

Sagi-Areal Greifensee ZH

Kanton Zürich

Stand öffentliche Auflage und
Anhörung gemäss § 7 PBG

Privater Gestaltungsplan Sagi-Areal

BESTIMMUNGEN

Entwurf

Von der Grundeigentümerin aufgestellt am
Die Grundeigentümerin:

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

Namens der Gemeindeversammlung

Die Präsidentin:

Der Schreiber:

Monika Keller

Philippe Sturzenegger

Von der Baudirektion genehmigt am

Für die Baudirektion:

BDV-Nr.

**SUTER
VON KÄNEL
WILD**

Planer und Architekten AG

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

32731 – 21.8.2023

1 ZWECK

Ziele

¹ Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal bezweckt im Sinne von §§ 83 ff. des Planungs- und Baugesetzes des Kantons Zürich (PBG) und von Art. 50 der Bauordnung, die baulichen und freiräumlichen Qualitäten des aus dem Konkurrenzverfahren von 2018 hervorgegangenen Richtprojekts zu sichern und die Neubebauung des Areals in Etappen zu ermöglichen.

² Insbesondere werden folgende Ziele verfolgt:

- das Sagi-Areal mit Bezug zur gewachsenen industriellen/gewerblichen Identität als differenziertes Gesamtensemble weiterzuentwickeln und die Bauten gut in die Topografie einzuordnen;
- dank vielfältigen Wohn-, Gewerbe-, Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten 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.

2 BESTANDTEILE UND GELTUNGSBEREICH

Bestandteile

¹ Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

Geltungsbereich

² Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

3 ERGÄNZENDES RECHT

Verhältnis zum übrigen Baurecht

¹ Wo der Gestaltungsplan nichts anderes regelt, sind die Bestimmungen der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Greifensee sowie das übergeordnete kantonale und eidgenössische Recht massgebend.

² Im Gestaltungsplanperimeter gelten die kantonalen Baubegriffe und Messweisen des PBG, der ABV und der BBV II in der Fassung nach Inkrafttreten der Änderung vom 1. März 2017.

4 GESTALTUNG

- Ensembles** ¹ Die im Situationsplan bezeichneten sechs Ensembles bilden gestalterische Einheiten. In den Ensembles sind differenzierte architektonische Lösungen umzusetzen.
- Anforderungen** ² Bauten, Anlagen und Umschwung in den Ensembles sind im Sinne des Richtprojekts für sich und in ihrem Zusammenhang mit dem Gesamtareal und der baulichen und landschaftlichen Umgebung im Ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 PBG erreicht wird. Diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.
- Richtprojekt** ³ Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum vom 16. Mai 2021 entspricht den Anforderungen gemäss Ziff. 4 Abs. 2. Das Richtprojekt ist für die Beurteilung der gestalterischen Qualität der Bauten, Anlagen sowie der Umgebung im Bewilligungsverfahren wegleitend.
- Abweichungen vom Richtprojekt** ⁴ Vom Richtprojekt darf vorbehältlich der Bestimmungen des Gestaltungsplans sowie des übergeordneten Rechts abgewichen werden, sofern qualitativ insgesamt eine gleichwertige Lösung erzielt wird und der Charakter der Grundkonzeption gewahrt bleibt. Die Abweichungen sind auszuweisen und die Gleichwertigkeit ist mit dem Baugesuch aufzuzeigen und stichhaltig zu begründen.
- Dachgestaltung** ⁵ Flachdächer oder Bereiche von Flachdächern, die nicht als begehbare Dachterrasse genutzt werden, sind mindestens extensiv zu begrünen. Grundsätzlich gilt dies auch im Bereich von Solaranlagen.
⁶ Die obersten Geschosse dürfen nicht als Attikageschosse ausgebildet werden, sondern sind mindestens auf zwei Seiten fassadenbündig mit dem darunterliegenden Geschoss auszubilden.
- Terraingestaltung** ⁷ Die im Definitionsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als massgebendes Terrain.
⁸ Setzung und Stellung der Bauten haben sich am massgebenden Terrain auszurichten.
⁹ Terrainveränderungen sind im Sinne des Freiraumkonzepts vorzunehmen. Anstelle von freistehenden Stützmauern sind Terrainunterschiede in erster Linie mit einem Sockelgeschoss (1. Gebäudeebene mit Nutzflächen) auszugleichen.
- Hindernisfreies Bauen** ¹⁰ Alle Bauten und Anlagen müssen gemäss Behindertengleichstellungsgesetz hindernisfrei zugänglich sein.

