



Referenz-Nr.: KS ARE 24-0371

Kontakt: Stefanie Jakob, Gebietsbetreuerin Richt-/Nutzungsplanung, Stampfenbachstrasse 12, 8090 Zürich
Telefon +41 43 259 54 10, www.zh.ch/are

1/4

Privater Gestaltungsplan «Sagi-Areal» – Genehmigung

Gemeinde **Greifensee**

Lage Grundstücke Kat.-Nrn. 620, 621, 209 und 217 (Anteil)

- Massgebende Unterlagen
- Situationsplan Mst. 1:500 vom 10. Juni 2024
 - Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 10. Juni 2024
 - Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 10. Juni 2024

Weitere Unterlagen - Richtprojekt Büro Rolf Mühletaler Architekten und Andreas Geser Landschaftsarchitekten AG, Zürich

Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung der Planung Das 4.4 ha grosse Sagi-Areal ist eine wichtige Baulandreserve der Gemeinde Greifensee. Darauf befinden sich heute der stillgelegte Sägereibetrieb mit Lager und Nebengebäuden, Wohngebäude sowie Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe. Gemäss Zonenplan ist das Areal im südlichen Teilbereich der dreigeschossigen Wohnzone W3 und im nördlichen Teil der viergeschossigen Wohnzone mit Gewerbeerleichterung WG4 zugewiesen. Im nordöstlichen Bereich ist das Grundstück Kat.-Nr. 217 der Quartiererhaltungszone (QEZ) zugewiesen. Der Zonenplan legt für das Areal eine Gestaltungsplanpflicht fest. Gemäss Art. 50 der Bau- und Zonenordnung (BZO) sind mit dem Gestaltungsplan folgende Ziele zu verfolgen: eine architektonisch und städtebaulich besonders gute Einordnung ins Siedlungs- und Landschaftsbild (unter Berücksichtigung der Lärmimmissionen), eine kompakte und verdichtete Bebauung sowie Wohn- und mässig störende Gewerbenutzungen. Der Perimeter des Sagi-Areals stösst südlich an die Weiler- und Siedlungsrandzone VII der Schutzverordnung Greifensee, ist aber nicht direkt davon betroffen.

Im Jahr 2018/2019 wurde ein Studienauftrag durchgeführt. Das daraus hervorgegangene Richtprojekt (inklusive Freiraumkonzept) bildet die Grundlage für den vorliegenden privaten Gestaltungsplan. Mit dem Gestaltungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Richtprojekts geschaffen werden.

Zustimmung Die Gemeindeversammlung Greifensee stimmte mit Beschluss vom 25. September 2024 dem privaten Gestaltungsplan «Sagi-Areal» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 11. November 2024 keine Rechtsmittel eingelegt. Die Gemeinde beantragt die Genehmigung der Vorlage.

Erwägungen

A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung der Vorlage Das Richtprojekt sieht sechs voneinander unabhängige Ensembles (Ensemble Nordwest, Nordost, Südwest, Süd, Ost und Mitte) mit Wohn- und Gewerbenutzungen vor. Ein Ensemble umfasst zwei bis vier Baubereiche bzw. Einzelbauten sowie den umschliessenden Freiraum. Ein Ensemble bildet eine gestalterische Einheit und ist jeweils zusammen zu realisieren. Die bestehenden Gebäude (Begegnungshalle, Velohalle und Heizzentrale) besitzen eine Bestandesgarantie. Im Richtprojekt sind die bestehenden Gebäude integriert und ergänzen die Neubauten. Mit den Gestaltungsplanvorschriften wird sichergestellt, dass nach Abschluss jeder Etappe die Überbauung und Umgebungsgestaltung eine hohe Qualität aufweisen.

Entlang der Tumigerstrasse im Süden weisen die Gebäude weniger Vollgeschosse (maximal drei Vollgeschosse) und geringere Baumassen auf als im nördlichen Bereich. In der tiefer gelegenen Zone WG4 im Norden kommen insgesamt sieben Neubauten zu stehen. Die Geschossigkeit dieser bewegt sich zwischen fünf und acht Geschossen. Vorspringende Gebäudeteile sind in Richtung Langacher, Tumigerstrasse, Hirzerenstrasse und Werrikerbach nicht zulässig.

Im Freiraum werden verschiedene Freiraumelemente, wie gemeinschaftliche Begegnungsorte, bepflanzte Erholungsbereiche, Spiel- und Ruheflächen und ensemblebezogene private Freiräume, festgelegt. Dadurch sind vielfältige und qualitative wertvolle Aussenräume in dieser dichten Überbauung gewährleistet. Durch das Areal führen zwei öffentliche Fuss- und Velowege. Die Erschliessung des Areals für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die zwei Zugänge an der Tumiger- und an der Hirzerenstrasse.

Wesentliche Festlegungen und Vorschriften In Art. 1 GPV werden die gestalterischen Ziele für die Bebauung und die Aussenräume festgehalten. Demnach soll sich das industriell geprägte Areal als differenziertes Gesamtensemble weiterentwickeln. Zudem soll der Gestaltungsplan eine flächen- und ressourcenschonende Verkehrserschliessung regeln und die Durchlässigkeit des Areals für den Fuss- und Veloverkehr gewährleisten.

