



GEMEINDE GREIFENSEE  
Gemeindeversammlung

Auszug aus dem Protokoll der Gemeindeversammlung vom 25. September 2024

- 7      B1                      BAUPLANUNG, RAUMPLANUNG**  
**B1.03.3                Sonderbauvorschriften, Gestaltungspläne**
- Zustimmung zum privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal»
- 

**Antrag**

1. Dem privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal», umfassend die Grundstücke Kat.-Nr. 620, 621, 209 und 217 (Anteil), bestehend aus folgenden Teilen:
  - Situationsplan 1:500 vom 10.06.2024
  - Bestimmungen vom 10.06.2024
  - Bericht zu den Einwendungen vom 10.06.2024wird im Sinne von § 86 des Planungs- und Baugesetzes (PBG) zugestimmt und der Planungsbericht nach Art. 47 RPV sowie der städtebauliche Vertrag zur Kenntnis genommen.
  
2. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal» in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im kantonalen Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht. Solche Beschlüsse sind öffentlich bekannt zu machen.

**Bericht**

**Das Wichtigste in Kürze**

Das Sagi-Areal ist die wichtigste Baulandreserve der Gemeinde Greifensee. Ein privater Gestaltungsplan soll eine bestmöglich auf den Ort abgestimmte Bebauung ermöglichen. Im Vergleich zur rechtsgültigen Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Greifensee wird eine erhöhte Ausnützung angestrebt. Dafür ist ein überzeugendes Konzept für die Bebauung, Aussenraumgestaltung, Nutzungsdurchmischung und Erschliessung des Areals notwendig.

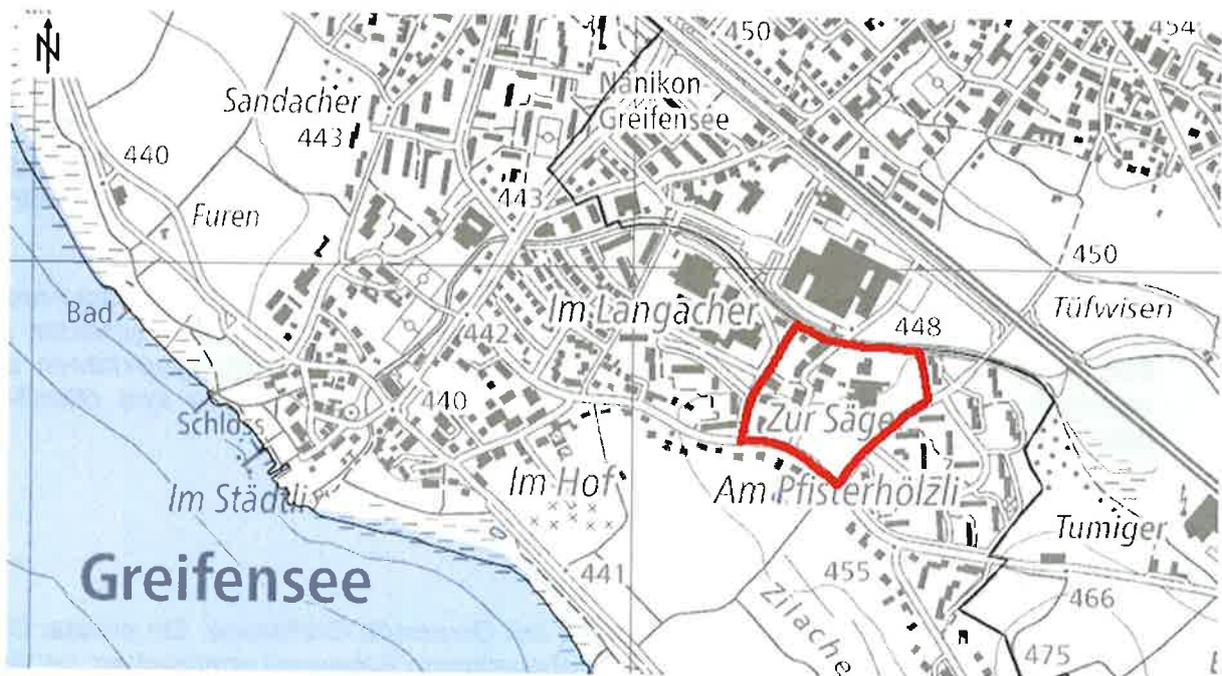
Die private Grundeigentümerschaft plant eine schrittweise Entwicklung des Areals in sechs voneinander unabhängigen Ensembles. Die geplante Bebauung umfasst eine Mischung aus Wohn- und Gewerbenutzung. Bei der Erarbeitung des Gestaltungsplans wurde speziell darauf geachtet, dass die geplanten Bauten gut ins Ortsbild und die Landschaft passen und dass Rücksicht auf die Nachbarschaft genommen wird. Die bestehenden Gebäude sind Teil des Konzepts und tragen dazu bei, dass die historisch gewachsene Quartieridentität bewahrt und weiterentwickelt werden kann.

Der Gestaltungsplan erhöht den Wert des Grundstücks, da mehr Bauvolumen verbaut werden darf, als dies gemäss geltender BZO möglich wäre. Die private Grundeigentümerschaft wird daher abgabepflichtig. Die Mehrwertabgabe im Umfang von 14,5 Mio. Fr. wird durch die Grundeigentümerschaft in Form von Ausgleichsleistungen, Beiträgen an soziale Infrastrukturanlagen sowie direkten finanziellen Beiträgen erbracht. Die Abgaben und Leistungen sind im Detail in einem zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft erarbeiteten städtebaulichen Vertrag geregelt.

