen, dass aufgrund der Komplexität der Transformation und Erneuerung von bestehenden Überbauungen flexible Regelungen nötig sind. Während der Realisierungsphase sollen daher zeitlich befristete Lösungen möglich sein.

Eine auf das PBG gestützte Ausnahmbewilligung von den GP-Bestimmungen soll im Baubewilligungsverfahren nicht beansprucht werden müssen, weshalb an Art. 11 Abs. 1 festgehalten wird.

Die Gemeinde stellt gut gestaltete Zwischenstände im Sinne ihrer Sorgfaltspflicht mit sichernden Nebenbestimmungen sicher.

**Ausgangslage Kap. 1.1:**

*In Kap. 1.1 ist die vom Gestaltungsplanperimeter erfasste Grundzonierung vollständig abzubilden.*

Dies wurde umgesetzt.

**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Kap. 2.1:**

*Im Kap. 2.1 sind die übergeordneten Planungsvorgaben in Text und Plan-darstellung zu vervollständigen.*

Dies wurde umgesetzt.

**Planungsrechtliche Rahmenbedingungen, Kap. 2.1:**

*Im Rahmen der Überarbeitung ist durch den Gesuchsteller aufzuzeigen, dass in den Teilbereichen des Gestaltungsplans, welche der W3 bzw. der WG4 zugewiesen sind, keine zu grosse bzw. unzulässige Abweichung (u. a. anhand der Kriterien zulässige Geschossigkeit/Gesamthöhe, Nutzweise und -struktur) vorliegt. Im Kap. 2.1 ist zu konkretisieren, wie sich die dichten Bauungsstrukturen innerhalb des Gestaltungsplans zu der Richtplanvorgabe mittlere Nutzungsdichtestufe verhalten.*

Siehe Erläuterungen zur zulässigen Baumasse (Art. 6 Abs. 7) weiter vorne.

**Lokalklima:**

*Im Erläuternden Bericht ist ein Kapitel «Lokalklima» zu ergänzen, in welchem die lokal-klimatische Ausgangslage sowie die Auswirkungen der Planung auf das Lokalklima dargelegt und die Massnahmen beschrieben werden, mit welchen in lokalklimatisch relevanten Gebieten eine über-mässige Wärmebelastung vermieden werden kann.*

Dies wurde umgesetzt.

## **7.2 Zweite kantonale Vorprüfung**

Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal wurde dem Amt für Raumentwicklung ARE zu einer zweiten kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 15. Mai 2023 zum überarbeiteten Entwurf Stellung genommen. Gestützt auf die Rückmeldungen wurde der private Gestaltungsplan insbesondere in folgenden Punkten angepasst:

- Präzisierung zu den Spiel- und Ruheflächen (Ziffer 8.3)
- Regelung zu den Abstellplätzen für Velos und Autos gemäss der kantonalen Wegleitung (Ziffer 9.3 und 9.7)
- Anpassung der Regelung zur Parkierung bei einer etappenweisen Realisierung der Nutzflächen (Ziffer 9.9)
- Anpassung der Vorgaben zum Lärmschutz und zu den Lärmempfindlichkeitsstufen (Ziffer 10.3 und 10.4)
- Anpassung Schlussbestimmung (Ziffer 10)
- Anpassung Planungsbericht und Ergänzung namentlich um Aussagen zu den Abweichungen im Gestaltungsplan gegenüber der Grundordnung.

### 7.3 Dritte kantonale Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal wurde dem Amt für Raumentwicklung ARE zu einer dritten kantonalen Vorprüfung eingereicht.

Die kantonalen Amtsstellen haben mit Schreiben vom 8. Dezember 2023 zum überarbeiteten Entwurf wie folgt Stellung genommen.

#### Tiefgaragenzufahrten

*Die (architektonische) Machbarkeit der LSV-konformen Parkierung ist im Rahmen des Gestaltungsplanes aufzuzeigen. Sofern die Zweckmässigkeit der zwei nah beieinander liegenden Zu- und Wegfahrten Tiefgarage im Ensemble Mitte unter Berücksichtigung der zu sichernden freiräumlichen Qualitäten nicht nachgewiesen werden kann, ist zugunsten der Sicherung der freiräumlichen Qualitäten eine der Zu- und Wegfahrten aus dem Situationsplan zu streichen.*

Das Areal wird LSV-konform erschlossen. Die Anforderungen an den Lärmschutz werden erfüllt (siehe Lärmgutachten).

Das Richtprojekt sowie der Gestaltungsplan sehen insgesamt vier Tiefgarageneinheiten mit separater Zu- und Wegfahrt vor. Sowohl die Zufahrten zum Ensemble Nordwest als auch zum Ensemble Südwest sind bestehend. Das Ensemble Mitte besitzt keine eigene Tiefgarage. Die Parkplätze für die Nutzungen im Ensemble Mitte werden in den angrenzenden Tiefgarageneinheiten untergebracht. Die räumliche Verteilung der Tiefgaragen und deren Zufahrten ist für eine etappenweise Überbauung des Areals funktional zwingend erforderlich. Die Ensembles Nordwest und Südwest werden über bestehende Rampenbauwerke erschlossen. Die bauliche Integration dieser Bauwerke entspricht den Grundsätzen der nachhaltigen Stadtentwicklung und hilft mit, den Einsatz grauer Energie zu reduzieren.

Die Rampe für das Ensemble Südwest wird in das Gebäude integriert und hat damit keine negativen Auswirkungen auf das Freiraumangebot und die Freiraumqualität. Das Tiefgaragenkonzept entspricht den lärmrechtlichen Anforderungen, ist somit zweckmässig und entspricht gemäss der gemeindlichen Beurteilung den erhöhten Anforderungen von § 71 PBG.

#### Baumasse für Bauten ausserhalb der Baubereiche

*In Art. 6 Abs. 4 GPV bzw. in Art. 6 Abs. 11 GPV ist die maximale Gesamtfläche bzw. die zulässige Baumasse für Bauten ausserhalb der Baubereiche zu reduzieren, um die freiräumlichen Qualitäten des Projekts gewährleisten zu können.*

Die zulässige Baumasse wurde auf max. 1'000 m<sup>3</sup> reduziert.

#### Tiefgaragenzufahrten

*In Art. 6 Abs. 11 GPV ist der Satzteil «von mehr als 50 m<sup>2</sup>» zu streichen.*

Die Bestimmung wurde entsprechend angepasst.

## **Baumassenverlagerungen**

*In Art. 6 Abs. 8 GPV ist eine ortsbaulich verträgliche Regelung zu treffen. Es ist nachzuweisen, dass die Verlagerung an den heiklen Lagen orts- und landschaftsverträglich ist und das Richtprojekt nicht beeinträchtigt wird.*

Die Bestimmungen wurden dahingehend angepasst, dass in die Ensembles Süd und Südwest keine Baumasse transferiert werden darf («Baumassenimport»). Ein «Baumassenexport» in die Ensembles Nordwest, Nordost, Mitte und Ost bleibt möglich.

## **Tiefgaragen Zu- und Wegfahrten**

*Es ist in Art. 9 Abs. 2 GPV in die Bestimmungen aufzunehmen, in welchem die Zu- und Wegfahrt in die Tiefgarage(n) geregelt werden.*

Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst.

## **Lärmschutz**

*Art. 10 Abs. 4 GPV ist zu streichen. Die Ausführungen und vorgeschlagenen Massnahmen bilden jedoch einen zweckmässigen Gegenstand des Planungsberichts und müssen daher in diesen integriert werden.*

Die Bestimmungen wurden entsprechend angepasst. Das Lärmgutachten und der Planungsbericht wurden um das Massnahmenpektrum ergänzt.