5 ETAPPIERUNG

- Etappierung** ¹ Das Gestaltungsplangebiet ist in Etappen zu überbauen. Die Etappierung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Ensembles** ² Eine Etappe hat jeweils mindestens ein Ensemble inklusive des daran angrenzenden Freiraums zu umfassen. Die Abgrenzungen der Ensembles dürfen um jeweils einen Baubereich benachbarter Ensembles, insgesamt jedoch nicht um mehr als zwei Baubereiche erweitert werden.
- Begegnungshalle** ³ Die Begegnungshalle ist zusammen mit den Ensembles Mitte, Nordost oder Ost zu realisieren. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an zweiter Stelle realisiert wird.
- Quartiertreffpunkt** ⁴ Der Quartiertreffpunkt ist zusammen mit den Ensembles Ost oder Süd zu realisieren. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an zweiter Stelle realisiert wird.
- Öffentliche Fuss- und Velowege** ⁵ Die öffentlichen Fuss- und Velowege sind mit einem ersten Ensemble zumindest als Provisorium zu erstellen.

6 BEBAUUNG

- Baubereiche** ¹ Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen.
² Die Baubereiche dürfen durch vorspringende Gebäudeteile gemäss § 6c ABV überschritten werden.
- Abstände** ³ Die Baubereiche gehen den kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften vor. Es sind keine Mehrlängen- oder Mehrhöhenabstände zu beachten.
- Bauten ausserhalb der Baubereiche** ⁴ Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten sowie klein- und anbauähnliche Gebäude ohne Hauptnutzflächen mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² sind unter Beachtung der Baulinien, Strassenabstände, der gewässerschutzrechtlichen Abstandsvorschriften sowie des Ausschlussbereichs gemäss Ziffer 6 Abs. 5 auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Ausschlussbereich unterirdische Bauten und Unterniveaubauten** ⁵ Innerhalb der im Plan schematisch abgegrenzten Ausschlussbereiche dürfen zur Sicherstellung eines alterungsfähigen Baumbestandes keine unterirdischen Bauten und Unterniveaubauten erstellt werden. Im Baubewilligungsverfahren können flächengleiche Arrondierungen der Ausschlussbereiche bewilligt werden.
- Pflichtbaulinien** ⁶ Wo die Baubereiche Pflichtbaulinien bezeichnen, haben mindestens 80 % der Fassadenflucht der Gebäude dieser Pflichtbaulinie zu entsprechen. Dachvorsprünge und vorspringende Gebäudeteile dürfen die Pflichtbaulinie überragen. Unbedeutende rückspringende Gebäudeteile sind zulässig. Für die Lage der Pflichtbaulinien gilt ein Anordnungsspielraum von 1 m.

**Zulässige Baumasse
Hauptgebäude**

⁷ Die maximal zulässige Baumasse beträgt 212'000 m³. Diese zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Ensembles aufgeteilt:

	Baumasse Hauptgebäude
Nordwest	41'000 m ³
Nordost	41'000 m ³
Mitte	31'000 m ³
Ost	24'000 m ³
Südwest	38'000 m ³
Süd	37'000 m ³
Total	212'000 m ³

Baumassenverlagerungen

⁸ Baumassenverlagerungen zwischen den Ensembles sind im Umfang von 20 % der zulässigen Baumasse des begünstigten Ensembles zulässig.

Baumassenbefreite Bestandesbauten mit Nebennutzungen

⁹ Die im Situationsplan bezeichneten Begegnungshalle, Velohalle und Heizzentrale geniessen Bestandesgarantie. Die Baumasse dieser Gebäude zählt nicht zur maximal zulässigen Baumasse. Diese Gebäudevolumen dürfen im Ausmass der bestehenden Gebäude ersetzt werden. Angemessene Abweichungen von den bisherigen Gebäudeabmessungen sind zulässig.

Quartiertreffpunkt

¹⁰ Im speziell bezeichneten Baubereich ist ein Quartiertreffpunkt mit einer maximalen Baumasse von 500 m³ und einer maximalen Gesamthöhe von 7 m zulässig.

Zulässige Baumasse für Klein- und Anbauten

¹¹ Die zulässige Baumasse für Klein- und Anbauten sowie für klein- und anbauähnliche Gebäude ohne Hauptnutzflächen mit einer Grundfläche von mehr als 50 m² beträgt gesamthaft 1'500 m³. Diese Baumasse wird nicht der Baumasse für die Hauptgebäude angerechnet.

Fassadenhöhen und Gesamthöhe

¹² Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude.

Technische Aufbauten

¹³ Kleinere technische Aufbauten auf dem Dach wie Kamine, Abluftrohre, Oblichter, Liftaufbauten und weitere technisch bedingte Aufbauten und Anlagen zur Gewinnung von erneuerbarer Energie dürfen die festgelegten Höhenkoten überschreiten. Sie sind als Einheit zu gestalten.

Geschosszahl

¹⁴ Die Geschosszahl kann innerhalb der festgelegten Höhenkoten frei gewählt werden.

Gebäudelänge

¹⁵ Die Gebäudelänge ist frei.

7 NUTZUNG

Nutzweise	¹ Zulässig sind Wohnen und höchstens nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungs- und quartierdienliche Nutzungen wie Quartierläden, Kindergärten, Kinderkrippen, Spielgruppen, Spitex, schulische Einrichtungen u. dgl.
Wohnanteil	² Der maximale Wohnanteil beträgt gesamthaft 90 % der realisierten Gesamtnutzfläche.
Soziale Infrastruktur	³ Für soziale Infrastrukturen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Spielgruppen, Gemeinschaftsräume etc. ist ein der lokalen Nachfrage entsprechendes Raumangebot sicherzustellen.
Nutzung der baumassenbefreiten Bestandesbauten	⁴ Für die in Ziffer 6.9 bezeichneten Bestandesbauten gelten folgende Zielnutzungen: <ul style="list-style-type: none">• Velohalle als gemeinschaftliche Veloabstellanlage• Begegnungshalle als Spielplatz und gedeckte Frei- und Ruhefläche• Heizzentrale für die zentrale Wärmeerzeugung In diesen Gebäuden sind vergleichbare Nebennutzungen und Quartierausstattungen erlaubt. Die Umnutzung der Heizzentrale zu Wohn- und Arbeitszwecken ist zulässig.

8 FREIRAUM

Grundsatz	¹ Der Freiraum ist auf der Basis des Freiraumkonzepts zu gestalten. Im Baubewilligungsverfahren sind die Bepflanzung und Materialisierung im Detail festzulegen sowie geeignete Flächen zur Steigerung der Biodiversität nachzuweisen.
Freiraumelemente	² Die im Situationsplan schematisch abgegrenzten Freiraumelemente (inkl. Spiel- und Ruheflächen) haben eine hohe Aufenthaltsqualität mit folgenden Charakteristiken aufzuweisen:
Ensemblebezogene Freiräume	a) Mit Erholungsorten für die Bewohner ausgestalteter Freiraum: vielfältig bepflanzte Aussenräume / mehrheitlich unversiegelt / Ausstattungen für die Quartierbewohner und Kinder / grossmehheitlich zusammenhängend und gemeinschaftlich genutzt / private Aussenräume im Bereich der Erdgeschosse im untergeordneten Ausmass zulässig
Kerngebiet	b) Dem Quartierleben und der Durchwegung dienende, zentrale Platzfläche mit hoher Aufenthaltsqualität: zentraler Quartierplatz / punktuelle Begrünungen / bedarfsgerechte Ausstattungselemente / höherer Versiegelungsgrad