In Art. 4 GPV werden die gestalterischen Anforderungen präzisiert. Die zentralen Bestandteile des Richtprojekts (Situierung Neubauten, Geschossigkeit, Nutzungsanteile, Funktion und Lage der verschiedenen Freiraumflächen, Erschliessung und Parkierung) werden verankert und das Richtprojekt als verbindliche Grundlage festgelegt.

Die Etappierung des Gestaltungsplangebiets ist in Art. 5 GPV vorgeschrieben. Eine Etappe hat jeweils mindestens ein Ensemble inklusive des daran angrenzenden Freiraums zu umfassen, wobei eine Bauetappe auch mehrere Ensembles umfassen kann (Art. 5 Abs. 2 GPV). Mit Art. 5 Abs. 3 und 4 GPV wird geregelt, zu welchem Zeitpunkt die Begegnungshalle und der Quartiertreffpunkt zu erstellen sind.



Art. 6 GPV legt die maximal zulässigen Baumassen der Hauptgebäude pro Ensemble fest. Die Baumassenverlagerung ist zwischen den Ensembles Nordwest, Nordost, Mitte und Ost im Umfang von 20% der zulässigen Baumasse des begünstigten Ensembles erlaubt (Art. 6 Abs. 7 GPV). Um die Integration in das Wohngebiet südlich der Tumigerstrasse zu gewährleisten, sind Baumassenverlagerungen in die Ensembles Süd und Südwest nicht zulässig.

Die zulässige Baumasse für Klein- und Anbauten sowie für überdachte Tiefgaragenzufahrten wird auf gesamthaft 1'000 m³ beschränkt (Art. 10 GPV). Als Nutzungen werden Wohnen und höchstens nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungs- und quartierdienliche Nutzungen, wie Quartierläden, Kindergärten und -krippen und dergleichen, zugelassen (Art. 7 Abs. 1 GPV). Der maximale Wohnanteil beträgt gesamthaft 90% der realisierten Gesamtnutzflächen.

Mit Art. 9 Abs. 2 GPV wird sichergestellt, dass die öffentlichen Velo- und Fusswege eine angemessene Breite von mindestens drei Meter aufweisen. Die oberirdischen Veloparkplätze befinden sich in der zentral gelegen Velohalle, die Langzeitabstellplätze für Bewohner, Bewohnerinnen und Beschäftigte sollen an gut zugänglicher Lage in die Gebäude integriert werden. Im Gestaltungsplangebiet sind max. 490 Parkplätze zulässig, wovon 40 Parkplätze oberirdisch erstellt werden dürfen. Die Vorgaben in Bezug auf die Autoabstellplätze sind in Mobilitätskonzepten zu konkretisieren (Art. 9 Abs. 11 GPV). Festgelegt ist auch, dass alle Rampen von Tiefgaragen geschlossen und absorbierend auszugestalten sind (Art. 10 Abs. 5 GPV). Für das ganze Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

Ergebnis der Den mit Vorprüfung des Amts für Raumentwicklung vom 8. Dezember 2023 gestellten
Genehmigungsprüfung Auflagen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

C. Ergebnis

Die Vorlage erweist sich im Ergebnis als rechtmässig, zweckmässig sowie angemessen und kann genehmigt werden (§ 5 Abs. 1 PBG). Die Grundeigentümer (unter Vorbehalt der Kostenaufgabe gemäss Dispositiv II) und die Gemeinde sind durch die Genehmigung nicht beschwert. Gegen den genehmigten Gestaltungsplan steht weiteren betroffenen Privaten und Verbänden der Rekurs offen (§§ 338a f. PBG). Gemäss § 5 Abs. 3 PBG ist der Genehmigungsentscheid von der Gemeinde zusammen mit dem geprüften Akt zu veröffentlichen und aufzulegen.

Gestützt auf § 4 und § 9 der Gebührenordnung für Verwaltungsbehörden ist für diese Verfügung eine Gebühr zu erheben.

Die Baudirektion verfügt:

- I. Der private Gestaltungsplan «Sagi-Areal», welchem die Gemeindeversammlung Greifensee mit Beschluss vom 25. September 2024 zugestimmt hat, wird genehmigt.

- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 2'339.20 (104 103/83100.40.200) und wird der Rechnungsadressat gemäss Dispositiv IV auferlegt.
- III. Die Gemeinde Greifensee wird eingeladen
- Dispositiv I sowie den kommunalen Beschluss samt Rechtsmittelbelehrung zu veröffentlichen;
 - diese Verfügung zusammen mit der geprüften Planung aufzulegen;
 - nach Rechtskraft die Inkraftsetzung zu veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht und dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen;
 - den Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen.
- IV. Mitteilung an
- Gemeinde Greifensee (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)
 - Acht Grad Ost AG, Wagistrasse 6, 8952 Schlieren (Katasterbearbeiterorganisation)
 - Strategie/Projektentwicklung/Planung/Realisierung, Jürg Burkhard, Im Nägelibaum 4, 8352 Elsau (Rechnungsadressat)

VERSENDET AM 12. FEB. 2025

**Amt für
Raumentwicklung**
Für den Auszug:

