

# Sagi-Areal Greifensee ZH

Kanton Zürich

Privater Gestaltungsplan Sagi-Areal

## **BESTIMMUNGEN**

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](http://www.skw.ch)

32731 – 10.6.2024

## 1 ZWECK

### Ziele

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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

<sup>1</sup> Der private Gestaltungsplan besteht aus dem Situationsplan 1:500 sowie den Bestimmungen.

### Geltungsbereich

<sup>2</sup> Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplans ist im zugehörigen Situationsplan 1:500 festgehalten.

## 3 ERGÄNZENDES RECHT

### Verhältnis zum übrigen Baurecht

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> 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** <sup>1</sup> Die im Situationsplan bezeichneten sechs Ensembles bilden gestalterische Einheiten. In den Ensembles sind differenzierte architektonische Lösungen umzusetzen.
- Anforderungen** <sup>2</sup> 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, Farben und die Terraingestaltung.
- Richtprojekt** <sup>3</sup> Das Richtprojekt Bebauung und Freiraum vom 18. Mai 2024 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** <sup>4</sup> 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 Bauseuch aufzuzeigen und stichhaltig zu begründen.
- Beurteilung** <sup>5</sup> Die Gemeinde zieht für die gestalterische Beurteilung von Bauvorhaben Fachexperten bei.
- Dachgestaltung** <sup>6</sup> 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.  
<sup>7</sup> Die obersten Geschosse dürfen nicht als Attikageschosse ausgebildet werden, sondern sind mindestens auf zwei Seiten fassadenbündig mit dem darunterliegenden Geschoss auszubilden.
- Terraingestaltung** <sup>8</sup> Die im Definitionsplan bezeichneten Höhenkoten gelten als massgebendes Terrain.  
<sup>9</sup> Setzung und Stellung der Bauten haben sich am massgebenden Terrain zu orientieren.  
<sup>10</sup> Terrainveränderungen sind im Sinne des Richtprojekts auszugestalten. Anstelle von freistehenden Stützmauern sind Terrainunterschiede in erster Linie mit einem Sockelgeschoss (1. Gebäudeebene mit Nutzflächen) auszugleichen.
- Hindernisfreies Bauen** <sup>11</sup> Das behindertengerechte Bauen richtet sich nach dem Behindertengleichstellungsgesetz des Bundes und dessen Ausführungs- vorschriften sowie nach den Bestimmungen des kantonalen Rechts. Es sind die jeweils gültigen Richtlinien und Normalien zu beachten, insbesondere auch für das Innere der Gebäude.

## 5 ETAPPIERUNG

- Etappierung** <sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist in Etappen zu überbauen. Die Etappierung ist im Baubewilligungsverfahren aufzuzeigen.
- Ensembles** <sup>2</sup> 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** <sup>3</sup> Die Begegnungshalle ist zusammen mit den Ensembles Mitte, Nordost oder Ost zu realisieren. Massgebend ist, welches dieser Ensembles an zweiter Stelle realisiert wird.
- Quartiertreffpunkt** <sup>4</sup> 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** <sup>5</sup> Die öffentlichen Fuss- und Velowege sind mit einem ersten Ensemble zumindest als Provisorium zu erstellen.

## 6 BEBAUUNG

- Baubereiche** <sup>1</sup> Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Hauptgebäude ergeben sich aus den im Situationsplan festgelegten Baubereichen.
- <sup>2</sup> Vorspringende Gebäudeteile dürfen die Baubereichsgrenzen in Richtung Im Langacher, Tumigerstrasse, Hirzenerstrasse und Werrikerbach nicht überragen. Ansonsten dürfen vorspringende Gebäudeteile die Baubereiche gemäss § 6c ABV überragen.
- Abstände** <sup>3</sup> Die Baubereiche gehen den kommunalen und kantonalen Abstandsvorschriften vor. Es sind keine Mehrlängen- oder Mehrhöhenabstände zu beachten.
- Bauten ausserhalb der Baubereiche** <sup>4</sup> Unterirdische Bauten und Unterniveaubauten, Kleinbauten und Anbauten sowie überdachte Tiefgaragenzufahrten 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** <sup>5</sup> 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.