Begrünte Randzone zur Nachbarschaft

c) Differenziert ausgestalteter Übergangsbereich zu den Nachbarquartieren und Zugangssituationen zur Tumiger- und Hirzerenstrasse:
dichter Baumbestand / artenreiche Wiese / mehrheitlich unversiegelt / einzelne Besucherparkplätze gemäss Art. 9 Abs. 10

Naturnaher Übergangsbereich

d) Extensiv gestalteter und bewirtschafteter Pufferraum zum Bächliweg:
minimale Ausstattungen / punktuelle Zugänge zum bestehenden Bächliweg / minimaler Versiegelungsgrad

Begegnungshalle

e) Quartiertreffpunkt mit attraktiven Ausstattungen für Kinder und Familien.

Spiel- und Ruheflächen

³ Diese Spiel- und Ruheflächen sind auf der Basis des Richtprojekts im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, bedarfsgerecht umzusetzen und auszustatten. Für die Familienwohnungen ist ein angemessenes Angebot an Spielflächen nachzuweisen.

Bepflanzung

⁴ Bei der Bepflanzung sämtlicher Freiraumelemente sind einheimische und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.

Bäume

⁵ Im Gestaltungsplangebiet sind entsprechend der schematischen Lage im Richtprojekt rund 100 Bäume zu pflanzen. Das Fällen dieser Bäume bedarf einer baurechtlichen Bewilligung.

Im Bereich von Untergeschossen ist je nach Baumtyp eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 1.0–1.5 m zu gewährleisten.

Zugang zum Werrikerbach und Unterhaltungsweg entlang Werrikerbach

⁶ Innerhalb des Gewässerraums ist ein naturnah gestalteter Zugang zum Werrikerbach zulässig.

9 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

Zu- und Wegfahrten

¹ Das Gestaltungsplangebiet ist über die im Situationsplan bezeichneten Zu- und Wegfahrten zu erschliessen.

Öffentliche Fuss- und Velowege

² Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Velowege haben eine Breite von mindestens 3 m aufzuweisen. Die Linienführung ist schematisch und besitzt einen Anordnungsspielraum. Die Hirzerenstrasse ist an bezeichneter Lage um ein Trottoir zu ergänzen.

Veloabstellplätze

³ Die Anzahl Veloabstellplätze ist gemäss der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997 herzuleiten und bedarfsabhängig zu realisieren. In begründeten Fällen kann vom Standardbedarf abgewichen werden.

⁴ Zusätzlich zu den Veloabstellplätzen ist auch ein angemessenes Angebot für weitere einspurige Fahrzeuge (Cargobikes, Motorräder, Mofas, Scooter etc.) zu schaffen.

⁵ Die Langzeitabstellplätze für Bewohner/innen und Beschäftigte sind an gut zugänglicher Lage in die Gebäude (Erdgeschosse/Untergeschosse oder Kleinbauten) zu integrieren. Bei den Gebäuden, die im Nahbereich der Velohalle sind, dürfen die Langzeitabstellplätze in dieser Velohalle untergebracht werden. Langzeitabstellplätze sind in abschliessbaren Räumen unterzubringen oder mit Vorkehrungen gegen Diebstahl auszurüsten.

⁶ Kurzzeitabstellplätze für Kundschaft und Besucher/innen sind in der Nähe der Hauszugänge zu platzieren und mit Haltevorrichtungen gegen Diebstahl auszurüsten.

Autoabstellplätze

⁷ Das minimal erforderliche und das maximal zulässige Parkplatzangebot berechnet sich nach der kantonalen Wegleitung zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs in kommunalen Erlassen, Oktober 1997. Massgebend ist die ÖV-Güteklasse C für den Gemeindetyp 2. Es sind jedoch höchstens 490 Parkplätze zulässig.

⁸ Gestützt auf ein Mobilitätskonzept darf das nach Ziffer 9.7 berechnete minimal erforderliche Parkplatzangebot unterschritten werden.