## **Beurteilungspegel**

*Der Begriff «Belastungsgrenzwerte» ist sowohl im Titel (Massgebende Belastungsgrenzwerte) als auch in Art. 10 Abs. 3 GPV (bzw. in den in den Erläuterungsbericht zu verschiebenden Art. 10 Abs. 4 GPV) durch die Bezeichnung «Beurteilungspegel» zu ersetzen.*

*Die Bestimmungen zum Lärmschutz (Art. 10 Abs. 3 GPV) sind gemäss Erwägungen zu überarbeiten.*

Die Bestimmungen und der Planungsbericht wurden entsprechend angepasst.

## **Ortsbauliche Integration**

*Im Planungsbericht ist konkreter darzulegen, mit welchen Massnahmen sich die Bauten im Süden des Gestaltungsplanperimeters zu der angrenzenden eingeschossigen Wohnzone und dem Landschaftsraum und Schutzgebiet Greifensee städtebaulich und ortsbaulich verträglich einordnen.*

Der Sachverhalt ist im separaten Bericht «Stellungnahme zur Bebauungsdichte und Grundordnung» erläutert. Mit folgenden Massnahmen wird ein harmonischer Übergang zwischen dem Gestaltungsplanperimeter und der Bauzone südlich der Tumigerstrasse sichergestellt:

- Angleichen bzw. Reduktion der Gebäude B und O um 1 Vollgeschoss;
- Verzicht auf Pflichtbaulinie;
- Verzicht auf auskragende Bauteile in Richtung Tumigerstrasse;
- Festlegung einer max. Geschosshöhe;
- Verzicht auf Nutzungstransfer in die Gebäude entlang der Tumigerstrasse;

- Landschaftsräumliche Reaktion und Ausgestaltung eines durchgrüntem Abstandsbereichs zur Tumigerstrasse.

## 7.4 Anhörung und öffentliche Auflage

### 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 (nebeneordnete Planungsträger) sowie die Zürcher Planungsgruppe Glattal (ZPG) zur Anhörung eingeladen und der Gestaltungsplan dem Kanton zu einer dritten Vorprüfung eingereicht.

### 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.

### Bericht zu den Einwendungen

Der Bericht zu den Einwendungen fasst die eingegangenen Einwendungen zusammen und gibt über deren Behandlung Auskunft. In diesem Bericht sind auch die Rückmeldungen der Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Glattal zusammengefasst, die im Rahmen der Anhörung eingereicht wurden.

# ANHANG

## A1 Stellungnahme des Gemeinderats

Gemeinderat  
Vorprotokoll der 99. Sitzung vom 19. Dezember 2022

<b>202</b>	<b>B1</b> <b>B1.03.3</b>	<b>BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG</b> <b>Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne</b>
Privater Gestaltungsplan Sagi Areal: Verabschiedung zur 2. kantonalen Vorprüfung / Zustimmung		

---

### Ausgangslage

#### Einleitung

Das Areal «Zur Säge» (Sagi-Areal) ist die wichtigste Baulandreserve der Gemeinde Greifensee. Mit einem privaten Gestaltungsplan soll eine bestmöglich auf den Ort abgestimmte Bebauung umgesetzt werden. Basierend auf einem überzeugenden Konzept bezüglich Bebauung, Aussenraumgestaltung, Nutzungsdurchmischung und Erschliessung soll u.a. eine erhöhte Ausnützung zulässig sein.

Die private Grundeigentümerschaft beabsichtigt eine schrittweise Transformation des Areals. Der Holzverarbeitungsbetrieb wurde mittlerweile eingestellt. Es soll eine Arealentwicklung mit möglichst unabhängigen Etappen ermöglicht werden, welche sowohl zusammen mit den Bestandesbauten als auch nach Abschluss jeder Etappe und schlussendlich im Endzustand eine hohe Qualität aufweisen. Der Fokus wird auf eine Wohnnutzung gelegt (Eigentums- und Mietwohnungen). An den für reine Wohnnutzungen schwierigen Lagen sollen Mischformen und Nutzungen wie Spitex, Kindergarten/Kita/Hort etc. möglich sein.

#### Kantonale Vorprüfung vom 2. Februar 2022

Mit Beschluss des Gemeinderats vom 4. Oktober 2021 wurde der private Gestaltungsplan Sagi zur 1. kantonalen Vorprüfung eingereicht. Der kantonale Vorprüfungsbericht datiert vom 2. Februar 2022 (Referenz-Nr.: ARE 21-1157). Die kantonalen Fachstellen würdigen die Gestaltungsplanunterlagen als grundsätzlich gut aufbereitet. Inhaltlich setzt der private Gestaltungsplan die Vorgaben des kantonalen Raumordnungskonzepts (ROK-ZH) um, indem er Potenziale in bereits überbauten Bauzonen bzw. auf brachliegenden Flächen und unter Wahrung einer hohen Wohnqualität verdichtet und qualitativ weiterentwickelt. Das Richtprojekt wird mit seinen vielfältigen Qualitäten im Gestaltungsplan grundsätzlich ausreichend verbindlich gesichert.

Im Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2022 wurde bemängelt, dass der erläuternde Bericht zum privaten Gestaltungsplan zu wenig Aussagen zur ortsbaulichen Verträglichkeit bzw. Einordnung des Vorhabens in die bauliche und freiräumliche Umgebung enthält. Es ist folglich im weiteren Verfahren zu überprüfen und aufzuzeigen, in welchem Mass mit dem vorliegenden Gestaltungsplan von den Bestimmungen über die Regelbauweise (Grundordnung) abgewichen wird. In einem richtungsweisenden Urteil (BGE 135 II 209, Rüti) wurde durch das Bundesgericht klargestellt, dass die Abweichungen von der Bau- und Zonenordnung (BZO) nicht dazu führen dürfen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehaltes entleert würde. Ob die Abweichung eines Gestaltungsplans zur BZO so gross ist, dass von einer Sinnentleerung ausgegangen werden muss, ist im Einzelfall zu prüfen.

Der Teilbereich des Gestaltungsplans, welcher der Quartiererhaltungszone (QEZ) zugewiesen ist, ist noch unbebaut. Es besteht auch kein unmittelbarer Zusammenhang mit den Bebauungsstrukturen der angrenzenden QEZ. Aus Sicht der kantonalen Fachstellen liegt hier keine Sinnentleerung vor. Es wird jedoch empfohlen, im Rahmen der nächsten BZO-Teilrevision in diesem Bereich die Grundordnung entsprechend der zukünftigen Bebauung anzupassen.

Im Weiteren wurden bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans die Interessen des Lärmschutzes zu wenig berücksichtigt. Zudem bestehen offene Fragen zur Parkierung (Velo/MIV), zu den Fuss- und Velowegen sowie zur Sicherung der Freiraumqualitäten.

Damit sich der vorliegende Gestaltungsplan gemäss § 5 Planungs- und Baugesetz (PBG) als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erweist, ist er entsprechend den Anträgen und Anmerkungen im kantonalen Vorprüfungsbericht zu überarbeiten.

## **2. kantonale Vorprüfung**

Die Anliegen gemäss kantonalem Vorprüfungsbericht vom 2. Februar 2022 sind in die weitere Bearbeitung des Gestaltungsplans eingeflossen. Der Erläuterungsbericht zum privaten Gestaltungsplan zeigt auf, wie die Anliegen aus der kantonalen Vorprüfung umgesetzt wurden.

