

Sagi-Areal Greifensee



Zur Säge

Die Geschichte der Säge ist eng verbunden mit der Geschichte der Gewässer von Greifensee. 1873 gingen die ersten Wasserrechte vom “Wildbach” an Kaspar Wettstein, dem damaligen Besitzer der Säge. Mit einem Kanal, teils unterirdisch mittels Düker unter der Bahn durchgeführt, wurde das dem Werrikerbach abgerungene wertvolle Wasser mittels einer Wassermühle für den Antrieb der Gattersäge verwendet. Mit einer Handänderung wurde 1930 das Wasserrecht der Sägerei von Oskar Wettstein an Jakob Unholz überführt. Im gleichen Jahr wurde die Säge auf elektrischen Betrieb umgestellt.

Um die Mühle herum hat sich aus der Funktion der Säge heraus eine stimmige Häusergruppe entwickelt, welche bei genauer Betrachtung durch einige bemerkenswerte Bauten besticht. Das kleine gelbe Wohnhaus mit seinen wunderbaren Details wie zum Beispiel der Holztüre, die wunderbare giebelversetzte Doppelscheune, das Zwillingshaus, eines in Stein, eines in Holz, zwei neue offene Nutzbauten und insbesondere auch die durch ihre sehr schöne Holzkonstruktion räumlich wie atmosphärisch hinreissende offene Lagerhalle. Aus der laufenden Bereitstellung des funktional und technisch notwendigen Raumbedarfs sowie einer pragmatischen Anwendung handwerklicher Traditionen mit lokal zur Verfügung stehenden Materialien, entstand in mehreren Phasen die einem Landstädtchen ähnliche Baugruppe. Wohltuend ist die unaufgeregte, meist mit bescheidenen Budget entstandene Anmut der heute noch vorhandenen Wohn- und Nutzbauten. Die Säge ist also Folge einer traditionellen Kulturen folgenden, ganz und gar unakademischen Architektur des Bedarfs. Strukturen und Gestaltung folgten in kleinen Schritten dem Grundsatz des Bewährten.

Nicht nur aufgrund der vorgesehenen Etappierung bleibt die Säge Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung. Die Überlagerung verschiedener Entwicklungsphasen der Säge wird als Chance verstanden die Erinnerung und Bescheidenheit des Ortes als wichtigen Teil des Transformationsprozesses anzunehmen. Weiterbauen und verwenden, was brauchbar ist, hat im Umgang mit historischen und gewerblichen Bauten eine grosse Selbstverständlichkeit und Tradition. Der Aufbau auf dem Vorhandenen und das Weiterbauen auf dem Prinzip “nichts zu zerstören, wenn es nicht notwendig ist” führt zu einer ortsspezifischen Struktur, Architektur und Identität.

Lernen von Greifensee

Das charmante Landstädtchen Greifensee trägt ein bewundernswertes architektonisches Selbstverständnis in sich. Trotz zahlreichen Veränderungen konnte seine einmalige Charakteristik über Jahrhunderte bewahrt werden und ist ohne Weiteres auch dem modernen Leben gewachsen. Kein Haus gleicht dem Anderen und dennoch stellt sich eine unvergleichliche Einheit ein. Scheinbar ungleiche Steinhäuser, Holzhäuser, Rieghäuser und Mauern, sakrale und profane Bauten bilden innerhalb einer unausgesprochenen Ordnung ein zusammen gewachsenes Ensemble von nationaler Bedeutung. Die atmosphärische Kraft von Greifensee ist Ausdruck einer unausgesprochenen Kohärenz von Struktur, Material und Vielfalt. Über allem steht die Einheit des Städtchens, welche so vermisste städtebauliche Grundregeln in Erinnerung rufen und die Dominanz des Individualismus und Einzelnen ausschliessen.

Als Antithese zum durchmischten Landstädtchen steht die Göhnersiedlung von Jakob Schilling (1968 - 1975) als reklamierter “Modellfall Greifensee” beispielhaft für die Thesen des CIAM (Congrès Internationaux d’Architecture Moderne 1928 - 1959). Sie bezieht sich mit seiner konsequenten, orthogonalen Nord-Süd / Ost -West Ausrichtung weitgehend auf sich selber, negiert die topographischen Gegebenheiten, lebt die konsequente Funktionstrennung und ist weitestgehend dem Wohnen zugewandt. Die monofunktionale Wohnstadt besticht dennoch durch seine grosszügigen Zwischen- und Freiräume sowie durch die bautechnischen, der Vorfabrikation zugewandten Innovationen ihrer Zeit.

Bern, 18. Mai 2024

Projektbeschreibung

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 Topographie. 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 Bautenkonstellation die spezifische Beziehung zum Freiraum und zu seinen Nachbarhäusern. Die Höhenentwicklung der Neubauten entwickelt sich von den niedrigen Rändern stufenartig zur Mitte und zum nördlichen Rand. 6 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, wider der Tendenz ausserhalb der Stadtzentren Urbanität zu schaffen.

Architektur - Struktur - Konstruktion - Material

Rhythmus, Proportion, Wiederholung und konstruktive Logik prägen das einfache, aus den Grundrissen und Schnitten gewonnene Erscheinungsbild. Jedes Haus ist anders und dennoch verbinden die Wesenseigenschaften der Baustuktur das Einzelne mit dem Ganzen. Die Bau- und Fassadenstruktur, stabilisiert durch Ortbetonkerne, überlagert sich je nach Gebäudetypus in einem spannweitenoptimierten, filigranen Skelett- und Stabwerk. Der architektonische Ausdruck beruht auf der feinen geometrischen Differenzierung des Masses. Offene und geschlossene Fassadenteile können entsprechend den Anforderungen und dem Bedürfnis nach offenen oder eher geschlossenen Räumen aufgenommen werden. Das reliefartige Staccato der Bau- und Fassadenstruktur bildet einen ausdrucksstarken und robusten Rahmen für die differenzierten Fassadenmaterialien. Bestandesbauten, Nutzbauten und differenzierte Ersatz- und Neubauten greifen das Wesen des charmanten Landstädtchens auf und übersetzen die allseits anerkannten Tugenden in eine zeitgenössische Formen- und Materialsprache.

Wohnformen - Grundrisse

Innerhalb der Baustuktur mit den Konstanten aus Stützen, aussteifenden Kernen und Schächten ist eine Vielzahl von Wohnungsgrundrissen möglich. Alle Grundrisse sind gekennzeichnet von der Möglichkeit, verschiedene Wohnformen und verschiedene Wohnungsgrössen, vom Jokerzimmer über die Kleinwohnung bis zur Grosswohnung und Wohngemeinschaft zu ermöglichen. Darüber hinaus sind die Wohnungen kombinierbar. Ob Wohnen im Atelierhaus, Wohnen im kompakten mehrspännigen Generationenhaus, Wohnen im Verandahaus, Wohnen im Bestand, Wohnen mit Gartenanteil, Wohnen mit Balkon, Wohnen mit Terrasse; “Zur Säge” verfügt über eine Vielfalt an Wohnungs- und Lebensentwürfen, welche sich vom Wohnungsmarkt in Greifensee und Umgebung unterscheiden und das gemeinschaftliche Miteinander aller Generationen begünstigt. Die Unterschiedlichkeit der Bauvolumen und Bautypen lässt auch eine gezielte Mietzinsunterscheidung zu. Im Allgemeinen, aber insbesondere bei den kompakten Baukörpern wird eine Raumhöhe von 2.60 Meter vorgeschlagen, um einem generösen und heiteren Raumgefühl Rechnung tragen zu können. Grundlegend für ein lebendiges Quartier ist eine dem Ort angemessene Nutzungsvielfalt und Nutzungsmischung. Wohnen überlagert sich mit Atelier- und Arbeitsräumen, Gewerbe, Gemeinschafts- und Bildungseinrichtungen.

Freiräume

Freiräumlich lassen sich aus dem vorhandenen Potential heraus viele ortsspezifische Chancen generieren.

- Einbezug des Werrikerbachs - Geschichte der Gewässer von Greifensee weiterschreiben
- Die gewachsene Mitte als landstädtchenähnliche, durchlässige und offene Fläche stärken. Vorhandene Kanten, Mauern und “Sperriges” einbeziehen.
- Grossräumliche Vernetzung der Landschaft sicherstellen durch offene und durchlässige Bebauungsstruktur
- Die Hanglage und die Hofstatt als topographisches Gedächtnis erhalten
- Erdgeschoss und Freiraum in direkte Interaktion setzen
- Terrassen und Dächer erweitern das Aussenraumangebot
- Die Auto-Erschliessung erfolgt peripher

Gestaltungsplan - Planungsinstrumente

Als wichtigste Planungsinstrumente werden folgende Themen identifiziert:

- Die Autorenschaft drückt sich insbesondere durch die städtebauliche, ideale Vision und nicht durch eine auf sich bezogene Architektur aus. "Einheit durch Vielfalt" ist oberstes Gebot des Ensembles "zur Säge"
- Quartierbausteine (bestehende Bauten resp. Baufelder), Quartiernamen (Zur Säge), und Hausnamen (Zwillingshaus, Kulturscheune, Kesselhaus, Holzhalle usw.), als Gedächtnis des Ortes etablieren
- Höhenversetzung der Gebäude als Grundlage perspektivischer und differenzierter Durch- und Ausblicke
- Festlegung von Quartierkonstanten und Quartrivariablen
- Nutzungsvielfalt und Durchmischung, insbesondere im Erdgeschoss durch einen Anteil Nichtwohnnutzung etablieren
- Hohe Erdgeschosse von mindestens 3.50 m Raumhöhe i. L., mit der Möglichkeit Wohnen und Arbeiten, resp. Kleingewerbe zu fördern
- Planungsfreiräume, Möglichkeitsräume in Nutzung und Raum zulassen
- Partizipative Verhandlung der Aussenräume und Freiräume ermöglichen
- Gemeinschaftliche Terrassen und Dachflächenaktivierung mit Sicht auf den Greifensee anbieten
- Partizipation durch NutzerInnen und BewohnerInnen als Chance erkennen
- Den im Masterplan zu definierenden Baufeldern eigen ist, dass sie genügend Flexibilität aufweisen, um zukünftigen Anpassungen in der Grundrissstruktur Rechnung tragen zu können. Zusätzliche Pufferschichten (Möglichkeitsräume) erweitern zusätzlich die Flexibilität der Baufelder und die auch eine nach der Realisierung mögliche Aneignung
- Flexible Etappierungsstrategie, flexible perimeterübergreifende baurechtliche Anforderungen pro Etappe
- Als Qualitätssicherndes Instrument wird das "Atelier zur Säge" gegründet. Es verhandelt den langjährigen Transformationsprozess, sichert die ideellen Anliegen und kümmert sich um die städtebaulichen und architektonischen Umsetzungen. Das Atelier zur Säge besteht aus Vertretern und Vertreterinnen der Grundeigentümerin, der Gemeinde, den Verfassern und je nach Themen zugezogene Fachpersonen

Nachhaltigkeit

Der Vorschlag ist geeignet um mit folgenden durch das Projekt beeinflussbare Grundvoraussetzungen ohne Weiteres die Anforderungen für ein "2000 Watt Areal" zu erfüllen:

- Ganzheitliche Betrachtung des Areals; nach allen Richtungen durchlässiges Freiraumkonzept mit Einbezug der Kanten, Treppen, Terrassen und Dächern
- Erdgeschosse sind flexibel nutzbar, für Atelier, Kita, Kindergarten, Werkstätten, Gewerbe, Büros, der Gemeinschaft dienende Nutzungen und für Wohnen
- Zentrale Entsorgungsstellen
- Bestandesbauten und bestehendes Material verwenden und respektieren (Wertschätzung des Vorhandenen)
- Kompakte Baukörper mit Mehrspannergrundrissen und spannweitenoptimierten, materialgerechten Tragstrukturen in Beton, Holz oder Betonholz-Verbundsystemen
- Einfaches Lastabtragungskonzept, zugängliches Schachtkonzept (Systemtrennung)
- Flexible, schaltbare und nutzungsneutrale Grundrisse und Räume
- Kompakte Untergeschosse, Ausnützung der Topographie. Keller nur bei mehrgeschossigen Gebäuden
- Durch die Höhenstaffelung der Bauten gute Belichtungsverhältnisse, gute Lichtumlenkung mit entsprechender Materialisierung resp. Farbgebung bei den sich nahestehenden Bauten
- Gute Quer-, Längs- und Diagonaldurchlüftung des ganzen Areals
- Optimierte Betriebsenergie, Schachtkonzept erlaubt mechanische Entlüftung (Thermik) über Dach, Verzicht auf Komfortlüftungen (auch aus ökonomischen Gründen), wenige Lifte
- Kerne in Ort beton sowie die Holzbetonverbunddecken sind als thermische Speichermasse aktivierbar
- Dachaufbauten mit Schrägdächern dienen für Photovoltaik- und Solarthermie-Anwendung
- Ausgewogenes Verhältnis der Fensteröffnungen von ca. 30 - 40 %. Die mehrheitlich vorgesehene Skelettstruktur in Holz lässt Planungsspielräume der Fassaden und Trennwände zu.
- Trennung Tragstruktur - Trennwände
- Ausgewogenes Verhältnis geschlossener und offener Beläge im Freiraum schaffen. Grösstmögliches Angebot an versickerungsfähigen Oberflächen und Grünflächen (Bodenaufheizung)
- Möglichkeit hoher Bäume nutzen für ein angenehmes Klima zwischen den Häusern
- Energiegewinnung mit Holzschnitzel in bestehendem Gebäude, ergänzt mit PV-Anlagen auf den Dächern