⁹ Bei einer Etappierung dürfen jeweils nur diejenigen Fahrzeugabstellplätze benützt werden, für welche die dazugehörige Nutzung erstellt wird. Dies gilt auch für Besucher- und Kundenparkplätze.

Oberirdische Autoabstellplätze

¹⁰ Autoabstellplätze sind grundsätzlich unterirdisch anzuordnen. Oberirdisch sind insgesamt maximal 40 Parkplätze für Besucher, Kunden und den Güterumschlag zulässig. Zusätzlich zu diesem Angebot dürfen oberirdische Parkplätze für Carsharing erstellt werden. Die oberirdischen Autoabstellplätze sind primär an den im Plan schematisch bezeichneten Lagen anzuordnen. Entlang der begrünten Randzone zur Nachbarschaft sind einzelne Parkplätze erlaubt.

Elektromobilität

¹¹ In den jeweiligen Ensembles ist eine bedarfsgerechte Grundinfrastruktur für die Elektromobilität zu schaffen.

Bushaltestelle

¹² An bezeichneter Lage ist der Raum für den Bau eines Unterstands bei der Bushaltestelle «Im Langacher» freizuhalten.

Signaletik/Beschilderung

¹³ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ein erstes Ensemble ist ein Signaletik-Konzept zur Bewilligung einzureichen.

10 UMWELT

Energie und Nachhaltigkeit

¹ Die Gebäude im Gestaltungsplangebiet sind in erster Priorität an das bestehende Wärmenetz anzuschliessen. In zweiter Priorität sind pro Ensemble arealbezogene Wärmeverbundlösungen zu realisieren.

² Neubauten sind nach SNBS-Standard Gold zu zertifizieren oder es sind auf der Basis eines Nachhaltigkeitskonzepts Massnahmen mit einer zumindest gleichwertigen Wirkung umzusetzen.

**Massgebende
Belastungsgrenzwerte**

³ Für die mit den Buchstaben PW bezeichneten Baubereiche sind die maximalen Belastungsgrenzwerte von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einzuhalten. Die entsprechenden Pegel müssen an mindestens einem Fenster pro lärmempfindlichem Wohnraum eingehalten sein.

In den übrigen Baubereichen sind die Immissionsgrenzwerte der Lärmempfindlichkeitsstufe ES II einzuhalten.

Lärmschutz

⁴ Die Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte gemäss Abs. 3 ist im Baubewilligungsverfahren in einem Lärmgutachten nachzuweisen. Es sind folgende Massnahmen zu prüfen und zur Einhaltung der massgeblichen Belastungsgrenzwerte nötigenfalls umzusetzen:

- a) Strassenlärm Tumigerstrasse:
Einführung Tempo 30 auf der Tumigerstrasse / bauliche und/oder organisatorische Massnahmen an den Gebäuden, die an die Tumigerstrasse grenzen / Anordnung von Räumen ohne lärmempfindliche Nutzungen oder von Gewerberäumen in Richtung der Tumigerstrasse.
- b) Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Aussenparkplätze:
Beschränkung des oberirdischen Angebots oder Bau von Lärmschutzmassnahmen in Richtung der angrenzenden Gebäude (Carport / Lärmschutzwand oder Erdwall).
- c) Lärmschutzmassnahmen im Bereich der Tiefgarageneinfahrten:
Einhausung der bestehenden Tiefgaragenzufahrt Ensemble Nordwest.

Entwässerung

⁵ Das Gestaltungsplangebiet ist gemäss GEP im Trennsystem/Mischsystem zu entwässern. Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ein erstes Ensemble ist ein Entwässerungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Entsorgung

⁶ Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ein erstes Ensemble ist ein Entsorgungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

Lichtemissionen

⁷ Aussenbeleuchtungen sind auf das notwendige Mass zu beschränken und so zu gestalten, dass unnötige Lichtemissionen vermieden werden.

11 SCHLUSSBESTIMMUNG

Inkrafttreten

Der private Gestaltungsplan Sagi-Areal wird mit Rechtskraft der kantonalen Genehmigung verbindlich. Die Gemeinde publiziert das Datum der Inkraftsetzung gemäss § 6 PBG.