



## Privater Gestaltungsplan «Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus» – Genehmigung

Gemeinde **Greifensee**

Lage Breitstrasse 5, 8606 Greifensee, Kat.-Nrn. 762 und 1157

- Massgebende Unterlagen - Plan Mst.1:500 und Gestaltungsplanvorschriften (GPV) vom 15. Juli 2019  
- Bericht nach Art. 47 RPV (inkl. Bericht zu den Einwendungen) vom 15. Juli 2019

### Sachverhalt

Anlass und Zielsetzung  
der Planung

Die Stiftung Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus bietet Menschen mit einer Behinderung einen Wohn- und Arbeitsort an der Breitstrasse in Greifensee. Um den Standort baulich erweitern zu können, wurde gestützt auf ein selektives Verfahren ein Richtprojekt erarbeitet. Das Siegerprojekt sieht den Umbau der bestehenden Gebäude und die Erweiterung mit Neubauten vor. Da das Projekt zweigeschossige Wohnbauten in der Wohnzone W1 West vorsieht, sollen aufgrund der Abweichung zur rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung (BZO) mit dem privaten Gestaltungsplan «Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus» die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Realisierung geschaffen werden.

Zustimmung

Die Gemeindeversammlung Greifensee stimmte mit Beschluss vom 4. Dezember 2019 dem privaten Gestaltungsplan «Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus» zu. Gegen diesen Beschluss wurden gemäss Rechtskraftbescheinigung des Bezirksrats Uster vom 20. Januar 2020 keine Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 19. Dezember 2019 ersucht die Gemeinde Greifensee um Genehmigung der Vorlage.

### Erwägungen

#### A. Formelle Prüfung

Die massgebenden Unterlagen sind vollständig.

#### B. Materielle Prüfung

Zusammenfassung  
der Vorlage

Der Gestaltungsplan bezweckt, dass die private Stiftung den Standort des Diakonenhauses in Greifensee langfristig sichern und den Betrieb des Hauses als Wohn- und Arbeitsort für Menschen mit psychischen und/oder kognitiven Beeinträchtigungen erhalten kann.

Wesentliche  
Festlegungen und  
Vorschriften

Gemäss Art. 5 der Gestaltungsplanvorschriften (GPV) ist das Richtprojekt wegleitend. Um die Qualitäten des Richtprojekts zu sichern ist festgelegt, dass Bauten, Anlagen und Umschwung, für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung, im Ganzen und in einzelnen Teilen, so zu gestalten sind, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird.

Im Situationsplan werden, neben der Lage der Baubereiche für Hauptgebäude, auch die verschiedenen Aussenräume wie z.B. «Grünräume», «platzartige Räume», «Spielfläche» und «Vorgarten Bollierhaus», sowie die Standorte einzelner «identitätsstiftender Bäume» (bestehende und neue) schematisch gesichert.

Die Vorgaben zur Gestaltung der einzelnen Aussenräume werden in den GPV konkretisiert. So sind z.B. die platzartigen Räume attraktiv auszugestalten, auf die Bedürfnisse der Bewohner auszurichten und frei zugänglich zu halten. Der «Vorgarten Bollierhaus» ist integral zu erhalten. Zudem werden grundsätzliche Gestaltungsvorgaben festgelegt, wonach z.B. bei der Bepflanzung und Begrünung der Flachdächer ausschliesslich einheimische und standortgerechte Arten zu verwenden sind.

Ferner wird im Situationsplan ein Bereich für Provisorien während der Bauzeit definiert, auf dem für den Umbau und die Erweiterung des Diakonenhauses Provisorien errichtet werden können.

Für die Baubereiche I bis VI werden in den GPV jeweils die maximalen Geschossflächen sowie die maximalen Gesamthöhen festgelegt.

In den Baubereichen II bis VI sind Wohnnutzungen und nicht störende Betriebe, im Baubereich I Wohnnutzungen und maximal mässig störende Betriebe zulässig. Der Baubereich II kann zudem als Verkaufsladen mit Werkatelier genutzt werden.

Im Situationsplan werden die «Ein- und Ausfahrten» für den motorisierten Individualverkehr ab Breitstrasse bzw. ab Dorfstrasse sowie die Lage der bestehenden bzw. der neu zu erstellenden Parkplätze festgelegt. Es wird geregelt, dass künftige Bauvorhaben auf der Parzelle Kat-Nr. 1157 ausschliesslich rückwärtig, d.h. ab Breitstrasse, zu erschliessen sind. Für die Zufahrt zum Baubereich VI ist geregelt, dass diese über eine neue Ein- und Ausfahrt ab dem Sandacherweg erfolgen muss. Um einen zukünftigen Ausbau des Sandacherwegs nicht unverhältnismässig zu behindern, wird geregelt, dass innerhalb des Gestaltungsplanperimeters ein 2m breiter Landstreifen entlang des Sandacherwegs von Bauten, Anlagen und Ausrüstung freizuhalten ist.

Ergebnis der Genehmigungsprüfung Den mit Vorprüfung des Amtes für Raumentwicklung vom 12. Dezember 2018 bzw. vom 7. Mai 2019 gestellten Anträgen und Empfehlungen wurde vollumfänglich entsprochen.

Hinweis zum Inkrafttreten (Art. 21) Der Gestaltungsplan kann erst nach Rechtskraft der Festsetzung und Genehmigung in Kraft treten. Die Gemeinde muss nach Rechtskraft die Inkraftsetzung veröffentlichen und diese dem Baurekursgericht sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen (vgl. Dispositiv IV). Art. 21 GPV ist deshalb dahingehend auszulegen, als dass der Gestaltungsplan am Tag nach der Publikation der rechtskräftigen Genehmigung in Kraft tritt.

### **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 Greifensee sind durch die Geneh-

migung 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.

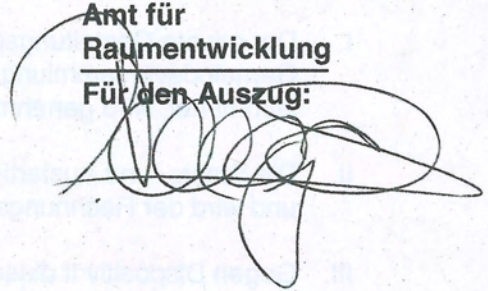
**Die Baudirektion verfügt:**

- I. Der private Gestaltungsplan «Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus», welchem die Gemeindeversammlung Greifensee mit Beschluss vom 4. Dezember 2019 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Staats- und Ausfertigungsgebühr beträgt Fr. 1'022.80 (106 528/83100.40.100) und wird der Rechnungsadressatin gemäss Dispositiv V auferlegt.
- III. Gegen Dispositiv II dieser Verfügung kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Baurekursgericht des Kantons Zürich, Postfach, 8090 Zürich, schriftlich Rekurs erhoben werden. Die Rekurschrift muss einen Antrag und dessen Begründung enthalten. Die angefochtene Verfügung ist beizulegen oder genau zu bezeichnen. Die angerufenen Beweismittel sind genau zu bezeichnen und soweit wie möglich beizulegen. Rekursentscheide des Baurekursgerichts sind kostenpflichtig; die Kosten hat die im Verfahren unterliegende Partei zu tragen.
- IV. 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 sowie dem Amt für Raumentwicklung mit Beleg der Publikation mitzuteilen
  - nach Inkrafttreten die Änderungen im Kataster der öffentlich-rechtlichen Eigentumsbeschränkungen (ÖREB-Kataster) nachführen zu lassen
- V. Mitteilung an
  - Greifensee (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Baurekursgericht (unter Beilage von zwei Dossiers)
  - Amt für Raumentwicklung (unter Beilage von zwei Dossiers)

- SWR Geomatik AG, Steinackerstrasse 2, 8302 Kloten (Katasterbearbeiterorganisation KBO)
- Stiftung Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus, Breitstrasse 5, 8606 Greifensee (Rechnungsadressatin)

VERSENDET AM 28. APR. 2020

Amt für  
Raumentwicklung  
Für den Auszug:

A large, stylized handwritten signature in black ink, written over the text 'Für den Auszug:'.



Kanton Zürich  
Gemeinde Greifensee


# PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DIAKONENHAUS

## Plan 1:500

Die Grundeigentümerin:

Stiftung Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus Greifensee

Von der Stiftung  
aufgestellt am:

15. Juli 2019  


Der Stiftungsratspräsident:

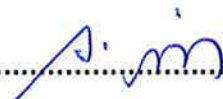
Angenommen an der  
Gemeindeversammlung am:

- 4. DEZ. 2019

Für die Stimmbevölkerung  
Gemeinderatspräsident/In



Gemeindeschreiber/In



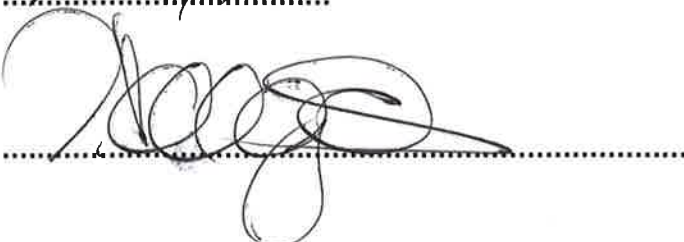
Von der Baudirektion  
genehmigt am:

28. April 2020

BDV NR.

1801/19

Für die Baudirektion:



Erstellungs- und Druckdatum: 15.07.2019



Kanton Zürich  
Gemeinde Greifensee

## PRIVATER GESTALTUNGSPLAN DIAKONENHAUS

Plan 1:500

Die Grundeigentümerin:

Stiftung Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus Greifensee

Von der Stiftung  
aufgestellt am:

.....

Der Stiftungsratspräsident:

.....

Angenommen an der  
Gemeindeversammlung am:

.....

Für die Stimmbürgerin  
Gemeinderatspräsident/in

.....

Gemeindeschreiber/in

.....

Von der Baudirektion  
genehmigt am:

.....

BDV NR.

.....

Für die Baudirektion:

.....

Erstellungs- und Druckdatum: 15.07.2019

architekten bsa sia eth altstetterstr. 161, 8048 zürich, 044 273 90 10, welcome@bernathwidmer.ch  
**bernath+widmer**

### KOORDINATEN BAUFELDER

#### Baufeld I:

a 2'693'464.70 / 1'247'002.92  
b 2'693'482.16 / 1'246'988.77  
c 2'693'460.05 / 1'246'961.58  
d 2'693'472.06 / 1'246'951.79  
e 2'693'470.18 / 1'246'946.39  
f 2'693'459.42 / 1'246'933.33  
g 2'693'427.72 / 1'246'959.19  
h 2'693'433.07 / 1'246'973.34  
i 2'693'448.83 / 1'246'992.68  
j 2'693'453.34 / 1'246'989.99

#### Baufeld II:

a 2'693'494.63 / 1'247'017.27  
b 2'693'505.69 / 1'247'008.25  
c 2'693'490.03 / 1'246'989.05  
d 2'693'479.97 / 1'246'998.07

#### Baufeld III:

a 2'693'502.67 / 1'247'049.03  
b 2'693'511.95 / 1'247'041.46  
c 2'693'511.46 / 1'247'039.46  
d 2'693'505.46 / 1'247'032.14  
e 2'693'508.94 / 1'247'029.32  
f 2'693'508.80 / 1'247'028.76  
g 2'693'500.88 / 1'247'019.04  
h 2'693'490.91 / 1'247'027.14  
i 2'693'498.07 / 1'247'035.90  
j 2'693'494.41 / 1'247'038.91

#### Baufeld IV:

a 2'693'483.23 / 1'247'051.88  
b 2'693'493.21 / 1'247'043.74  
c 2'693'484.92 / 1'247'033.57  
d 2'693'481.25 / 1'247'036.59  
e 2'693'474.11 / 1'247'027.86  
f 2'693'464.22 / 1'247'035.94  
g 2'693'472.45 / 1'247'046.06  
h 2'693'476.16 / 1'247'043.11

#### Baufeld V:

a 2'693'464.50 / 1'247'024.56  
b 2'693'475.00 / 1'247'015.99  
c 2'693'466.49 / 1'247'005.56  
d 2'693'455.98 / 1'247'014.12

#### Baufeld VI:

a 2'693'497.00 / 1'247'106.49  
b 2'693'514.39 / 1'247'086.42  
c 2'693'501.81 / 1'247'075.51  
d 2'693'483.73 / 1'247'091.42

### FESTLEGUNGEN

- Perimeter Gestaltungsplan
- Baubereiche (I-VI)
- Bereich für Provisorien während der Bauzeit
- Freihaltebereich für Trottoir
- Abbruch
- Ein- und Ausfahrt bestehend
- Ein- und Ausfahrt neu (A, B, C, Lage schematisch)
- Parkplätze (PP), Veloabstellplätze (VP) bestehend
- Parkplätze (PP), Veloabstellplätze (VP), Motorradabstellplätze (MP) neu (Lage schematisch)
- Vorgarten Bollierhaus
- Grünräume
- Platzartige Räume
- Spielfläche
- Identitätsstiftende Bäume bestehend
- Identitätsstiftende Bäume neu (Lage schematisch)

### INFORMATIONENINHALTE

- Parzellen Nr. 762 und 1157
- Rechtskräftige Baulinie
- Grenzabstand
- Abwasserleitungen
- Bauten Richtprojekt
- Gebäude, deren Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beibehalten werden muss

#### Zonen gem. Bauzonenplan (27. November 2013)

##### Kantonale Zonen:

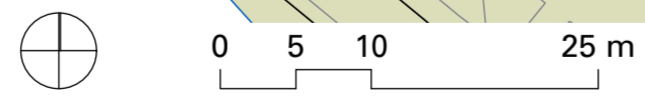
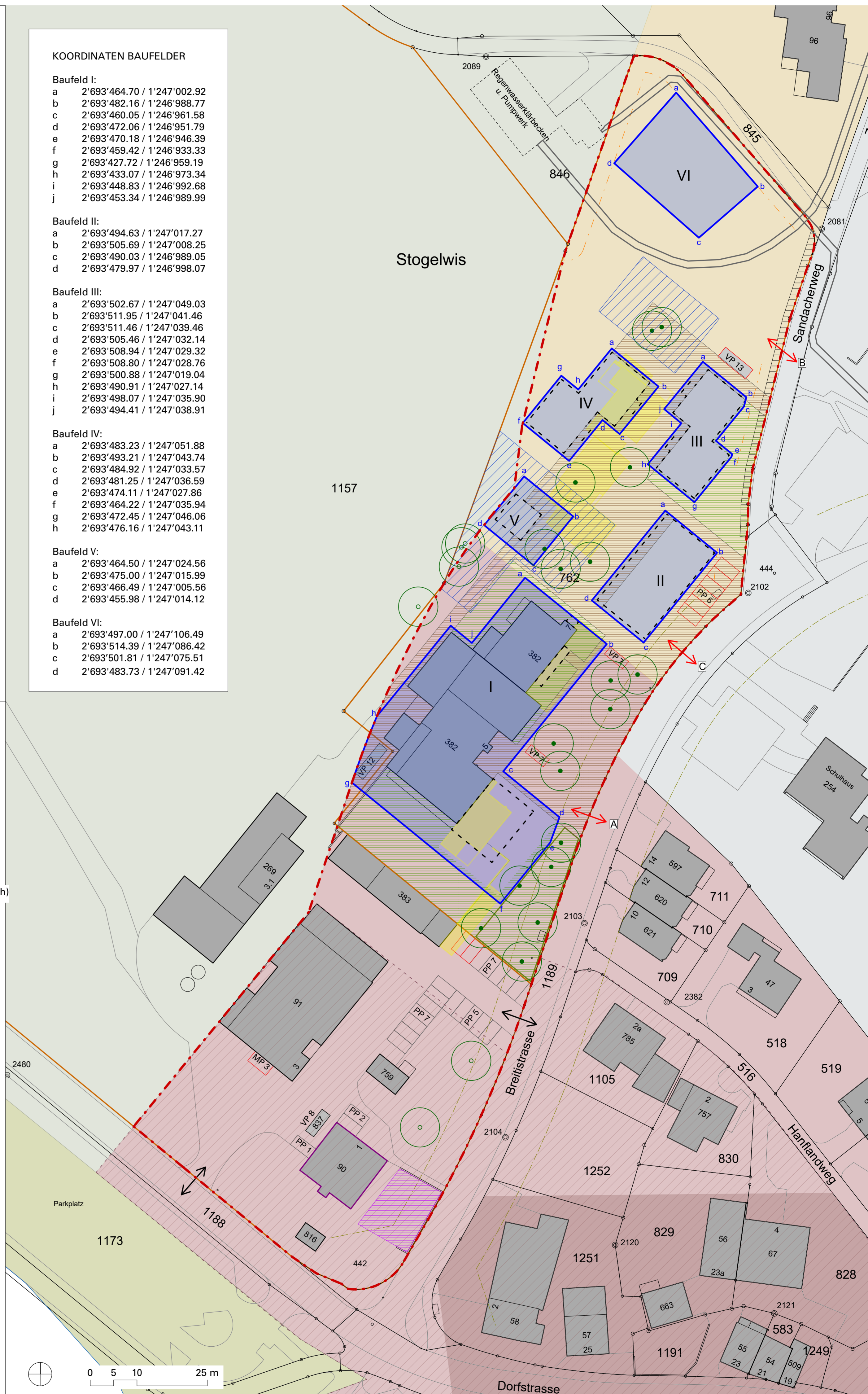
- Landwirtschaftszone
- Freihaltezone

##### Kommunale Zonen:

- Kernzone I
- Kernzone II
- 1-geschossige Wohnzone
- Zone für öffentliche Bauten

##### Ergänzungsplan Kernzone:

- Ortsbildperimeter von kantonalen Bedeutung





**Privater Gestaltungsplan  
Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus Greifensee**

Kanton Zürich  
Gemeinde Greifensee

# Bestimmungen

Die Grundeigentümerin: Stiftung Evangelisch-reformiertes  
Diakonenhaus, Greifensee

Von der Stiftung aufgestellt am: 15. Juli 2019

Der Stiftungsratspräsident: A. P. C.

