

## VERFÜGUNG

vom 3. Dezember 1999

### **Rümlang. Privater Gestaltungsplan Züriweg**

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 14. Juni 1999 stimmte die Gemeindeversammlung Rümlang einer Änderung des privaten Gestaltungsplans Züriweg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. Oktober 1999 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 25. Oktober 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 29. Oktober 1999 ersucht der Gemeinderat Rümlang um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 397/1997 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Züriweg. Mit BDV Nr. 47/1999 genehmigte die Baudirektion eine Änderung des Gestaltungsplans. Mit der vorliegenden Änderung von Art. 5 Abs. 2 der Vorschriften soll ein grösserer Spielraum für die Projektierung eingeräumt werden.

Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Züriweg, dem die Gemeindeversammlung Rümlang am 14. Juni 1999 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Der Grundeigentümerschaft wird für die uns durch die Bearbeitung dieser Verfügung entstandenen Aufwendungen separat Rechnung gestellt.

Zustelladresse: Gebrüder Vögeli, c/o Martin Vögeli, Huebacher 13, 8153 Rümlang

Staatsgebühr	Fr.	324.00	
Ausfertigungsgebühr	Fr.	40.00	
<hr/>			
Total	Fr.	364.00	(Konto 3013.01.4310.015)

- III. Gegen Ziffer II dieses Beschlusses kann innert 30 Tagen, von der Mitteilung an gerechnet, beim Verwaltungsgericht des Kantons Zürich schriftlich Beschwerde eingereicht werden.
- IV. Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss §§ 6 lit. a und 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- V. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage eines Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt, Planverwaltung, (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 3. Dezember 1999  
992033/Ove/Zwe

**ARV Amt für**  
**Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:





Kanton Zürich

Gemeinde Rümlang

---

## Privater Gestaltungsplan - Züriweg -

**Bauvorschriften**

Akte Nr. 2

Grundstück Kat. Nr. 4706 (Altbestand)  
Gebrüder Vögeli 8153 Rümlang

---

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 14. Juni 1999

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: - 3. Dez. 1999

BDV Nr. 1540199

Für die Baudirektion:

## **Art. 1**

### **Geltungsbereich und Bestandteile**

Für die Parzelle Kat. Nr. 4706 am Züriweg wird ein privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss § 83ff PBG festgesetzt. Er setzt sich zusammen aus den vorliegenden Vorschriften ( Akte 2 ) und dem zugehörigen Plan im Massstab 1 : 500 ( Akte 1 ). Als unverbindliche Unterlagen gelten ausserdem das Modell im Massstab 1 : 500 ( Akte 3 ) und der Anhang ( Akte 4 ).

## **Art. 2**

### **Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Der Gestaltungsplan "Züriweg" basiert auf dem Quartierplan "Züriweg-Lee" vom 22. 4. 1996 und den darin getroffenen Festlegungen. Im Perimeter des Gestaltungsplans "Züriweg" gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes Recht bleibt vorbehalten.

## **Art 3**

### **Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt, das gestalterische und architektonische Grundkonzept der Ueberbauung sicherzustellen, auch falls diese durch verschiedene Bauherrschaften und zu verschiedenen Zeitpunkten realisiert wird.

Dem Gestaltungsplan liegt ein von den Erben Johannes Vögeli und den beteiligten Architekten ausgearbeitetes Ueberbauungskonzept mit erhöhten gestalterischen Anforderungen für Arealüberbauungen zugrunde, welches die Topographie des Grundstückes, die geographische Ausrichtung der Bauten zu Sonne und Ausblick sowie die Volumetrie der bestehenden Bausubstanz in der näheren und weiteren Umgebung optimal berücksichtigt. Es schafft fließende Uebergänge zu den angrenzenden Wohngebieten mit ihren unterschiedlichen Ueberbauungscharakteren und ermöglicht auch bei voller Ausnützung grosszügigere Freiräume, als dies mit einer Normalbebauung möglich wäre.

Die bestehende Topographie soll nachvollziehbar bleiben, das Revitalisieren der vorhandenen Gewässer unterstützt werden und der Boden hausälterisch genutzt werden.

## **Art. 4**

### **Nutzung der Gebäude**

Zulässig sind alle in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Nutzungen.

## **Art. 5**

### **Grundmasse der Gebäude**

#### **1 Pflichtbaubereiche**

Innerhalb bestimmter Baubereiche sind im Plan 1 : 500 gesonderte Pflichtbaubereiche ausgewiesen: Wird in einem solchen Baubereich ein Gebäude errichtet, so muss dabei der Pflichtbaubereich zur Gänze überbaut werden. Allerdings ist dabei ein etappenweises Vorgehen in der Wohnzone W2B erlaubt, sofern die Teilgebäude so ausgeführt werden, dass ein Weiterbau nicht erschwert wird.