Die Unterlagen zur 2. kantonalen Vorprüfung umfassen folgende Bestandteile:

- Situationsplan 1:500 vom 15. Dezember 2021
- Bestimmungen vom 15. Dezember 2021
- Erläuterungsbericht vom 15. Dezember 2021
- Stellungnahme zu Bebauungsdichte und Grundordnung vom 6. April 2022
- Lärmschutznachweis zum Strassenlärm und zur Parkieranlage vom 30. März 2022
- Schlussbericht der Jurierung des Studienauftrags (im Februar 2019)
- Fachgutachten zu Städtebau und Architektur vom 29. August 2022 der Gemeinde Greifensee

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss §§ 86 ff PBG. Dem Gemeinderat Greifensee ist es ein Anliegen, dass die Genehmigungsbehörde dem privaten – und für die Gemeinde Greifensee wegleitenden – Planwerk bereits vor der öffentlichen Auflage die Bewilligungsfähigkeit im Grundsatz attestiert. Erst danach sollen die obligatorischen Verfahrensschritte nach § 7 Abs. 1 und 2 PBG folgen.

Der Gemeinderat hat die Kompatibilität des privaten Gestaltungsplans mit den kommunalen Planungsinstrumenten geprüft. Das Ergebnis dieser Prüfung ist in den nachfolgenden Kapiteln zusammengefasst.

## **Erwägungen**

### **Kontext kantonale Richtplanung**

Ausgehend vom ROK-ZH ist das bis 2040 prognostizierte Bevölkerungswachstum zu 80 % in den Stadtlandschaften und den «Urbanen Wohnlandschaften» aufzunehmen. Greifensee befindet sich im Raum der «Urbanen Wohnlandschaften».

Mit den beiden kantonalen Zentrumsgebieten Uster und Wetzikon sowie den Regionalzentren Hinwil und Rüti umfasst der vorliegende Strategieraum ein intensiv genutztes Gebiet, in welchem 70 % der Bewohner/innen und Arbeitsplätze des Zürcher Oberlands konzentriert sind. Demgegenüber steht im unmittelbaren Umfeld ein hochattraktiver Landschafts- und Erholungsraum mit zwei Seen und Hügelzügen. Der Raum eignet sich gut, um durch gebietsweise hohe Nutzungsdichten einen massgeblichen Beitrag zur Bewältigung des erwarteten Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums zu leisten.

Der Strategieraum ist charakterisiert durch eine grosse Heterogenität an Siedlungs- und Landschaftstypen. Dies bedingt unterschiedliche, auf den einzelnen Ort abgestimmte Entwicklungsansätze. Eine starke Bevölkerungsentwicklung mit Qualität muss mit einer massgeschneiderten Urbanität einhergehen. Die Weichenstellungen dazu müssen auf regionaler Ebene und in funktionalen Räumen (z.B. Uster-Volketswil) getroffen werden (vgl. langfristige Raumentwicklungsstrategie Kanton Zürich).

In der «Urbanen Wohnlandschaft» wird eine massvolle Entwicklung angestrebt. Der kantonale Richtplan fasst den Handlungsbedarf in den urbanen Wohnlandschaften zusammen:

- Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen entwickeln,
- Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen, auf brachliegenden Flächen sowie im Bahnhofsumfeld aktivieren und erhöhen,
- die sozialräumliche Durchmischung fördern,
- öffentliche Begegnungsräume schaffen,
- klare Siedlungsränder erhalten und,
- Übergänge zur offenen Landschaft gestalten sowie das Angebot im öffentlichen Verkehr zur Bewältigung des Verkehrsaufkommens verdichten.

### **Kontext regionale Richtplanung**

In der regionalen Richtplankarte (Kap. 2.6/Abb. 2.6a und 2.6b) werden die Gebiete mit niedriger und hoher baulicher Dichte bezeichnet. In Greifensee ist für das an das Sagi-Areal angrenzende Gebiet Langacher eine hohe bauliche Dichte festgelegt. Ansonsten wird das Siedlungsgebiet mit Ausnahme der Schutzgebiete am Greifensee in der grossmasstäblichen Betrachtung der Planungsregion nicht weiter differenziert. In Greifensee soll in der Regel eine mittlere städtebauliche Körnung angestrebt werden.

Die regionale Nutzungsdichte ist begleitend für die Festlegung eines baulichen Dichtemasses in der kommunalen Nutzungsplanung. Es ist Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen. Es ist zulässig, die planerische Verdichtung in mehreren Revisionsritten umzusetzen. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht gemäss den regionalen Richtplanfestlegungen (S. 47) ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt.

Das Sagi-Areal befindet sich gemäss regionalem Richtplan im grossflächigen, nicht weiter differenzierten Gemeindegebiet, in dem im Schnitt eine durchschnittliche Personendichte von 100–150 K/ha angestrebt wird. Dies entspricht gemäss der regionalen Dichteabstufung einer «mittleren Dichte».

Die Abgrenzung der Dichtestufen im Regio-ROK erfolgt schematisch. Im Rahmen der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung gilt es, die Gebietsausscheidungen zu konkretisieren. Hierbei besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum. Eine Differenzierung innerhalb eines Dichtestufen-Gebietes ist unter Einhaltung der Dichtevorgaben (K/ha) zulässig. Es ist auch zulässig, in einzelnen Gebietsteilen erheblich von den Zieldichten abzuweichen, wenn in der kommunalen Gesamtbetrachtung die Dichtevorgabe insgesamt eingehalten wird.

Die Festlegung der Bebauungsdichte beruht auf Durchschnittswerten und kann nicht auf das einzelne Grundstück hinuntergebrochen werden. Im vorliegenden Fall kann sich somit bei gegebenen Voraussetzungen (Angemessenheit der Verdichtung und Rücksichtnahme auf die gewachsene Siedlungsstruktur) auch eine höhere Dichte, als sie im fraglichen Gebiet grundsätzlich anzustreben ist, als mit der Richtplanung konform erweisen. Für die Frage nach einer mit der Umgebung noch verträglichen Bebauungsdichte und Ausnützung – und vorliegend somit auch für die Richtplankonformität – massgebend ist, ob sich ein Bauvorhaben mit den gemäss Gestaltungsplanvorschriften definierten Vorgaben rechtsgenügend in die Umgebung einordnen können.

Hinsichtlich der Übereinstimmung des Gestaltungsplans mit der Richtplanung ist festzuhalten, dass aufgrund der in der BZO festgelegten Gestaltungsplanpflicht von einer höheren Dichtestufe auszugehen ist, als die regionale Richtplanung für die Regelbauweise als Mittelwert vorgibt.

### **Kontext kommunale Richtplanung – Gebietsmanagement Uster-Volketswil**

Das Sagi-Areal wurde als potenzielles Pilotprojekt für die innere Verdichtung im Masterplan 2050 Uster-Volketswil festgelegt. Dabei wurde in der dazugehörigen Absichtserklärung zum Masterplan 2050 behördenanweisend festgehalten, dass im Rahmen der individuellen Gebietsplanungen das ortsverträgliche Dichtemass verbindlich definiert werden soll. Mit der unterzeichneten Absichtserklärung wurde sichergestellt, dass die im Masterplan festgelegten Massnahmen entsprechend der Zuständigkeiten und Kompetenzen der Projektpartner umgesetzt werden. Damit soll die angestrebte Verbindlichkeit gewährleistet werden.

Der Masterplanprozess hat gezeigt, dass die qualitativen und quantitativen Potentiale der inneren Verdichtung unterschiedlich eingeschätzt und beurteilt wurden. Deshalb galt es mit Pilotprojekten (D = Sagi-Areal) in allen vier Gemeinden zu evaluieren, wo welche Verdichtung angestrebt werden soll und wieviel Zeit eine substanzielle Entwicklung erfordert. Anschliessend wurde verifiziert, in welchem Verhältnis Einzonungen und «Innere Verdichtung» in den kommenden 40 Jahren angestrebt werden sollen und wie diese Strategie in der Richt- und Nutzungsplanung verankert werden kann. Mit den Pilotprojekten war ebenfalls zu untersuchen, welche Planungsinstrumente für welche Typen der inneren Verdichtung zur Anwendung kommen können. Das Sagi-Areal wird in der Karte zum Masterplan als «Pilotprojekt Verdichtung» bezeichnet. Gemäss Masterplan soll für den Raum Uster-Volketswil eine Nutzungsdichte von 120–220 Köpfen/ha angestrebt werden.

### **Kommunale Nutzungsplanung**

Für das Sagi-Areal sind im rechtskräftigen Zonenplan eine Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 (Empfindlichkeitsstufe ES III) mit einer zulässigen Ausnutzungsziffer (AZ) von 0,65 sowie eine Wohnzone W3 (Empfindlichkeitsstufe ES II) mit einer AZ von 0,55 festgelegt. Zudem wird eine 2'724 m<sup>2</sup> grosse Teilfläche des in der QEZ (Empfindlichkeitsstufe ES III) liegenden Grundstücks Kat.-Nr. 217 in den GP-Perimeter einbezogen.

In der WG4 können vier Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Dachgeschoss und in der W3 drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss erstellt werden. In der QEZ bestehen keine Geschossvorschriften. Die massgebliche Grundfläche in der WG4 (Grundstücke Kat.-Nrn. 209 und 620) beträgt 26'900 m<sup>2</sup> und in der W3 14'577 m<sup>2</sup> (Grundstück Kat.-Nr. 621). Gesamthaft besteht eine zusammenhängende GP Perimeterfläche von 42'201 m<sup>2</sup>.

Die Tumigerstrasse trennt den Perimeter mit Gestaltungsplanpflicht von der Weiler- und Siedlungsrandzone VII der Schutzverordnung Greifensee.

### **Sondernutzungsplanung**

Eine Gestaltungsplanpflicht bedeutet, dass die Grundeigentümerschaft vor Einreichung eines Baugesuchs erst einen Gestaltungsplan erwirken muss. Damit wird zwischen die Rahmennutzungsplanung (BZO) und das Baubewilligungsverfahren eine weitere Planungsstufe (Sondernutzungsplanung) obligatorisch eingeschoben, was eigentlich der Planungspflicht (vgl. etwa Art. 2 und Art. 14 RPG) widerspricht. Folgerichtig setzt § 48 Abs. 3 PBG ein wesentliches öffentliches Interesse voraus, um eine solche zusätzliche Planungsstufe überhaupt zu rechtfertigen. Damit ist ein qualifiziertes öffentliches Interesse gemeint. Die Baudirektion des Kantons Zürich verlangt in ihrer Genehmigungspraxis, dass die mit der Gestaltungsplanpflicht verknüpften öffentlichen Interessen in der Bauordnung umschrieben werden.

Für das Sagi-Areal sind folgende gebietspezifische Ziele verankert (Art. 50 Abs. 1 BZO):

- Architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild; auch unter Berücksichtigung der Lärmsituation,
- Kompakte und verdichtete Bebauung,
- Wohn- und mässig störende Gewerbenutzungen.

Gemäss Planungsbericht zur BZO-Revision 2013 soll aus der Aktivierung des Sagi-Areals auch eine moderate Zunahme der Bevölkerung resultieren. Im Sinne des Themenblatts Nr. 4.2.3 ist das Sagi-Areal zur baulichen Verdichtung vorgesehen.

### **Richtprojekt**

Um die langfristige Entwicklung des Sagi-Areals zu sichern, hat die Grundeigentümerschaft in Zusammenarbeit mit einer ausgewiesenen Fachjury einen einstufigen, nicht anonymen Studienauftrag mit sechs Planungsteams durchgeführt. Alle eingeladenen Architekturbüros mussten sich für die Planung mit einem Büro für Landschaftsarchitektur zusammenschliessen.

Da die verträgliche bauliche Dichte einen zentralen Punkt darstellt, wurde während der Planung mit allen Teams eine Zwischenbesprechung durchgeführt, welche sich auf die städtebauliche Lösung mit der entsprechenden Dichte konzentrierte. Von dieser Zwischenbesprechung erhielten alle Teams ein individuelles Feedback. Allgemeingültige Erkenntnisse der Zwischenbesprechung wurden allen Teams mitgeteilt. Für die Zwischenbesprechung und die Jurierung wurde ein aussagekräftiger Vorprüfungsbericht erstellt. Von der Jurierung wurde ein umfassender Jurybericht verfasst.

Damit wurde ein professionell organisiertes und qualitätssicherndes Verfahren durchlaufen. Die siegreiche Projektidee stammt von Architekt Rolf Mühlethaler, Bern, und Landschaftsarchitekt Andreas Geser, Zürich.

Das aus dem qualitätssichernden Verfahren hervorgegangene Siegerprojekt wurde mit Vertretern der Gemeinde in einem vorgängig gemeinsam definierten Prozess zu einem Richtprojekt konkretisiert. In diesem Verfahrensschritt wurde insbesondere das städtebauliche und freiräumliche Konzept geschärft und die bauliche Dichte sowie die Schnittstellen zur Nachbarschaft überprüft und geklärt. Dieses Richtprojekt gilt als wegleitende Basis für den privaten Gestaltungsplan.

Insbesondere wurden folgende Aspekte weiterentwickelt:

- Reduktion der baulichen Dichte um rund 20 %, damit einhergehend die Verbesserung der Durchlässigkeit des Areals,
- Reduktion der Anzahl Gebäude,
- Überprüfung der Silhouettenbildung und Geschossigkeit sowie Reduktion der Geschosshöhe namentlich im Übergangsbereich zur an den Gestaltungsperimeter angrenzenden Wohnzone W1,
- Überprüfung der Nutzungsverteilung,
- Präzisierung des Freiraumkonzepts, namentlich an den Rändern.

Der Fokus der weiteren Bearbeitung lag in der Massstäblichkeit und Dichte sowie der zentralen Fragestellung der ortsbaulichen Integration. Das Richtprojekt besitzt eine hohe Eigenständigkeit, fügt sich aber dennoch auf selbstverständliche Weise in die Quartierstruktur ein. Mit der Setzung und Höhenentwicklung der Bauten wird auf die Topografie reagiert und es werden gezielte Bezüge zur Massstäblichkeit und Bebauungsstruktur der unmittelbaren baulichen und landschaftlichen Umgebung geschaffen.

Erkannte städtebauliche Qualitäten konnten in diesem Optimierungsprozess geschärft und die Bauten in den Übergängen/Randbereichen situativ verfeinert werden. Die Anpassung des Dichtemasses erfolgte insbesondere in den Randbereichen, zum einen durch das Weglassen von zwei Neubauten in der Wohnzone W3 sowie durch die Reduktion der Geschossigkeiten.