Ensembles - verschiedene Geschwindigkeiten

6 Ensembles bilden innerhalb des Ganzen eine Etappierungsstrategie auf, 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. 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.

Übersicht Projektkennwerte

Geschossfläche SIA 416	50'854 m2
Parzellenfläche	44'200 m2 (4.42 Ha)
Ausnützungsziffer	Rund 1.02
Anzahl BewohnerInnen	Rund 820
Anzahl BewohnerInnen je Hektare	185
Anzahl Gewerbetreibende	213 (BGF: 4'271 m2)
Wohnungsspiegel Richtprojekt:	
- 1.5 - Zi-Wo	37
- 2.5 - Zi-Wo	97
- 3.5 - Zi-Wo	171
- 4.5 - Zi-Wo	63
- 5.5 - Zi-Wo	14
Total Wohnungen	382
Parkplätze	406 (in Richtprojekt, exkl. oberirdische PP)
Veloabstellplätze	1'033*

*Berechnung gem. kantonaler Wegleitung zur Regelung des Parkplatzbedarfs in kommunalen Erlassen (1997)

12 Thesen

- 1 Die Säge ist Ausgangspunkt für die bauliche Entwicklung. Die Überlagerung verschiedener Entwicklungsphasen der Säge wird als Chance verstanden die Erinnerung und Bescheidenheit des Ortes als wichtigen Teil des Transformationsprozesses anzunehmen.
- 2 Der Aufbau auf dem Vorhandenen, die Wertschätzung des Vorhandenen und das Weiterbauen nach dem Prinzip “nichts zu zerstören, wenn es nicht notwendig ist” hat das Potential für eine ortsspezifische Struktur, Architektur und Identität. Die bestehenden Quartierbausteine (offene Begegnungshalle, Wohn- und Lagergebäude) sowie die vorhandene Topographie, beeinflussen massgeblich das Ortsbauliche Gewebe und die Erschliessungsstruktur. Quartierbausteine (bestehende Bauten resp. Baufelder), Quartiernamen (Zur Säge), und Hausnamen (Zwillingshaus, Kulturscheune, Kesselhaus, Holzhalle usw.), als Gedächtnis des Ortes etablieren.
- 3 Lernen von Greifensee - Das charmante Landstädtchen Greifensee trägt ein bewundernswertes, architektonisches Selbstverständnis in sich. Trotz zahlreichen Veränderungen konnte seine einmalige Charakteristik über Jahrhunderte bewahrt werden und ist ohne Weiteres auch dem modernen Leben gewachsen. Kein Haus gleicht dem Anderen und dennoch stellt sich eine unvergleichliche Einheit ein. Scheinbar ungleiche Steinhäuser, Holzhäuser, Rieghäuser und Mauern, sakrale und profane Bauten bilden innerhalb einer unausgesprochenen Ordnung ein zusammen gewachsenes Ensemble von nationaler Bedeutung. Die atmosphärische Kraft von Greifensee ist Ausdruck einer unausgesprochenen Kohärenz von Struktur, Material und Vielfalt. Über allem steht die Einheit des Städtchens.
- 4 Ein eigenständiges und lebendiges Quartier entsteht durch die Vielfalt der Nutzungsdurchmischung (horizontal und vertikal) und differenzierter Lebensformen sowie der Menge sozialer Interaktionen: Wohnraum für Familien, Singles und Wohngemeinschaften aller Generationen, Kindergarten, Kita, Gewerbenutzungen (stilles Kleingewerbe), Dienstleistung, sowie Verkaufs-, Gastronomie-, und Kulturangebote.
- 5 Die heutige offene Lagerhalle entwickelt sich als gedeckte Begegnungshalle durch seine Nutzungsvielfalt zum zentralen Katalysator und Identitätsfaktor der Säge Greifensee.
- 6 Das turmartige Atelierhaus westlich der Begegnungshalle stellt mit seinen 25m Traufhöhe das höchste Gebäude und ist mit seiner raumhaltigen Laubenarchitektur Sinnbild und Initialbau der zukünftigen Säge.
- 7 Alle Terrassen- und Dachflächen werden genutzt: für Aufenthalt (Gärten und Höfe), Aneignung, Retention, Biodiversität und Solarnutzung.
- 8 6 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.
- 9 Anbauten, Aufbauten und Erweiterungen (Möglichkeitsräume) nehmen massstäblich Bezug zu den Bestandesbauten und werden explizit zum unberechenbaren Kalkül eines wandlungsfähigen Quartiers.
- 10 Die Höhenentwicklung der Neubauten entwickelt sich von den niedrigen Rändern stufenartig zur Mitte und zum nördlichen Rand.
- 11 Alle Häuser unterscheiden sich in Struktur und Architektur. Ein kuratiertes Material- und Farbkonzept sichert die “Einheit durch Vielfalt”.
- 12 Der Vorschlag strebt die Erfüllung der Anforderungen für ein “2000-Watt-Areal” an.

Anhang

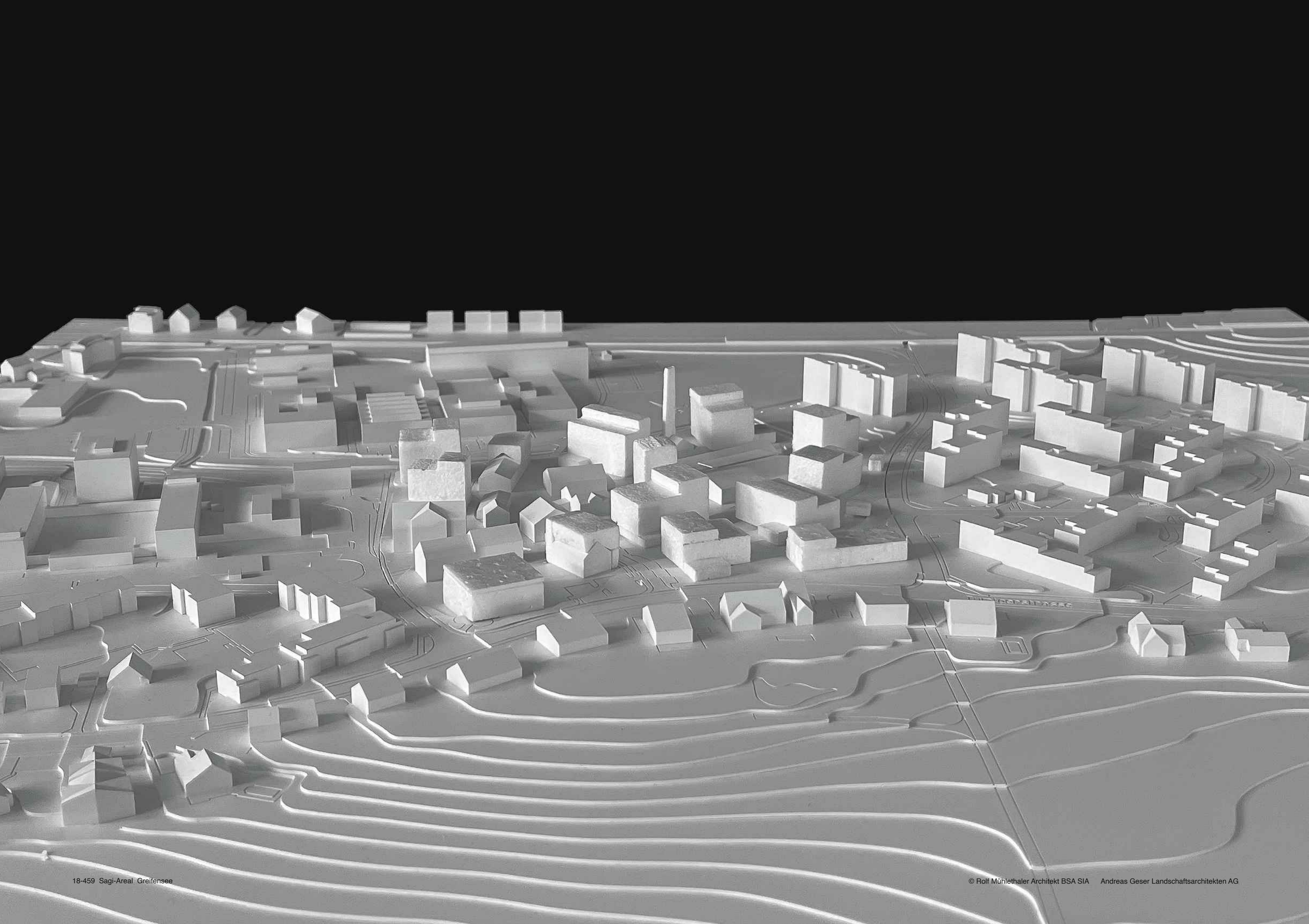
Modellfotos

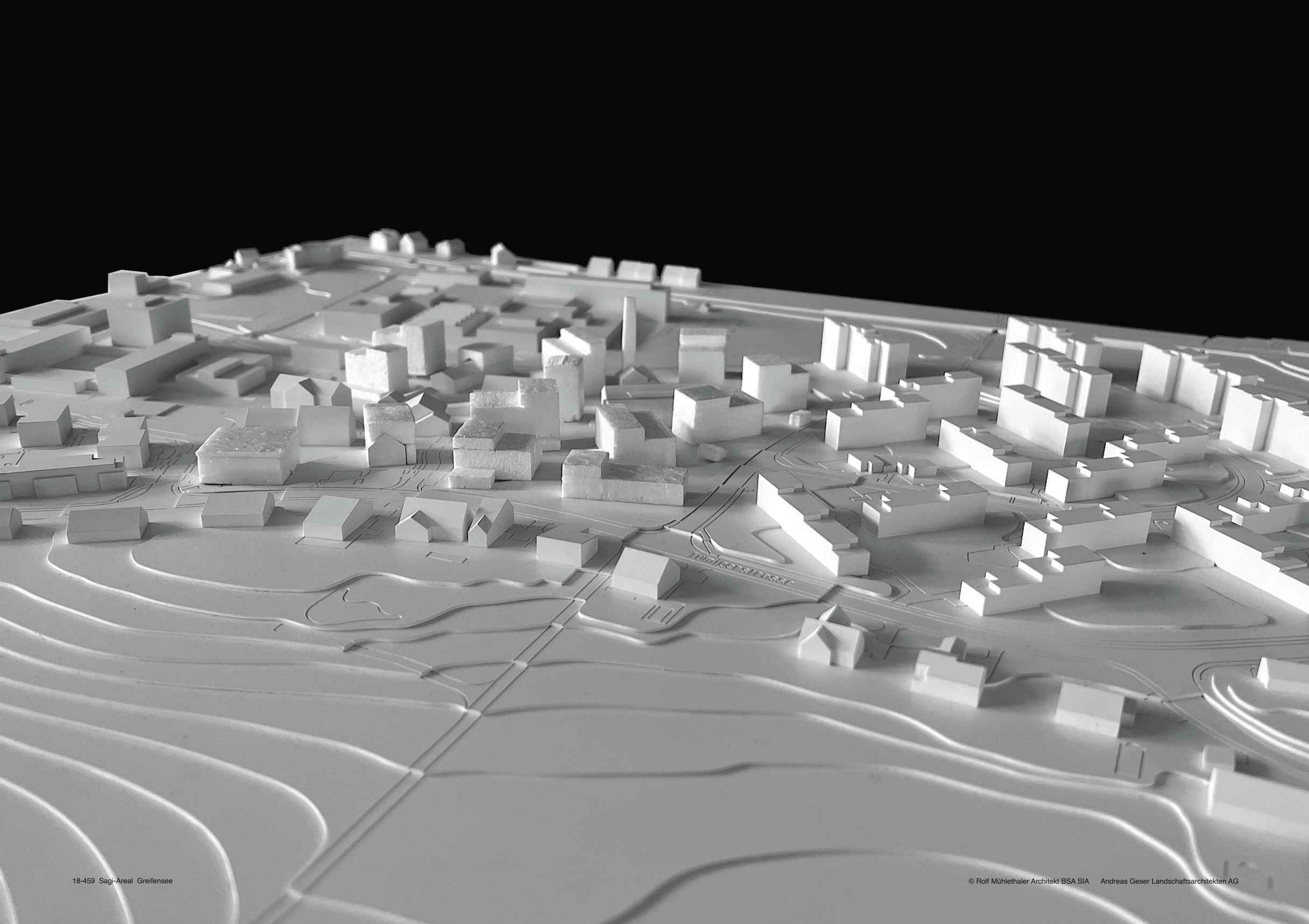


447.00 M.O.M

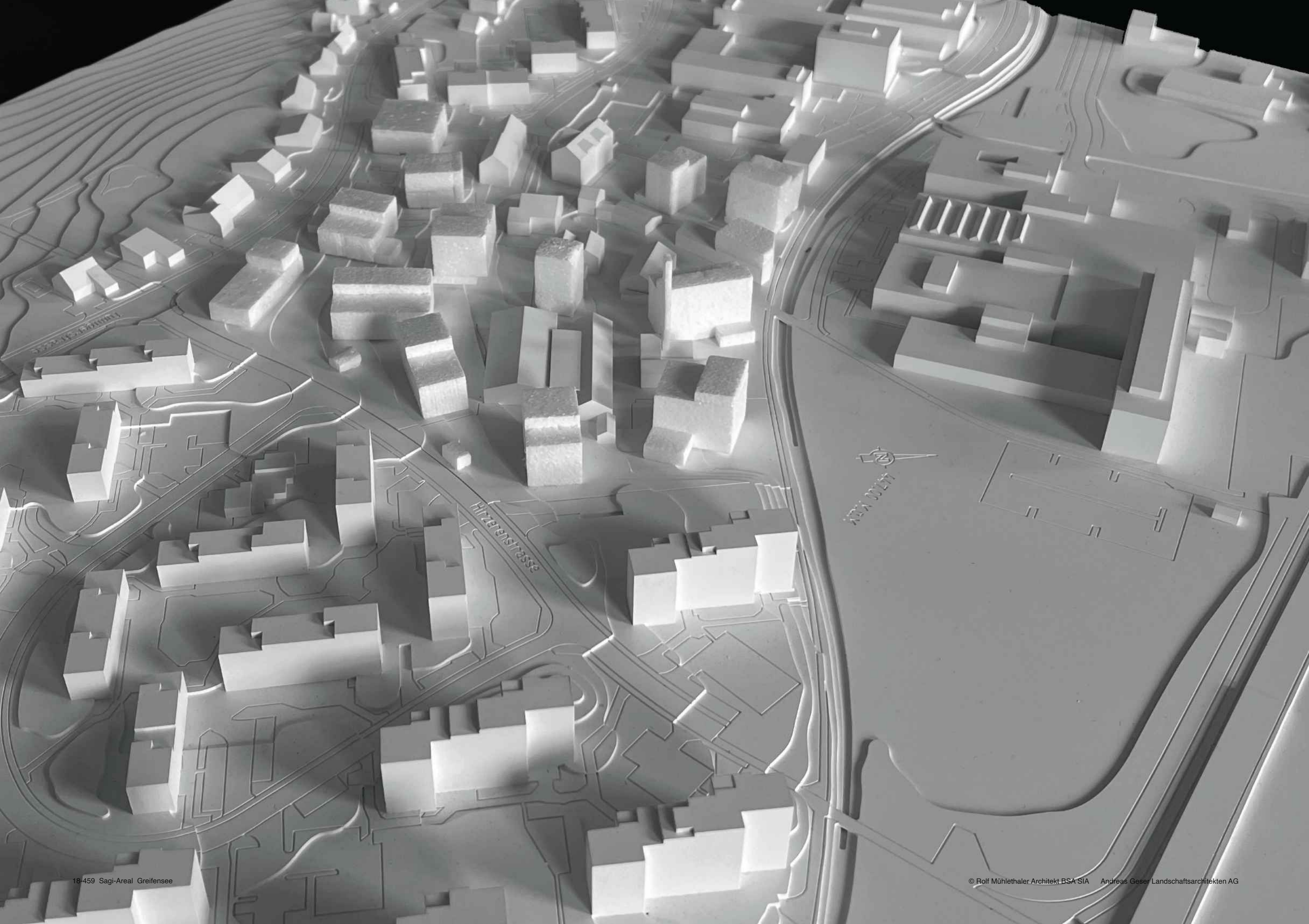
Hinzenstrasse

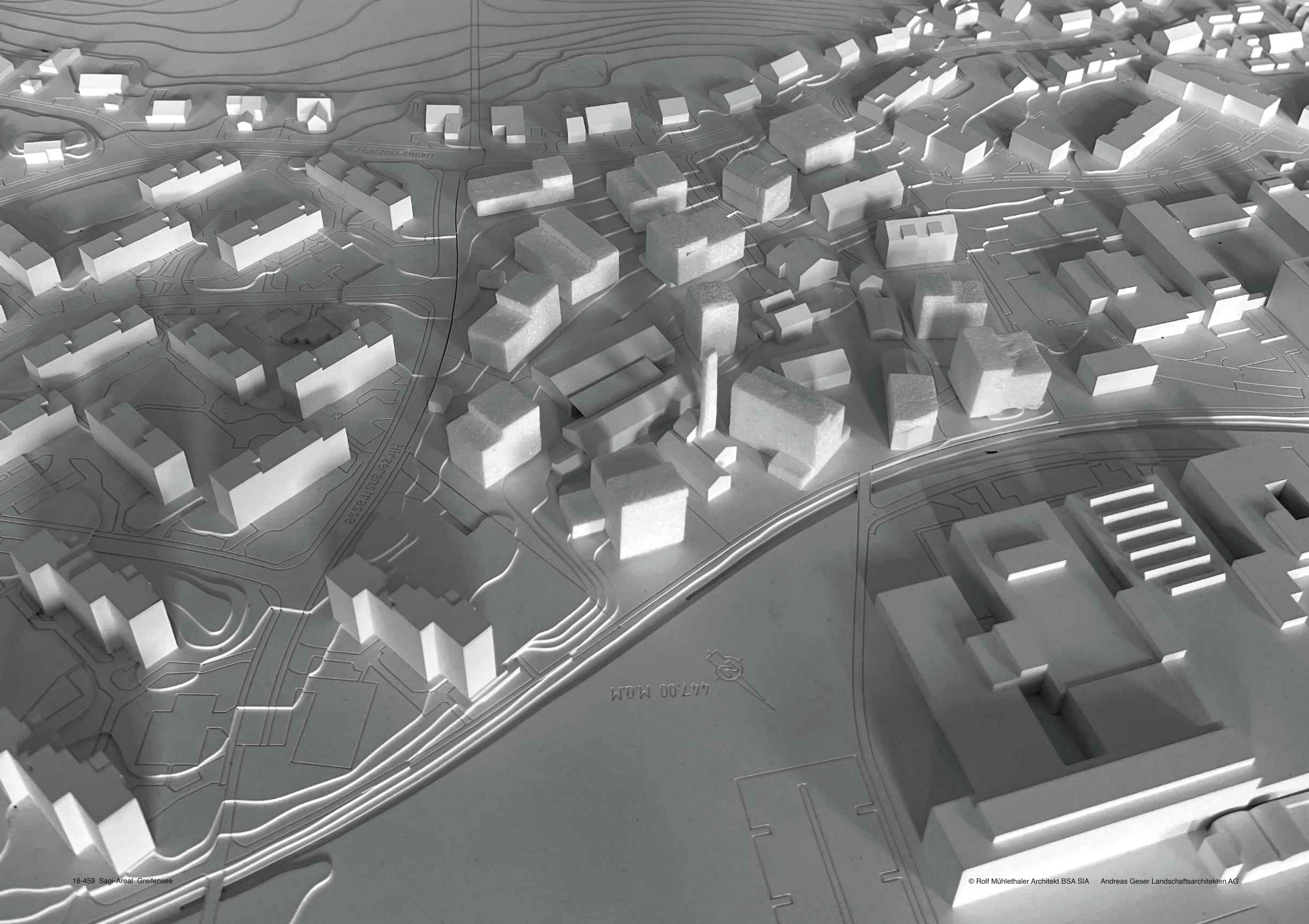
Tumigerstrasse















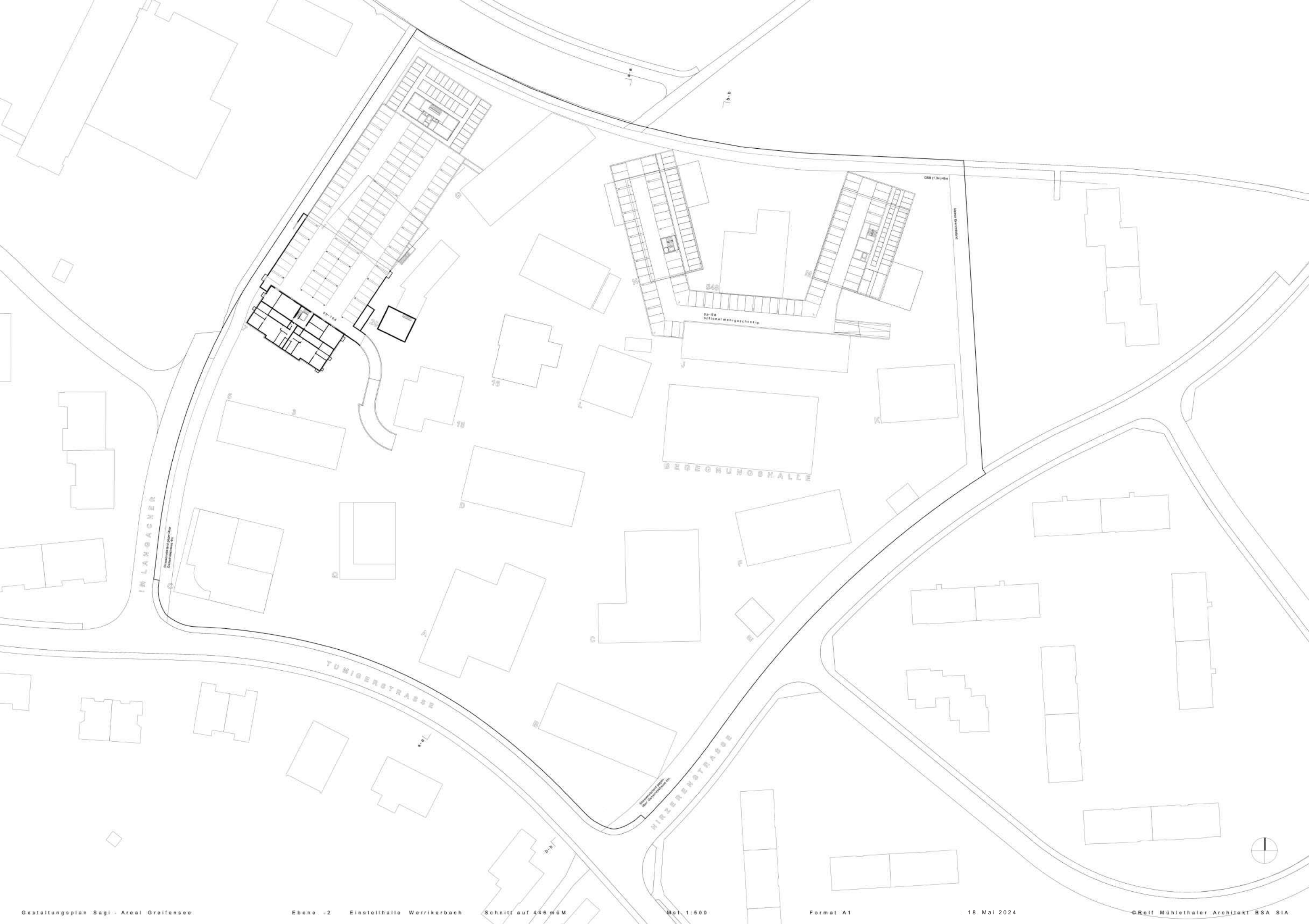


Anhang

Projektpläne







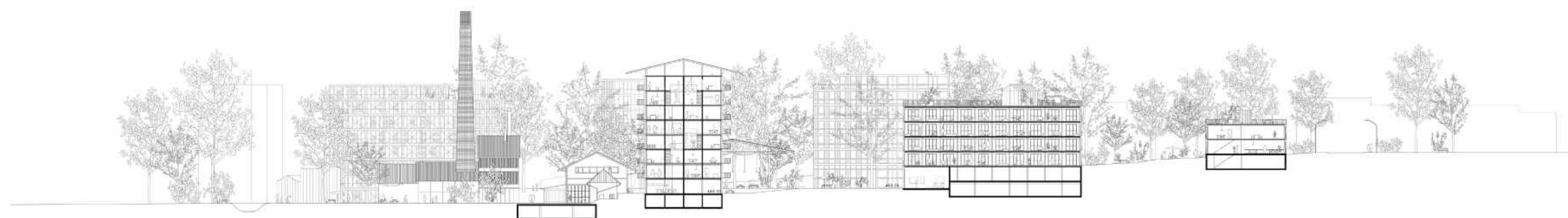












Anhang

Berechnungen
Projektbeteiligte

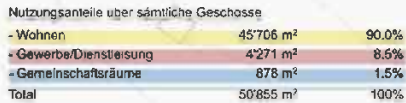
Geschossflächen, Nutzungsverteilung

Anrechenbare GF:
- Allgemeiner Abzug für private Aussenräume, Balkone, Loggien bei Neubauten ab dem 1.OG von 16% der GF