Angenommen an der  
Gemeindeversammlung am: - 4. DEZ. 2019

Für die Stimmbevölkerung  
Gemeindepräsident/in: J. Müller

Gemeindeschreiber/in: P. M.

Von der Baudirektion mit  
genehmigt am: 28. April 2020

BDV-Nr.: 1801/19

Für die Baudirektion: [Signature]

- Art. 1**  
Geltungsbereich
- Der Geltungsbereich ist im Situationsplan mit einer Perimeterlinie bezeichnet.
- Art. 2**  
Zweck
- Mit dem privaten Gestaltungsplan soll eine architektonisch hochwertige Gesamtanlage des evangelisch-reformierten Diakonenhauses gewährleistet werden.  
Er ermöglicht der privaten Stiftung den Betrieb des Diakonenhauses als ein Wohn- und Arbeitsort für Menschen mit psychischen und/oder kognitiven Beeinträchtigungen aufrecht zu erhalten und den Standort in der Gemeinde Greifensee langfristig zu sichern.
- Art. 3**  
Bestandteile
- Verbindliche Bestandteile des Gestaltungsplans sind:  
- Situationsplan 1:500  
- Bestimmungen  
Erläuternde Bestandteile des Gestaltungsplans sind:  
- Erläuternder Bericht nach Art. 47 RPV
- Art. 4**  
Verhältnis zum übrigen Baurecht
- Für das Baubewilligungsverfahren sind die Bauvorschriften des Gestaltungsplanes massgebend. Wenn der Gestaltungsplan nichts anderes festlegt, gelten die Bestimmungen der rechtskräftigen Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Greifensee und das kantonale Planungs- und Baugesetz (PBG) in der Fassung bis zum 28.02.2017.
- Art. 5**  
Richtprojekt
- Das Richtprojekt gemäss erläuterndem Bericht ist wegleitend.
- Art. 6**  
Aussenraumgestaltung
- <sup>1</sup>Die Konzeptidee der Aussenraumgestaltung, wie sie im Situationsplan mittels Grünräumen, platzartigen Räumen und identitätsstiftenden Bäumen dargestellt ist, ist wegleitend. Die Lage und Ausdehnung der dargestellten Flächen und Bäume sind schematisch.
- <sup>2</sup>Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten Grünräume sind weitgehend zu begrünen. Innerhalb der Grünräume sind befestigte Aufenthalts- und Erschliessungsflächen zulässig.
- <sup>3</sup>Die im Situationsplan 1:500 bezeichneten platzartigen Räume sind attraktiv auszugestalten und zu bepflanzen. Sie müssen auf die Bedürfnisse der Bewohner ausgerichtet sein und sind frei zugänglich.
- <sup>4</sup>Die Spielfläche muss eine besonders gute Gestaltung und Ausrüstung aufweisen. Sie muss einen öffentlichen Charakter aufweisen und frei zugänglich sein.
- <sup>5</sup>Bei der Aussenraumgestaltung sind ökologische Kriterien zu berücksichtigen. Sowohl bei der Bepflanzung als auch bei der Begrünung sind ausschliesslich einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- <sup>6</sup>Für begrünte Flachdächer sind einheimische, standortgerechte Arten zu verwenden.
- <sup>7</sup>Aussenbeleuchtungen werden auf das absolute Minimum beschränkt und so gestaltet, dass unnötige Lichtemissionen möglichst vermieden werden. Die Empfehlung zur Vermeidung von Lichtemissionen des BAFU und die Anforderungen der SIA-Norm 491 zur Vermeidung von unnötigen Lichtemissionen im Aussenraum werden berücksichtigt.

- Art. 7**  
Vorgarten Bollierhaus
- Der im Situationsplan bezeichnete Vorgarten des Bollierhauses muss integral erhalten bleiben.
- Art. 8**  
Baubereiche
- <sup>1</sup> Hauptgebäude dürfen nur innerhalb der im Situationsplan definierten Baubereiche erstellt werden. Es sind keine Grenz- und Gebäudeabstände innerhalb der Baubereiche einzuhalten.
- <sup>2</sup> Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge dürfen gemäss den folgenden Punkten über die Baulinie hinausragen:
- Im Bereich Baulinie: Gemäss §100 PBG
  - Innerhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 762 dürfen Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge bis 1.5 m über den Baubereich hinausragen.
  - Im Übrigen gilt § 260 Abs. 3 PBG.
- Über die Zonengrenze zur Landwirtschaftszone dürfen keine Vordächer und einzelne Gebäudevorsprünge hinausragen.
- <sup>3</sup> Für unterirdische und abstandsfreie Gebäude und Gebäudeteile gilt:
- Im Bereich Baulinie sind keine erlaubt.
  - Über die Zonengrenze zur Landwirtschaftszone sind keine erlaubt.
  - Innerhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 762: keine Abstandsvorschriften.
  - Im Übrigen gilt § 269 PBG.
- Art. 9**  
Besondere Gebäude  
(gem. Art. 47 BZO)
- <sup>1</sup> Im Bereich Baulinie sind keine besonderen Gebäude erlaubt.
- <sup>2</sup> Im Grenzbereich 3.5 m zur Landwirtschaftszone sind keine besonderen Gebäude erlaubt.
- <sup>3</sup> Innerhalb des Grundstücks Kat.-Nr. 762 ausserhalb der Baubereiche sind besondere Gebäude erlaubt.
- Art. 10**  
Dichte / Gesamtnutzfläche
- <sup>1</sup> Für die Baubereiche I-VI sind folgende maximale Geschossflächen zulässig:
- Baubereich I : 2'400 m2.
  - Baubereich II: 255 m2
  - Baubereich III: 710 m2
  - Baubereich IV: 710 m2
  - Baubereich V: 45 m2
  - Baubereich VI: 740 m2
- Art. 11**  
Baubereich I
- Für den Baubereich I gilt neu eine maximale Gesamthöhe von 8.5 m. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Liftüberbauten und dergleichen.
- Die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung (Art. 16, Art. 17 BZO) werden für diesen Bereich ausser Kraft gesetzt, Flachdächer sind zulässig.
- Art. 12**  
Baubereiche II - VI
- <sup>1</sup> Für die Baubereiche II, III, IV, VI sind zwei Vollgeschosse mit einer Gesamthöhe von maximal 8.5 m zulässig. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Liftüberbauten und dergleichen. Ein Dachgeschoss gemäss § 275 PBG wird in den Baubereichen II - VI nicht gestattet. Bei zweigeschossigen Bauten ist ein Flachdach oder ein Giebeldach mit

max. 18° Neigung vorzusehen. Bei eingeschossigen Bauten sind steilere Dächer mit einer Gesamthöhe des Gebäudes von max. 8.5 m möglich.

<sup>2</sup>Für den Baubereich V ist ein Vollgeschoss mit einer Gesamthöhe von maximal 10 m zulässig. Davon ausgenommen sind technisch bedingte Aufbauten wie Kamine, Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sowie Liftüberbauten und dergleichen. Giebeldächer sind zulässig.

Die Zufahrt zum Baubereich VI erfolgt über eine neue, im Situationsplan schematisch dargestellte Ein-/Ausfahrt ab dem Sandacherweg. Ein 2 m breiter Landstreifen entlang des Sandacherwegs zwischen Wendepunkt Breitstrasse und der neuen Zufahrt zum Baubereich VI ist von Bauten, Anlagen und Ausrüstungen freizuhalten, welche einen späteren Ausbau des Sandacherwegs unverhältnismässig behindern. Der Gemeinderat entscheidet über die Notwendigkeit des Ausbaus, sobald der Baubereich VI überbaut werden soll.

#### Art. 13 Nutzungen

<sup>1</sup> Für den Baubereich I in der Kernzone II ist Wohnnutzung und maximal mässig störende Betriebe zulässig.

<sup>2</sup> Für die Baubereiche II, III, IV, V, VI in der Wohnzone W1 sind Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe zulässig.

<sup>3</sup> Im Baubereich II ist auch ein Verkaufsladen mit Werkatelier, im Baubereich V auch ein Andachtsgebäude zulässig.

<sup>4</sup> Sofern die Baubereiche nicht dem Stiftungszweck gem. Stiftungsurkunde Ziffer 2.2 (Betrieb eines Wohn- und Beschäftigungsheimes für behinderte Menschen im Sinne des IVG) entsprechend bebaut werden, gelten innerhalb der Baubereiche die Bauvorschriften der jeweils geltenden Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Greifensee.

#### Art. 14 Gestaltung

Bauten, Anlagen und Umschwung sind für sich und in ihrem Zusammenhang mit der baulichen und landschaftlichen Umgebung im ganzen und in ihren einzelnen Teilen so zu gestalten, dass eine besonders gute Gesamtwirkung erreicht wird; diese Anforderung gilt auch für Materialien und Farben.

#### Art. 15 Erschliessung

<sup>1</sup> Die Hupterschliessung für den motorisierten Individualverkehr und die Anlieferung erfolgt über die bestehenden Ein- und Ausfahrten bei der Dorfstrasse und bei der Breitstrasse. Zusätzlich wird im Bereich des Hauptgebäudes des Diakonenhauses an der Breitstrasse eine Ein- und Ausfahrt A für den Güterumschlag und das Ein- und Aussteigenlassen von Personen geschaffen.

<sup>2</sup> Künftige Bauvorhaben auf der Parzelle Kat. Nr. 1157 werden ausschliesslich rückwärtig über die Breitstrasse erschlossen.

<sup>3</sup> Die Zufahrt zum Baubereich VI erfolgt über die im Situationsplan als «Ein- und Ausfahrt B» bezeichnete Zufahrt.

<sup>4</sup> Die Anlieferung für den Baubereich II erfolgt über die im Situationsplan als «Ein- und Ausfahrt C» bezeichnete Zufahrt.

<sup>5</sup> Die Parkplätze beim Baubereich II werden direkt über die Breitstrasse erschlossen.

- Art. 16**  
Freihaltebereich Trottoir
- Ein 2 m breiter Landstreifen entlang des Sandacherwegs ist von Bauten, Anlagen und Ausrüstungen freizuhalten, welche einen späteren Ausbau des Sandacherwegs unverhältnismässig behindern.
- Art. 17**  
Parkierung
- <sup>1</sup> Die 20 bestehenden oberirdischen Parkplätze im Bereich der Parzelle Kat.-Nr. 1157 bleiben erhalten. Zusätzlich werden sechs neue oberirdische Parkplätze beim Baubereich II erstellt und zwei neue Parkplätze im Bereich der bestehenden Parkierung auf der Parzelle Kat.-Nr. 1157 geschaffen werden.
- <sup>2</sup> Die Anzahl der Parkplätze für den Baubereich VI richtet sich nach der BZO.
- <sup>3</sup> Zusätzlich zu den 20 bestehenden Veloabstellplätzen, werden 20 neue Veloabstellplätze erstellt.
- <sup>4</sup> Es werden 3 neue Motorradparkplätze erstellt.
- Art. 18**  
Lärmschutz
- Die Wohnzone W1 ist der Empfindlichkeitsstufe ES II, die Kernzone II ist der Empfindlichkeitsstufe ES III zugeordnet. Es gelten die Immissionsgrenzwerte (IGW).
- Art. 19**  
Werkleitungen im Baubereich VI
- Bauten im Baubereich VI müssen so geplant werden, dass die bestehenden Kanalisationsleitungen nicht verlegt oder beschädigt werden.
- Art. 20**  
Provisorien
- Auf dem Gestaltungsplan werden Bereiche festgelegt, auf dem für den Umbau und die Erweiterung des Diakonenhauses (ca. 3 Jahre) Provisorien errichtet werden können.
- Art. 21**  
Inkrafttreten
- Der private Gestaltungsplan Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus Greifensee tritt am Tag nach der amtlichen Publikation der Genehmigung durch die Baudirektion in Kraft.

Privater Gestaltungsplan  
Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus Greifensee

## Bericht

gem. Art 47 RPV

Die Grundeigentümerin: Stiftung Evangelisch-reformiertes  
Diakonenhaus, Greifensee

Von der Stiftung aufgestellt am:

15. Juli 2019

Von der Gemeindeversammlung zur  
Kenntnis genommen am:

**- 4. DEZ. 2019**

---

**Inhalt**

1. **Einleitung**
2. **Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**
3. **Erläuterungen zu Gestaltungsvorschriften**
4. **Auswirkungen**
5. **Richtprojekt**
6. **Anhänge**
  - A: Parkplatzberechnungen
  - B: Nachweis Ausnützung, Nutzungen, Masse
  - C: Nachweis Koten

**Auftraggeberin**

**Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus, Greifensee**

**Bearbeitung**

**bernath+widmer  
Architekten AG**

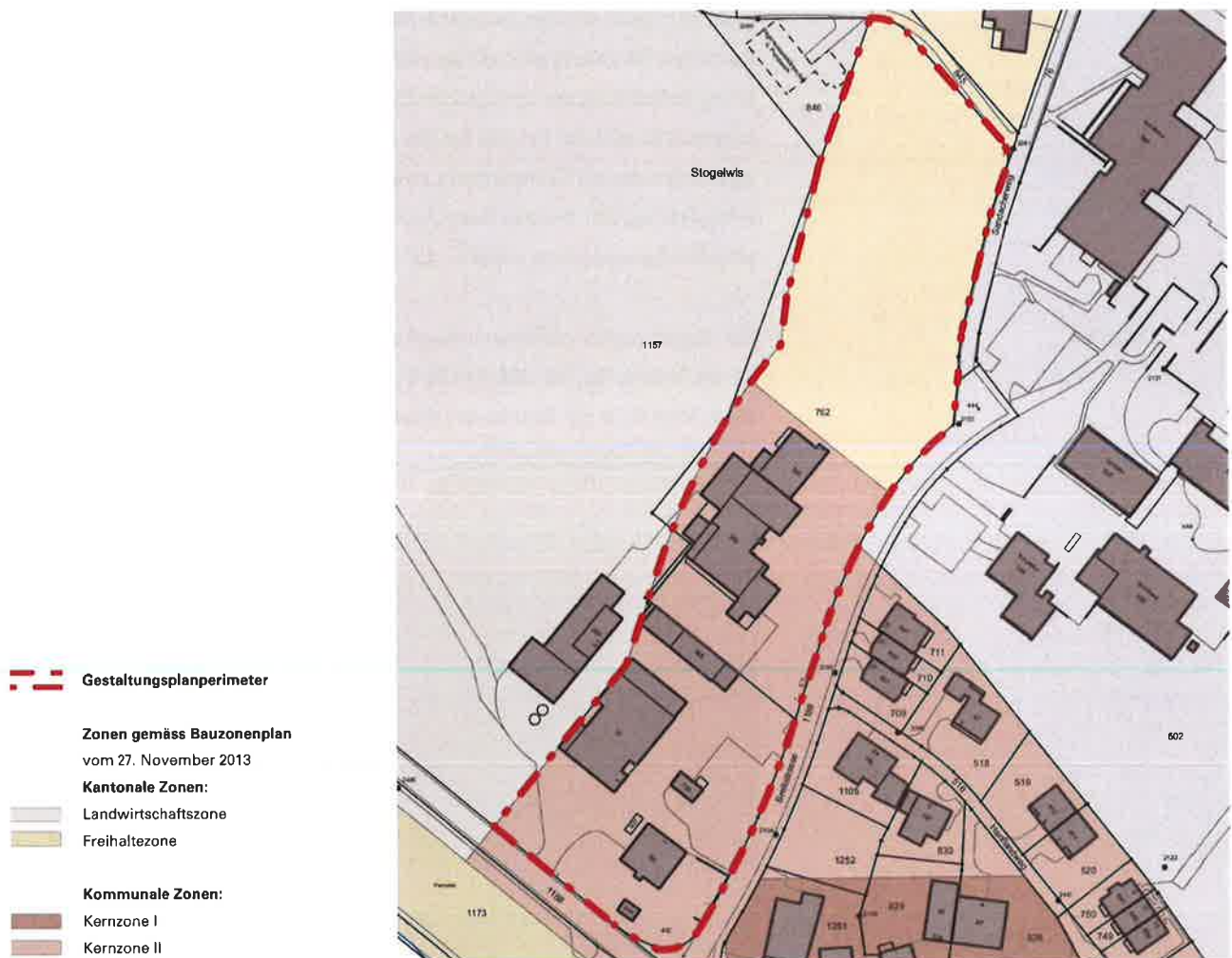


## 2. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

### Bau- und Zonenordnung

Der Gestaltungsplanperimeter betrifft gemäss Zonenplan vom 27. November 2013 die Parzellen Kat.-Nr. 762 und Kat.-Nr. 1157 und übergreift zwei unterschiedlichen Zonen: Kernzone II und Wohnzone W1 West.