Die AZ von 1,14 entspricht dem Mittelwert des gesamten Areals. Insbesondere in den Randbereichen der W3 zur Tumigerstrasse und der südlichen Wohnzone W1 wird dieser Wert unterschritten und dadurch für einen angemessenen Übergang gesorgt. Die erfolgte Reduktion an den Rändern wird zur Mitte der Wohnzone mit Gewerbeentlastung WG4 hin kompensiert

und führt zu einer Konzentration der Dichte über dem Mittelwert. Die städtebauliche Gewichtung des geschichtsträchtigen Kerns des Sagi-Areals, rings um den ehemaligen Sägereibetrieb, bildet auch in Zukunft den identitätsstiftenden Mittelpunkt des Quartiers. Bescheidene, kompakte Baukörper besetzen die heutigen Freiräume zwischen den historischen, wertvollen Betriebs- und Wohnbauten der Sägerei. Niedrige Bestandesbauten (1 bis 2-geschossig) sowie der zum Werrikerbach hin abfallende Geländeverlauf sorgen für licht- und luftdurchflutete Aussenräume.

Der Wandel von der Säge zum neuen «Landstädtchen zur Säge» vollzieht sich in mehreren Etappen und Phasen. Gestreute, mehrfach lesbare Bauvolumen orientieren sich in Lage und Grösse am Vorhandenen und den respektierten Gegebenheiten der Topografie. Die Höhenentwicklung wie auch die Staffelung und Versetzung der Bauten zueinander lassen perspektivische Diagonal- und Querblicke in Landschaft, Horizont und zum Greifensee zu. Obwohl scheinbar spielerisch, sucht die differenzierte Baukonstellation die spezifische Beziehung zum Freiraum und zu seinen Nachbarhäusern.

Die Höhe der Neubauten entwickelt sich von den niedrigen Rändern stufenartig zur Mitte und zum nördlichen Rand. Sechs Ensembles bilden innerhalb des Ganzen die Etappierungsstrategie, welche verschiedene Geschwindigkeiten der Transformation zulässt. Die einzelnen Ensembles orientieren sich selbstredend am Bestand und können je nach Gewichtung und Prioritäten erweitert und überlagert werden. Dabei ist nicht das Einzelne in seinem Auftritt von Bedeutung. Vielmehr wird durch die angestrebte Vielfalt eine ortsspezifische Einheit angestrebt. Es geht nicht darum, städtische Urbanität zu schaffen, sondern um landstädtische Identität, entgegen der Tendenz, ausserhalb des Urbanen urbane Stadtzentren zu schaffen. Nicht nur im städtebaulich landstädtischen Sinn wird die Säge als Chance erkannt, Klein-Gewerbe und Wohnen und damit das lebendige und tolerante miteinander in Verbindung zu setzen.

Das Richtprojekt entspricht demnach dem im kantonalen Richtplan erkannten Handlungsbedarf vorbildlich: Die Siedlung wird unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen weiterentwickelt, Potenziale auf brachliegenden Flächen in der bereits überbauten Bauzone werden genutzt resp. erhöht, die sozialräumliche Durchmischung wird gefördert und es werden öffentliche Begegnungsräume geschaffen.

#### **Verhältnisse zur Grundordnung**

Das Richtprojekt führt zu einer Verdichtung der bestehenden Siedlungsstrukturen. Ob die Abweichung des privaten Gestaltungsplans zur Grundordnung im vorliegenden Falle so gross ist, dass von einer Sinnentleerung derselben ausgegangen werden muss, ist gemäss dem kantonalen Vorprüfungsbericht zu prüfen. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass die massgeblichen Bestimmungen einer BZO nicht durch einen Gestaltungsplan ausser Kraft gesetzt werden können. Mit der BZO ist eine zweckmässige, den übergeordneten Planungen entsprechende Nutzungsordnung zu erlassen. Dies erfordert einerseits einen gesamtheitlichen Blick und andererseits ein Mitwirkungs- und Mitbestimmungsrecht der Bevölkerung.

Das Verfahren für einen von privater Seite aufgestellten Gestaltungsplan lässt ein Antragsrecht für Änderungsbeschlüsse durch die Gemeindeversammlung im Detail nicht zu. Dieser Umstand beschlägt allerdings nicht die demokratische Legitimation eines festgesetzten Gestaltungsplans, sondern lediglich das Risiko der privaten Parteien eines Gestaltungsplans: Wenn sich die Legislative nicht vom gesamten Gestaltungsplan überzeugen lässt, ist keine Anpassung möglich, welche zu einer Zustimmung führen würde, sondern der Gestaltungsplan scheidet gänzlich. Wird ein privater Gestaltungsplan demgegenüber von der Legislative festgesetzt, so wurde darüber im gleichen Verfahren wie über die Bau- und Zonenordnung entschieden (§ 88 PBG). Demnach verfügt der Gestaltungsplan über die gleiche demokratische Legitimation wie die Bau- und Zonenordnung. Wie Letztere hat sich der Gestaltungsplan an die übergeordneten Vorgaben, namentlich der Richtplanung, zu halten. Das ist vorliegend, wie oben gezeigt, der Fall.

Vorliegend beschränkten sich die Beteiligten bei der Ausarbeitung des Gestaltungsplans nicht nur auf die Betrachtung des Gestaltungsplanperimeters, sondern bezogen die massgebliche Richt- und Nutzungsplanung weit über den Rand des Gestaltungsplanperimeters hinaus in ihre Überlegungen mit ein (siehe Planungsbericht Kapitel 2). Durch die enge Zusammenarbeit des privaten Planungsteams mit den Behördenvertretern blieben die übergeordneten Interessen jederzeit im Fokus. Somit fusst der vorliegende Gestaltungsplan auch auf einem gesamtheitlichen Blick der Exekutive.

Gemäss Regio-ROK werden die Gemeindegebiete in verschiedene Dichtestufen unterteilt (niedrig, mittlere und hohe). Das Sagi-Areal ist gemäss aktuellem regionalem Richtplan der mittleren Dichtestufe (100–150 K/ha) zugewiesen. Der Perimeter der mittleren Dichtestufe auf dem Gemeindegebiet Greifensee umfasst eine Fläche von ca. 45,2 ha. Dies würde insgesamt (theoretisch) 6780 Köpfe über die mittlere Dichtestufe bedeuten. Im heutigen Zustand sind gemäss den statistischen Quellen ca. 2'900 Köpfe vorhanden. Dies entspricht derzeit einem Durchschnitt von ca. 65 K/ha. Das Delta entspricht einem Wert von ca. 3'880 Köpfen. Das Richtprojekt sieht 226 K/ha (exkl. Beschäftigte) sowie Gewerbe- und Dienstleistungsflächen mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 4'226 m<sup>2</sup> vor. Auf dem rund 4,2 ha grossen Areal resultiert ein Bevölkerungspotenzial in der Grössenordnung von rund 950 Personen, das über einen längeren Realisierungszeitraum umgesetzt werden kann. Trotz der baulichen Verdichtung des Areals zur Säge wird die Dichtebandbreite innerhalb des im regionalen Richtplan mit einer mittleren Dichte bezeichneten Gebiets gesamthaft nicht überschritten.

Es zeigt sich, dass zwar lokal wesentlich von der Zielgrösse der Dichtestufe (150 K/ha) abgewichen wird, jedoch in der kommunalen Gesamtbetrachtung die Dichtevorgaben insgesamt eingehalten werden.