Auf Wunsch der Gemeinde durchlief der Gestaltungsplan ein Studienverfahren (Wettbewerb). Anschliessend wurde er durch die private Grundeigentümerschaft unter Beizug von Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde zu einem Richtprojekt weiterentwickelt und vom Kanton vorgeprüft. Die Rückmeldungen des Kantons sowie der Bevölkerung sind in die vorliegende Version eingeflossen. Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung erfolgt die abschliessende Genehmigung durch die kantonale Baudirektion.

### Ausgangslage

Das Areal «Zur Säge» (Sagi-Areal) ist die wichtigste Baulandreserve der Gemeinde Greifensee. Es befindet sich in Privatbesitz und umfasst rund 4,4 ha Bauland. Auf dem Grundstück befinden sich heute ein (inzwischen geschlossener) Sägereibetrieb mit Lager und Nebengebäuden, Wohngebäude sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe.



Das Areal ist zur baulichen Verdichtung vorgesehen und unterliegt einer Gestaltungsplanpflicht. Dies bedeutet, dass die Grundeigentümerschaft vor Einreichung eines Baugesuchs zunächst einen Gestaltungsplan erarbeiten muss, der eine bestmöglich auf den Ort abgestimmte Bebauung und Freiraumgestaltung sicherstellt.

Art. 50 der Bau- und Zonenordnung (BZO) der Gemeinde Greifensee gibt die Ziele des Gestaltungsplans vor. Demnach soll durch den Gestaltungsplan eine architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild erzielt werden, auch unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen. Es ist eine kompakte und verdichtete Bebauung mit Wohn- und mässig störenden Gewerbenutzungen vorzusehen.

Das Areal umfasst die Grundstücke Kat.-Nrn. 620, 621 und 209. Es liegt gemäss Zonenplan heute teils in der 4-geschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung (WG4, Ausnützungsziffer 65 %) und teils in der 3-geschossigen Wohnzone (WG3, Ausnützungsziffer 55 %). In der WG4 können vier Vollgeschosse sowie ein anrechenbares Dachgeschoss und in der WG3 drei Vollgeschosse und ein anrechenbares Dachgeschoss erstellt werden. Gemäss Planungsbericht zur Zonenplanrevision von 2013 kann der Gestaltungsplanperimeter erweitert werden und auch den unbebauten Teil des Grundstücks Kat.-Nr. 217 beinhalten, der gemäss rechtskräftiger Zonierung einer Quartiererhaltungszone (QEZ) zugewiesen ist. In der QEZ bestehen keine

Geschosszahlvorschriften. Basierend auf einem überzeugenden Konzept bezüglich Bebauung, Aussenraumgestaltung, Nutzungsdurchmischung und Erschliessung ist zudem eine im Vergleich mit der geltenden BZO erhöhte Ausnützung zulässig.

### **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

Die Gemeinde Greifensee orientiert sich in ihrer Planung nicht nur an den kommunalen Regelungen, sondern auch an den Vorgaben des Kantons und weiteren regionalen Planungsinstrumenten. Damit sich der vorliegende private Gestaltungsplan gemäss § 5 Planungs- und Baugesetz (PBG) als rechtmässig, zweckmässig und angemessen erweist, muss er mit diesen übergeordneten Planungsinstrumenten kompatibel sein.

Ausgehend vom **kantonalen Richtplan** ist das bis 2040 prognostizierte Bevölkerungswachstum im Kanton Zürich zu 80 % in den Stadtlandschaften und den «urbanen Wohnlandschaften» aufzunehmen. Greifensee ist als «urbane Wohnlandschaft» klassifiziert. 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 Bewohnerinnen und Bewohner sowie Arbeitsplätze des Zürcher Oberlands konzentriert sind. Dem steht im unmittelbaren Umfeld ein hochattraktiver Landschafts- und Erholungsraum mit zwei Seen und Hügelzügen gegenüber. Der Raum eignet sich gut, um durch gebietsweise hohe Nutzungsdichten einen massgeblichen Beitrag zur Bewältigung des erwarteten Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstums zu leisten. In der urbanen Wohnlandschaft wird dabei eine massvolle Entwicklung angestrebt, welche auf die Verdichtung nach innen und die Nutzung brachliegender Potenziale innerhalb bereits überbauter Bauzonen abstellt.

In der **regionalen Richtplanung** werden Gebiete mit niedriger und hoher baulicher Dichte beschrieben. Die regionale Nutzungsdichte ist wegleitend für die Festlegung eines baulichen Dichtemasses in der kommunalen Nutzungsplanung. Das Sagi-Areal befindet sich gemäss regionalem Richtplan im grossflächigen, nicht weiter differenzierten Gemeindegebiet, in dem im Schnitt eine mittlere durchschnittliche Personendichte von 100–150 Köpfen pro Hektare (K/ha) Bauland angestrebt wird. Aufgrund der in der BZO festgelegten Gestaltungsplanpflicht ist für das Sagi-Areal von einer höheren Dichtestufe auszugehen, als die regionale Richtplanung für die Regelbauweise als Mittelwert vorgibt.