Die Parzelle Kat.-Nr. 1157 liegt zum grössten Teil in der Landwirtschaftszone. Die Zonengrenze bestimmt die Grenze des Gestaltungsplanperimeters. Die Parzelle Kat.-Nr. 762 liegt nördlich in der Wohnzone W1 West, südlich in der Kernzone II.



Inventar der Schutzwürdigen Ortsbilder von kommunaler Bedeutung

Ein Ergänzungsplan zur Kernzone orientiert über den Ortsbildperimeter von kantonaler Bedeutung. Dieser ragt in den südlichen Bereich des Gestaltungsplanperimeters und schliesst die Scheune (Geb. Nr. 91), das Bollierhaus (Geb. Nr. 90) und den Kleintierstall (Geb. Nr. 759) mit ein. Das Bollierhaus ist zudem als Gebäude, dessen Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beibehalten werden muss, gekennzeichnet.



Kantonaler Richtplan

Der nördliche Gestaltungsplanperimeter liegt im Siedlungsgebiet, der Südliche ist als Kernzone mit schutzwürdigem Ortsbild bezeichnet. Der Perimeter grenzt gegen Westen an eine im Landschaftsschutzgebiet befindliche Landwirtschaftszone. Der ganze Perimeter liegt im Siedlungsgebiet nach kantonalem Richtplan. Zudem bildet der Richtplan die schutzwürdigen Ortsbilder von kantonaler Bedeutung ab.

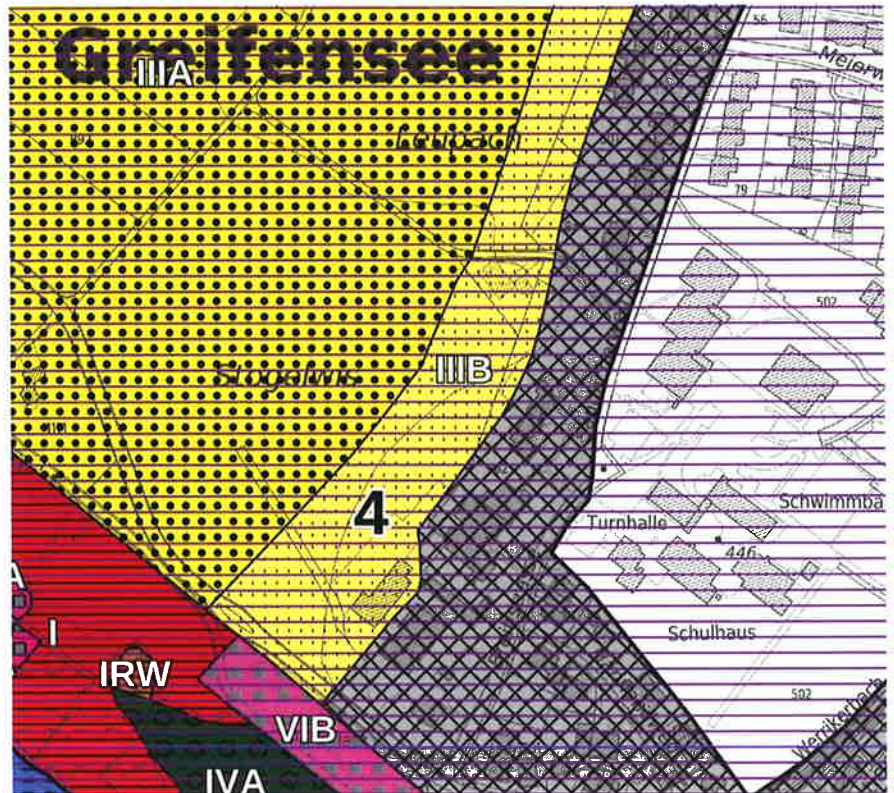
Regionaler Richtplan

Die Zone W1 West ist als Gebiet niedriger baulicher Dichte bezeichnet.



## Schutzverordnung Greifensee

Der Gestaltungsplanperimeter liegt vorwiegend in der Weiler- und Siedlungsrandzone VII und westlich teilweise in der Landschaftsschutzzone IIIB.



### 3. Erläuterungen zu Gestaltungsplanvorschriften

#### Wohnzone W1 West

In der Wohnzone W1 West dürfen eingeschossige Bauten mit einem anrechenbaren Dachgeschoss erstellt werden. Die Gebäudehöhe darf max. 4.5 m und die Firsthöhe max. 4 m betragen. Der kleine Grenzabstand muss min. 3.5 m betragen, der Grosse min. 8 m.

Diese Vorschriften werden mit diesem Gestaltungsplan ausser Kraft gesetzt. Anstelle der Gebäudelänge, Gebäude- und Grenzabstände werden neu fünf Baubereiche definiert.

In den Baubereichen II, III, IV, VI dürfen neu zweigeschossige Bauten erstellt werden, ein Dachgeschoss wird hingegen nicht gestattet. Die maximale Gesamthöhe beträgt neu 8.5 m. Im Baubereich V ist ein Vollgeschoss mit einer Gesamthöhe von maximal 10 m zulässig.

Das Ziel dieser Änderung ist es, klare und somit kompakte, energieeffiziente Bauvolumen zu erstellen. Die meisten benachbarten Gebäude in der Wohnzone W1 West erscheinen durch das anrechenbare Dachgeschoss, das bei einem Flachdachbau als Attikageschoss ausgebildet wird, bereits als zweigeschossige Gebäude.

**Bilder Nachbarschaft**

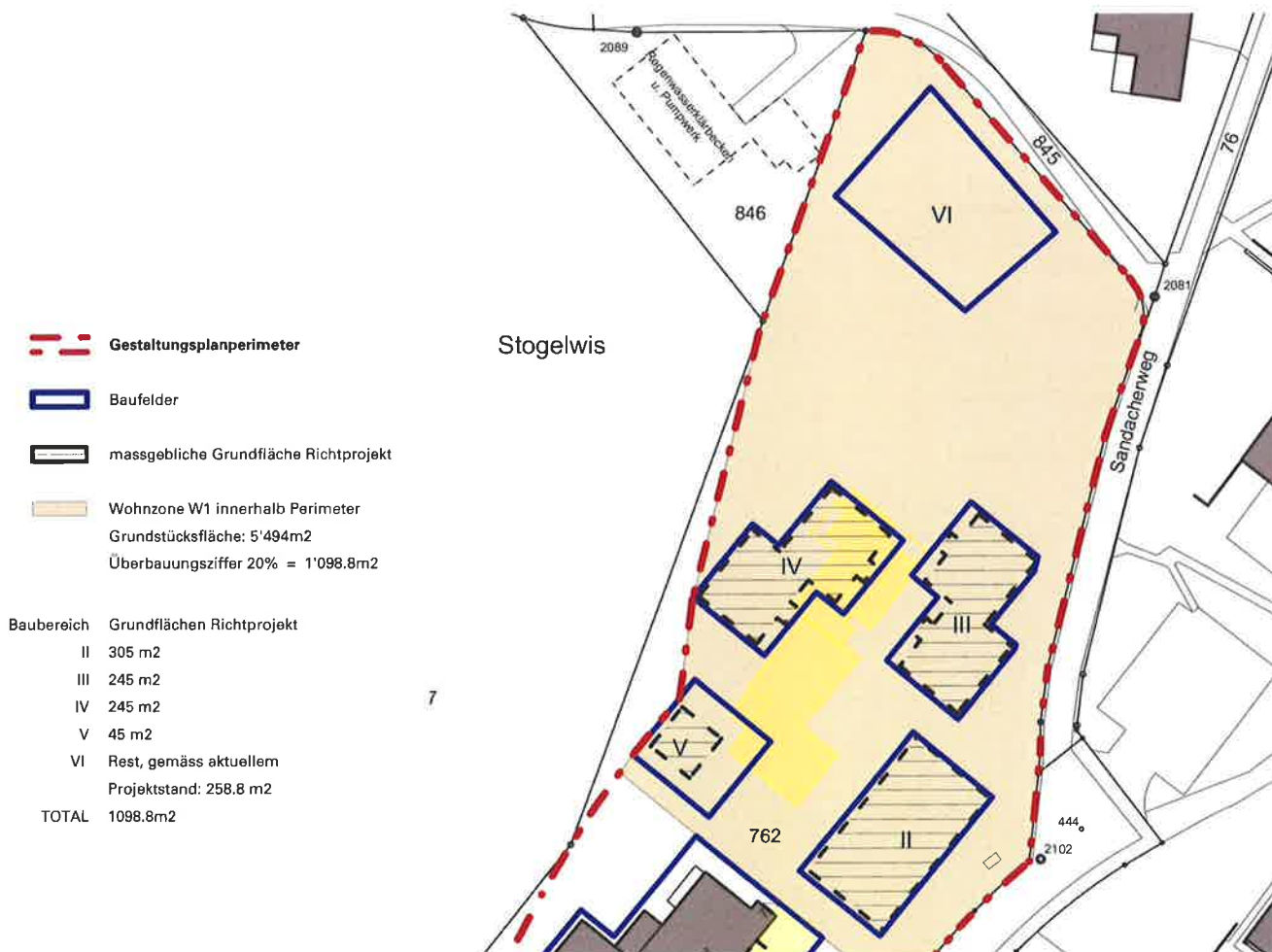
Nachbarhäuser in der Wohnzone W1 West treten zweigeschossig in Erscheinung.



Die zweigeschossigen Neubauten des Richtprojektes erscheinen im Kontext nicht grösser als die Nachbargebäude. Es wird in der quartierüblichen Körnigkeit weitergebaut. Auf eingeschossige Annexbauten kann verzichtet werden. Auch die neuen Vorschriften zur Dachgestaltung gewährleisten eine niedrige Bauweise, wie sie in der Nachbarschaft zu finden ist.

**Überbauungsziffer W1 West**

Die Ausnutzung der einzelnen Baubereiche ist aus planungsrechtlichen Gründen als maximale Geschossfläche pro Baubereich angegeben. Das Richtprojekt inkl. Baubereich VI entspricht der durch die BZO vorgegebene Überbauungsziffer von 20%.



## Ortsbildperimeter

Der bestehende Ortsbildperimeter von kantonaler Bedeutung wird durch den Gestaltungsplan nicht tangiert. Er bleibt unverändert in Kraft.

## Kernzone II

In der Kernzone II dürfen Gebäude entweder unter Beibehaltung des bisherigen Gebäudeprofils und Erscheinungsbildes umgebaut bzw. ersetzt oder durch Neubauten gemäss Art.12 BZO ersetzt werden.

Für das Grundstück Kat.-Nr. 1157 innerhalb des Gestaltungsplans gelten die Vorschriften der Kernzone II der BZO unverändert.

-  **Gestaltungsplanperimeter**
-  **Baufelder**
-  **Kernzone II**
-  **Ortsbildperimeter von kantonaler Bedeutung**
-  **Vorgarten Bollierhaus**
-  **Gebäude, deren Gebäudeprofil und Erscheinungsbild beibehalten werden muss**



	<p>Im Baubereich I werden Art.12, Art. 16 und Art. 17 BZO angepasst. Die maximale Gebäudelänge, -höhe und -breite, die Vorschriften zur Dach- und Fassadengestaltung werden ausser Kraft gesetzt. Die maximale Gesamthöhe beträgt neu 8.5 m. Dank diesen Änderungen ist es möglich, das bestehende Hauptgebäude des Diakonenhauses, das bereits heute in der Gebäudelänge und Dachgestaltung nicht zonenkonform ist, zu erhalten, zu sanieren und zu erweitern. Die Ausnützung des Baubereichs I wird aus planungsrechtlichen Gründen als maximale Geschossfläche angegeben. Mit der angegebenen maximalen Geschossfläche wird die durch die BZO vorgegebene Ausnützungsziffer von 55% eingehalten.</p>
Grenzabstand	<p>Gegen die Landwirtschaftszonengrenze innerhalb der Parzellen gelten keine Grenzabstände. Der Grenzabstand von 3.5 m zur Parzelle Nr. 845 und zum Sandacherweg bleibt bestehen.</p>
Baulinie	<p>Entlang der Breitstrasse ist der Strassenabstand durch die Baulinie festgelegt.</p>
Nutzungen	<p>Die Nutzungen werden, wie in der Bau- und Zonenordnung vorgegeben, belassen. Für den Baubereich I in der Kernzone II sind Wohnnutzung und maximal mässig störende Betriebe zulässig. Für die Baubereiche II-VI in der Wohnzone W1 West sind Wohnnutzung sowie nicht störende Betriebe zulässig.</p> <p>Die bestehende Nutzung im Baubereich I - Wohn- und Arbeitshaus für Menschen mit einer psychischen und/oder kognitiven Behinderung - wird nicht verändert. Neu wird der Gastraum öffentlich zugänglich sein. Im Baubereich II ist ein Ateliergebäude geplant, in dem sich ein Verkaufsladen und ein Webatelier befinden. In den Baubereichen III und IV sind im Richtprojekt je ein Doppelwohnhaus und im Baubereich V ein Andachtsgebäude vorgesehen. Im Baubereich VI soll zu einem späteren Zeitpunkt ebenfalls ein Wohnhaus realisiert werden. Siehe Anhang für genauere Angaben zu den Flächen und Nutzungen.</p>
Erschliessung und Parkierung	<p>Die bestehenden Hapterschliessungen für den motorisierten Individualverkehr an der Dorfstrasse und der Breitstrasse werden beibehalten. Auch die Anlieferung wird über diese Zufahrten geführt. Zusätzlich wird im Bereich des Haupteingangs des Diakonenhaus eine Ein- und Ausfahrt geschaffen. Diese dient dem Güterumschlag und dem Ein- und Aussteigenlassen von Personen. Der Baubereich VI würde bei einer Realisierung über die Ein- und Ausfahrt beim Sandacherweg erschlossen. Dazu hebt die Gemeinde Greifensee bei einer Bebauung des Baubereiches VI das heute bestehende Fahrverbot für den Baubereich VI auf. Die Fussgängererschliessung der Parzelle Kat.-Nr. 762 geschieht über die Breitstrasse, den Sandacherweg und die Parzelle Nr. 845 (Zufahrt zu Pumpwerk). In der BZO Art. 46 gibt es keine Umschreibung, die der Nutzung des Diakonenhauses als Wohnheim für Menschen mit psychischen und kognitiven Beeinträchtigungen</p>

entspricht. Deshalb wurde versucht, basierend auf der aktuellen Parkplatznutzung, eine Abschätzung des zukünftigen Bedarfs zu erstellen (s. Anhang).

Das Diakonenhaus bietet heute 30 Wohn- und Arbeitsplätze für Menschen mit psychischen und kognitiven Beeinträchtigungen an. Diese Anzahl wird sich auch mit dem Umbau nicht ändern. 20 Bewohner/innen werden in die neuen Wohnhäuser ziehen, im Hauptgebäude verbleiben noch 10 Wohnplätze. Auch die Betreuung der Bewohner/innen wird nicht intensiviert, weshalb davon ausgegangen wird, dass die gleiche Zahl an Fachpersonen wie heute beschäftigt werden.

Heute befinden sich auf dem Teil der Parzelle Kat.-Nr. 1157, der in der Kernzone liegt, 20 oberirdische Parkplätze, die den aktuellen Bedarf an Parkplätzen decken.