Die östlich angrenzende «Göhnersiedlung» Am Pfisterhölzli verfügt gemäss den Angaben im kantonalen Leitfaden 04/2015 «Dichtevorgaben umsetzen» im Bestand über eine Nutzungsdichte von rund 149 Köpfe pro ha (vgl. Seite 15 des Leitfadens) bei einer AZ von 0,65 und befindet sich damit an der oberen Grenze der mittleren Nutzungsdichtestufe. Der moderate Dichtesprung (+ ca. 80 K/ha) zum Sagi-Areal spricht denn auch weiter für eine richtplankonforme Ortsverträglichkeit.

### **Rechtliche Einschätzung**

Der Gestaltungsplan ist ein Sondernutzungsplan, der eine städtebaulich, architektonisch und wohngygienisch einwandfreie Überbauung anstrebt. Zu diesem Zweck stellt er für ein bestimmtes Gebiet eine Spezialbauordnung auf, welche von den allgemeinen Festlegungen der BZO abweicht und diese überlagert. So werden mit Gestaltungsplänen für bestimmte umgrenzte Gebiete Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie die Nutzweise und Zweckbestimmung der Bauten bindend festgelegt. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 Abs. 1 PBG). Gestaltungspläne als Sondernutzungspläne dienen grundsätzlich den gleichen Zielen wie die Rahmennutzungspläne, indem sie die zulässige Nutzung des Bodens nach den durch die Richtplanung festgelegten Zielen ordnen. Darüber hinaus soll mit einem Gestaltungsplan eine städtebaulich, architektonisch, wohngygienisch und landschaftlich optimale Überbauung eines bestimmten Gebiets ermöglicht werden. Anders als bei Arealüberbauungen und Sonderbauvorschriften sind die Grundeigentümer im Perimeter eines Gestaltungsplans an dessen Festlegungen gebunden. Die Grundordnung wird also grundeigentümerverbindlich ergänzt und konkretisiert, sodass nur noch gestaltungsplankonform gebaut werden darf.

Ausgangspunkt bildet insoweit die Feststellung, dass Anforderungen und Ausmass der in Gestaltungsplänen zulässigen Abweichungen von der Grundnutzungsordnung im PBG nicht näher umschrieben werden. Nach der Rechtsprechung dürfen die Abweichungen aber nicht dazu führen, dass die planerisch und demokratisch abgestützte Grundordnung ihres Sinngehalts

entleert würde. Wie es sich damit verhält, ist nachfolgend zu prüfen. Vorab sei aber nochmals darauf hingewiesen, dass ein von der Gemeindeversammlung festgesetzter privater Gestaltungsplan in gleicher Weise demokratisch abgestützt ist wie die Grundordnung.

Gemäss § 16 Abs. 1 PBG haben die Planungen unterer Stufen denjenigen der oberen Stufe, die Nutzungsplanungen jeder Art und Stufe der Richtplanung zu entsprechen.

Im kantonalen Richtplan ist die Gemeinde Greifensee als urbane Wohnlandschaft erfasst, in der die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund stehen soll. Handlungsbedarf besteht laut kantonalem Richtplan insbesondere dahingehend, Siedlungen unter Wahrung einer hohen Wohnqualität nach innen zu verdichten und Potenziale in den bereits überbauten Bauzonen sowie auf brachliegenden Flächen zu aktivieren und zu erhöhen.

Primäres Ziel ist demnach eine dem Raumordnungskonzept entsprechende innere Verdichtung, was in den regionalen Richtplänen weiter konkretisiert wird. Der regionale Richtplan Glattal unterscheidet bezüglich der Dichtevorgaben zwischen Nutzungsdichte und baulicher Dichte. Die Nutzungsdichte umfasst die Einwohner und die Beschäftigten in einem Gebiet (Köpfe pro ha), die bauliche Dichte umschreibt städtebauliche Anforderungen (Gebäudehöhe, Gebäudelänge, Durchgrünung, etc.). Auf die Festlegung von Richtwerten wie Ausnützungsziffer oder Baumassenziffer wird explizit verzichtet, weil deren gebietsgerechte Eruiierung und eigentümergebundene Festlegung als Aufgabe der kommunalen Planung betrachtet wird. Es ist damit Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, gebietsspezifisch das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte festzulegen, wobei hierfür ein erheblicher Anordnungsspielraum besteht. Dabei ist es zulässig, in einzelnen Gebietsteilen erheblich von den Dichtevorgaben abzuweichen, wenn in der kommunalen Gesamtbetrachtung die Dichtevorgaben insgesamt eingehalten sind. Gemäss dem regionalen Richtplan Glattal befindet sich das Gestaltungsplangebiet in einem Gebiet mittlerer Nutzungsdichte. Der Dichtestufensprung erfolgt vorliegend nur über die nächst höhere Dichtestufe.

Das Richtprojekt sieht die Erstellung von rund 380 Wohnungen vor. Basierend auf dem Richtplan wird eine Nutzungsdichte von 226 Personen pro Hektare (bezogen auf eine Arealfläche von 4,42 ha) prognostiziert. Die durchschnittliche Anzahl Personen pro Haushalt in der Gemeinde Greifensee beträgt 2,0 (Stand 2019), woraus nach den statistischen Werten eine Nutzungsdichte von 173 Personen pro Hektare im Sagi-Areal resultieren würde. Eine rechtsverletzende Abweichung vom baulichen Dichtemass ist nicht zu erkennen. Damit erweist sich die Sondernutzungsplanung hinsichtlich der Nutzungs- und baulichen Dichte als richtplankonform.

Die Abweichung von der Grundordnung ist dennoch nicht als geringfügig einzustufen. Es ist aber zu berücksichtigen, dass vorliegend, anders als in den begleitenden Bundesgerichtsentscheiden, weder eine spezielle Schutzzone (Kernzone) betroffen ist noch sich das Gebiet in einem (kommunal, kantonal oder national) schutzwürdigen Ortsbildperimeter befindet. Vielmehr findet eine (richtplanerisch erwünschte) Verdichtung in Wohnzonen statt. Die punktuell hohe Dichte wird dabei wie gezeigt durch eine niedrigere Dichte andernorts kompensiert. Durch die Setzung der Baukörper und deren auf die angrenzenden Gebiete reagierenden unterschiedlichen Höhen sowie die umfangreichen Freiräume wird zudem kein übermässiger Dichtesprung wahrnehmbar sein. In einer Gesamtbetrachtung weichen die mit dem Gestaltungsplan geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten nicht derart von der Grundordnung ab, dass von einer Sinnentleerung gesprochen werden könnte. Im Gegenteil wird am richtigen Ort (auf der letzten grossen im Siedlungsgebiet der Gemeinde liegenden Brache) eine qualitätsvolle und auf die Umgebung abgestimmte Verdichtung verwirklicht.

Mit dem Gestaltungsplan wird eine Nutzweise realisiert, die dem Zonenzweck der Rahmenutzungsplanung entspricht. Die vorliegenden Abweichungen von der Grundordnung korrelieren mit dem weiten Gestaltungsspielraum, welcher der Gemeindebehörde bei der Nutzungsplanung aufgrund des ihr zustehenden erheblichen prospektiv-technischen Ermessens zukommt. Die sich aus dem Gestaltungsplan ergebenden Baumöglichkeiten in Umsetzung des

überzeugenden Bebauungskonzeptes sind als mit der bestehenden baulichen Umgebung verträglich (Art. 3 Abs. 2 lit. b RPG) zu beurteilen.