**Zulässige Baumasse  
Hauptgebäude**

<sup>6</sup> Die maximal zulässige Baumasse beträgt 212'000 m<sup>3</sup>. Diese zulässige Baumasse wird wie folgt auf die einzelnen Ensembles aufgeteilt:

	Baumasse Hauptgebäude
Nordwest	41'000 m <sup>3</sup>
Nordost	41'000 m <sup>3</sup>
Mitte	34'000 m <sup>3</sup>
Ost	26'000 m <sup>3</sup>
Südwest	35'000 m <sup>3</sup>
Süd	35'000 m <sup>3</sup>
Total	212'000 m <sup>3</sup>

**Baumassenverlagerungen**

<sup>7</sup> Zwischen den Ensembles Nordwest, Nordost, Mitte und Ost sind Baumassenverlagerungen im Umfang von 20 % der zulässigen Baumasse des begünstigten Ensembles erlaubt. Aus den Ensembles Süd und Südwest sind Baumassenverlagerungen in die Ensembles Nordwest, Nordost, Mitte und Ost im Umfang von 20 % des begünstigten Ensembles erlaubt.

**Baumassenbefreite Bestandesbauten mit Nebennutzungen**

<sup>8</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Begegnungshalle, Velohalle und Heizzentrale besitzen 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**

<sup>9</sup> Im speziell bezeichneten Baubereich ist ein Quartiertreffpunkt mit einer maximalen Baumasse von 500 m<sup>3</sup> und einer maximalen Fassadenhöhe und Gesamthöhe von 7 m zulässig.

**Zulässige Baumasse für Klein- und Anbauten**

<sup>10</sup> Die zulässige Baumasse für Klein- und Anbauten sowie für überdachte Tiefgaragenzufahrten beträgt gesamthaft 1'000 m<sup>3</sup>. Diese Baumasse wird nicht der Baumasse für die Hauptgebäude angerechnet.

**Fassadenhöhen und Gesamthöhe**

<sup>11</sup> Die im Situationsplan bezeichneten Höhenkoten definieren die maximalen Fassadenhöhen und Gesamthöhen der Gebäude. Für die eingeschossigen Gebäudeteile gilt eine Fassadenhöhe und Gesamthöhe von maximal 5 m.

**Technische Aufbauten**

<sup>12</sup> 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.

<b>Geschosszahl</b>	<sup>13</sup> Die zulässige Anzahl Voll- und Untergeschosse innerhalb der Baubereiche ist gemäss Eintrag im Situationsplan beschränkt. Die Anzahl unterirdische Bauten und Unterniveaubauten ist nicht beschränkt.
<b>Gebäudelänge</b>	<sup>14</sup> Die Gebäudelänge ist frei.

## 7 NUTZUNG

<b>Nutzweise</b>	<sup>1</sup> Zulässig sind Wohnen und höchstens nicht störendes Gewerbe, Dienstleistungs- und quartierdienliche Nutzungen wie Quartierläden, Kindergärten, Kinderkrippen, Spielgruppen, Spitex, schulische Einrichtungen u. dgl.
<b>Wohnanteil</b>	<sup>2</sup> Der maximale Wohnanteil beträgt gesamthaft 90 % der realisierten Gesamtnutzfläche.
<b>Soziale Infrastruktur</b>	<sup>3</sup> Für soziale Infrastrukturen wie Kindergärten, Kinderkrippen, Spielgruppen, Gemeinschaftsräume etc. ist ein der lokalen Nachfrage entsprechendes Raumangebot sicherzustellen.
<b>Nutzung der baumassenbefreiten Bestandesbauten</b>	<sup>4</sup> Für die in Ziffer 6.8 bezeichneten Bestandesbauten gelten folgende Zielnutzungen: <ul style="list-style-type: none"><li>• Velohalle als gemeinschaftliche Veloabstellanlage</li><li>• Begegnungshalle als Spielplatz und gedeckte Frei- und Ruhefläche</li><li>• Heizzentrale für die zentrale Wärmeerzeugung</li></ul>

In diesen Gebäuden sind vergleichbare Nebennutzungen und Quartierausstattungen erlaubt. Die Umnutzung der Heizzentrale zu Wohn- und Arbeitszwecken ist zulässig.

## 8 FREIRAUM

<b>Grundsatz</b>	<sup>1</sup> 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.
<b>Freiraumelemente</b>	<sup>2</sup> 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/innen 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 / bedarfsge-  
rechte Ausstattungselemente / höherer Versiegelungsgrad
- Begrünte Randzone zur Nachbarschaft
- c) Differenziert ausgestalteter Übergangsbereich zu den Nachbar-  
quartieren und Zugangssituationen zur Tumiger- und Hirzeren-  
strasse:  
dichter Baumbestand / artenreiche Wiese / mehrheitlich unver-  
siegelt / einzelne Besucherparkplätze gemäss Art. 9 Abs. 10
- Naturnaher Übergangsbereich
- d) Extensiv gestalteter und bewirtschafteter Pufferraum zum Bächli-  
weg:  
minimale Ausstattungen / punktuelle Zugänge zum bestehenden  
Bächliweg / minimaler Versiegelungsgrad
- Begegnungshalle
- e) Quartiertreffpunkt mit attraktiven Ausstattungen für Kinder und  
Familien
- Spiel- und Ruheflächen**
- <sup>3</sup> Diese Spiel- und Ruheflächen sind auf der Basis des Richtprojekts  
im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, bedarfsgerecht um-  
zusetzen und auszustatten. Für die Familienwohnungen ist ein ange-  
messenes Angebot an Spielflächen nachzuweisen.
- Bepflanzung**
- <sup>4</sup> Bei der Bepflanzung sämtlicher Freiraumelemente sind einheimi-  
sche und standortgerechte Pflanzenarten einzusetzen.
- Bäume**
- <sup>5</sup> 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 durch-  
wurzelbare Substratschicht von mindestens 1.0–1.5 m zu gewähr-  
leisten.
- Zugang zum Werrikerbach und  
Unterhaltungsweg entlang  
Werrikerbach**
- <sup>6</sup> Innerhalb des Gewässerraums ist ein naturnah gestalteter Zugang  
zum Werrikerbach geplant.

## 9 VERKEHRERSCHLIESSUNG UND PARKIERUNG

- Zu- und Wegfahrten**
- <sup>1</sup> Das Gestaltungsplangebiet ist über die im Situationsplan bezeich-  
neten Zu- und Wegfahrten zu erschliessen. Die Tiefgaragen sind an  
den schematisch bezeichneten Lagen zu erschliessen.
- Öffentliche Fuss- und Velowege**
- <sup>2</sup> Die im Situationsplan bezeichneten öffentlichen Fuss- und Velo-  
wege haben eine Breite von mindestens 3 m aufzuweisen. Die Linien-  
führung ist schematisch und besitzt einen Anordnungsspielraum. Die  
Hirzerenstrasse ist an bezeichneter Lage um ein Trottoir zu ergän-  
zen.

## **Veloabstellplätze**

<sup>3</sup> 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.

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

<sup>5</sup> 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.

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

## **Autoabstellplätze**

<sup>7</sup> 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.

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

<sup>9</sup> 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**

<sup>10</sup> 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.



**Mobilitätskonzepte**

<sup>11</sup> Die Vorgaben gemäss Ziffer 9.3 bis 9.10 sind in Mobilitätskonzepten zu konkretisieren. Insbesondere sind die folgenden Massnahmen aufzuzeigen:

- a) die Möglichkeiten zur Reduktion des Parkplatzangebots dank autoarmer Nutzungen und Carsharing-Autos;
- b) die Verteilung der Parkfelder auf die Nutzungen und die Baubereiche;
- c) die bedarfsgerechte Grundinfrastruktur für die Elektromobilität;
- d) das ausreichende Angebot und die nutzerfreundliche räumliche Anordnung und Ausgestaltung der Veloinfrastruktur (Elektroladestation, Cargobikes, Mietvelos etc.).

**Bushaltestelle**

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

**Signaletik/Beschilderung**

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

## 10 UMWELT

**Energie und Nachhaltigkeit**

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

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

**Massgebende  
Beurteilungspegel**

<sup>3</sup> Für das Gestaltungsplangebiet gilt die Lärmempfindlichkeitsstufe ES II.

<sup>4</sup> Für die mit den Buchstaben PW bezeichneten Baubereiche ist im Baubewilligungsverfahren nachzuweisen, dass jeder neue lärmempfindliche Wohnraum über ein Fenster belüftet werden kann, bei dem ein Beurteilungspegel von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht nicht überschritten wird.

**Lärmschutz Tiefgaragenrampen**

<sup>5</sup> Die Rampen aller Tiefgaragen sind als geschlossene und absorbierend verkleidete Rampen auszubilden.

**Lärmschutz Aussenparkplatz**

<sup>6</sup> Beim Aussenparkplatz P2 sind gegenüber dem angrenzenden Gebäude Lärmschutzmassnahmen zu prüfen (Lärmschutzwand / Carport).

**Entwässerung**

<sup>7</sup> 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**

<sup>8</sup> Im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens für ein erstes Ensemble ist ein Entsorgungskonzept über das gesamte Areal zur Bewilligung einzureichen.

**Lichtemissionen**

<sup>9</sup> 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.