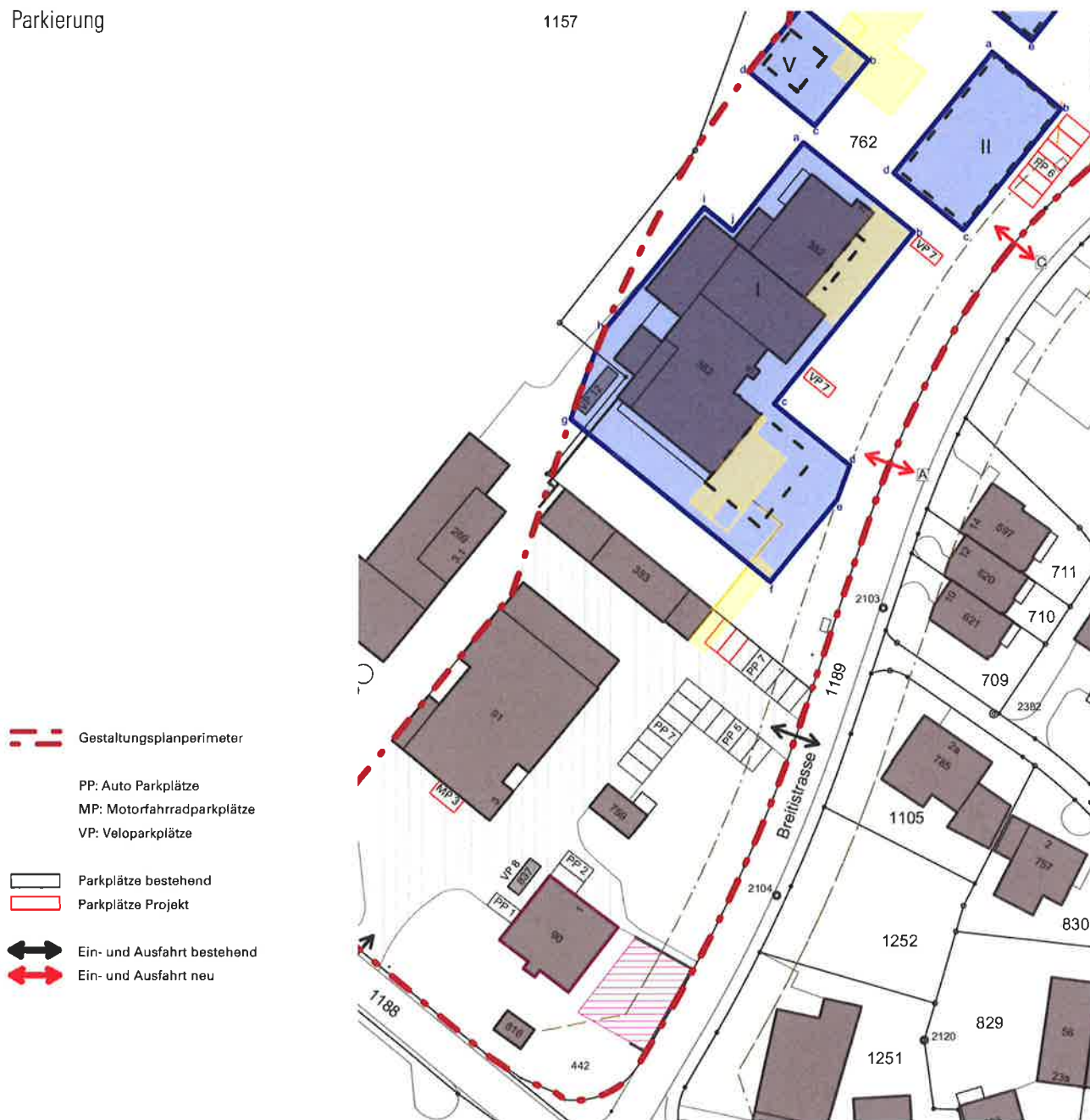
Durch Anpassungen in der Umgebungsgestaltung werden in der Kernzone zwei zusätzliche und in der Wohnzone W1 sechs neue Parkplätze geschaffen. Diese dienen als Kundenparkplätze für den Laden, das Café und als Parkplätze für die Wohnhäuser.

Für den Baubereich VI gilt die BZO Art.46 unverändert. Hierzu liegt noch kein Projekt vor.

Für zusätzliche Parkplätze bestehen im Bereich der Remise (Assek. Nr. 383) noch (gedeckte) Reserveflächen.

## Parkierung

1157



## Dienstbarkeiten

Folgende Dienstbarkeiten (Lasten) betreffen das Grundstück Kat.-Nr. 762:

- Leitungsbaurecht zugunsten der Gemeinde Greifensee Dat. 18.05.1972, SP 144
- Recht auf die Erstellung beziehungsweise den dauernden Fortbestand einer Kabelverteilkabine und Durchleitungsrecht für Kabelleitungen zugunsten EKZ Dat. 03.04.1973, SP 165
- Leitungsbaurecht mit Kabelverteilkabine zugunsten EKZ Dat. 30.06.1982, SP 321
- Durchleitungsrecht sowie damit verbundene unter- und oberirdische Schächte und Bauten in landwirtschaftlichem Kulturland zugunsten Politische Gemeinde Greifensee Dat. 18.05.1995, SP 512

Folgende Dienstbarkeiten (Lasten) betreffen das Grundstück Kat.-Nr. 1157:

- Baubeschränkung zugunsten Kanton Zürich Dat. 14.04.1962, SP 9
- Leitungsbaurecht zugunsten Politische Gemeinde Greifensee Dat. 18.05.1972, SP 144
- Leitungsbaurecht zugunsten Politische Gemeinde Greifensee Dat. 04.05.1976, SP 227

Von den Festlegungen dieses Gestaltungsplans wird nur die Dienstbarkeit SP Art. 165 tangiert. Die Kabelverteilkabine dieser Dienstbarkeit liegt im Parkbereich PA. Da der Sandacherweg nicht befahren werden darf, sind die Möglichkeiten zur Schaffung der vom BZO geforderten Parkplätzen in der Nähe der Baubereiche eingeschränkt. Laut EKZ ist die Verlegung dieser Kabine möglich, weshalb dies angestrebt wird.



## Kanalisationsleitungen

Im nördlichen Teil der Parzelle Nr. 762 verlaufen durch das Baufeld VI mehrere Kanalisationsrohre der Gemeinde (Dienstbarkeit SP Art. 9, SP Art. 512). Bauten müssen so geplant werden, dass die bestehenden Kanalisationsleitungen nicht verlegt oder beschädigt werden.

#### 4. Auswirkungen

Der Gestaltungsplan ermöglicht das Fortbestehen und die Weiterentwicklung des Diakonenhauses in Greifensee.

Das Richtprojekt zeigt die geplante Bebauung. Es ist ersichtlich, dass die geplanten Bauten und somit der Gestaltungsplan eine Bebauung ermöglichen, die sich gut in das Quartier integriert und eine besonders gute Gesamtwirkung im Sinne von § 71 des Planungs- und Baugesetzes des Kanton Zürich (PBG) erreicht wird.

Die Bebauung führt die Körnigkeit und Struktur des Dorfzentrums auf dem Gestaltungsplanperimeter weiter.

## 5. Richtprojekt

### Ausgangslage und Ziel

Die Stiftung Evangelisch-reformiertes Diakonenhaus Greifensee veranstaltete einen öffentlich ausgeschriebenen Studienauftrag mit dem Ziel die grundsätzliche Ausrichtung der Institution – ein Wohn- und Arbeitsort für Menschen mit psychischen und/oder kognitiven Beeinträchtigungen – beizubehalten. Die neue Form soll so gestaltet sein, dass sie zukünftige Veränderungen – Anpassungen in der Bewohnerstruktur, neue Arbeitsangebote – gut adaptieren kann.

### Beurteilungskriterien

- Betriebliche Anforderungen
- Wirtschaftlichkeit in Erstellung und Unterhalt
- Architektonische Qualität

### Siegerprojekt

Nach ausführlicher Sichtung und Diskussion entschied das Beurteilungsgremium einstimmig, das Projekt von bernath+widmer, Zürich der Auftraggeberin zur Weiterbearbeitung zu empfehlen.

### Auszug aus dem Jurybericht

«bernath+widmer entwickelt eine neue Dorfstruktur, die sich auf den bestehenden Stadtkern von Greifensee bezieht. Sie erreichen so die von der Auftraggeberin erwünschte Deinstitutionalisierung des Diakonenhauses. Die räumlichen und typologischen Qualitäten des Bestandes werden aufgenommen und in sorgfältiger, eigenständiger Weise weitergeführt.»

«Die zweigeschossigen Wohnhäuser überzeugen durch ihre räumliche Präsenz und versprechen eine hohe Wohnqualität mit einer guten Balance zwischen Rückzug und Öffnung. Geschickt nehmen die Wohnbauten in ihrer Materialisierung und Detaillierung die Elemente der Umgebung auf.»

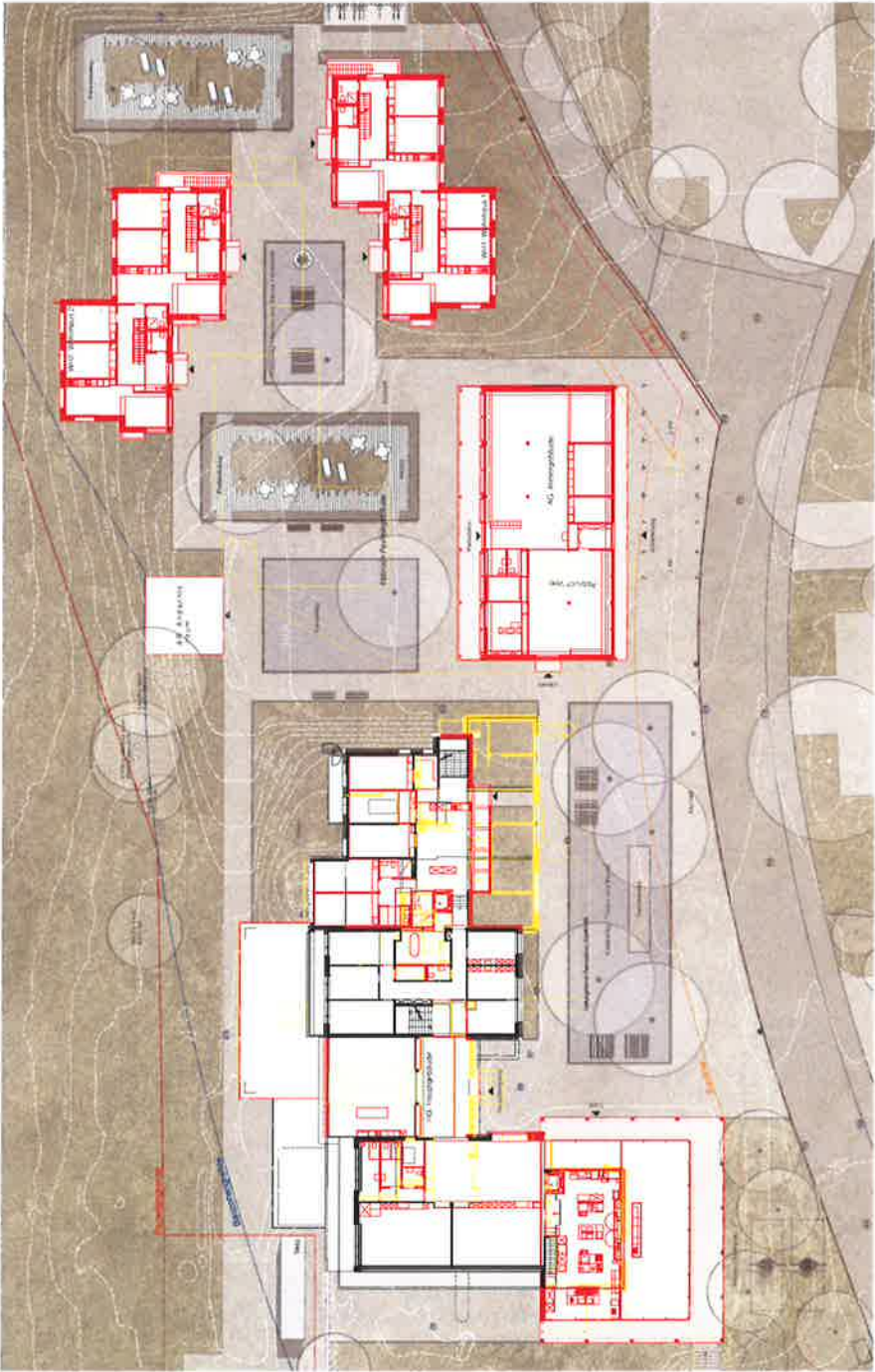
«Die Anordnung und Lage der Bauten weisen eine hohe Planungsflexibilität mit einer gut umsetzbaren Etappierung auf. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die gute Eingliederung der Baukörper eine Bewilligung im Rahmen eines Gestaltungsplans möglich ist.»

«In der ortsbaulichen prägnanten und atmosphärischen Setzung, in der Robustheit der Volumetrie, den schön gestalteten Freiräumen und in Übereinstimmung mit einer differenzierten Architektursprache verspricht der Lösungsansatz einen besonderen Ort zu schaffen, der zusammen mit dem Bestand ein überzeugendes Ensemble bildet.»

Auf Basis des Siegerprojekts wurde in der Folge mit den Grundeigentümern und in Rücksprache mit der Gemeinde Greifensee das Richtprojekt als Basis für den Gestaltungsplan ausgearbeitet.

Richtprojekt

Situation mit EG



Schnitt

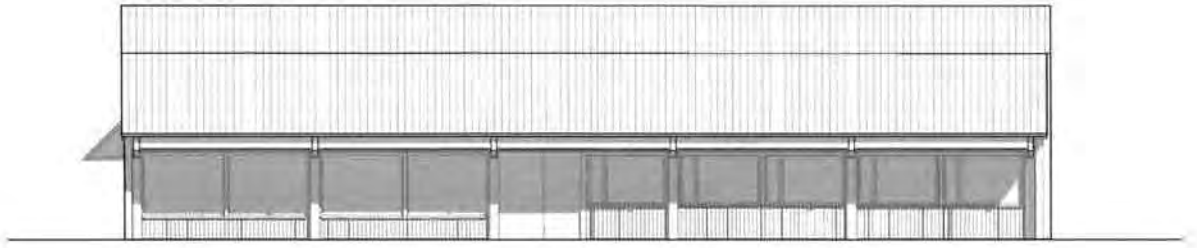


Gastrobetrieb

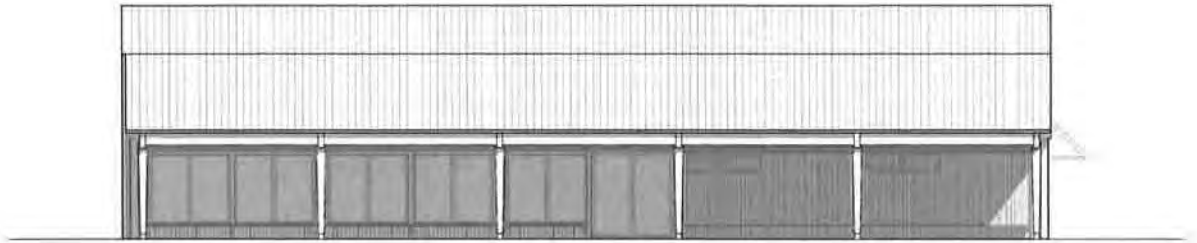
Haupthaus

Ateliergebäude

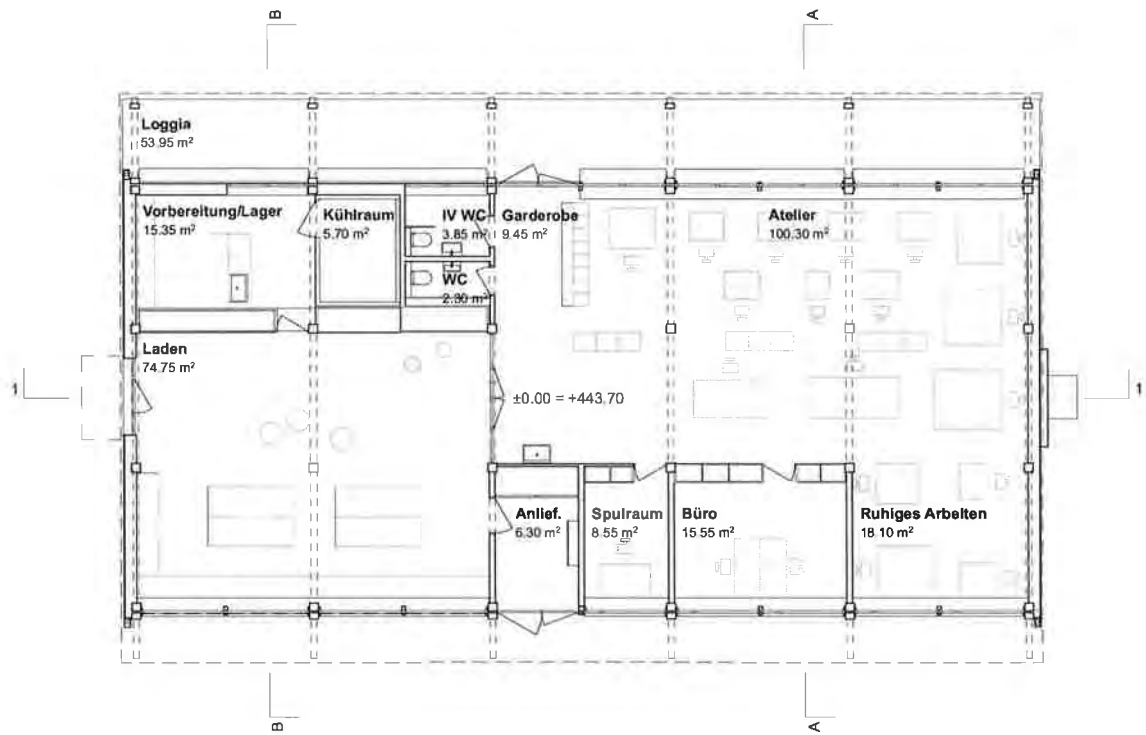
Wohngruppenhäuser



Ateliergebäude Fassadenansicht Süd-Ost 1:200

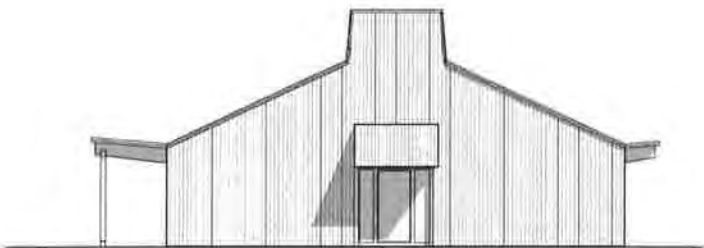


Ateliergebäude Fassadenansicht Nord-West 1:200

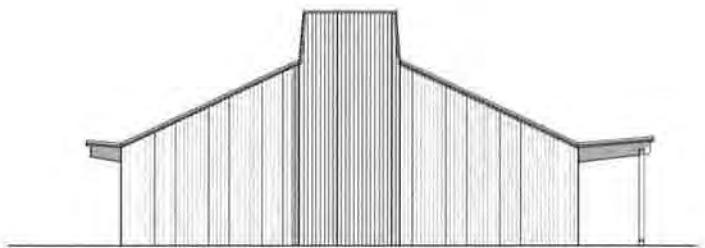


Ateliergebäude Grundriss 1:200

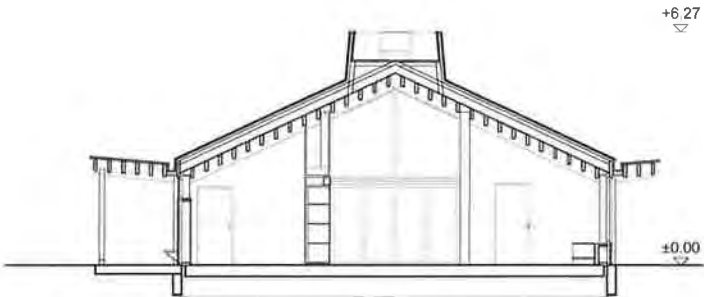




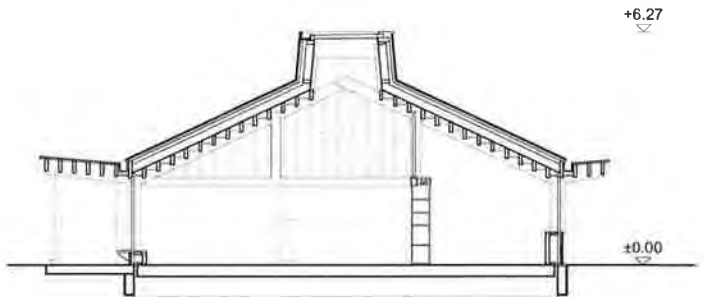
Ateliergebäude Fassadenansicht Süd-West 1:200