Das Richtprojekt beansprucht Grundstückflächen, welche der QEZ zugeteilt sind. Gemäss § 50a Abs. 1 PBG umfassen QEZ in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen. Die Quartiererhaltungszonen stellen keine Schutzobjekte dar, so dass nur die Anforderungen von § 238 Abs. 1 PBG gelten. Eine Quartiererhaltungszone führt nicht per se zur Anwendung von § 238 Abs. 2 PBG, weil sie – im Gegensatz zu einer Kernzone – gemäss § 50a Abs. 1 PBG nicht eine denkmalschützerische Zielsetzung verfolgt, sondern die Erhaltung und Förderung der Siedlungsqualität bezweckt. Mit dem Begriff der Siedlungsqualität ist nicht gemeint, dass ein Siedlungsbereich hohe architektonische oder andere herausragende Ansprüche erfüllen müsse. Es genügt, wenn ein Ortsteil «geschlossen» ist und eine «bauliche Gliederung» aufweist, die ihn, meist unter Mitberücksichtigung der Aussenraumgestaltung, einheitlich (oder vielfältig) erscheinen lässt. Zusätzliches wird nicht verlangt. Quartiererhaltungszonen sind von verdichtetem Bauen grundsätzlich nicht ausgenommen; sie sollen nicht dafür eingesetzt werden, Verdichtungseffekte zunichte zu machen. Auf kommunaler Stufe bestehen jedoch weitergehende Bauvorschriften (vgl. Art. Art. 19 ff. BZO).

Das Bauvorhaben führt die baulichen Strukturen der angrenzenden QEZ weiter und schafft einen fließenden Übergang von dieser Zonierung in die angrenzende Wohnzone mit Gewerbeleichterung. Ein Blick auf das Modell des Richtprojekts veranschaulicht weiter die positive ortsbauliche Integration in das bestehende bauliche und landschaftliche Gefüge. Die Konzentration der Baukörper erlaubt es, grössere zusammenhängende Freiflächen und Gebäudeabstände zu schaffen, welche begrünt und mit Bäumen bepflanzt werden können. Die in Fallrichtung des Geländes gesetzten Gebäudekörper passen sich gut in die vorherrschenden topografischen Verhältnisse ein. Aus städtebaulicher Sicht ist ein Übergang zwischen den unterschiedlichen Dichtestufen wünschenswert; diesem wird ebenso ausreichend Rechnung getragen. Diesen Bezug zum Siedlungsgefüge gibt das Richtprojekt des Gestaltungsplans wieder, indem die Volumen der Gebäude zur angrenzenden Bebauungssituation entsprechend gestaltet werden. Die Verdichtung ist angemessen und das Bauvorhaben nimmt auf die gewachsene Siedlungsstruktur Rücksicht.

#### **Haltung Gemeinderat**

Im Sinne von Art. 51 BZO hat die Gemeinde Greifensee zur städtebaulichen und architektonischen Beurteilung ein Fachgutachten einer ausgewiesenen Fachperson (Expertenmeinung) eingeholt. Dieses liegt datiert vom 29. August 2022 vor. Der Fachexperte war substantziell am Optimierungsprozess beteiligt. Daraus wird folgendermassen zitiert:

*«Die Analyse des Ortes und die Herleitung der grundlegenden Ideen für die Bebauungsidee wirken selbstverständlich und die Resultate plausibel. Der Architekt formt den Begriff des <Landstädtchens Greifensee>, dem er ein eigenständiges <Landstädtchen zur Säge> gegenüberstellt, das sich in mehreren Phasen unter Einbezug von Teilen des baulichen Bestands entwickeln lässt. Damit zeichnet sich das städtebauliche Konzept nicht nur durch eine sprachliche Nähe zum vorgefundenen Ort aus, sondern illustriert auch die Methodenkompetenz des Entwerfers der städtebaulichen Struktur. Dieses <weiterbauen und verwenden, was gut und brauchbar ist, und nichts zerstören, wenn es nicht nötig ist> (aus dem Bericht des Architekten) zeigt eine Haltung auf, die gleichzeitig bescheiden und selbstbewusst ein Zusammenwirken von mehreren Ensembles im Auge hat, welche den neuen Ort in einer ihm spezifisch entsprechenden Art prägen.*

*Es gelingt also, den <genius loci> zum Leben zu erwecken, indem die vorgeschlagene Struktur aus Ensembles mit jeweils mehreren Bauten, teils unter Einbezug von Bestandesbauten, einen Mikrokosmos mit einer eigenen Identität bildet, der in sich in seiner räumlichen Ausprägung intensiv zusammenhängt und gleichzeitig massstäblich angemessene Übergänge zu*

*den umliegenden Quartieren sicherstellt. Diese sind sehr unterschiedlich: zum einen steht da ein typischer Vertreter des Massenwohnungsbaus aus den späten 1960er-Jahren, zum andern ein dicht bebautes Industrie-Areal und daneben zahlreiche Siedlungsfragmente, welche für die verschiedenen Phasen der (Zer-)Siedlung des 20. Jahrhunderts typisch sind, also von Quartieren, die vom Einfamilienhaus geprägt sind, bis zu jenen mit einzelnen Mehrfamilienhäusern, die teilweise mit Gewerbeanteilen versetzt sind.*

*Mitten in dieser recht anonym und beliebig wirkenden, ziemlich zersiedelten Situation entsteht nun ein neues Quartier, das wiederum die Kraft hat, einen Ort zu bilden, der über Identität und Vielfalt gleichermaßen verfügt, der die Mischnutzung zum Thema macht und eine Atmosphäre kreiert, die der Verfasser <landstädtische Identität> nennt, also eine Verdichtung in einem Kontext, mit der seine ursprüngliche Qualität mit geeigneten Mitteln fortgeschrieben und nicht einfach konterkariert wird. Man darf im Zusammenhang mit dem Richtprojekt <Landstädtchen zur Säge> von einem Glücksfall für Greifensee sprechen, welches ein charmantes Landstädtchen mit einmaliger, über Jahrhunderte gewachsener Charakteristik darstellt.*

*Die hier erfahrbare Vielfalt, in der sich alle Bauten, ob alt oder neu, ob privat oder öffentlich, nachvollziehbaren städtebaulichen Regeln unterordnen, soll im zeitgenössischen <Landstädtchen zur Säge> aufs Neue entstehen, und zwar unter Einbezug von historisch und strukturell wertvollen Elementen des Bestands der Sagi, die mit Neubauten unterschiedlicher Prägung und Materialität, doch von verwandter Einfachheit, Schlichtheit und Selbstverständlichkeit, ergänzt und neu in einer Reihe von Ensembles, die zusammen wiederum ein Quartier bilden, gefasst werden. Das Ziel, ein atmosphärisch attraktives Landstädtchen auf angemessene Weise zu verdichten, scheint mit dem vorliegenden Richtprojekt zum Greifen nahe.»*

Fazit:

- Bereits der Masterplan 2050 Uster-Volketswil bezeichnet das Sagi-Areal als gemeindlichen Entwicklungsschwerpunkt für eine bauliche Verdichtung.
- Der private Gestaltungsplan stellt sicher, dass das Sagi-Areal mit Bezug zur gewachsenen industriellen und gewerblichen Identität als differenziertes, durchlässiges Gesamtensemble weiterentwickelt wird. Die Bauten ordnen sich gut in das Ortsbild sowie in die Topografie ein und die Schnittstellen zur Nachbarschaft werden rücksichtsvoll ausgebildet. Es werden aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume geschaffen und die Biodiversität gefördert. Flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessungen und eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr werden gewährleistet.
- Städtebaulich bildet das Richtprojekt für das Sagi-Areal eine qualitätvolle Grundlage für eine künftige Bebauung mit angemessener Dichte und hoher räumlicher Qualität. Der Einbezug von Bestandesbauten erlaubt die Fortschreibung und Weiterentwicklung einer Quartieridentität, die durch typologische Vielfalt charakterisiert wird. Kömung, differenzierte Geschossigkeit, massstäblich angemessene Ränder und rücksichtsvoll gestaltete Übergänge zu umliegenden Quartieren schaffen ein städtebaulich geeignetes Instrumentarium für eine harmonisch proportionierte Siedlung.
- Die Gestaltung der Freiräume im Innern und an den Rändern, insbesondere auch zum bestehenden Gewässer, gewährleistet eine hohe Aufenthaltsqualität. All diese Qualitäten des Gestaltungsplans erlauben es, eine hohe bauliche Dichte zuzulassen, ohne dass damit das Quartier, die übergeordnete und die gleichgeordnete Planung negativ beeinträchtigt würden.
- Die bauliche Dichte und die Nutzungsdichte, welche mit dem privaten Gestaltungsplan ermöglicht werden, sind dem Ort angemessen. Damit wird an strategisch richtiger Lage eine Innenentwicklungsreserve aktiviert, die entsprechend der Nachfrage in Etappen umgesetzt werden kann. Der Entwicklungsdruck auf bestehende Wohnquartiere und namentlich die empfindlichen Randlagen in Greifensee wird dadurch reduziert, was im Interesse der Gemeindeentwicklung ist.

- Der private Gestaltungsplan ist mit der Grundzonierung kompatibel, zumal das überwiegende öffentliche Interesse an der baulichen Verdichtung bereits mit der Gestaltungsplanpflicht zum Ausdruck kommt. Die Entwicklungsabsichten wurden daher bereits vom Souverän im Grundsatz beschlossen und durch den Kanton genehmigt.
- Die Umsetzung der von der Stimmbevölkerung beschlossenen Planungspflicht erfolgt nun folgerichtig in einem Sondernutzungsplan, mit dem die ortsbaulichen und freiräumlichen Qualitäten planungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Die bauliche Verdichtung wird somit gemäss den Vorgaben der Planungsregion in einem dafür geeigneten Planungsinstrument ermöglicht.
- Das Sagi-Areal befindet sich gemäss dem regionalen Betrachtungsstab im Siedlungsgebiet, in dem in der Regel eine mittlere städtebauliche Körnung angestrebt wird. Auch der dichte Ortskern des Landstädtchens Greifensee und die grossmasstäbliche Göhnersiedlung, deren Bauten bis zu 9 Vollgeschosse besitzen, werden in der regionalen Sichtweise nicht weiter differenziert. Sie sind ebenfalls dem Gebiet mit einer mittleren baulichen Dichte beziehungsweise mittleren Nutzungsdichte zugeteilt. Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal ist mit den regionalen Vorgaben kompatibel, zumal die regionalen Dichtevorgaben über den Perimeter der Richtplanfestlegung gesamthaft eingehalten sind.
- Um die hohe Qualität des Richtprojekts auch in den möglicherweise zeitlich länger auseinanderliegenden Etappen der baulichen Realisierung des Sagi-Areals zu sichern, soll die Entwicklung des Bauvorhabens neben den kommunalen Behörden von einem spezifischen Fachgremium resp. Fachexperten der verschiedenen Disziplinen begleitet werden. Dies soll der Gemeinde Greifensee weitere Gewähr für die qualitätsvolle Umsetzung aller Massnahmen bieten, welche die angestrebte, besonders hohe gestalterische Qualität des neuen Quartiers darstellen. Die einzelnen Prozessschritte und das Bewilligungsprozedere sowie die Auswahl der Fachexperten werden nach dem Vorliegen des rechtskräftigen privaten Gestaltungsplans mit der Grundeigentümerschaft festgelegt.
- Nach Ansicht des Gemeinderats ist die vorliegende, überzeugende Gebietsplanung im Sinne von § 5 Abs. 1 PBG rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen. Sie entspricht den Zielen von Art. 53 BZO (Gestaltungsplanpflicht), welche der Souverän als Vorgabe für die Arealentwicklung im Rahmen der Ortsplanungsrevision am 27. November 2013 beschlossen hat. Der private Gestaltungsplan korrespondiert somit mit der BZO und dem Zonenplan. Für die Lärmbeurteilung liegt ein entsprechendes Lärmgutachten vor.

#### **Mehrwertabgabe / Städtebaulicher Vertrag**

Die kommunale Mehrwertabgabe wurde per September 2022 in Kraft gesetzt. Es wurde ein maximaler Abgabesatz von 40 % des entstehenden Mehrwerts sowie eine Freifläche von 2'000 m<sup>2</sup> etabliert. Die Grundeigentümerschaft hat den Antrag auf eine individuelle Mehrwertabschätzung gestellt. Der im Entwurf vorliegende städtebauliche Vertrag regelt insbesondere die Ausgleichsleistungen der Grundeigentümerschaft im Umfang des festgelegten Abgabesatzes von 40 % auf den ermittelten Mehrwert des privaten Gestaltungsplans. Der städtebauliche Vertrag wird zusammen mit dem privaten Gestaltungsplan zur Einsichtnahme während 60 Tagen öffentlich aufgelegt (§ 7 PBG).

#### **Der Gemeinderat beschliesst:**

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal» bestehend aus
  - Situationsplan 1:500 vom 15. Dezember 2021
  - Bestimmungen vom 15. Dezember 2021
  - Erläuterungsbericht gemäss Art. 47 RPV vom 15. Dezember 2021
  - Stellungnahme zu Bebauungsdichte und Grundordnung vom 6. April 2022
  - Lärmschutznachweis zum Strassenlärm und zur Parkierungsanlagen vom 30. März 2022
  - Schlussbericht der Jurierung des Studienauftrags (im Februar 2019)

- Fachgutachten zu Städtebau und Architektur vom 29. August 2022 der Gemeinde Greifensee  
wird zugestimmt und zuhanden der 2. kantonalen Vorprüfung verabschiedet.
- 2. Die Abteilung Hoch- und Tiefbau wird beauftragt, den privaten Gestaltungsplan Sagi der Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung (ARE), zur 2. kantonalen Vorprüfung einzureichen.
- 3. Mitteilung durch Protokollauszug an:
  - Baudirektion des Kantons Zürich, Amt für Raumentwicklung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
  - Dr. Gaudenz Schwitter, Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht, Seestrasse 39, Postfach, 8700 Küsnacht (per E-Mail [gaudenz.schwitter@wengerplattner.ch](mailto:gaudenz.schwitter@wengerplattner.ch)), für sich und z. H. der Familie Unholz
  - Kull – Ruzek – Eggenschwiler Rechtsanwälte, lic. iur. Thomas Ruzek, Florastrasse 1, 8008 Zürich (per E-Mail [thomas.ruzek@mkj.ch](mailto:thomas.ruzek@mkj.ch))
  - Ortsplaner, Gossweiler Ingenieure AG, Bahnhofstrasse 73, 8620 Wetzikon (per E-Mail [rv-greifensee@gossweiler.com](mailto:rv-greifensee@gossweiler.com))
  - Planungsvorsteher
  - Hoch- und Tiefbau

Hinweis: Die im GRB vom 19.12.2022 auf Seite 7 und 8 aufgeführten Angaben zur Nutzungsdichte basieren auf dem Zahlengerüst des damaligen Gestaltungsplanentwurfs. Massgebend sind die Angaben zur Nutzungsdichte im Kap. 3.5 und 5.1 dieses Planungsberichts.