Im **Masterplan 2050 Uster-Volketswil** wurde das Sagi-Areal als potenzielles Pilotprojekt für die innere Verdichtung festgelegt. Gemäss Masterplan soll für den Raum Uster-Volketswil eine Nutzungsdichte von 120–220 K/ha angestrebt werden.

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 daher im Jahr 1941 eine **Verordnung zum Schutz des Greifensees**. Das Sagi-Areal grenzt direkt an die Weiler- und Siedlungsrandzone VII der Greifensee-Schutzverordnung an. Neue Bauten und Anlagen in der Siedlungsrandzone sowie andere Veränderungen müssen sich gut in das Bild der Greifenseeelandschaft einfügen. Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal ist nicht von der Schutzverordnung betroffen. Dennoch soll der Übergang zur angrenzenden lockeren Bebauung rücksichtsvoll erfolgen.

Auf der Ebene der **kommunalen Nutzungsplanung** gibt schliesslich die BZO und die darin festgehaltene Gestaltungsplanpflicht den Rahmen für die weitere Entwicklung des Sagi-Areals vor. Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal nimmt zudem auf den neuen behördenverbindlichen Verkehrsrichtplan Bezug, der durch die Gemeindeversammlung beschlossen wurde und am 22. Dezember 2023 in Kraft trat, und berücksichtigt die durch den Verkehrsrichtplan im Bereich des Gestaltungsplanperimeters vorgesehenen Massnahmen.



hat, mit öffentlichen Geldern bedürfnisorientiert in die Entwicklung des Areals einzugreifen, hat sie sich im städtebaulichen Vertrag ein Vorkaufs- und Vormietrecht für soziale Infrastrukturanlagen (inkl. Alterswohnungen) gesichert. Zudem informiert die Grundeigentümerschaft die Gemeinde frühzeitig über ihre Absichten, einzelne Gewerberäumlichkeiten oder Mehrfamilienhäuser zu verkaufen. Dies ermöglicht es der Gemeinde, bei einem Kaufinteresse in Vertragsverhandlungen mit der Grundeigentümerschaft zu treten.

Die Bebauung soll im Rahmen von sechs Ensembles erfolgen. Die einzelnen Ensembles orientieren sich am Bestand und können je nach Gewichtung und Prioritäten erweitert und überlagert werden. Eine Bauetappe kann mehrere Ensembles umfassen. Der Situationsplan des Gestaltungsplanperimeters zeigt unter anderem die sechs Ensembles (rot umrandet), die geplanten öffentlichen Fuss- und Velowege (blau), die zu pflanzenden Bäume (grüne Kreise) und die maximale Geschosshöhe der einzelnen Gebäude und Gebäudeteile (Nummern in den Grundrissen):



Die Bestandesbauten (z.B. die Sagihalle) sind Teil des Konzepts und tragen dazu bei, dass die historisch gewachsene Quartieridentität beibehalten und weiterentwickelt werden kann. Der Fokus der Entwicklung wird künftig auf eine Wohnnutzung (Eigentums- und Mietwohnungen) gelegt. An den für reine Wohnnutzungen schwierigen Lagen sollen Mischformen und Nutzungen wie Gesundheitsdienstleistungen, Kindergarten/Kita/Hort o.ä. möglich sein.

Ein spezielles Augenmerk wurde darauf gerichtet, dass sich die geplanten Bauten gut in das Ortsbild sowie die Topografie einordnen und die Schnittstellen zur Nachbarschaft rücksichtsvoll ausgebildet werden. Beim Richtprojekt wurde insbesondere auf einen angemessenen Übergang zwischen der Wohnzone W3 und der Wohnzone W1 an der Tumigerstrasse geachtet. Aufgrund der durch die Nachbarschaft eingereichten Einwendungen wurden in diesem Bereich die geplanten Baukörper nochmals deutlich redimensioniert und weitere Präzisierungen in den Gestaltungsplanbestimmungen vorgenommen, um den Übergang zur Nachbarschaft noch sanfter auszugestalten. Unter anderem wurde ein Baumassentransfer in die Ensembles Süd und Südwest ausgeschlossen. Innerhalb der anderen vier Ensembles (und von den Ensembles Süd und Südwest in die anderen Ensembles) können die Baumassen dagegen im Umfang von 20 % der Baumasse des begünstigten Ensembles verlagert werden. Die Grundeigentümerschaft verzichtet für die beiden südlichen Ensembles also bewusst auf die aus dieser Regelung resultierende planerische Flexibilität, um den Bedürfnissen der Anrainerrinnen und Anrainer Rechnung zu tragen.

Die erfolgte Reduktion an den Rändern wird zur Mitte der Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 hin kompensiert und führt an dieser Stelle zu einer Konzentration der Dichte. Niedrige Bestandesbauten in der Mitte des Areals und der zum Werrikerbach hin abfallende Geländeverlauf sorgen für licht- und luftdurchflutete Aussenräume. Obwohl lokal wesentlich von der Zielgrösse der Dichtestufe (150 K/ha) abgewichen wird und auch der mittlere Dichtewert des Richtprojekts über den regionalen Vorgaben liegt (193 K/ha), ist die im Gestaltungsplan vorgesehene Nutzungsdichte mit den behördenverbindlichen Vorgaben im regionalen Richtplan kompatibel. Zu diesem Schluss kommt auch der Kanton in seiner Vorprüfung des Gestaltungsplans.

Es werden aufenthaltsfreundliche Erholungs- und Aussenräume geschaffen und die Biodiversität wird gefördert. Flächen- und ressourceneffiziente Verkehrserschliessungen und eine hohe Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr werden gewährleistet.

### **Freiräume und Begegnungsräume**

Die Bebauung und die Freiraumgestaltung wurden gleichwertig bearbeitet. Der Gestaltungsplan sichert eine klimaangepasste Umgebungsgestaltung mit einer hohen Biodiversität. Auf dem Sagi-Areal entstehen unterschiedliche Angebote an Ruhe- und Aufenthaltsflächen für alle Altersgruppen. Die alte Werkhalle, die zum Begegnungsort umgebaut wird, liegt im Kerngebiet. Sie ist einer öffentlichen, für die Quartierbewohnerinnen und -bewohner zugänglichen Nutzung zuzuführen. Zudem entsteht ein Quartiertreffpunkt. Die Randzonen zur Tumiger- und Hirzenstrasse werden als grüner «Puffer» ausgestaltet. Der Übergangsbereich zum Werrikerbach wird ökologisch wertvoll gestaltet.

### **Nutzung**

Auf dem Areal sollen ungefähr 380 Wohnungen entstehen. Sie bieten Platz für rund 820 Personen. Zusätzlich können auf den Gewerbeflächen etwa 120 Arbeitsplätze geschaffen werden. Die Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen sollen hauptsächlich im Erdgeschoss untergebracht werden.

Im Detail sieht das Richtprojekt folgende Nutzungsanteile vor:

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>

Auf Grundstück Kat.-Nr. 620 werden für mindestens 6'800 m<sup>2</sup> Hauptnutzungsfläche Wohnungen im Stockwerkeigentum errichtet und zu marktüblichen Konditionen verkauft. Dies entspricht 15 Prozent der im Gestaltungsplan vorgesehenen Wohnfläche.

### ***Erschliessung und Parkierung***

Aufgrund der Arealgrösse wird mit dem Gestaltungsplan die erforderliche Infrastruktur für die Quartiersversorgung aufgebaut. Sämtliche Strassen, Wege und Werkleitungen auf dem Areal werden durch die Grundeigentümerschaft erstellt. Zahlreiche Verbindungen stellen sicher, dass das Areal mit der Umgebung vernetzt wird.

Die Hupterschliessung des Areals erfolgt südlich von der Tumigerstrasse und östlich von der Hirzerenstrasse her. Das minimal erforderliche und maximal zulässige Parkplatzangebot richtet sich nach den kantonalen Vorgaben. Im Gestaltungsplan wird ein maximal zulässiges Parkplatzangebot von 490 Parkplätzen verankert. Das Richtprojekt sieht ein bedeutend tieferes Angebot an Autoabstellplätzen vor. Die Parkierung erfolgt hauptsächlich unterirdisch. Dadurch 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. Die hinreichende Erschliessung sowie das dem jeweiligen Ensemble entsprechende Angebot an Fahrzeugabstellplätzen (Velo und Auto) ist sicherzustellen und im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen. Zudem wird pro Baueingabe ein Mobilitätskonzept erstellt.

Das Areal ist nur mässig gut erschlossen (ÖV-Güteklassen C und D). Die ÖV-Erschliessungsgüte ist insbesondere bei der Bemessung des Parkplatzangebotes von Bedeutung. Eine Verbesserung des ÖV-Angebotes ist gemäss den im kommunalen Verkehrsrichtplan vorgesehenen Massnahmen zu prüfen. Der städtebauliche Vertrag sieht Leistungsbeiträge der Grundeigentümerschaft (z.B. Realisierung einer Bushaltestelle) vor.

### ***Bestandteile des Gestaltungsplans***

Der Gestaltungsplan besteht aus folgenden Bestandteilen:

- Situationsplan 1:500 vom 10.06.2024
- Bestimmungen vom 10.06.2024
- Bericht zu den Einwendungen vom 10.06.2024
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV vom 10.06.2024

Der Gestaltungsplan stimmt die privaten und öffentlichen Interessen aufeinander ab. Er umfasst eine ganzheitliche städtebauliche, freiräumliche und verkehrstechnische Betrachtung und legt die nutzerplanerischen Eckwerte bezüglich verträglicher Dichte, Nutzung, Grundmassen der Bauten und Abständen fest.

### ***Mehrwertabgabe und städtebaulicher Vertrag***

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

Die Gemeindeversammlung Greifensee hat am 8. Dezember 2021 der Einführung des kommunalen Mehrwertausgleichs zugestimmt. Die Freifläche, bis zu welcher kein Ausgleich fällig ist, wurde auf 2'000 m<sup>2</sup> und der Abgabesatz auf 40 % des Mehrwerts festgelegt. Die Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Greifensee wurde durch entsprechende Artikel ergänzt.

Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal weicht von der rechtsgültigen Grundordnung (BZO) ab und führt für die Grundeigentümerschaft zu Mehrwerten. Als Basis für die Ermittlung der Mehrnutzung im privaten Gestaltungsplan und die damit verbundene kommunale Mehrwertabgabe dient die heutige Zonierung (Regelbauweise). Die Grundeigentümerschaft hat den Antrag auf eine individuelle Mehrwertabschätzung gestellt. Die Mehrwertabschätzung erfolgte durch zwei renommierte Fachbüros. Der aus den beiden Schätzungen resultierende Mittelwert, der als Grundlage für die Weiterführung der Verhandlungen zwischen Gemeinde und

Grundeigentümerschaft diene, beläuft sich auf 36 Mio. Fr. Unter Berücksichtigung des Mehrwertabgabebesatzes von 40 % resultiert somit eine Mehrwertabgabe von rund 14,5 Mio. Fr.

