

## **Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich**

Sitzung vom 22. März 1989

### **858. Privater Gestaltungsplan Fischbachstrasse, Steinmaur**

Am 16. Dezember 1988 stimmte die Gemeindeversammlung Steinmaur dem privaten Gestaltungsplan Fischbachstrasse zu. Gegen diesen Beschluss wurde kein Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Wiederherstellung des Erscheinungsbildes des durch Brand teilweise zerstörten Bauernhauses schaffen. Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessung, Gestaltung und Nutzung der vorgesehenen Bauten und Anlagen. Er ist recht- und zweckmässig.

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten

b e s c h l i e s s t d e r R e g i e r u n g s r a t :

I. Der private Gestaltungsplan Fischbachstrasse, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Steinmaur vom 16. Dezember 1988, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Steinmaur, 8162 Steinmaur (unter Beilage eines mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, das Verwaltungsgericht sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.

Zürich, den 22. März 1989

Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

**Roggwiller**



Exemplar des  
Amtes für Raumplanung

KANTON ZÜRICH

GEMEINDE STEINMAUR

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
FISCHBACHSTRASSE

Mst. 1 : 500

Vom Grundeigentümer von Kat.Nr. 1633, festgesetzt am 3.10.1988

Hans Diebold

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am

16. Dez. 1988

Namens der Gemeindeversammlung

Der Präsident:

R. W. Müller

Der Schreiber:

[Handwritten Signature]

Vom Regierungsrat am

22. März 1989

Mit Beschluss Nr. 858 genehmigt

Vor dem Regierungsrate

Der Staatsschreiber:

in Vertretung

[Handwritten Signature]  
Zürich



PLAN NR.

88-100

VERFASSER:

Zoltán Nagy Ing.Techn.HTL  
Architekturbüro  
Ringstrasse 3  
8162 Steinmaur

DATUM:

17. Feb. 1989

Zoltán Nagy

## BESTIMMUNGEN ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN FISCHBACHSTRASSE

---

### 1. GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des privaten Gestaltungsplanes Fischbachstrasse umfasst das Grundstück Kat.Nr.1633 und ist im zugehörigen Plan Mst. 1 : 500 vom 7.10.1988 festgehalten, welcher samt den Eintragungen integrierender Bestandteil dieser Bestimmungen bildet.

### 2. ZWECK

Der Gestaltungsplan bezweckt die Wiederherstellung des äusseren Erscheinungsbildes des durch Brand teilweise zerstörten ehemaligen Bauernhauses als ortsbaulich markantes und das Gebiet am Fischbach prägendes Element.

### 3. VERHÄLTNIS ZUR KOMMUNALEN BAU- UND ZONENORDNUNG

Wo der Gestaltungsplan nicht etwas anderes bestimmt, gilt die jeweils gültige kommunale Bau- und Zonenordnung.

### 4. LAGE, ÄUSSERE ABMESSUNGEN UND UNTERTEILUNG DES GEBÄUDES

4.1 Massgebend für die Lage, die äusseren Abmessungen und die Unterteilung des Gebäudes sind die Angaben im Plan, wobei für die Projektierung gegenüber den beigehefteten Detailplänen ein geringfügiger Spielraum zur Verfügung steht.

4.2 Unterirdische Bauten sind innerhalb des gesamten Geltungsbereich zulässig.

### 5. NUTZWEISE

Gestattet ist nur die Wohnnutzung.

### 6. AUSNÜTZUNGSZIFFER

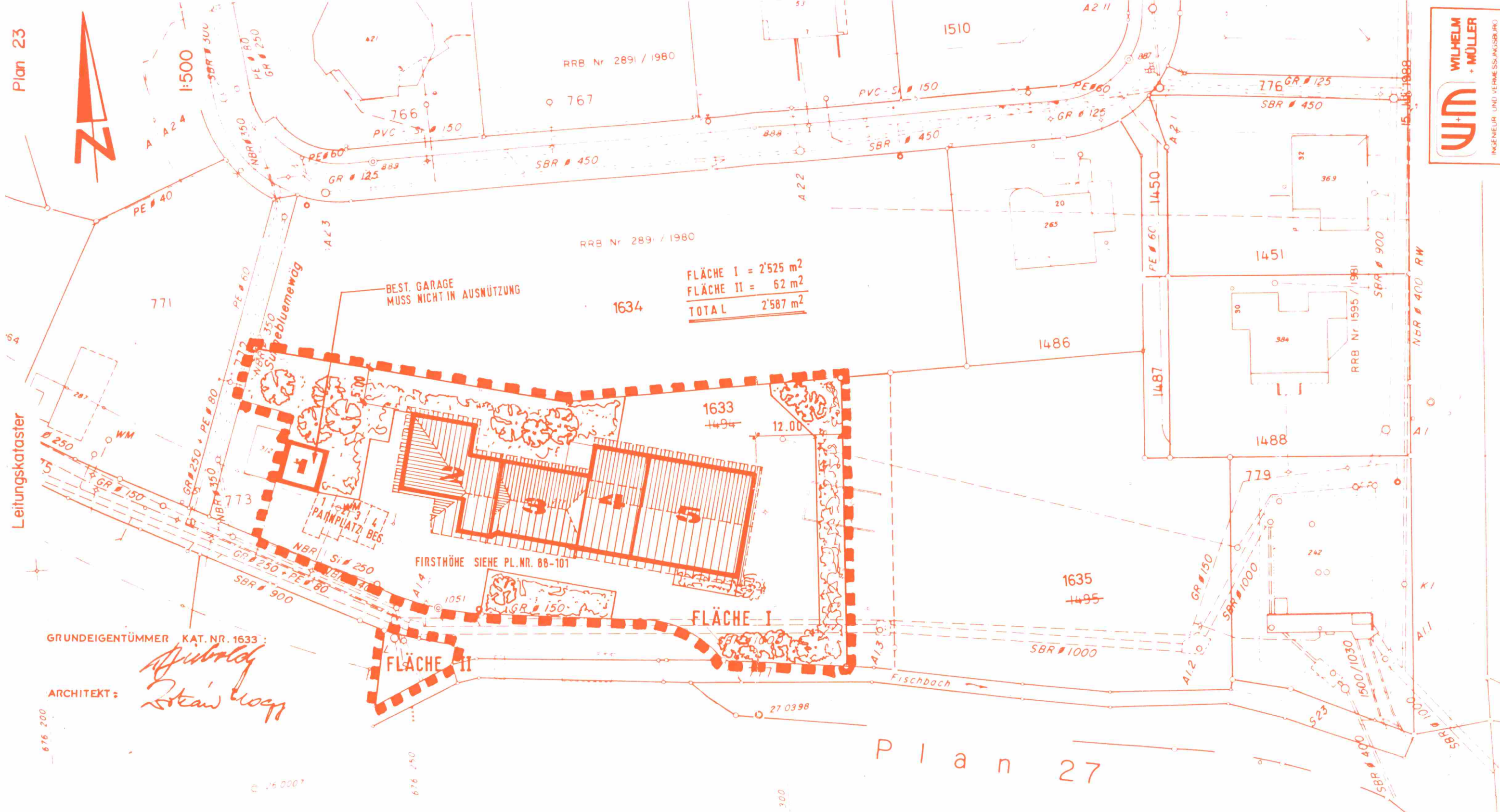
Die Ausnützungsziffer beträgt maximal 45 %

### 7. ARCHITEKTONISCHE GESTALTUNG UND UMGEBUNGSGESTALTUNG

Bauten und Anlagen sowie deren Umschwung müssen gut gestaltet und zweckmässig ausgestattet und ausgerüstet sein.

### 8. INKRAFTTRETEN

Der Gestaltungsplan tritt mit der öffentlichen Bekanntmachung der Genehmigung durch den Regierungsrat in Kraft.



Plan 23

Leitungskataster

Gemeinde Steinmaur



1:500

Plan 27

GRUNDEIGENTÜMMER KAT. NR. 1633:

ARCHITECT: *Steinmaur*

BEST. GARAGE MUSS NICHT IN AUSNÜTZUNG

FLÄCHE I = 2'525 m<sup>2</sup>  
 FLÄCHE II = 62 m<sup>2</sup>  
 TOTAL 2'587 m<sup>2</sup>

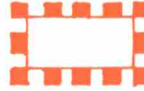




FIRSTHÖHE SIEHE PL. NR. 88-101

FLÄCHE II

FLÄCHE I

Fischbach

**Legende**

-  Geltungsbereich
-  Mantellinien für oberirdische Gebäude
-  Gebäudenummer
-  Minimale Abstände
-  Bäume (schematisch)

**Vorbehalt**  
 Für die Vollständigkeit und lagerechte Richtigkeit der dargestellten Werklösungen kann keine Garantie übernommen werden.

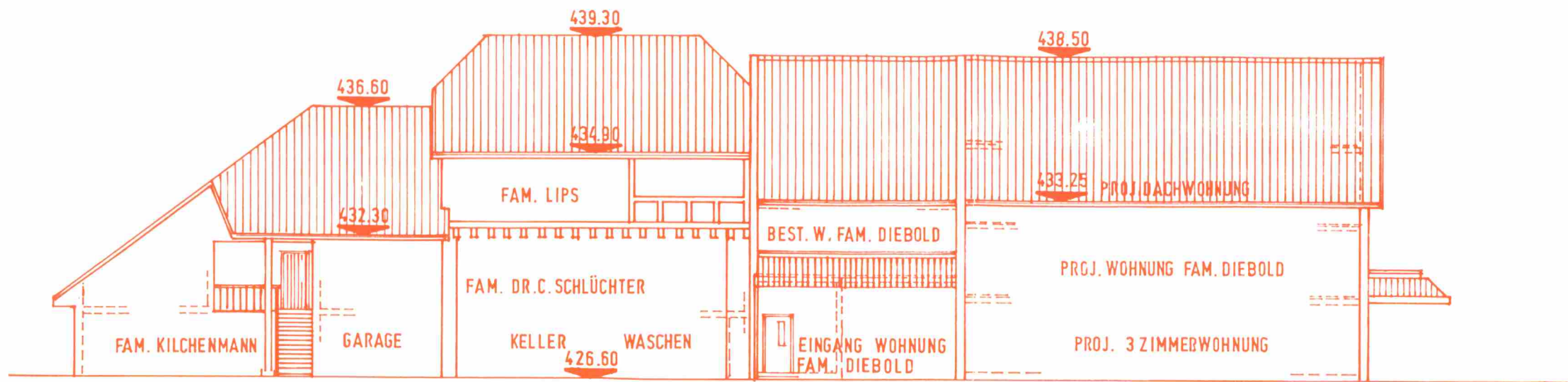
**PRIVATER GESTALTUNGSPLAN  
 FISCHBACHSTRASSE**

ARCHITEKTURBÜRO Z. NAGY ING. TECHN. HTL 8162 STEINMAUR  
 DATUM: 7. OKT. 1988 REV.: 15. NOV. 1988  
 GEZ.: NZ PL. NR. 88-100

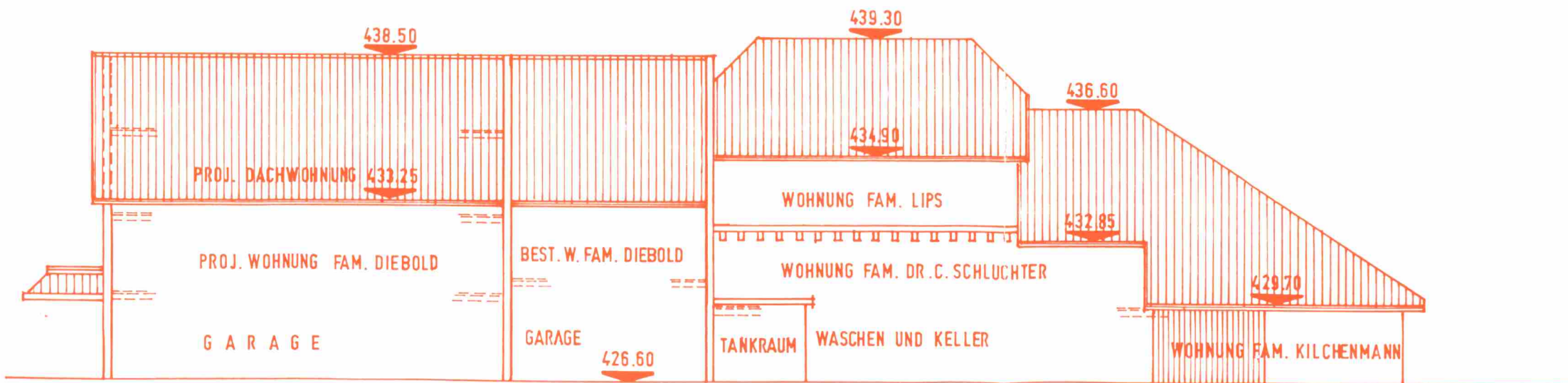
Die unterstrichenen Kat.-Nrn. sind im Grundbuch noch nicht eingetragen

Für Bauprojekte mit max. Ausnutzung der Abstände sind die Masse auf dem Lokal zu erheben

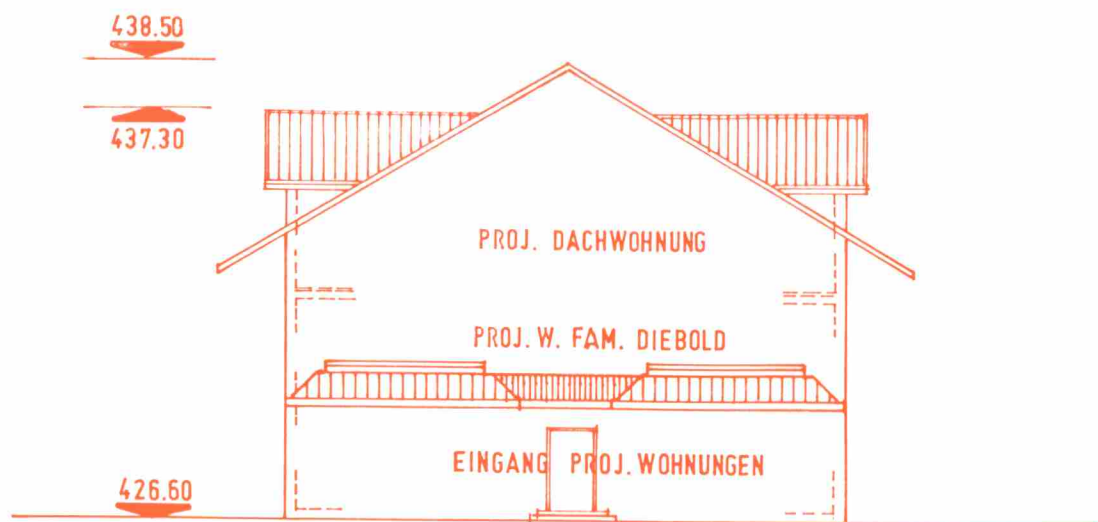
Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt. Widerrechtliche Vervielfältigung wird nach Bundesgesetz betr. Urheberrecht vom 7. 12. 1922 verfolgt



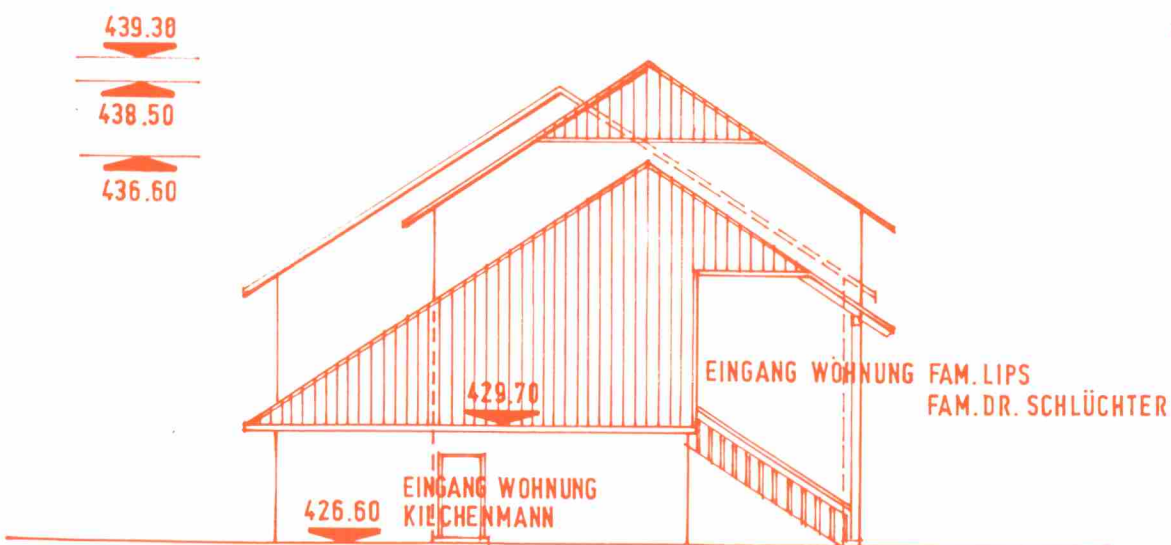
S Ü D - A N S I C H T 1 : 2 0 0



N O R D - A N S I C H T 1 : 2 0 0

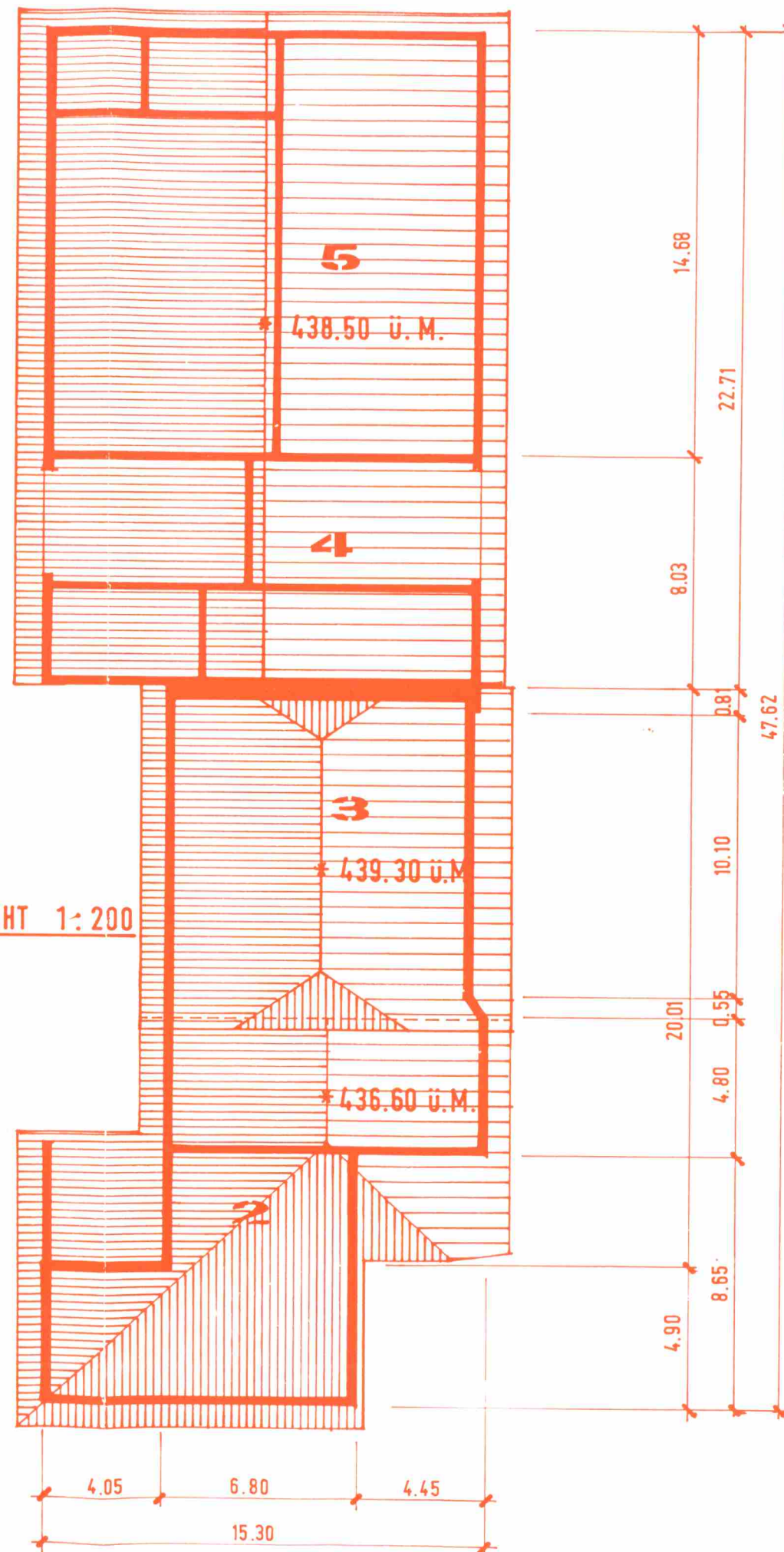


**O S T - A N S I C H T 1 : 2 0 0**



**W E S T - A N S I C H T 1 : 2 0 0**

**D A C H A U F S I C H T 1 : 2 0 0**



## WIEDERAUFBAU DES ABGEBRANNTEN ÖKONOMIEGEBÄUDES

DER FAMILIE HANS DIEBOLD FISCHBACHSTRASSE 17, 8162 STEINMAUR

AUSNÜTZUNGS-BERECHNUNG

Kein Kellergeschoss

1. ERDGESCHOSS

10.69 x 4.90	=	53.38 m <sup>2</sup>
6.64 x 3.75	=	24.28 m <sup>2</sup>
9.48 x 3.37	=	31.95 m <sup>2</sup>
7.18 x 8.44	=	60.60 m <sup>2</sup>
8.90 x 1.71	=	15.22 m <sup>2</sup>
9.20 x 1.32	=	12.14 m <sup>2</sup>
11.88 x 3.19	=	<u>37.90 m<sup>2</sup></u>

Total EG 235.09 m<sup>2</sup>235.09 m<sup>2</sup>2. 1. OBERGESCHOSS

6.64 x 2.70	=	17.93 m <sup>2</sup>
5.34 x 2.50	=	13.35 m <sup>2</sup>
10.94 x 1.30	=	14.22 m <sup>2</sup>
11.09 x 4.80	=	53.23 m <sup>2</sup>
10.82 x 0.55	=	5.95 m <sup>2</sup>
10.54 x 10.10	=	106.45 m <sup>2</sup>
10.66 x 0.80	=	8.53 m <sup>2</sup>
14.76 x 8.06	=	118.97 m <sup>2</sup>
14.76 x 11.82	=	174.46 m <sup>2</sup>
5.25 x 2.84	=	<u>14.91 m<sup>2</sup></u>

Total 1.OG 528.00 m<sup>2</sup>528.00 m<sup>2</sup>3. DACHGESCHOSS

4.10 x 2.30	=	9.43 m <sup>2</sup>
7.50 x 4.80	=	36.00 m <sup>2</sup>
11.09 x 6.85	=	75.97 m <sup>2</sup>
9.95 x 4.60	=	45.77 m <sup>2</sup>
11.82 x 14.76	=	<u>174.46 m<sup>2</sup></u>

341.83 m<sup>2</sup>

abzüglich

0.73 x 0.95	=	0.6935 m <sup>2</sup>
0.60 x 0.95	=	0.5700 m <sup>2</sup>
3.13 x 2.62	=	8.2006 m <sup>2</sup>
1.05 x 0.95	=	0.9975 m <sup>2</sup>
0.47 x 0.95	=	0.4465 m <sup>2</sup>
0.81 x 0.95	=	0.7695 m <sup>2</sup>
1.82 x 0.95	=	1.7290 m <sup>2</sup>

1.50 x 0.95 =	1.4250 m <sup>2</sup>	
0.47 x 0.95 =	0.4465 m <sup>2</sup>	
0.17 x 4.70 =	0.7990 m <sup>2</sup>	
0.20 x 1.93 =	<u>0.3860 m<sup>2</sup></u>	
Total DG	16.4631 m <sup>2</sup>	325.37 m <sup>2</sup>

ZUSAMMENSTELLUNG

ERDGESCHOSS	235.09 m <sup>2</sup>
1.OBERGESCHOSS	528.00 m <sup>2</sup>
DACHGESCHOSS	<u>325.37 m<sup>2</sup></u>
Total ausgenützte Fläche	<u>1'088.46 m<sup>2</sup></u>

Total Grundfläche: 2'587 m<sup>2</sup>

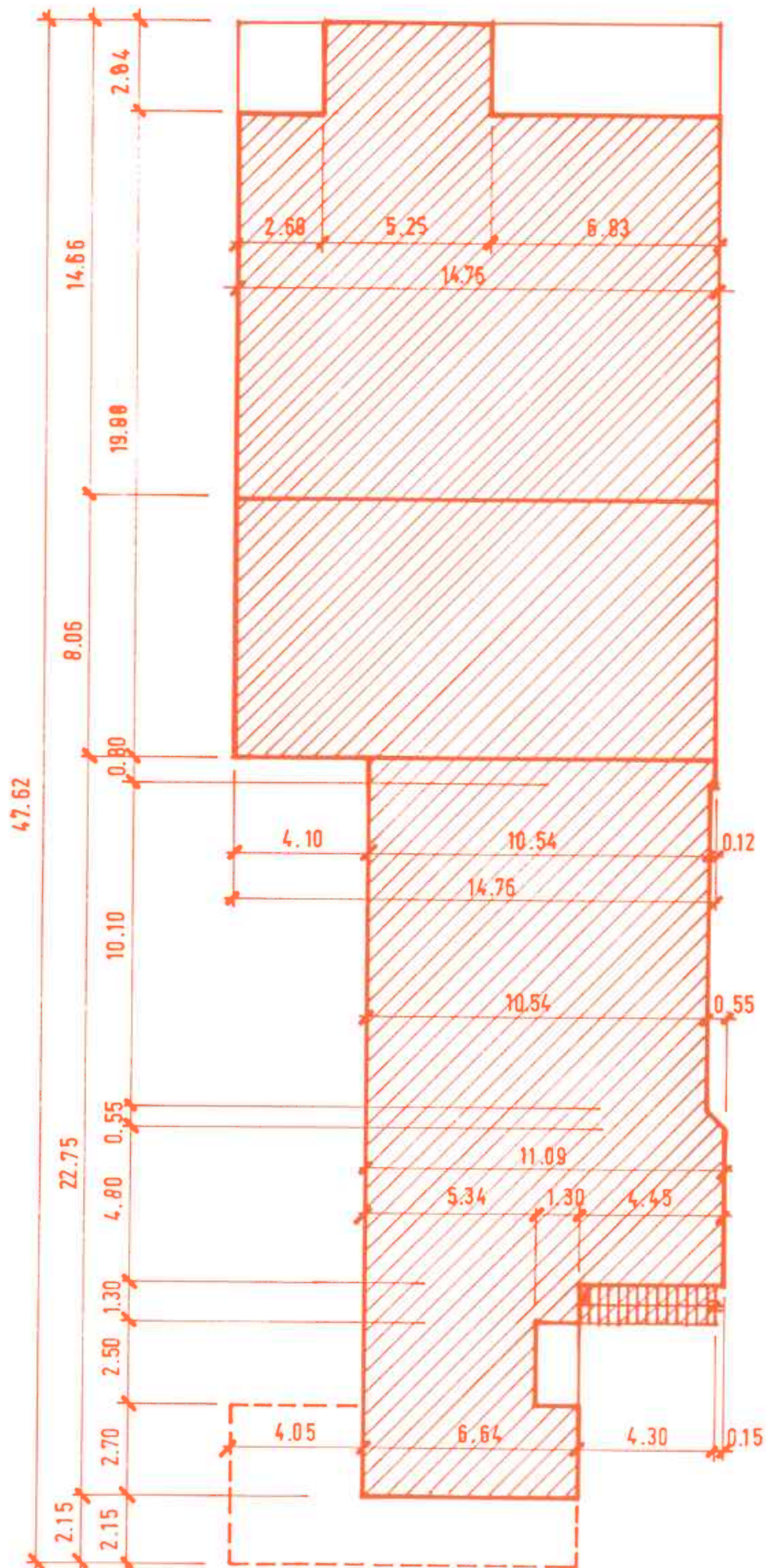
AUSNÜTZUNG: 1'088.46 / 2'587 x 100 = 42.06 %

Steinmaur, den 7. Februar 1989

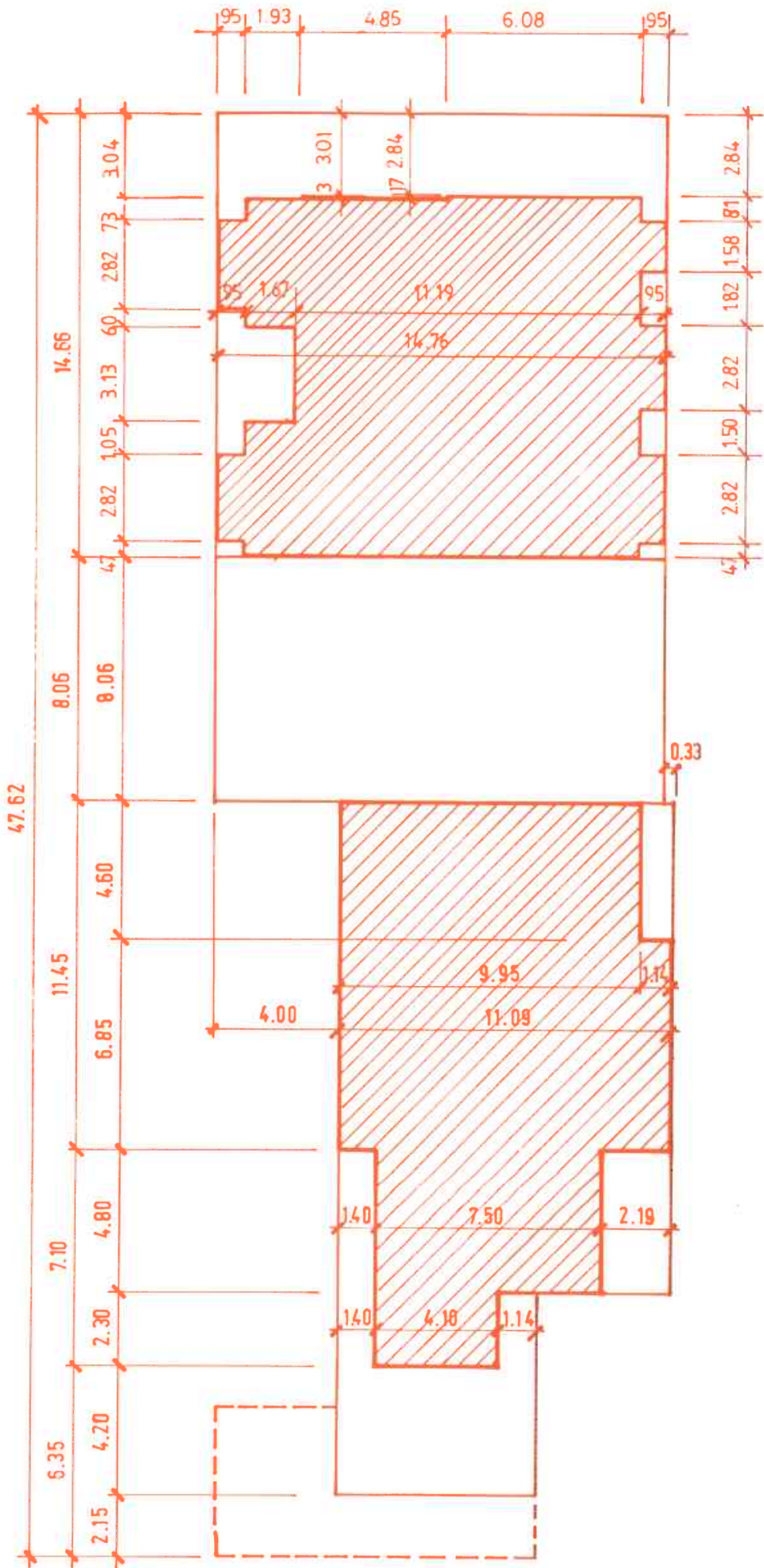
  
PROJEKTVERFASSER:

ARCHITEKTURBÜRO Zoltán Nagy  
Ringstrasse 3, Steinmaur





1. OBERGESCHOSS 1:200



**DACHGESCHOSS 1:200**

## BERICHT ZUM PRIVATEN GESTALTUNGSPLAN FISCHBACHSTRASSE 17, 8162 STEINMAUR

Am 1. Mai 1988 brannte der Oekonomieteil des früheren Bauernhauses Assk.Nr.277 an der Fischbachstrasse 17 (Eigentümer: Hans Diebold, Landwirt) nieder. Der Landwirtschaftsbetrieb wurde vor einigen Jahren ausschliesslich auf Ackerbau umgestellt. Der zerstörte Oekonomieteil diente seither einer Reitanstalt zur Unterbringung der Pferde. Der Grundeigentümer plant nunmehr die Erstellung eines Wohnhaus-Ausbaus unter möglicher Anpassung des Neubaus an den intakt gebliebenen Wohnteil des Brandobjektes und unter möglicher Wiederherstellung des früheren Erscheinungsbildes des ehemaligen Bauernhauses. Der nicht zerstörte Wohnteil ist rund 600 Jahre alt und ist kommunal als Schutzobjekt inventarisiert. Weil das Baugrundstück gemäss Bau- und Zonenordnung in der Einfamilienhauszone 2 Geschosse (E2) liegt, stimmt das Projekt in verschiedener Beziehung nicht mit den Zonenbestimmungen überein, insbesondere was die Gebäudelänge betrifft. Das Projekt erfordert eine Änderung der Nutzungsplanung für das Baugrundstück.

Die Lösung besteht im Erlass eines privaten Gestaltungsplanes gemäss § 88 ff des Planungs- und Baugesetzes.

Weil dadurch eine Änderung der Bau- und Zonenordnung erfolgt, bedarf der private Gestaltungsplan der Zustimmung der Gemeindeversammlung. Der Wiederaufbau des das Gebiet am Fischbach ortsbaulich prägenden ehemaligen Bauernhauses in seiner markanten Erscheinung liegt in hohem Masse auch im öffentlichen Interesse.

Vorteile in finanzieller Beziehung, erfährt der Grundeigentümer durch den Gestaltungsplan nicht.