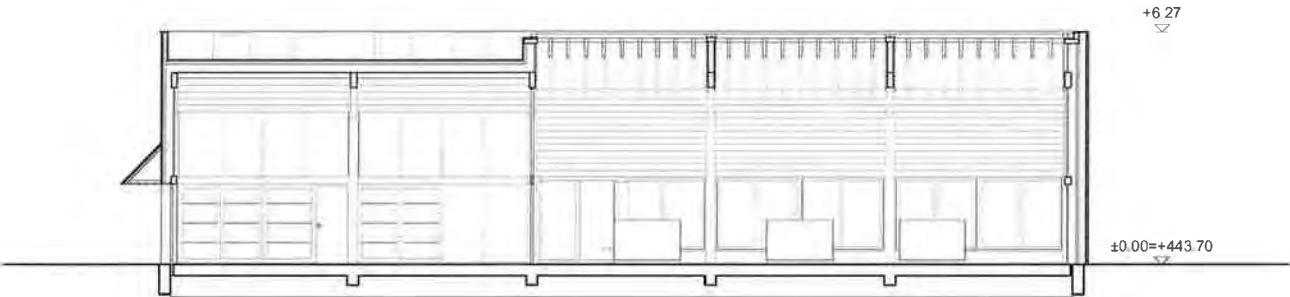
Ateliergebäude Fassadenansicht Nord-Ost 1:200