Die Mehrwertabgabe wird im gemischten Abgabesystem einerseits mittels entsprechender Sachleistungen direkt auf dem Areal abgeschöpft und andererseits als Geldleistung entrichtet. Auf der Grundlage der Mehrwertabschätzungen wurde ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Gemeinde und der Grundeigentümerschaft erarbeitet, welcher die zu erbringenden Abgaben und Leistungen im Detail festlegt.

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

### **Ausgleichsleistungen**

Die durch die Grundeigentümerschaft zu erbringende Mehrwertabgabe wird in Form von Ausgleichsleistungen (3,3 Mio. Fr.), Beiträgen an soziale Infrastrukturanlagen (3,0 Mio. Fr.) sowie finanziellen Abgeltungen (8,2 Mio. Fr.) erbracht.

Der städtebauliche Vertrag sieht folgende durch die Grundeigentümerschaft zu erbringende Ausgleichsleistungen vor:

– Aufwertung parzellenübergreifender Freiraum	Fr.	115'500.00
– Öffentlicher Quartierplatz (inkl. Halle)	Fr.	1'202'000.00
– 100 Bäume	Fr.	455'000.00
– Naturnaher Freiraum entlang Bach	Fr.	33'500.00
– Gemeinschaftsraum (Quartiertreffpunkt)	Fr.	431'500.00
– Öffentliche Fuss- und Velowege	Fr.	625'000.00
– Bushaltestelle	Fr.	62'000.00
– Trottoir Hirzerenstrasse	Fr.	166'000.00
– Label für nachhaltiges Bauen (SNBS Gold)	Fr.	223'000.00
– Fläche für Sharingangebot	Fr.	21'500.00
<b>Total</b>	<b>Fr.</b>	<b>3'335'000.00</b>

Der vertraglich vereinbarte Beitrag an soziale Infrastrukturanlagen beläuft sich auf **Fr. 3'000'000.–**. Die Grundeigentümerschaft gewährt der Gemeinde ein Vorkaufs- und Vormietrecht auf Räumlichkeiten für soziale Infrastruktur (z.B. Kindergarten, Kinderkrippe, Spielgruppe, Alterswohnungen) auf dem Sagi-Areal. Die Gemeinde kann diese Beteiligung von maximal Fr. 3'000'000.– auch für die Erweiterung des bestehenden Kindergartens «Rüti» beanspruchen. Eine Nachkalkulation hat ergeben, dass der ursprünglich vorgesehene Betrag von Fr. 2'000'000.– für dieses Vorhaben voraussichtlich nicht ausreichen würde. Aus diesem Grund wurde der vertraglich vereinbarte Beitrag an soziale Infrastrukturanlagen auf Fr. 3'000'000.– angehoben und der verbleibende Mehrwert entsprechend nach unten korrigiert.

Der verbleibende Mehrwert von **Fr. 8'197'000.–** wird von der Grundeigentümerschaft in den kommunalen Mehrwertausgleichsfonds einbezahlt. Die Abgeltung erfolgt anteilmässig auf der Grundlage der durch das Richtprojekt beanspruchten Baumasse für Hauptgebäude. Pro konsumiertem Kubikmeter ist ein Betrag von Fr. 41.86 fällig (Fr. 8'197'000.– / 195'815 m<sup>3</sup> Baumasse). Grundlage für die Bestimmung der konsumierten Baumasse ist die jeweilige Baubewilligung. Die Abgabe ist bei Baufreigabe des jeweiligen Ensembles fällig.

## **Verfahrensablauf**

### **Studienverfahren**

Um eine qualitativ hochwertige langfristige Entwicklung des Sagi-Areals zu sichern, hat die Grundeigentümerschaft auf Wunsch des Gemeinderates von Mitte 2018 bis Anfang 2019 in Zusammenarbeit mit einer ausgewiesenen Fachjury einen einstufigen, nicht anonymen Studienauftrag mit sechs Planungsteams über das Areal durchgeführt. Alle eingeladenen Architekturbüros mussten sich für die Planung mit einem Büro für Landschaftsarchitektur zusammenschliessen. Als Sieger ging das Projekt von Architekt Rolf Mühlethaler, Bern, und Landschaftsarchitekt Andreas Geser, Zürich, hervor.

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

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

### **Richtprojekt**

Nach Abschluss des Studienverfahrens wurde das Siegerprojekt durch die private Grundeigentümerschaft unter Beizug von Vertreterinnen und Vertretern der Gemeinde zu einem Richtprojekt konkretisiert und weiterentwickelt. Insgesamt fanden vier Werkstattgespräche mit der Gemeinde statt. Diese wurden durch den damaligen Ortsplaner der Gemeinde Greifensee (Gossweiler Ingenieure AG) und den renommierten Fachexperten Tomaso Zanoni begleitet. Im Rahmen der Überarbeitung wurden insbesondere das städtebauliche und freiräumliche Konzept geschärft und die bauliche Dichte sowie die Schnittstellen zur Nachbarschaft überprüft und geklärt.

Namentlich wurde das Projekt aus dem Studienverfahren mit Blick auf die folgenden Aspekte überarbeitet:

- Reduktion der baulichen Dichte um rund 20 %, damit einhergehend Verbesserung der Durchlässigkeit des Areals
- Reduktion der Anzahl Gebäude
- Überprüfung der Silhouettenbildung und Geschossigkeit sowie Reduktion der Geschosshöhe, namentlich im Übergangsbereich zur an den Gestaltungsplan 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 Landschaft (Topografie) reagiert und es werden gezielte Bezüge zur Massstäblichkeit und Bebauungsstruktur der Nachbarschaft geschaffen.

Das Richtprojekt wird als Qualitätsmassstab für die Arealentwicklung im privaten Gestaltungsplan verankert und als konzeptionelle Basis für die weitere Projektierung bestimmt.

### **Kantonale Vorprüfung und öffentliche Auflage**

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG), welcher öffentlich-rechtliche Wirkung entfaltet. Gemäss § 7 Abs. 2 PBG sind Gestaltungspläne vor der Festsetzung öffentlich aufzulegen. Innerhalb 60 Tagen nach der öffentlichen Bekanntmachung kann sich jedermann zum Planinhalt

äussern. Die öffentliche Bekanntmachung des privaten Gestaltungsplans Sagi-Areal erfolgte am 14. September 2023.

Gleichzeitig mit der öffentlichen Auflage und Anhörung der nebengeordneten Planungsträger (Nachbargemeinden und Zürcher Planungsgruppe Glattal) wurde der Gestaltungsplan an die kantonale Baudirektion zur formellen und materiellen Vorprüfung eingereicht. Eine Genehmigung des privaten Gestaltungsplans wurde unter Auflagen in Aussicht gestellt.

Der städtebauliche Vertrag wurde zusammen mit dem Gestaltungsplan während 60 Tagen zur Einsichtnahme öffentlich aufgelegt. Die Auflage des Vertragsentwurfs diente lediglich der Information der Bevölkerung im Hinblick auf den geplanten Vertragsabschluss und die darin vorgesehenen Ausgleichsleistungen. Die Eingaben zum städtebaulichen Vertrag haben deshalb nicht den Charakter von Einwendungen, zu denen gemäss § 7 PBG eine Stellungnahme zu verfassen ist. Die Eingaben zum städtebaulichen Vertrag wurden zur Kenntnis genommen und, wo dies zur Klärung des Sachverhalts diente, beantwortet.

### **Einwendungen**

Während der öffentlichen Auflage von 60 Tagen gingen acht Schreiben mit insgesamt 36 Einwendungen zum privaten Gestaltungsplan Sagi-Areal ein. Die Einwendungen wurden eingehend geprüft und es wurden von der Grundeigentümerschaft mit allen Antragsstellenden Gespräche geführt. Der Bericht zu den Einwendungen fasst alle eingegangenen Einwendungen zusammen und gibt über deren Berücksichtigung Auskunft. Rund drei Viertel der Anträge wurden ganz oder teilweise berücksichtigt.

### **Weiteres Vorgehen**

Beim vorliegenden Gestaltungsplan handelt es sich um einen privaten Gestaltungsplan gemäss § 86 Planungs- und Baugesetz (PBG). Da im Hinblick auf die Dichte und Gebäudehöhe von der BZO abgewichen wird, bedingt der private Gestaltungsplan die Zustimmung der Gemeindeversammlung.

Das Verfahren für einen von privater Seite aufgestellten Gestaltungsplan lässt ein Antragsrecht für Änderungsbeschlüsse durch die Gemeindeversammlung nicht zu. Wenn sich die Stimmberechtigten also nicht vom gesamten Gestaltungsplan überzeugen lassen, ist keine Anpassung möglich, sondern der Gestaltungsplan scheitert gänzlich. Wird ein Gestaltungsplan demgegenüber von der Gemeindeversammlung festgesetzt, so wurde darüber im gleichen Verfahren entschieden wie über die BZO (§ 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 die Richtplanung, zu halten. Dies ist vorliegend der Fall.

Nach der Zustimmung durch die Gemeindeversammlung folgt das Genehmigungsverfahren durch den Kanton. Die Festsetzung der Gemeindeversammlung und der Genehmigungsentcheid der Baudirektion des Kantons Zürich werden durch die Gemeinde gleichzeitig eröffnet (vgl. § 5 Abs. 3 PBG). Am Tag nach der Eröffnung beginnt die 30-tägige Rekursfrist für die Festsetzung und die Genehmigung zu laufen, innert welcher beide Entscheide gemeinsam beim Baurekursgericht angefochten werden können. Sofern keine Rekurse eingehen, hat die Gemeinde das Inkrafttreten nach eingeholter Rechtskraftbescheinigung zu publizieren. Erst am Tag nach der Publikation bzw. an dem von der Gemeinde individuell festgelegten Datum wird der private Gestaltungsplan Sagi-Areal rechtskräftig. Die spätere Umsetzung des Gestaltungsplans erfolgt im üblichen Baubewilligungsverfahren.

## **Unterlagen zum Gestaltungsplan**

Alle Unterlagen zum Gestaltungsplan sind auf der Webseite der Gemeinde abrufbar.

## **Schlussfolgerungen**

Der Gemeinderat erachtet den vorliegenden Gestaltungsplan als im Sinne von § 5 Abs. 1 PBG rechtmässig, zweckmässig und angemessen. Er 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. Er 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.

## **Erläuterungen**

Hochbauvorsteher Thomas Honegger (TH) erläutert mittels PowerPoint-Präsentation die Vorlage anhand des Berichts.

## **Antrag Rechnungsprüfungskommission**

(siehe Anhang 2)

Die RPK empfiehlt der Gemeindeversammlung die Annahme des privaten Gestaltungsplans «Sagi-Areal».

## **Diskussion**

Votant Nr. 1 will wissen, wie genau die Bauetappen geplant sind und ob es eine Machbarkeitsstudie gibt, welche aufzeigt, ob die vorhandene Infrastruktur für den erwarteten Bevölkerungszuwachs von ca. 820 Personen ausreichend sein wird. TH erläutert, dass es eine Erhöhung des Wohnraums in Greifensee von ca. 17 % geben wird und dass die Auswirkungen der Entwicklung dieses Areals bereits seit 2017 in die Planungen der Gemeinde eingeflossen sind (Entwicklung Schulraum, kommunaler Verkehrsrichtplan etc.). Bezüglich der Bautätigkeiten erwartet er, dass in den nächsten drei bis fünf Jahren erste Umsetzungen stattfinden könnten. Entscheiden über den Zeitpunkt wird aber die Eigentümerschaft. Es muss aber bei jedem Bauprojekt wieder eine aktualisierte Etappenplanung vorgelegt werden.

Votant Nr. 2 erkundigt sich, zu welchem Zeitpunkt die 15 % Wohneigentum entstehen werden. TH erklärt, dass dies durch die Eigentümerschaft geplant und nicht gesondert geregelt ist.

Votantin Nr. 3 fragt, ob denn nun Alterswohnungen gebaut würden und ob der Gemeinderat Einfluss auf diesen Entscheid habe. TH erläutert, dass es der Eigentümerschaft obliege, zu entscheiden, ob und wann sie altersgerechte Wohnungen oder Alterswohnungen baut. Die Gemeinde hat lediglich ein Vorkaufsrecht für Wohnflächen für soziale Zwecke und kann dieses einsetzen. Das Thema wird dann angegangen, wenn die Planung für die entsprechenden Wohnungen ausgearbeitet wird und die Gemeinde sich mit dem Vorkaufsrecht einbringen kann. Die Votantin will dann noch wissen, ob es denn möglich sei, dass keine Alterswohnungen gebaut würden. TH erklärt, dass dies in der Theorie möglich wäre, der Gemeinderat sich zur gegebenen Zeit aber schon entsprechend positionieren werde.

Votantin Nr. 4 will wissen, wie denn die Erschliessung all dieser neuen Autos und eVelos geplant sei, wo doch die Tumiger- und Hirzerenstrasse heute schon stark ausgelastet seien. Und sie macht darauf aufmerksam, dass es da ja auch noch einen Doppelkindergarten gebe und mit dem Verkehrszuwachs weitere Gefahren entstünden. TH erklärt, dass dies mit diversen

Auflagen zugunsten des Langsamverkehrs berücksichtigt worden sei und die private Bauherrschafft unter anderem ein Trottoir erstellen und ein Mobilitätskonzept entwickeln müsse.

Votantin Nr. 5 fragt, was die berechneten 1'000 zusätzlichen Autos pro Tag sowie die 17 % mehr Einwohner die Gemeinde konkret kosten werden. TH erklärt, dass dies nicht genau beziffert werden könne, zudem in Etappen gebaut werde und die Entwicklung der Mobilität zum dannzumaligen Zeitpunkt auch zu berücksichtigen sei. Die Votantin stellt klar, dass der Gemeinderat demnach nicht wisse, was die Auswirkungen auf die Gemeinde sein werden. Gemeindepräsidentin Monika Keller (MK) ergänzt, dass es dazu diverse Berechnungen in den Gutachten und den Planunterlagen gebe, diese aber nicht auswendig aufgezählt werden können. Zudem müsse ja noch ein Mobilitätskonzept erstellt werden. Die Votantin will dann noch genau wissen, was denn im Lärmgutachten stehe. TH erläutert, dass man aus dem Stand nicht auf einzelne Details eines aufgelegten Berichts eingehen könne. Die Entwicklung des Areals sei aber auch bei der Verkehrsplanung bereits berücksichtigt worden. Deshalb wurde auch Tempo 30 eingeführt und es soll z.B. die ÖV-Verbindung nach Uster ausgebaut werden. Es stehen viele verschiedene Überlegungen hinter der ausführlichen Planung.

Votantin Nr. 6 macht darauf aufmerksam, dass die frühere Generation in den 70er- und 80er-Jahren ein noch viel stärkeres Bevölkerungswachstum bewältigt habe. Mit der umsichtigen und frühzeitigen Planung werde dies auch dieses Mal gut gelingen. Schliesslich müsse die wachsende Bevölkerung ja irgendwo wohnen.

Votantin Nr. 7 erinnert an die Informationsveranstaltung zum Gestaltungsplan und dass es ja noch viele Jahre gehen könne, bis effektiv gebaut werde. Gebaut werde ja sowieso und ein Bevölkerungswachstum sei ebenfalls nicht zu verhindern. Nun könne man es aber aktiv mitgestalten und das vorgelegte Projekt sei gelungen. Zum Verkehr merkt sie noch an, dass das Auto in 40 Jahren nicht mehr den gleichen Stellenwert haben werde wie heute.

Votant Nr. 8 erkundigt sich, wo die Fernwärmeheizzentrale künftig stehen werde. Sie werde ja kaum mitten in der Neubausiedlung platziert bleiben. TH erklärt, dass diese aktuell oberhalb der Halle steht und noch nicht klar ist, ob diese bleibt oder ev. verschoben wird. Es sei auch denkbar, dass künftig ein Zusammenschluss mit anderen Fernwärmeanbietern erfolgen könnte. Über diesen langen Zeithorizont könne dies deshalb heute nicht beantwortet werden. Die Wärmeversorgung sei aber auch vertraglich sichergestellt.

Votant Nr. 9 will wissen, wieso die Erschliessung nicht über die nördlichen Strassen geplant wurde (Bahngeleise). TH erklärt, dass dies Privatgrund und zudem Gemeindegebiet der Stadt Uster betroffen hätte und Erschliessungen grundsätzlich über das eigene Gemeindegebiet erfolgen sollen. Auch eine Überführung und damit Überdeckung des Werrikerbachs würde wohl nicht vom AWEL bewilligt werden.

Votant Nr. 10 fragt schliesslich, ob die Eigentümerschaft und die heutigen Bewohner des Areals nicht eigentlich in den Ausstand treten müssten. Diese seien ja befangen. MK erklärt, dass dies bei Gemeindeversammlungen bei vielen Geschäften der Fall sei (z.B. beim Bau von Fussballplätzen oder Spielplätzen) und es keine Ausstandspflicht für Stimmberechtigte an Gemeindeversammlungen gebe. Es liege ja in der Natur der Sache, dass man für die eigenen politischen Interessen einstehe und diese an den Versammlungen auch bewerbe. Der Votant fragt dann noch, ob es nicht vielleicht Begünstigungen gegeben habe (z.B. versprochene Wohnungen) und ob sie dieses Vorgehen irgendwie bemängeln könnten. MK erklärt, dass es die Möglichkeit des Stimmrechtsrekurses gebe, diese aber eine Rüge in der Versammlung voraussetze. Diese Rüge könne bis zum Schluss der Versammlung angebracht werden. Dies nimmt der Votant sodann zur Kenntnis.

Votantin Nr. 11 möchte nochmals wissen, was dies nun genau für die Gemeinde bedeute bezüglich der Bauzeit, der Steuern, der zusätzlichen Kosten etc. MK erklärt nochmals, dass alles soweit als möglich in die Planungen der letzten Jahre eingeflossen sei, aber konkrete Zahlen

zu Kosten und Steuereinnahmen nicht vorgelegt werden können. Konkret beziffert werden kann aber zum Beispiel die Einnahme in den Fonds des kommunalen Mehrwertausgleichs, mit welchem dann Verbesserungen in der Gemeinde realisiert werden können.

Votantin Nr. 12 merkt an, dass es entgegen der Darstellung des Gemeinderats nicht die letzte Baulandreserve in der Gemeinde sei. So gebe es noch unbebautes Bauland z.B. an der Burstwiesenstrasse. MK bestätigt dies. Das Sagi-Areal sei aber die letzte grosse Baulandreserve.

Votant Nr. 13 spricht sich dafür aus, die Vorlage anzunehmen. Es sei ein ausgewogener und durchdachter Gestaltungsplan mit einer guten Etappierung, sodass man Zeit habe, sich an die entstehenden Neuerungen zu gewöhnen. Wie die Thematik des Verkehrs in 20 Jahren effektiv aussehen werde, sei sowieso unberechenbar. Es fliesse ja auch viel Geld in Form des Mehrwertausgleichs und künftigen Steuern an die Gemeinde. Der Prozess sei mit den Möglichkeiten zur Mitwirkung sehr gut abgelaufen und die Gemeinde sowie die Bevölkerung hätten sich bei der Gestaltung des Vorhabens gut einbringen können. Wenn dies später ohne Gestaltungsplan realisiert würde, wäre eine viel grössere Unsicherheit vorhanden, wie die Umsetzung erfolgt, als jetzt mit dem vorgelegten Plan.

MK erklärt abschliessend noch einmal, dass der private Gestaltungsplan nur deshalb der Gemeindeversammlung unterbreitet wurde, weil eine höhere Dichte geplant ist und die Vorgaben der Bau- und Zonenordnung insbesondere bezüglich der Geschosshöhe nicht eingehalten werden. Künftige Projekte an diesem Standort, welche die Vorgaben der BZO einhalten, würden nicht an die Gemeindeversammlung kommen. Aus Sicht des Gemeinderats habe man in den letzten Jahren ein gutes Resultat erreicht und einen ausgewogenen Gestaltungsplan erarbeitet.

### **Abstimmung/Beschluss**

Die Gemeindeversammlung stimmt dem privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal», umfassend die Grundstücke Kat.-Nr. 620, 621, 209 und 217 (Anteil), bei offener Abstimmung mit grossem Mehr zu und nimmt den Planungsbericht sowie den städtebaulichen Vertrag zur Kenntnis. Der Gemeinderat wird ermächtigt, Änderungen am privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal» in eigener Kompetenz vorzunehmen, sofern sich diese als Folge von Entscheiden im Rechtsmittelverfahren oder von Auflagen im kantonalen Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen und kein Ermessen besteht.

GEMEINDEVERSAMMLUNG GREIFENSEE

  
Dr. Monika Keller  
Gemeindepräsidentin

  
Philippe Sturzenegger  
Gemeindeschreiber

Versandt am: 19. NOV. 2024