- Verkehrsflächen wie Laubengänge werden angerechnet

Typ	2.UG	1.UG	EG	1.OG	2.OG	3.OG	4.OG	5.OG	6.OG	7.OG	Total GF
A			926m²	592m²	592m²	353m²					2'463m²
B			684m²	575m²	227m²						1'486m²
C		278m²	1039m²	775m²	775m²	775m²	460m²				4'103m²
D		347m²	735m²	617m²	617m²	617m²	617m²	322m²			3'874m²
E			80m²								80m²
F		292m²	653m²	653m²	653m²	653m²	653m²	306m²			3'863m²
G			657m²	432m²	432m²						1'521m²
H			696m²	585m²	585m²	585m²	585m²	585m²	350m²		3'969m²
I			523m²	318m²	318m²	318m²	318m²	174m²			1'967m²
18			366m²	366m²							732m²
20			86m²	86m²	86m²						258m²
J		664m²	664m²	332m²							1'660m²
K			471m²	396m²	396m²	396m²	396m²	396m²	330m²		2'779m²
L			403m²	403m²	403m²	403m²	403m²	403m²	403m²	403m²	3'224m²
M			856m²	601m²	601m²	601m²	601m²	601m²	601m²	370m²	4'835m²
N			806m²	512m²	512m²	512m²	512m²	512m²	512m²	310m²	4'190m²
16			314m²	314m²	188m²						816m²
113			36m²	36m²							72m²
548			205m²	205m²	205m²						615m²
O			840m²	840m²	706m²						2'386m²
Q			450m²	378m²	378m²	378m²					1'584m²
7			445m²	445m²	445m²	445m²	445m²				2'225m²
5+3			538m²	538m²	538m²	538m²					2'152m²
Total BGF											50'855m²
Parzellenfläche											44'200m²
Ausnützungsziffer inkl. Verkehrsflächen											1.15
Ausnützungsziffer exkl. Verkehrsflächen											1.02
Die aktuelle Ausnützungsziffer entspricht einer Reduktion um 18% gegenüber der AZ von 1.40 aus dem Wettbewerbsprojekt											

Legende:

	Wohnen neu	37'052m²	
	Wohnen neu (Dachgeschoss)	3'202m²	
	Wohnen bestehend	5'451m²	
	Gewerbe, Dienstleistung	4'271m²	
	Gemeinschaftsräume	878m²	
Total GF		50'855m²	
	Anteil Wohnen	45'706m²	90.0% gerundet
	Anteil Gewerbe, Dienstleistung	4'271m²	8.5% gerundet
	Anteil Gemeinschaftsräume	878m²	1.5% gerundet
Total GF		50'855m²	100.0%





Baumassen

Geb.	Sockel- geschosse	Voll- geschosse inkl. EG	Dach- geschosse	Grundfläche [m2]	EG-Kote [müM]	Geschossh. EG	Geschossh. OG	*Bezugsniveau (ok oberstes Vollgeschoss)	Dachkote Richtprojekt [müM]	Dachkoten Richtproj. RM 06.02.2024 [müM]	**GH Richtprojekt [m]	***max. zul. GH Behörde [müM]	Dachform	Fusspt. Nr. 1	Fusspt. Nr. 2	Fusspt. Nr. 3	Fusspt. Nr. 4	Mittlerer Fusspt.	Mittlere Höhe [m]	Volumen Dachgeschoss [m3]	Volumen Anbauten EG [m3]	Baumassen [m3]	Geb.	Ensemble
A	0	3	1	706m²	455.80	4.00	3.00	466.30	470.30	470.30	16.52	478.78	Flachdach	453.78	455.80	456.14	453.95	454.92	11.38	1'412.00	994.50	10'442.19	A	Süd
B	0	2	1	684m²	457.25	4.00	3.00	464.80	468.80	468.80	12.69	481.11	Flachdach	456.11	457.33	457.13	456.21	456.70	8.11	908.00	0.00	6'451.82	B	Süd
C	1	4	1	923m²	454.60	4.00	3.00	468.10	472.10	472.10	20.25	476.85	Flachdach	451.85	454.51	454.64	452.13	453.28	14.82	1'736.00	531.00	15'943.55	C	Süd
D	1	5	1	735m²	453.40	4.00	3.00	470.00	474.00	474.00	24.08	474.92	Flachdach	449.92	451.48	451.68	450.43	450.88	19.12	1'088.00	0.00	15'143.04	D	Mitte
E	0	1	0	80m²	455.00	5.00	-	460.50	460.50	460.50	6.20	479.30	Flachdach	454.50	455.10	455.00	454.30	454.73	5.77	0.00	0.00	462.00	E	nicht verteilt
F	1	5	1	653m²	454.00	4.00	3.00	470.50	474.50	474.50	22.48	477.02	Flachdach	452.02	453.46	453.82	452.03	452.83	17.67	1'224.00	0.00	12'760.88	F	Ost
G	0	1	2	657m²	447.10	-	3.00	463.60	463.60	463.60	16.56	472.04	Flach/Giebel	447.04	447.20	447.44	447.37	447.26	16.34	3'024.00	0.00	13'757.74	G	Nordwest
H	0	6	1	696m²	447.90	4.00	3.00	468.56	472.56	472.56	25.00	472.56	Flachdach	447.84	447.87	447.92	447.56	447.80	20.76	1'348.00	0.00	15'798.70	H	Nordwest
I	0	5	1	378m²	448.34	4.00	3.00	465.30	469.30	469.30	21.02	473.28	Flachdach	448.28	448.63	448.57	448.34	448.45	16.85	696.00	679.50	7'743.29	I	Nordwest
18	0	2	1	366m²	449.50	-	-	456.50	456.50	Bestand	7.91	473.59	Giebeldach	448.59	449.48	449.89	448.96	449.23	7.27	750.30	0.00	3'411.12	18	Mitte
20	0	2	1	86m²	448.50	-	-	454.50	454.50	Bestand	7.14	472.36	Giebeldach	447.36	448.49	447.60	447.60	447.76	6.74	124.70	0.00	704.12	20	Nordwest
J	1	1	0	664m²	450.10	-	-	456.20	456.20	Bestand	9.16	472.04	Giebeldach	447.04	450.14	450.42	447.05	448.66	7.54	996.00	0.00	6'000.90	J	Nordost
K	0	6	1	471m²	451.16	4.00	3.00	471.20	475.20	475.20	24.90	475.30	Flachdach	450.30	451.16	451.71	450.98	451.04	20.16	1'224.00	0.00	10'720.54	K	Ost
L	0	8	0	403m²	449.00	3.00	3.00	473.00	473.99	473.99	25.00	473.99	Giebeldach	448.99	449.41	449.76	449.66	449.46	23.55	362.70	0.00	9'851.34	L	Mitte
M	0	7	1	716m²	447.40	3.50	2.90	468.36	472.36	472.36	25.00	472.36	Flachdach	447.36	447.45	448.43	447.44	447.67	20.69	1'480.00	625.50	16'919.54	M	Nordost
N	0	7	1	610m²	447.30	3.30	2.90	468.13	472.13	472.13	25.00	472.13	Flachdach	447.25	447.36	447.24	447.13	447.25	20.89	1'220.00	882.00	14'841.85	N	Nordost
16	0	2	1	314m²	448.80	-	-	455.20	455.20	Bestand	7.41	472.79	Giebeldach	447.79	448.87	449.19	447.81	448.42	6.78	549.50	0.00	2'679.99	16	Mitte
113	1	1	0	36m²	447.20	-	-	452.50	452.50	Bestand	5.30	472.20	Giebeldach	447.79	448.99	449.60	447.20	448.40	4.10	27.00	0.00	174.78	113	nicht verteilt
O	0	3	0	840m²	454.59	4.00	3.00	466.50	466.50	466.50	15.50	476.00	Flachdach	451.00	454.57	454.59	452.82	453.25	13.26	0.00	0.00	11'134.20	O	Südwest
Q	0	4	0	450m²	455.50	4.00	3.00	470.50	470.50	470.50	17.52	477.98	Flachdach	452.98	454.46	454.22	453.16	453.71	16.80	0.00	0.00	7'557.75	Q	Südwest
7	0	4	1	445m²	449.00	-	-	461.61	461.61	Bestand	12.77	473.84	Giebeldach	448.84	448.88	448.90	448.89	448.88	12.73	1'112.50	0.00	6'778.46	7	Südwest
5+3	0	3	1	538m²	451.50	-	-	460.25	460.25	Bestand	10.03	475.22	Giebeldach	450.22	450.45	451.29	450.54	450.63	9.62	1'358.45	0.00	6'536.70	5+3	Südwest
Total Baumasse																						195'814m³		
Parzellenfläche																						44'200m²		
Baumassenziffer [m3/m2]																						4.43		

*Bezugsniveau (ok oberstes Vollgeschoss) = OK Kote fertig Boden oberstes Vollgeschoss >> OK Kote fertig Boden örtliche Dachgeschosse jeweils +3.00m höher
**GH Richtprojekt = max. Gebäudehöhe unter Berücksichtigung von partiellen Dachaufbauten/Dachgeschosse, ab tiefstem Fusspunkt gemessen
***max. zul. GH Behörde = max. zulässige Gebäudehöhe (Behördlich festgelegt) vom tiefsten Fusspunkt aus gemessen

Bemerkungen:

- Dachaufbauten wie Liftüberfahrten, Lukarnen, Gauben sind (noch) nicht berücksichtigt!
- Sockelnutzungen unterhalb des gew. Terrains werden nicht der Baumasse angerechnet
- Laubengänge werden der Baumasse angerechnet
- Die zulässige Gebäudehöhe wird von der jeweiligen Schnitlinie zwischen Fassade und Dachfläche auf den darunterliegenden gewachsenen Boden gemessen

Baumassen nach Ensembles (m3):

	RP 2024	RP 2021	Differenz
Nordwest	38'003.85	38'003.85	0.00
Nordost	37'762.29	37'762.29	0.00
Mitte	31'085.48	28'742.50	2'342.99
Ost	23'481.42	22'069.03	1'412.39
Südwest	32'007.11	34'527.11	-2'520.00
Süd	32'837.56	34'074.60	-1'237.04
Nicht verteilt	636.78	636.78	0.00
Total	195'814.50	195'816.16	-1.66

Projektbeteiligte

Eigentümer	Unholz & Co. zur Säge 7 8606 Greifensee
Bauherrenvertretung	Immobilienberatung Strategie/Projektentwicklung/Planung/Realisierung Jürg Burkhard, Dipl. Arch. ETH/MBA UNIL Bahnhofplatz 17 CH-8400 Winterthur
Juristische Berater	Wenger Plattner Rechtsanwälte Steuerberater Notare Dr. Gaudenz Schwitter Rechtsanwalt, Fachanwalt SAV Bau- und Immobilienrecht Seestrasse 39 8700 Küsnacht-Zürich
Architekt	Rolf Mühlethaler Architekt BSA SIA Altenbergstrasse 42a 3013 Bern
Landschaftsarchitekt	Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG Freyastrasse 20 8004 Zürich
Gestaltungsplan	Suter von Känel Wild Planer und Architekten AG Förribuckstrasse 30 8005 Zürich