Ateliergebäude Querschnitt B-B 1:200

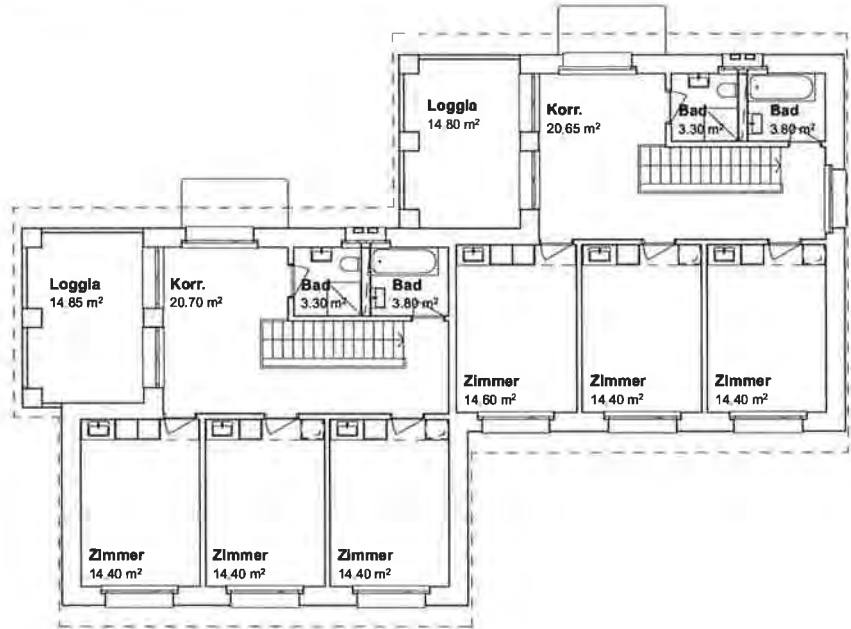


Ateliergebäude Querschnitt A-A 1:200

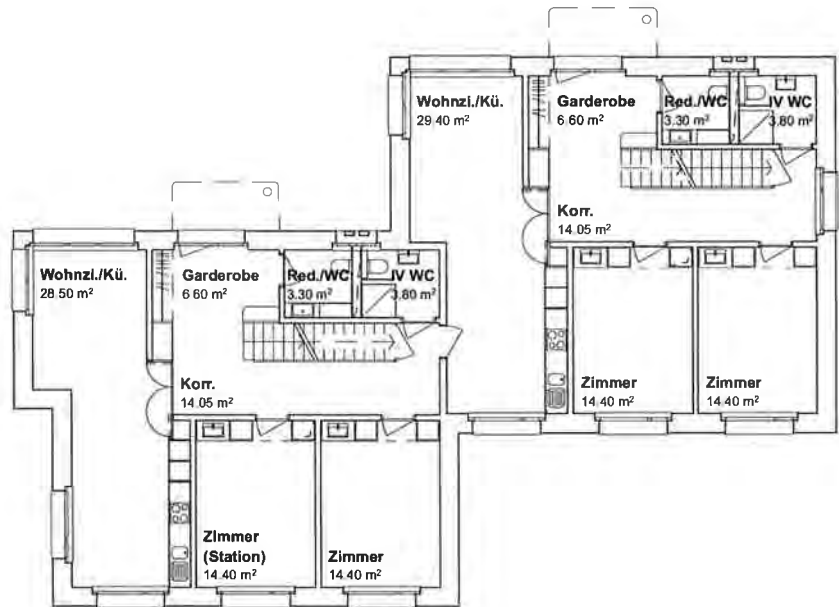


Ateliergebäude Längsschnitt 1-1 1:200

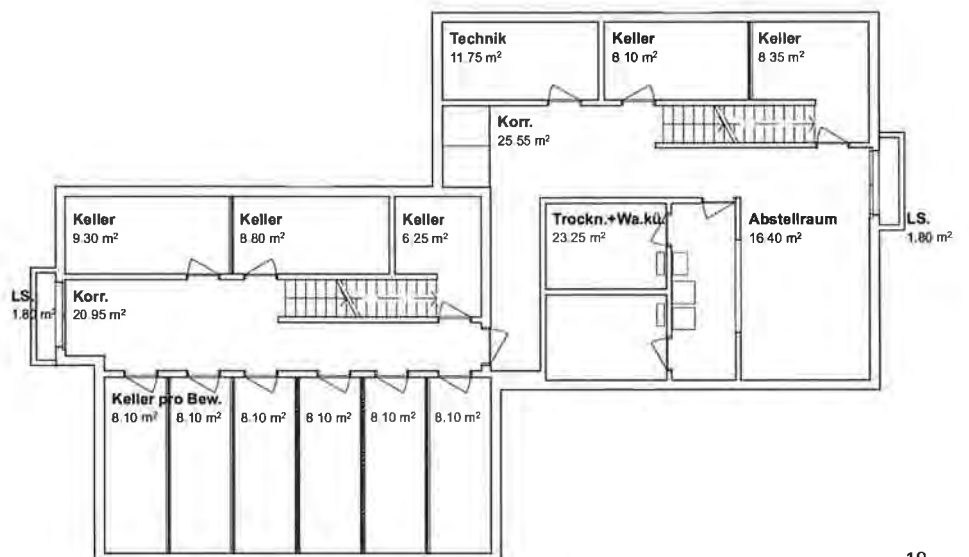
Wohnhaus Obergeschoss 1:200



Wohnhaus Erdgeschoss 1:200



Wohnhaus Untergeschoss 1:200

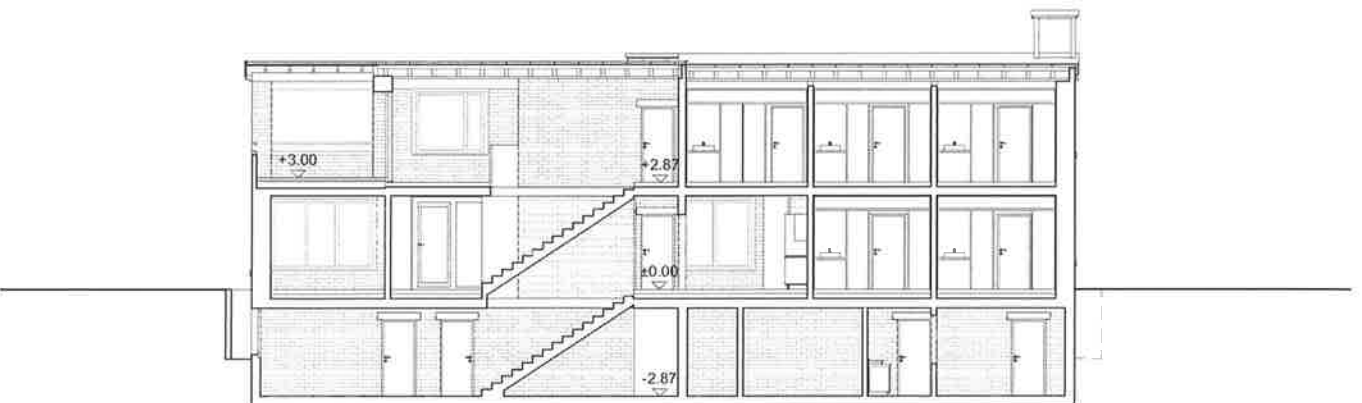




Wohnhaus Ansicht Süd-Ost 1:200



Wohnhaus Ansicht Nord-West 1:200

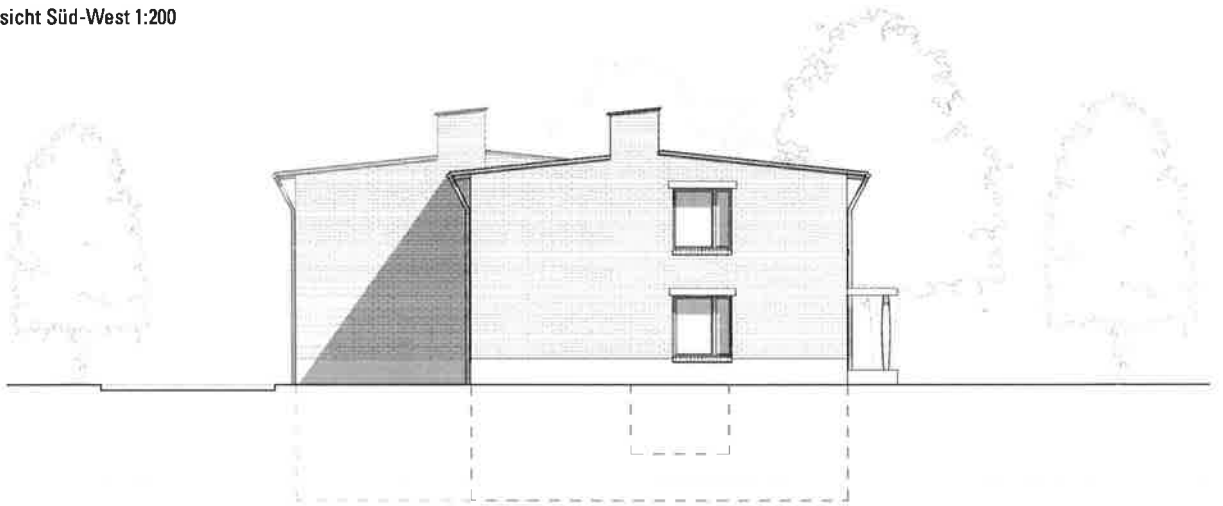


Wohnhaus Schnitt 1-1 1:200





Wohnhaus Ansicht Süd-West 1:200



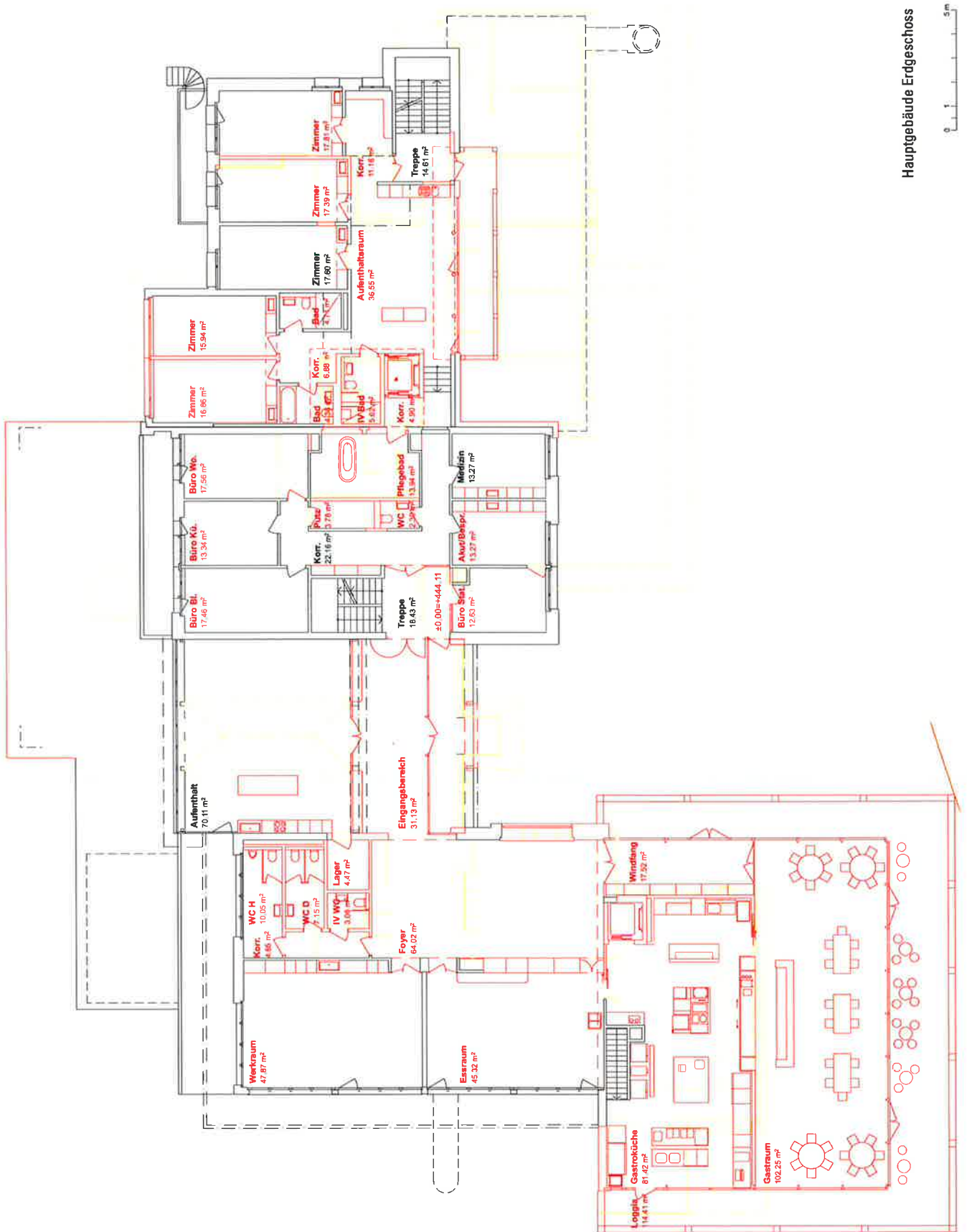
Wohnhaus Ansicht Nord-Ost 1:200

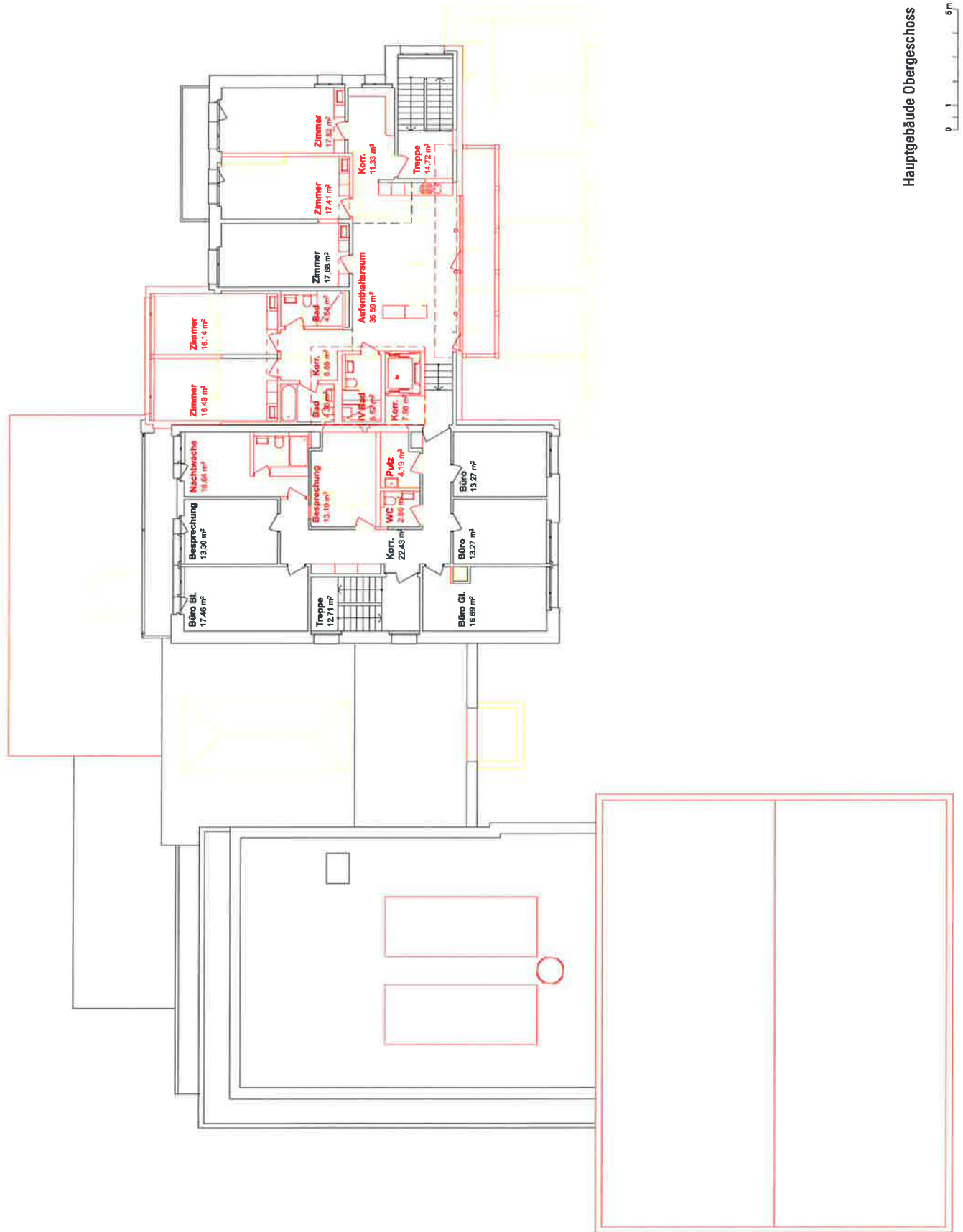


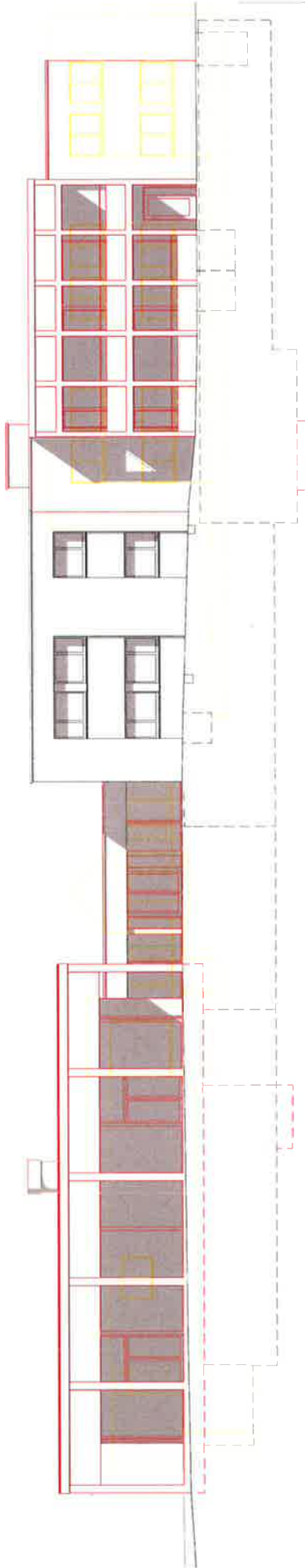
Wohnhaus Schnitt A-A 1:200



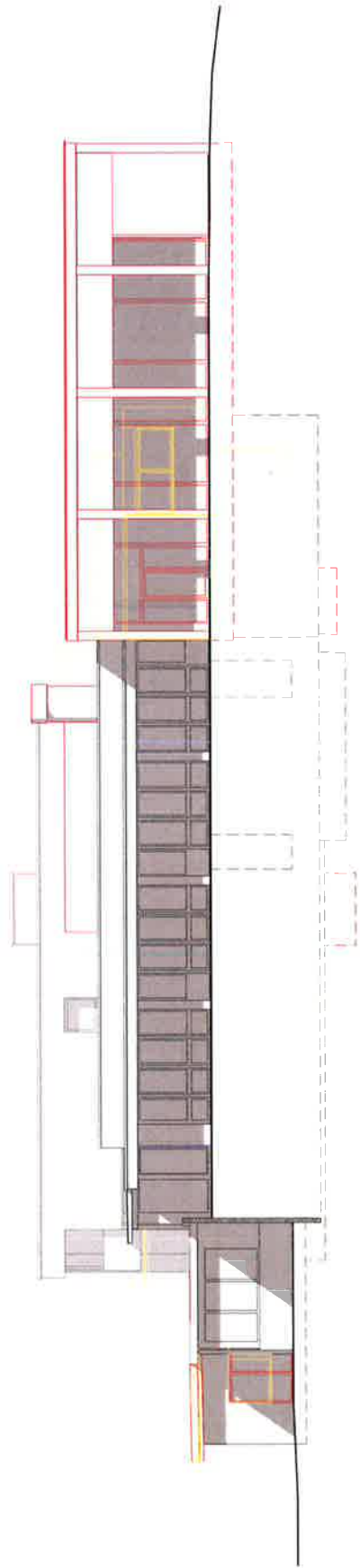






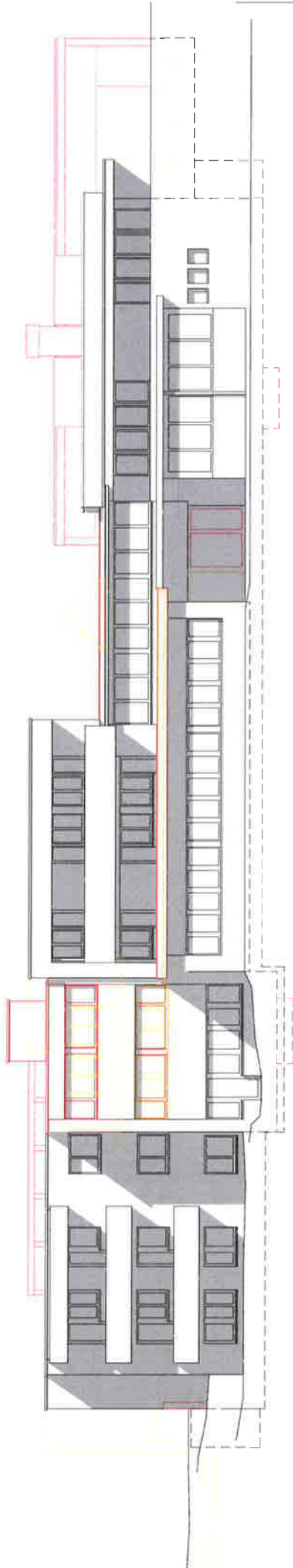


Hauptgebäude Fassadenansicht Süd-Ost

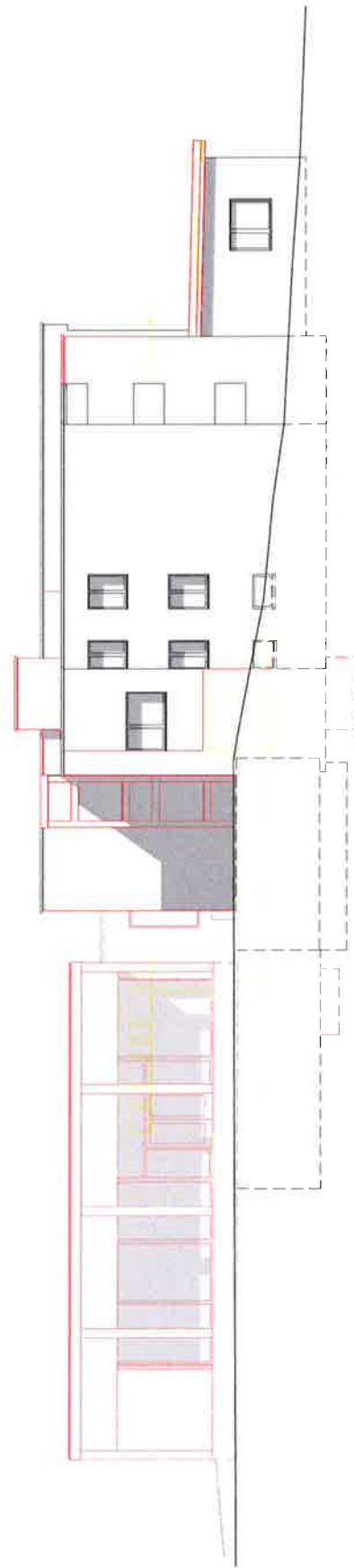


Hauptgebäude Fassadenansicht Süd-West



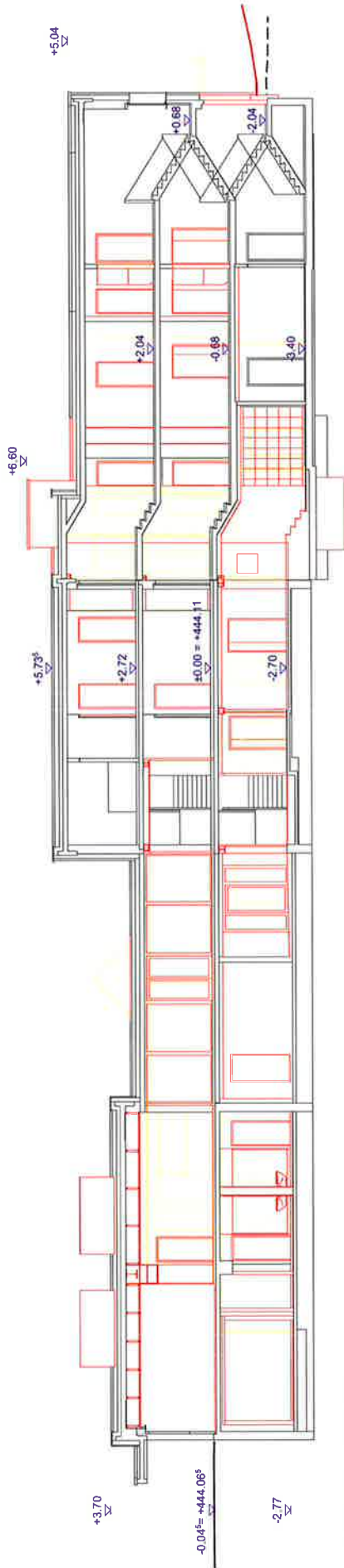


Hauptgebäude Fassadenansicht Nord-West

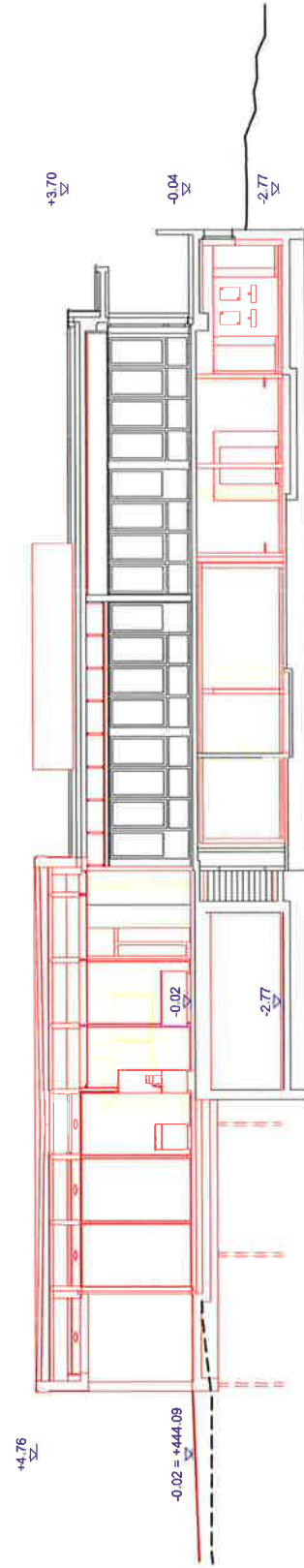


Hauptgebäude Fassadenansicht Nord-Ost





Hauptgebäude Längsschnitt 1-1



Hauptgebäude Querschnitt A-A



## Visualisierung Wohnhof



## Etappierung

Da das Diakonenhaus während der gesamten Bauphase weiterbetrieben wird, sollen die Neubauten in Etappen ausgeführt werden.

Zuerst werden die Baubereiche II und III überbaut. Anschliessend werden die Umbau- und Erweiterungsarbeiten beim bestehenden Hauptgebäude (Baubereich I) ausgeführt. Im Anschluss daran wird der bestehende Wohnpavillon rückgebaut, worauf die Baubereiche IV und V überbaut werden können.

Für den Baubereich VI bestehen noch keine konkreten Pläne. Der Grundeigentümer möchte die Möglichkeit haben, die Ausnutzungsreserven zu einem späteren Zeitpunkt mittels eines weiteren Wohnungsbaus zu realisieren.

## **6. Anhänge**

- A: Parkplatzberechnungen
- B: Nachweis Ausnützung, Nutzungen, Masse
- C: Nachweis Koten

## BERECHNUNG PARKPLATZBEDARF DIAKONENHAUS

## Erforderliche und zulässige PP nach BZO Art. 46

Parkplätze pro  
Bewohner/Arbeitspl.

Parkplätze pro  
Bes. & Kunden

	Parkplätze pro Bewohner/Arbeitspl.	Wohnung	1 pro 4 Wohnung	Wohngruppen (HG)	Anz. Sitzpl.	Arpl. m <sup>2</sup>
Wohnung	1.25 pro 1 Wohnung	1 pro 1 EFH	1 pro 4 Wohnung	Wohngruppen (HG)	2	2
EFH	2 pro 1 EFH	1 pro 1 EFH		Bollierhaus	3	3
Restaurants	1 pro 40 Sitzplätze			Scheune	5	5
Dienstl.bet. min.	1 pro 80 m <sup>2</sup> 0.5 pro 1 Arbeitspl.			Wohnhäuser	4	4
Gewerbebet.	1 pro 150 m <sup>2</sup>	1 pro 6 Sitzplätze	1 pro 100 m <sup>2</sup>	Gastraum (externe)	80	80
			1 pro 500 m <sup>2</sup>	Laden	75	75
				Atelier	120	120
				Gärtnerei	90	90
				Lingerie	77	77
				Büro	219	219
				Scheune	600	600
	min. 0.5 pro 1 Arbeitspl.			Arbeitsplätze Bewohner (30)	0	0
				Arbeitsplätze Fachpersonen	24	24

Total PP Bewohner und Besucher nach Arbeitspl.

Total PP Bewohner und Besucher nach m<sup>2</sup>

TOTAL PP nach Arbeitspl.

TOTAL PP nach m<sup>2</sup>

m<sup>2</sup> zum Wohnen und Arbeiten nutzbare Fläche inkl. Erschliessungsfläche

## BERECHNUNG PARKPLATZBEDARF MOTORRADER

Gemäss Empfehlung Amt für Verkehr: "angemessen, aber nicht weniger als 10% der minimal erforderlichen Abstellplätze für Motorfahrzeuge" (Vergl. Mail Birgit Grebe 4.02.2019)

TOTAL Motorrad PP

Parkplätze Projekt gemäss BZO Art. 46		effektiver Bedarf	
Parkplätze pro Bewohner/Arbeitspl.	Parkplätze pro Besucher & Kunden	Parkplätze pro Bew./Arbeitspl.	Parkplätze pro Bes. & Kunden
nach m <sup>2</sup>	nach Arpl. nach m <sup>2</sup>	nach Arpl.	nach Arpl.
2.50	0.50	2	2
3.75	0.75	3	1
6.25	1.25	2	2
8.00	4.00	4	2
2.00	13.33	0	2
0.94	0.75	0	2
0.80	0.24		
0.60	0.18		
0.51	0.15		
1.46	0.44		
4.00	1.20		
0.00		0	
12.00		6	
35.00	19.83	17	11
30.81	22.80		
	54.83		28
	53.61		

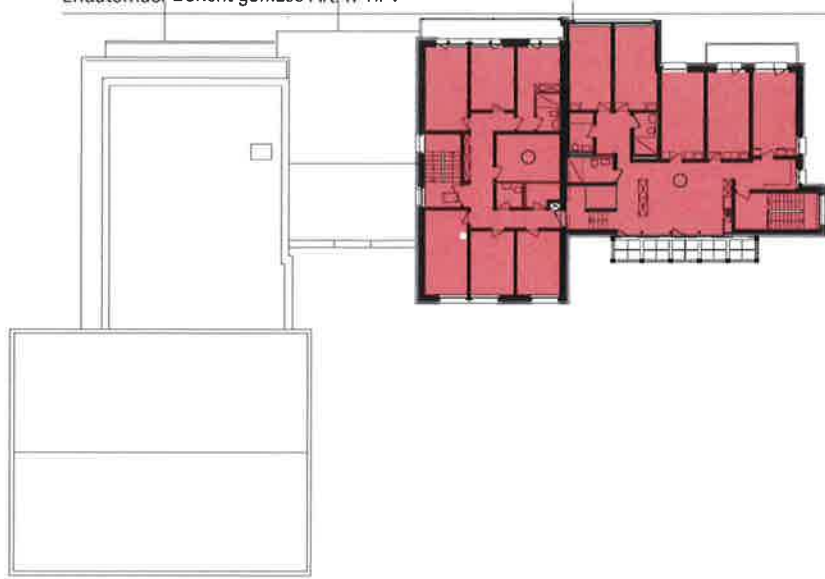
3

## BERECHNUNG VELOABSTELLPLÄTZE DIAKONENHAUS

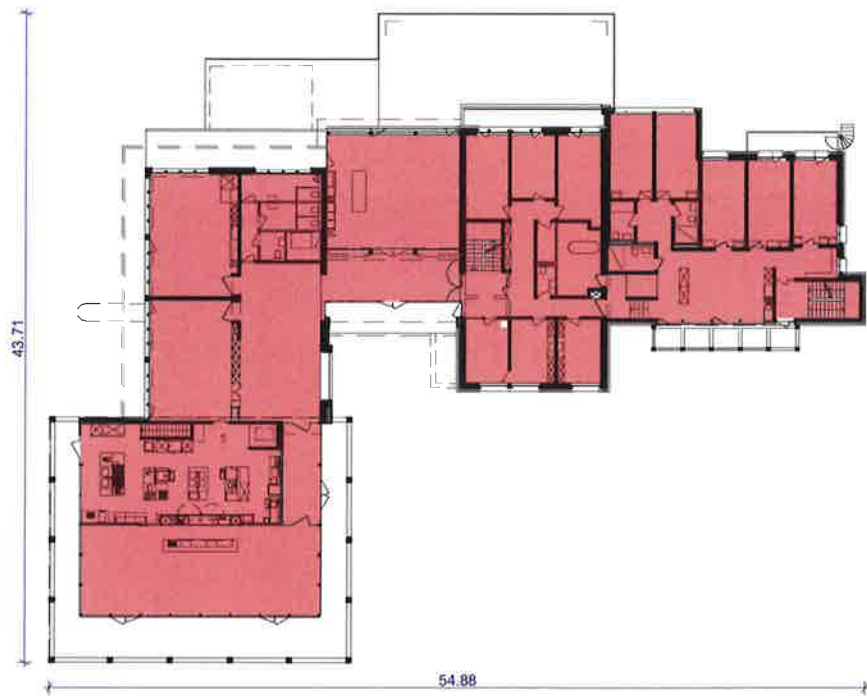
Erforderliche Veloabstellplätze <sup>1</sup>	Daten Projekt		Veloabstellplätze Projekt <sup>2</sup>		effektiver Bedarf		
	Velo PP pro Bewohner/Arbeitspl.	Velo PP pro Besucher & Kunden	Anz. Sitzpl. m <sup>2</sup> Ar.pl.	Velo PP pro Bewohner/Arbeitspl. nach m2	Velo PP pro Besucher & Kunden nach Arpl.	Velo PP pro Bew./Arbeitspl.	Velo PP pro Bes. & Kunden
Wohnen	1 pro 1 Zimmer	inkl.	Wohngruppen (HG) 10 Bollierhaus 12 Scheune 8	10 12 8	inkl.	2 10 5	1 1 1
Restaurants	2 pro 10 Mitarbeitende	2 pro 10 Sitzplätze	Wohnhäuser 20 Gastraum (externe) 80	20 1	nach Arpl. 16	10 0	1 2
Verkaufsgesch	1 pro 10 Mitarbeitende 1 pro 100 m <sup>2</sup> GF	2 pro 10 Kunden	Laden (Mitarbeiter von Atelier) 75	0.75	?	0	5
Gewerbe	2 pro 10 Arbeitspl. 1 pro 100 m <sup>2</sup> GF	0.5 pro 10 Arbeitspl. 0.1 pro 100 m <sup>2</sup> GF	Atelier 120 Gärtnerei 90 Lingerie 77 Büro 219 Scheune 600	1.20 0.90 0.77 2.19 6.00	0.12 0.09 0.08 0.22 0.60	2	0
<b>Total Velo PP Bewohner und Besucher</b>				<b>62.81</b>	<b>17.11</b>	<b>29</b>	<b>11</b>
<b>TOTAL Velo PP</b>					<b>79.92</b>		<b>40</b>

1) gemäss Empfehlung 'Velopflichtabstellplätze', Koordinationsstelle Veloverkehr, Kanton Zürich  
GF Geschossfläche

OG 354 m<sup>2</sup>



EG 885 m<sup>2</sup>



UG 434 m<sup>2</sup>

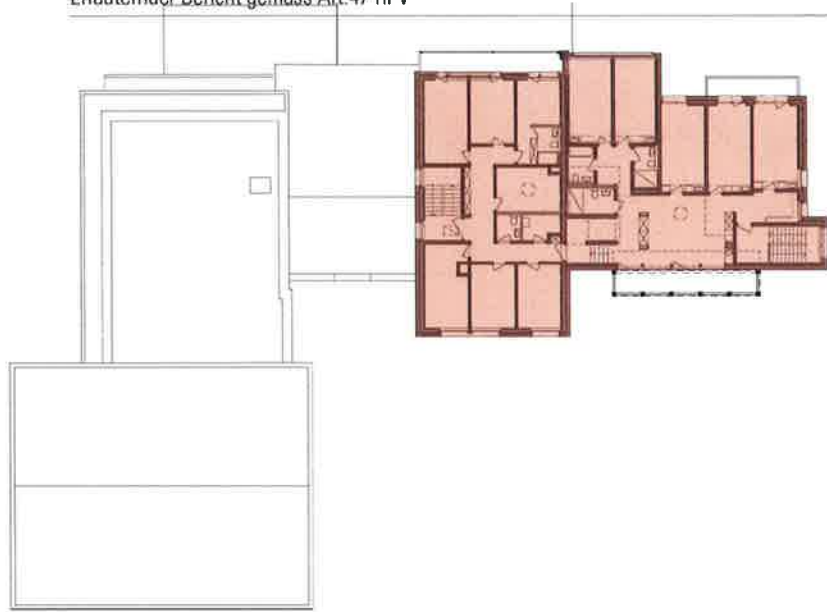


**Ausnutzungsziffer Endzustand**

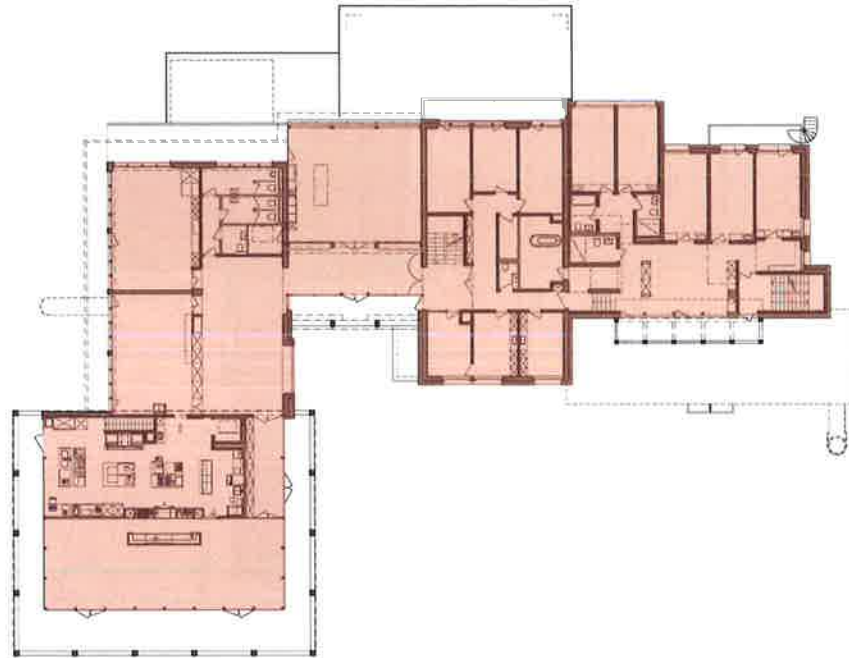
massgebliche Grundstücksfläche	3401 m <sup>2</sup>
Ausnutzungsziffer	55 %
max. Ausnutzung	1871 m <sup>2</sup>
anrechenbare GNF (UG-OG)	1673 m <sup>2</sup>
Ausnutzung	49 %

Anrechenbare Gesamtnutzfläche (GNF)

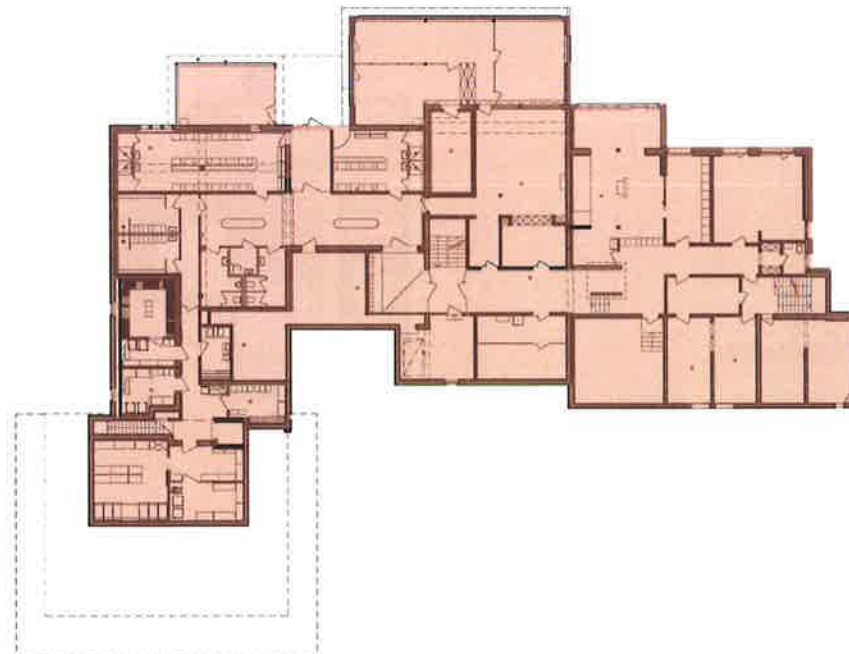
OG = 394 m<sup>2</sup>



EG = 922 m<sup>2</sup>



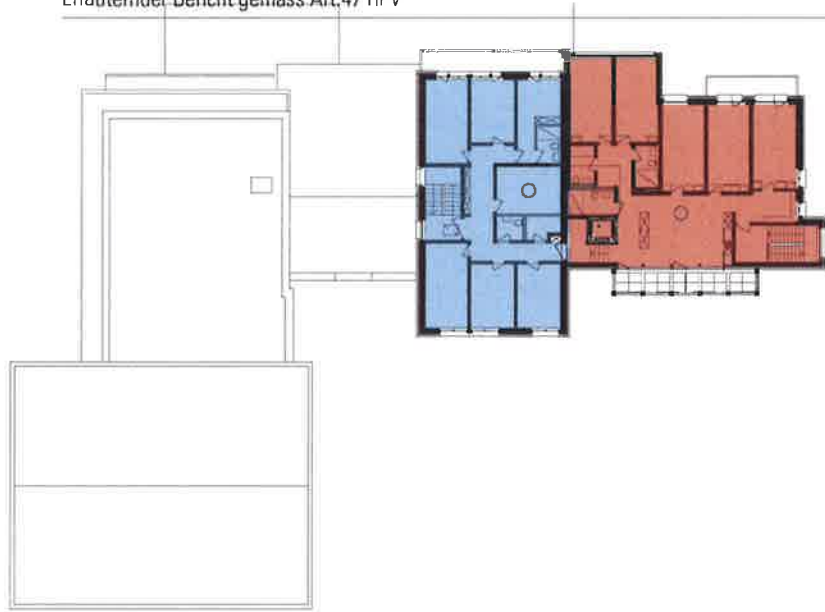
UG = 1'081 m<sup>2</sup>



**Geschossfläche Richtprojekt**

Total 2'397 m<sup>2</sup>

UG



EG



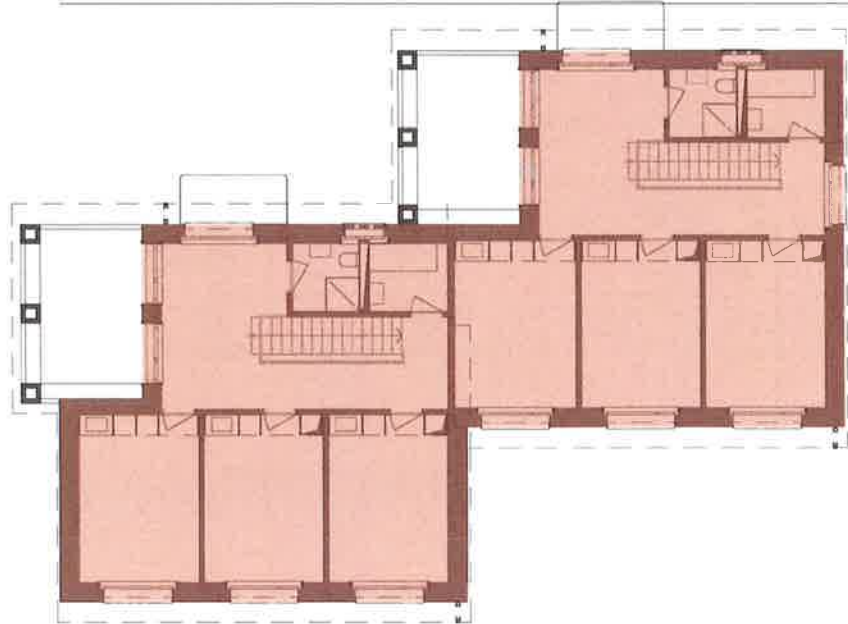
UG



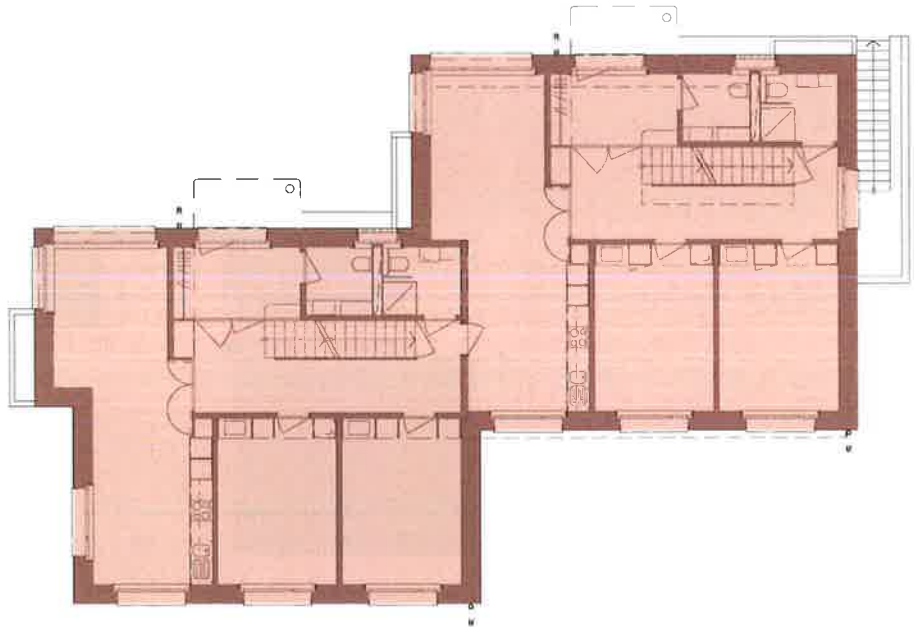
**Legende Nutzungen**

-  Wohnen
-  Büroräume
-  Gastronomie | Aufenthalt
-  Gärtnerei
-  Wäscherei
-  Lager | Nebenräume

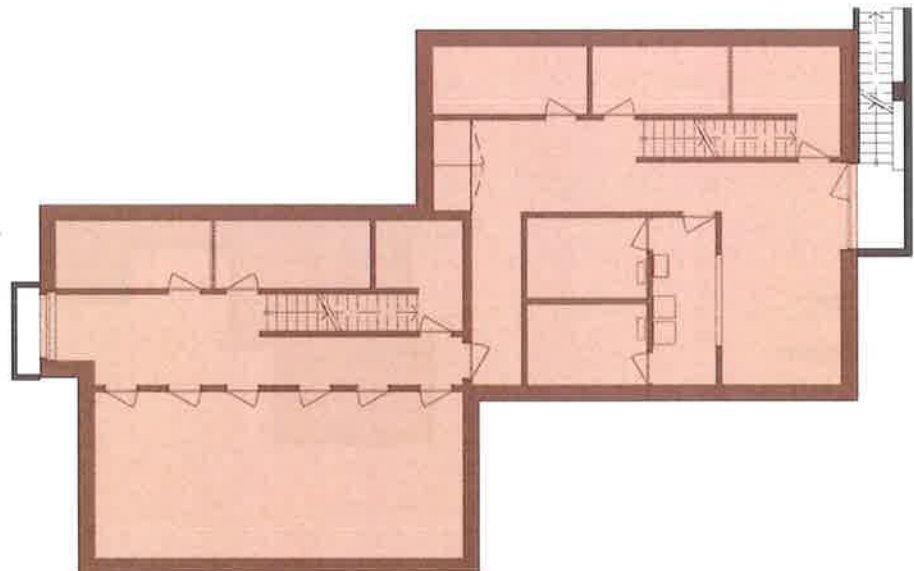
OG = 220 m<sup>2</sup>



EG = 245 m<sup>2</sup>



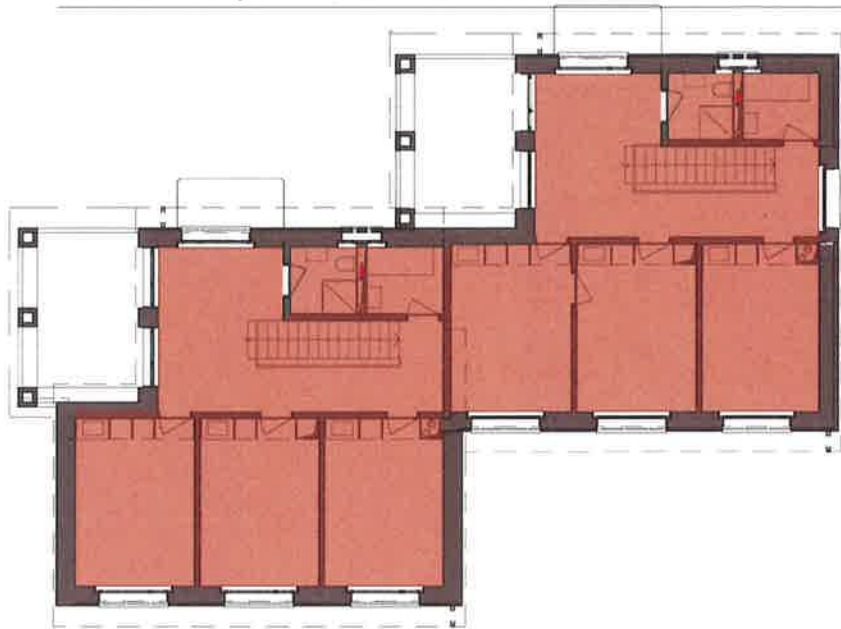
UG = 245 m<sup>2</sup>



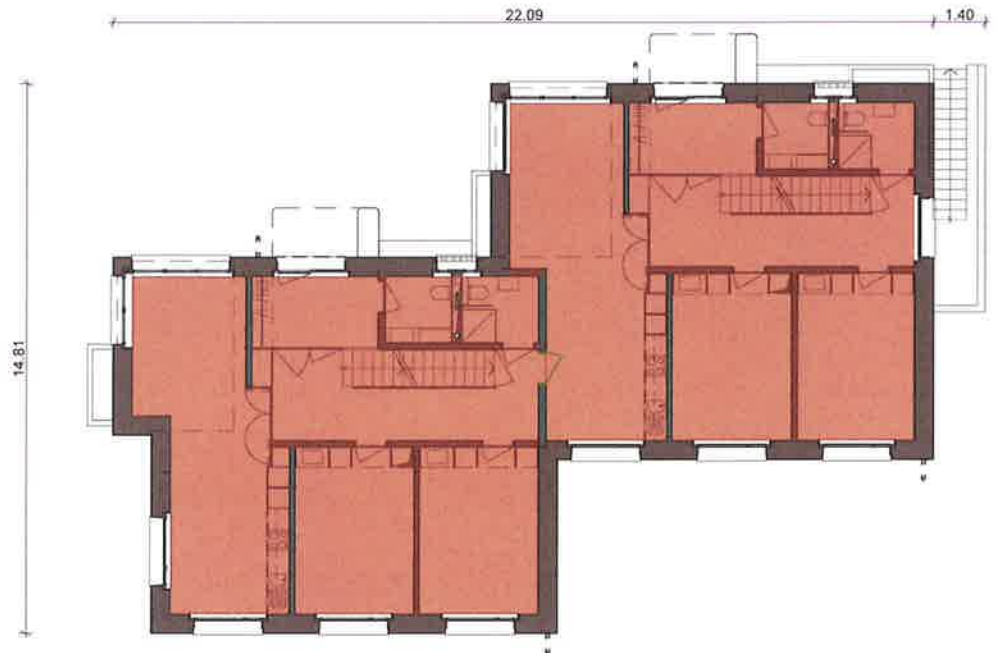
**Geschossfläche Richtprojekt**

Total = 710 m<sup>2</sup>

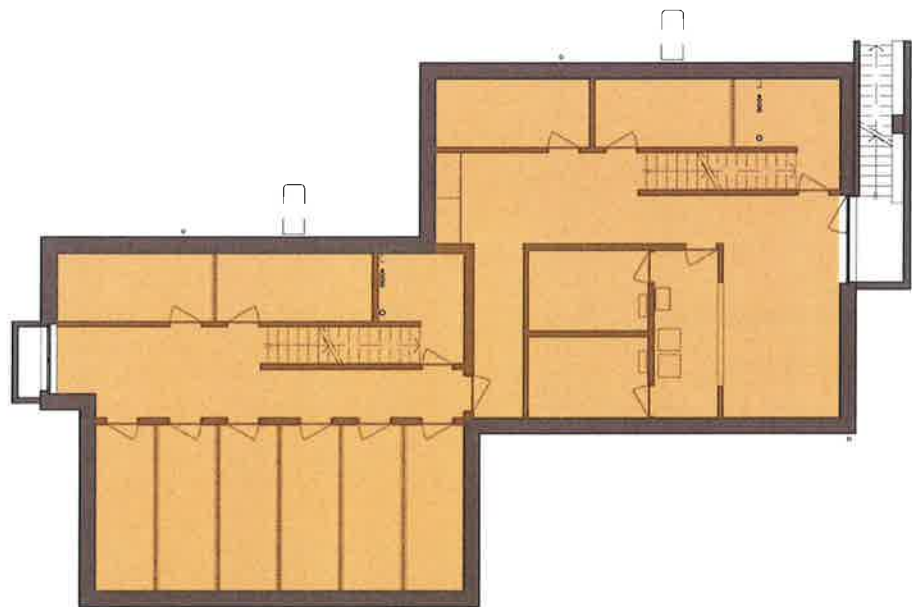
0G



EG

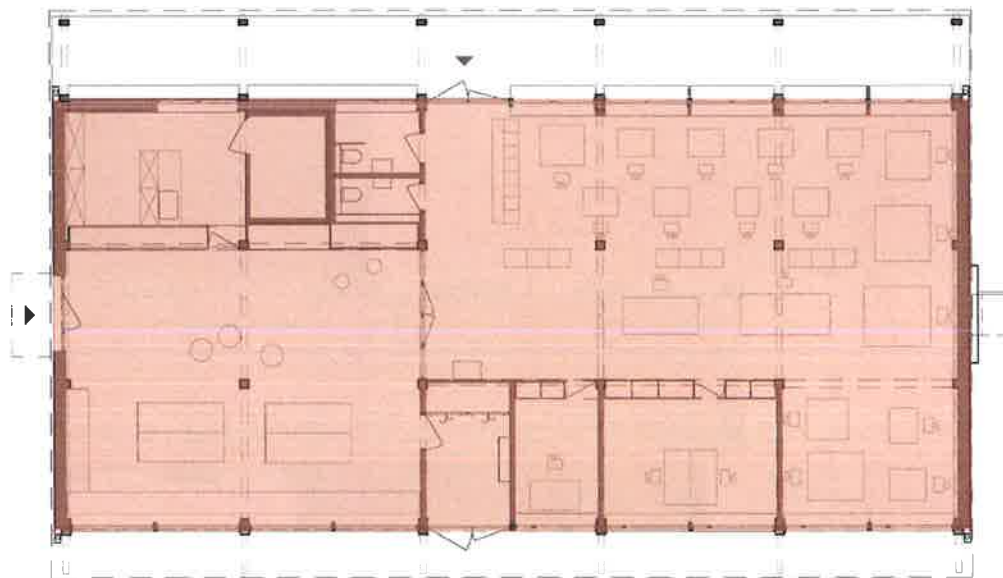


UG



**Legende Nutzungen**

-  Wohnen
-  Büroräume
-  Gastronomie | Aufenthalt
-  Gärtnerei
-  Wäscherei
-  Lager | Nebenräume



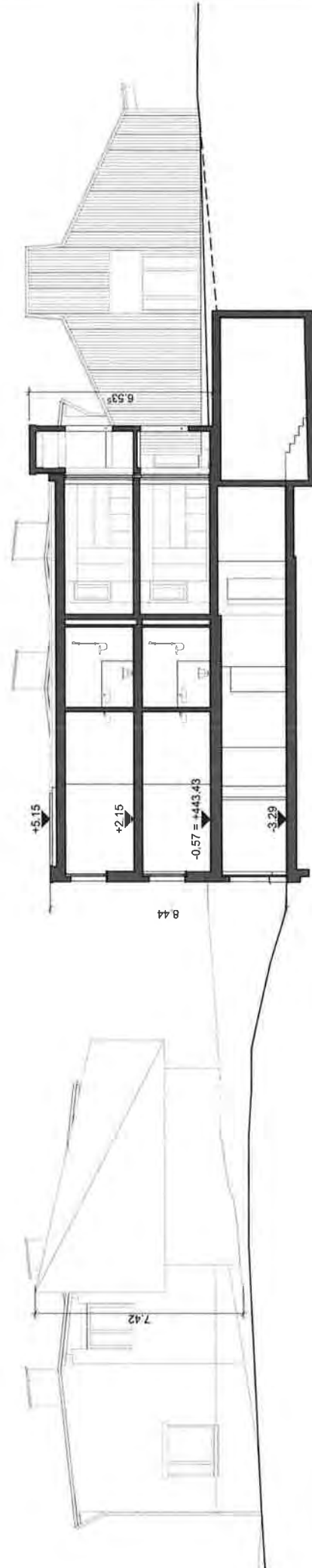
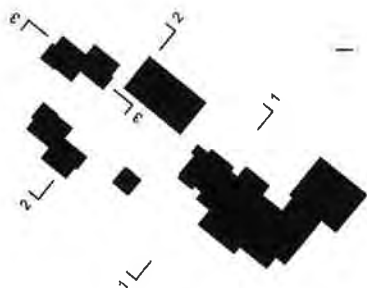
**Geschossfläche Richtprojekt**

Total = 255 m<sup>2</sup>

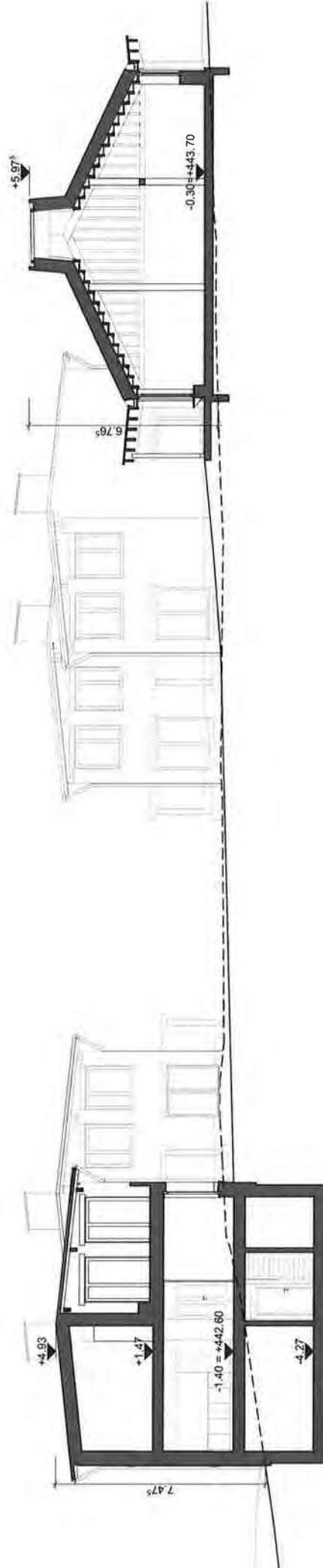
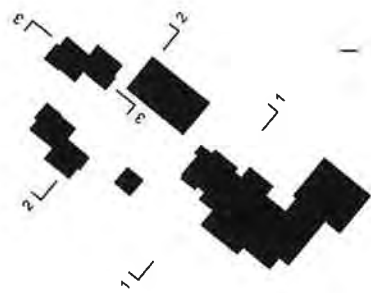


**Legende Nutzungen**

-  Laden
-  Werkstatt

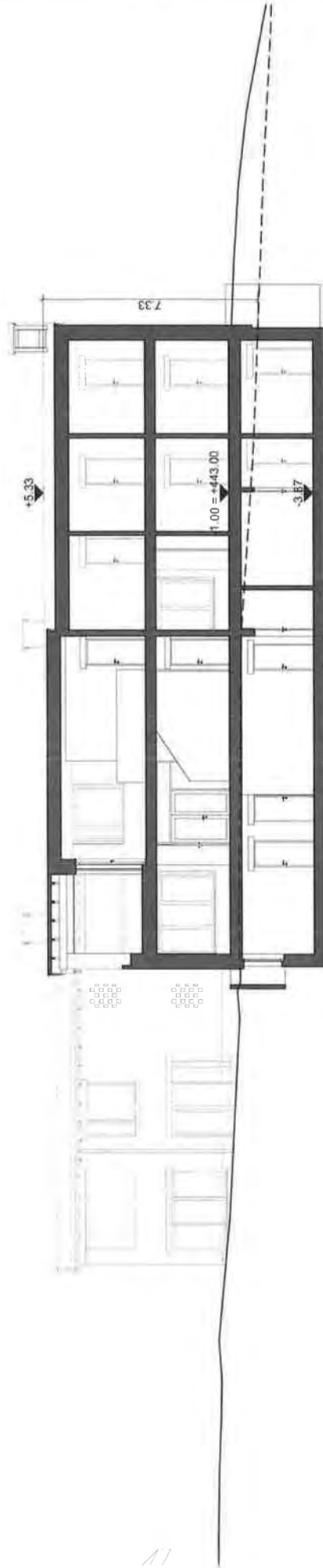
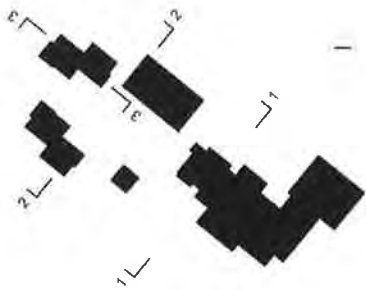


1 Querschnitt Hauptgebäude



2 Querschnitt Ateliergebäude

2 Querschnitt Wohnhaus 2



3 Längsschnitt Wohnhaus 1





**Rubrik:** Raumplanung

**Unterrubrik:** Nutzungsplanung/Sondernutzungsplanung

**Publikationsdatum:** KABZH - 06.08.2020

**Meldungsnummer:** RP-ZH02-0000000736

**Kanton:** ZH

**Publizierende Stelle:**

Gemeinde Greifensee, Im Städtli 3, 8606 Greifensee

## **Privater Gestaltungsplan „Diakonenhaus“ Bekanntmachung des Inkrafttretens, Bekanntmachung des Inkrafttretens**

**Betrifft:** 8606 Greifensee

Der private Gestaltungsplan Diakonenhaus wurde von den Stimmberechtigten der Gemeinde Greifensee an der Gemeindeversammlung vom 4. Dezember 2019 und von der Baudirektion mit Verfügung vom 28. April 2020 genehmigt. Gemäss Rechtskraftbescheinigung des Baurekursgerichts vom 15. Juli 2020 ist kein Rechtsmittel ergriffen worden. Der private Gestaltungsplan Diakonenhaus tritt am Tag nach der Publikation in Kraft.

### **Rechtliche Hinweise:**

#### **Kontaktstelle:**

Gemeinde Greifensee  
Im Städtli 3  
8606 Greifensee