## **2 Baumasse**

Im Perimeter bestehen zwei unterschiedliche Bereiche: talseits eine Zone für Bauten mit höchstens drei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "3"), hangseits eine Zone mit maximal zwei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "2"). Die Grenze zwischen diesen Zonen bildet der siedlungsinterne Hauptverbindungsweg.

***Es dürfen Gebäude mit einer Baumasse bis insgesamt 50`000m<sup>3</sup> erstellt werden; zusätzlich dazu können besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG mit einer Baumasse von ma. 8`450m<sup>3</sup> errichtet werden.***

In diesen Baumassen ist die Ausnützung der baulich nicht genutzten Gewässerparzelle enthalten.

## **3 Geschosszahl**

In den im Plan 1 : 500 (Akte 1) mit "2" gekennzeichneten Baubereichen dürfen Bauten mit zwei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss und einem anrechenbaren Dachgeschoss errichtet werden.

In den mit "3" gekennzeichneten Baubereichen können Bauten mit maximal drei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss und einem anrechenbaren Dachgeschoss errichtet werden.

## **4 Gebäudehöhen**

Im Bereich mit bis zu drei Vollgeschossen beträgt die maximale Gebäudehöhe 11.4 m, im Bereich mit bis zu zwei Vollgeschossen 8.1 m. Bei begehbaren Flachdächern dürfen Geländer oder Brüstungen auch als Fassadenverlängerung die Gebäudehöhe maximal um 1.2 m überragen, sofern diese Bauteile nicht zwingend zur Fassadenkonstruktion gehören.

## **5 Gebäudevorsprünge**

Fassung gemäss Gemeindeversammlungsbeschluss vom 21. September 1998. In Kraft seit 23. Januar 1999:

Offene Balkone dürfen die Mantellinien für Hauptgebäude der südlichen drei Zeilen auf der Hälfte, diejenigen der nördlichen drei Zeilen auf drei Viertel der Fassadenlänge überragen. Nebengebäude dürfen keine über die Mantellinie hinausragenden Gebäudevorsprünge aufweisen.

## **6 Dachformen**

Erlaubte Dachformen sind Flachdächer sowie ebene oder konvex gewölbte Pultdächer mit Firstrichtung parallel zur längeren Fassade. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen. Giebeldächer sind nicht zulässig. Geneigte Dächer dürfen keine Dachaufbauten ( ausser für Kamine, Abluft, Liftmotoren u.ä. ) aufweisen

## **7 Parkplätze**

Die Parkierung für alle Baubereiche hat im Sinne der Parkplatzverordnung der Gemeinde Rümlang vom 14. September 1994 zu erfolgen.

## **Art. 6**

### **Baubereiche mit von den Grundmassen abweichenden Vorschriften**

#### **1 Baubereich mit dem Buchstaben A**

Im Bereich der im Plan 1 : 500 (Akte 1) schraffierten Zone A muss der Baukörper ein offenes EG aufweisen. Die Obergeschosse müssen im EG von Stützen getragen werden, so dass sich zwischen diesen ein loggienartiger Aussenraum bildet, der sich nach Norden, nach Süden und nach Westen zum Platz hin öffnet. Dieser Aussenraum muss öffentlich zugänglich sein.

#### **2 Baubereiche mit dem Buchstaben E**

In den Baubereichen E dürfen Treppen ins erste Obergeschoss und ins Untergeschoss sowie geschützte Hauseingänge errichtet werden. Die Baukörper dürfen im Obergeschoss ein gedecktes Eingangspodest, im Erdgeschoss auch nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Gebäudeteile wie Windfänge und eingangsbezogene Nebengebäuden (für Velos, Kinderwagen usw.) aufweisen.

#### **3 Baubereiche mit dem Buchstaben F**

Die Baukörper F sind eingeschossige Sockelbauten. Sie können keine Wohnnutzungen aufnehmen. Sie haben ein flaches Dach, das dem Erdgeschoss der angrenzenden Hauptbaukörper als Terrasse oder begrünte Gartenfläche zugeordnet ist und auf der Bergseite stufenlos in das gestaltete Terrain übergeht. Die Kote der Oberfläche dieser Dachterrasse darf den Fussboden im Erdgeschoss des angrenzenden Hauptbaukörpers nicht überragen.

#### **4 Baubereiche mit dem Buchstaben G**

Die Baukörper G dürfen 1 Vollgeschoss und 1 anrechenbares Untergeschoss aufweisen. Ihre maximale Höhe, gemessen ab Erdgeschossfussboden der benachbarten Hauptbauten, darf 3m nicht überschreiten. Wenn sie ein Untergeschoss haben, darf dieses nicht höher in Erscheinung treten als das Untergeschoss der zugehörigen Hauptbauten. Abgrabungen entlang der Fassaden sind, ausser für Treppenabgänge, nicht erlaubt.

Pro Baubereich ist nur ein Baukörper mit einem über die ganze Länge des Baubereichs gestuft oder schräg durchlaufenden Dach zulässig, der an den gleichen Fluchten endet wie der zugehörige Hauptbaukörper. Ausnahmen davon bilden gemäss Plan 1 : 500 (Akte 1) die talseitigen Zeilenenden an der Erschliessungsstrasse und am Leeweg: An der Erschliessungsstrasse dürfen die Nebengebäude G kürzer sein als die zugehörigen Hauptbaukörper; am Leeweg dürfen sie länger sein.

Die Baukörper können als besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG, als offene Hallen und als Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen ausgeführt werden, sofern die Voraussetzungen der Wohn- und Arbeitshygiene erfüllt sind. Sie können zudem teilweise oder ganz als Pergola ausgeführt werden, wenn dabei die Primärkonstruktion des durchlaufenden Daches nicht unterbrochen wird.

#### **5 Baubereiche mit dem Buchstaben H**

Im Baubereich H dürfen Besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG errichtet werden. Sie müssen gleich gross sein und quadratische Grundrisse aufweisen. Der Abstand zwischen ihnen darf nicht kleiner sein als die Seitenlänge des Grundrissquadrats.

#### **6 Baubereiche mit dem Buchstaben N**

In den mit dem Buchstaben N bezeichneten Teilen des Umgebungsgestaltungsbereiches können besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG mit je einer maximalen Grundfläche von 50m<sup>2</sup> errichtet werden. Sie dienen einer Gemeinschaftsnutzung oder als Spielplatzeinrichtung, jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen.

#### **7 Baubereich mit dem Buchstaben P**

Der Baukörper P darf ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen und dient Gemeinschaftsnutzungen. Das Untergeschoss darf auf der Bergseite nicht mehr als 0.5m über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung treten. Abgrabungen entlang der Fassaden sind, ausser für Treppenabgänge, nicht erlaubt.

#### **8 Baubereiche mit dem Buchstaben W**

In den Baubereichen W können vor den Erdgeschossen der zugehörigen Hauptbaukörper eingeschossige Baukörper als Zwischenklimazonen wie Veranden, Pergolen oder Wintergärten ausgeführt werden. Sie sind unbeheizt. Sie können einzeln pro Wohneinheit auch nachträglich erstellt werden; das Näherbaurecht wird mittels Dienstbarkeit geregelt. Die Ausmasse dürfen pro Einzelbaukörper 20m<sup>2</sup> Grundfläche und eine maximale Höhe von 5m nicht überschreiten.

#### **9 Einfahrtsbereiche für Parkgaragen**

In den Einfahrtsbereichen für Parkgaragen dürfen Bauten für Zufahrtswartebereich und Einfahrt in die Tiefgarage und zur Unterbringung von Abfallcontainern errichtet werden. Sie dürfen eine Höhe von 1.5m über dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten und sind allgemein möglichst knapp zu dimensionieren.

Die am Leeweg zulässige Garageneinfahrt darf die Notzufahrt in den siedlungsinternen Hauptbindungsweg nicht verstellen.

#### **10 Vermessung der Baubereiche**

Vor Einreichen eines Baugesuches sind die Baubereiche mit Koordinaten genauestens zu vermessen.

## **Art. 7**

### **Gestaltung der Aussenräume**

#### **1 Allgemeine Bestimmungen**

Allgemein sind Geländeänderungen auf ein Minimum zu beschränken. Die Erschliessung für Parkierung und Anlieferung mit Motorfahrzeugen darf nur über die im Plan 1 : 500 eingezeichneten Zufahrten und Wege erfolgen. Neben den im Plan eingezeichneten Wegen dürfen weitere Wege eingerichtet werden, sofern sie nicht durch motorisierte Fahrzeuge benutzbar sind.

#### **2 Interner Hauptverbindungsweg parallel zum Züriweg**

Der zentrale Hauptverbindungsweg in Nord-Südrichtung muss als Notzufahrt ausgebildet sein.

#### **3 Bepflanzung**

Im Umgebungsgestaltungsbereich ( gemäss Akte 1 ) ist die Bepflanzung in naturnaher Art zu halten, soweit es sich bei diesen Flächen nicht um individuelle Gärten handelt. Als hochstämmige Bäume dürfen nur einheimische Obst- oder Laubbäume angepflanzt werden.

## **Art. 8**

### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Energie hat auf möglichst umweltschonende Art zu erfolgen; es ist deshalb Erdgas zu verwenden. Vorbehalten bleibt eine auf erneuerbaren Ressourcen basierende Energieversorgung.

## **Art. 9**

### **Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.



Kanton Zürich

Gemeinde Rümlang

---

## Privater Gestaltungsplan - Züriweg -

**Bauvorschriften** Akte Nr. 2  
Abgeänderter Text vom 23. Februar 1999

Grundstück Kat. Nr. 4706 (Altbestand)  
Gebrüder Vögeli 8153 Rümlang

---

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 14. Juni 1999

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:

Der Schreiber:

Von der Baudirektion  
genehmigt am: - 3. Dez. 1999

BDV Nr. 1540 / 99

Für die Baudirektion:

## **Textänderung**

### **Art. 5 Abs. 2 Baumasse**

#### **Text alt:**

Im Perimeter bestehen zwei unterschiedliche Bereiche: talseits eine Zone für Bauten mit höchstens drei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "3"), hangseits eine Zone mit maximal zwei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "2"). Die Grenze zwischen diesen Zonen bildet der siedlungsinterne Hauptverbindungsweg.

Im zweigeschossigen Bereich dürfen Gebäude mit einer Baumasse bis insgesamt 19'000m<sup>3</sup> erstellt werden; zusätzlich dazu können Besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG mit einer Baumasse von maximal 3'800m<sup>3</sup> errichtet werden. Im dreigeschossigen Bereich dürfen Gebäude mit einer Baumasse bis insgesamt 31'000m<sup>3</sup> erbaut werden; sie können durch besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG ergänzt werden, sofern diese nicht die Baumasse von 4'650m<sup>3</sup> überschreiten.

In diesen Baumassen ist die Ausnützung der baulich nicht genutzten Gewässerparzelle enthalten.

#### **Text neu:**

Im Perimeter bestehen zwei unterschiedliche Bereiche: talseits eine Zone für Bauten mit höchstens drei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "3"), hangseits eine Zone mit maximal zwei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "2"). Die Grenze zwischen diesen Zonen bildet der siedlungsinterne Hauptverbindungsweg.

***Es dürfen Gebäude mit einer Baumasse bis insgesamt 50'000 m<sup>3</sup> erstellt werden; zusätzlich dazu können besondere Gebäude im Sinne von § 273 PBG mit einer Baumasse von max. 8'450 m<sup>3</sup> errichtet werden.***

In diesen Baumassen ist die Ausnützung der baulich nicht genutzten Gewässerparzelle enthalten.

## VERFÜGUNG

vom 12. Januar 1999

### Rümlang. Privater Gestaltungsplan Züriweg

Genehmigung (§ 2 lit. b PBG)

---

Am 21. September 1998 stimmte die Gemeindeversammlung Rümlang der Änderung des privaten Gestaltungsplans Züriweg zu. Gegen diesen Beschluss wurde gemäss Rechtskraftbescheinigungen der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 26. November 1998 und des Bezirksrates Dielsdorf vom 23. November 1998 kein Rechtsmittel eingelegt. Mit Schreiben vom 3. Dezember 1998 ersucht der Gemeinderat Rümlang um Genehmigung der Vorlage.

Mit RRB Nr. 397/1997 genehmigte der Regierungsrat den privaten Gestaltungsplan Züriweg. Da es sich mit dem Vollzug des Gestaltungsplans gezeigt hat, dass das vorgesehene Konzept, trotz rechtskräftiger Baubewilligung, nicht zum erhofften Käuferfolg geführt hat, wurde der Gestaltungsplan geringfügig überarbeitet, damit eine marktgerechte Überbauung ermöglicht werden kann.

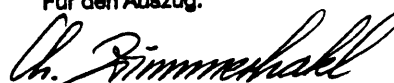
Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Die Baudirektion v e r f ü g t :

- I. Die Änderung des privaten Gestaltungsplans Züriweg, dem die Gemeindeversammlung Rümlang am 21. September 1998 zugestimmt hat, wird genehmigt.
- II. Die Gemeinde Rümlang wird eingeladen, Dispositiv Ziffer I gemäss § 6 lit. a und § 89 PBG öffentlich bekanntzumachen.
- III. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang (für sich und zuhanden der beteiligten Grundeigentümer unter Beilage von drei Dossiers), an die Kanzlei der Baurekurskommissionen und an das Tiefbauamt-Archiv (unter Beilage je eines Dossiers) sowie an das Amt für Raumordnung und Vermessung (unter Beilage von zwei Dossiers).

Zürich, den 12. Januar 1999  
982184/Ove/Zwe

**ARV Amt für  
Raumordnung und Vermessung**  
Für den Auszug:



Koordinatenverzeichnis  
Toleranz ± 5 mm

x	y	x	y	x	y	x	y	x	y					
1A	255341.742	682138.484	5A	255386.219	682145.960	9A	255434.542	682135.055	13A	255474.145	682171.008	17A	255548.845	682146.432
1B	255353.712	682133.412	5B	255398.476	682141.629	9B	255447.101	682131.698	13B	255494.474	682162.598	17B	255568.153	682135.886
1C	255346.423	682149.533	5C	255395.964	682173.540	9C	255442.638	682165.342	13C	255488.671	682206.122	17C	255573.630	682191.810
1D	255358.393	682144.461	5D	255408.221	682169.208	9D	255455.197	682161.985	13D	255509.000	682197.712	17D	255594.038	682183.278
2A	255352.565	682152.361	6A	255407.836	682174.647	10A	255440.828	682171.003	14A	255493.985	682104.892			
2B	255364.535	682147.289	6B	255420.237	682170.746	10B	255453.389	682167.644	14B	255508.155	682101.808			
2C	255366.299	682184.771	6C	255421.069	682216.715	10C	255451.870	682212.300	14C	255515.328	682148.386			
2D	255378.268	682179.699	6D	255433.770	682213.768	10D	255464.429	682208.943	14D	255527.907	682142.241			
3A	255377.184	682185.589	7A	255415.822	682160.040	11A	255458.414	682111.931	15A	255516.204	682163.093			
3B	255389.403	682181.151	7B	255425.028	682157.145	11B	255472.308	682109.087	15B	255535.971	682153.437			
3C	255389.807	682220.620	7C	255417.772	682166.240	11C	255465.185	682128.300	15C	255533.542	682198.585			
3D	255402.468	682217.121	7D	255426.977	682163.346	11D	255478.122	682122.948	15D	255553.309	682188.929			
4A	255376.960	682131.202	8A	255427.394	682119.369	12A	255466.714	682131.996	16A	255526.428	682098.089			
4B	255389.216	682126.870	8B	255439.953	682116.012	12B	255479.651	682126.644	16B	255540.784	682095.167			
4C	255380.958	682142.516	8C	255430.490	682130.962	12C	255476.653	682156.021	16C	255546.713	682135.227			
4D	255393.215	682138.185	8D	255443.052	682127.605	12D	255489.590	682150.670	16D	255559.000	682128.516			



Privater Gestaltungsplan – Zueriweg –  
Abgeanderter Projekt vom 19.Mai 1998, Plan 2

Gesamtuebersichtsplan 1 : 500

Grundstueck Kat. Nr. 4706 (Altbestand)  
Gebrueder Voegeli 8153 Ruemlang

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. SEP. 1998

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Praesident: Der Schreiber:

*[Signature]*

*[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 12. Jan. 1999

BVD Nr. 47 / 99

Fuer die Baudirektion:

*[Signature]*



Legende Festlegung

- Planungsperimeter
- Mantellinie fuer Hauptbauten
- Mantellinie fuer Nebengebäude
- Pflichtbaubereich
- Hauptbaubereiche mit max.zulaessiger Vollgeschosszahl
- Baubereich Nebengebäude
- Baubereich Wintergarten
- Parkierungsflaechen oberirdisch fuer Besucher und Kunden
- Erschliessungsrampe Parkgarage
- Einfahrtsbereich Parkgarage
- Umgebungsgestaltungsbereich mit Pavillonbauten, Spielplatz
- Bereich fuer Hauptverbindungs- und Notzufahrt
- Fussweg und Anlieferung
- private Erschliessungsstrasse mit Kehrplatz

Legende Hinweise

- Strassenbereich Quartierplan
- Brunnenplatzanlage
- revitalisierte Gewaesser Quartierplan
- Retentionsbiotope
- Allee- und hochstaemmige Laubbäume
- Bauzonengrenze W2B/W2C
- Strassenbaulinie Quartierplan



Kanton Zürich

Gemeinde Rümlang

**Privater Gestaltungsplan - Züriweg -**  
Abgeändertes Projekt vom 19. Mai 1998, Plan 1

**Situationsplan 1 : 500**

Grundstück Kat. Nr. 4706 (Altbestand)  
Gebrüder Vögeli 8153 Rümlang

Von der Gemeindeversammlung zugestimmt am: 21. SEP. 1998

Namens der Gemeindeversammlung,  
Der Präsident:

*[Signature]*

Der Schreiber:

*[Signature]*

Von der Baudirektion  
genehmigt am: 12. Jan. 1999

BDV Nr. 47 199

Für die Baudirektion:

*[Signature]*

**Aenderungen:**

1. Aenderungsperimeter:  
Die Aenderungen betreffen nur den nördlichen Teil Kat. Nr. 5173 resp. neu 5174-5199.

2. Koordinaten:

alt:	y	x	neu: y	x
11A	682111.781	255460.628	682111.931	255458.414
11B	682109.745	255473.467	682109.087	255472.388
11C	682122.852	255462.383	682128.300	255465.185
11D	682120.816	255475.223	682122.948	255478.122

12A	682127.254	255466.552	682131.996	255466.714
12B	682125.219	255479.388	682126.644	255479.651
12C	682159.193	255472.652	682156.021	255476.653
12D	682157.157	255485.488	682150.670	255489.590

13A	682163.597	255476.803	682171.008	255474.145
13B	682161.560	255489.650	682162.598	255494.474
13C	682206.409	255485.077	682206.122	255488.671
13D	682204.372	255497.924	682197.712	255509.000

14A	682103.496	255501.588	682104.692	255493.983
14B	682099.594	255514.005	682101.808	255508.155
14C	682143.693	255516.467	682148.386	255515.328
14D	682139.791	255528.884	682142.241	255527.907

15A	682147.548	255520.876	682163.093	255516.204
15B	682143.645	255533.295	682153.437	255535.971
15C	682197.592	255539.474	682198.585	255533.542
15D	682193.690	255551.893	682188.929	255553.309

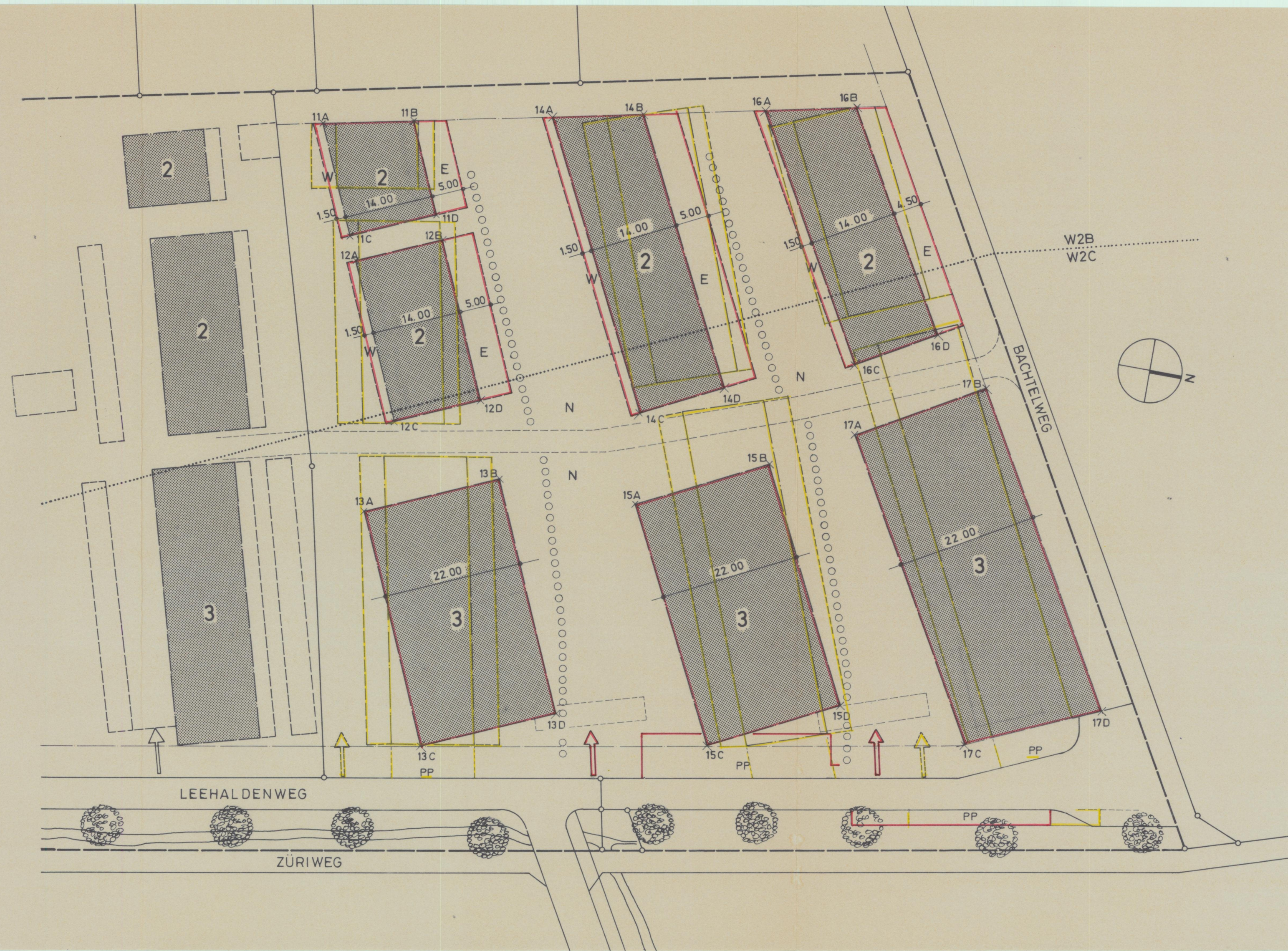
16A	682098.957	255531.184	682098.089	255526.428
16B	682094.068	255543.247	682095.167	255540.784
16C	682128.191	255544.772	682135.227	255546.713
16D	682123.323	255556.845	682128.516	255559.000

17A	682131.474	255550.018	682146.432	255548.845
17B	682126.582	255562.084	682135.886	255568.153
17C	682189.466	255577.319	682191.810	255573.630
17D	682184.574	255589.385	682183.278	255594.038

3. Pflichtbaubereich  
In den neu definierten Mantellinien entfällt der Pflichtbaubereich.

4. Textänderung Akte Nr. 2 Bauvorschriften  
Art. 5 Abs 5 Gebäudevorsprünge  
Der Text lautet neu:  
Offene Balkone dürfen die Mantellinien für Hauptgebäude der südlichen drei Zeilen auf der Hälfte, diejenigen der nördlichen drei Zeilen auf drei Viertel der Fassadenlänge überragen. Nebengebäude dürfen keine über die Mantellinie hinausragenden Gebäudevorsprünge aufweisen.

architekturbüro heuberger ag 8932 mettmensetten  
niederfeldstrasse 21 tel 01 768 20 84 fax 01 768 20 85



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

Sitzung vom 26. Februar 1997

**397. Privater Gestaltungsplan Züriweg (Rümlang)**

Die Revision der kommunalen Nutzungsplanung der Gemeinde Rümlang wurde durch den Regierungsrat mit Beschluss Nr. 2931/1995 genehmigt.

Für das gemäss Zonenplan den Zonen W2B und W2C zugeteilte Gebiet Züriweg ist durch den Grundeigentümer ein privater Gestaltungsplan aufgestellt worden. Am 4. Dezember 1996 stimmte diesem die Gemeindeversammlung Rümlang zu.

Gemäss Zeugnissen der Bezirksratskanzlei Dielsdorf vom 14. Januar 1997 sowie der Kanzlei der Baurekurskommissionen vom 15. Januar 1997 sind gegen diesen Beschluss keine Rekurse eingegangen. Der Gemeinderat Rümlang ersucht am 28. Januar 1997 um die Genehmigung der Vorlage.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan soll im Gebiet Züriweg eine anspruchsvolle Überbauung an landschaftlich empfindlicher Lage ermöglicht werden. Die Vorlage ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten beschliesst der Regierungsrat:

I. Der private Gestaltungsplan Züriweg, dem die Gemeindeversammlung Rümlang mit Beschluss vom 4. Dezember 1996 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Rümlang, 8153 Rümlang (unter Beilage eines mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplars des Gestaltungsplans für sich und zuhanden des Grundeigentümers), die Kanzlei der Baurekurskommissionen sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat  
Der Staatsschreiber:

Husi

Koordinatenverzeichnis

Toleranz ± 5 mm

	x	y		x	y		x	y		x	y		x	y
1 A	255341.742	682138.484	5 A	255386.219	682145.960	9 A	255434.542	682135.055	13 A	255476.803	682163.598			
B	255353.712	682133.412	B	255398.476	682141.629	B	255447.101	682131.696	B	255489.050	682161.561			
C	255346.423	682140.533	C	255395.984	682173.540	C	255442.638	682165.342	C	255495.077	682096.410			
D	255358.393	682144.461	D	255408.221	682169.208	D	255455.197	682161.985	D	255497.924	682204.372			
2 A	255352.565	682152.961	6 A	255407.836	682174.847	10 A	255440.628	682171.003	14 A	255501.357	682103.497			
B	255384.535	682147.389	B	255430.297	682170.749	B	255453.389	682167.644	B	255514.004	682099.595			
C	255396.299	682184.771	C	255421.069	682216.715	C	255451.870	682212.300	C	255516.486	682143.693			
D	255378.268	682179.699	D	255433.770	682213.768	D	255464.429	682208.943	D	255528.984	682139.791			
3 A	255377.184	682185.589	7 A	255415.822	682160.040	11 A	255460.627	682111.782	15 A	255520.876	682147.548			
B	255389.403	682161.151	B	255425.028	682157.145	B	255473.467	682108.746	B	255533.294	682143.946			
C	255389.307	682220.920	C	255417.772	682166.240	C	255462.383	682122.853	C	255539.474	682197.692			
D	255402.466	682217.121	D	255426.877	682163.346	D	255426.877	682120.817	D	255551.983	682193.690			
4 A	255376.980	682131.202	8 A	255427.294	682119.369	12 A	255465.151	682127.295	16 A	255531.183	682098.958			
B	255389.216	682126.870	B	255439.953	682116.012	B	255478.387	682125.219	B	255543.246	682094.068			
C	255380.958	682142.516	C	255430.490	682130.962	C	255472.852	682159.194	C	255544.771	682128.191			
D	255393.215	682136.185	D	255443.052	682127.695	D	255465.488	682157.158	D	255562.983	682126.323			
									17 A	255550.017	682131.474			
									B	255562.983	682126.323			
									C	255577.319	682189.465			
									D	255589.385	682184.574			

Privater Gestaltungsplan - Züriweg -  
 gemäss Par. 83ff PBG

Situationsplan 1:500

Grundstück Kat.Nr. 4706 (Altbestand)  
 Erben Johannes Vögeli 8153 Rümlang

Vom Gemeinderat genehmigt am : 2. Juli 1998

Im Amtsblatt publiziert am : 5. Juli 1998

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident :

*[Signature]*

Der Schreiber:

*[Signature]*

Zustimmung der Gemeindeversammlung am : 4. Dez. 1998

Vom Regierungsrat am 26. Feb. 1997

mit Beschluss Nr. 397

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:

*[Signature]*

genehmigt:



IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG

Der Präsident:

*[Signature]*

Der Schreiber:

*[Signature]*

Verfasser: Architektur- + Planungsbüro Datum: 21 Juni 1996

MARTIN MÜLLER  
 DIPL. ARCHITECT M. ARCH. SIA  
 Gähwiesenstr. 152 8005 Zollikon Tel 01 481 79 79

Andrej Volk  
 Dipl. Arch. ETH

Luisenstr. 16  
 8005 Zürich

Hannes Weber  
 Architekturbüro AG  
 8117 Fällanden

Martin Albers  
 Dipl. Arch. ETH

Elisabethenstr. 14A  
 8004 Zürich

Legende Festlegungen

- Planungsperimeter
- Mantellinien für Hauptbauten
- Mantellinien für Nebengebäude
- Pflichtbaubereich
- Hauptbaubereiche mit max.zulässiger Vollgeschosszahl
- Baubereiche Nebengebäude
- Baubereiche Wintergärten
- Parkierungsfläche oberirdisch für Besucher und Kunden
- Erschliessungsrampe Parkgarage
- Einfahrtbereich Parkgarage
- Umgebungsgestaltungsbereich mit Pavillionbauten, Spielplatz
- Bereich für Hauptverbindungs- und Notzufahrt
- Fussweg und Anlieferung
- private Erschliessungsstrasse mit Kehrplatz

Legende Hinweise

- Strassenbereich Quartierplan
- Brunnenplatzanlage
- revitalisierte Gewässer Quartierplan
- Retentionsbiotope
- Allee- und hochstämmige Laubbäume
- Bauzonengrenze W2B / W2C
- Strassenbaulinie Quartierplan





**Privater Gestaltungsplan - Züriweg -**  
 gemäss Par. 83ff PBG

**Bauvorschriften**

Grundstück Kat.Nr. 4706 (Altbestand)  
 Erben Johannes Vögeli 8153 Rümlang

Vom Gemeinderat genehmigt am : 2 Juli 1996

Im Amtsblatt publiziert am : 5. Juli 1996

Namens des Gemeinderates,

Der Präsident :

Der Schreiber:

Zustimmung der Gemeindeversammlung am: 4. Dez. 1996

IM NAMEN DER GEMEINDEVERSAMMLUNG  
 Der Präsident:

Der Schreiber:

Vom Regierungsrat am 26. Feb. 1997

mit Beschluss Nr. 397

genehmigt:

Vor dem Regierungsrate,

Der Staatsschreiber:



Verfasser:

Architektur- + Planungsbüro

MARTIN MÜLLER  
 DIPL. ARCHITEKT M. ARCH SIA  
 Goldbrunnenstr.152 8055 Zürich Tel 01 461 76 76

Andrej Volk      Luisenstr.16  
 Dipl.Arch.ETH      8005 Zürich

Architektur- + Planungsbüro

Hannes Weber  
 Architekturbüro AG

Martin Albers  
 Dipl.Arch.ETH

Datum: 21. Juni 1996

dipl.Arch. HTL  
 8117 Fällanden

Elisabethenstr. 14A  
 8004 Zürich

## **Art. 1**

### **Geltungsbereich und Bestandteile**

Für die Parzelle Kat.Nr. 4706 am Züriweg wird ein privater Gestaltungsplan mit öffentlich-rechtlicher Wirkung gemäss §§ 83ff PBG festgesetzt. Er setzt sich zusammen aus den vorliegenden Vorschriften (Akte 2) und dem zugehörigen Plan im Massstab 1:500 (Akte 1). Als unverbindliche Unterlagen gelten ausserdem das Modell im Massstab 1:500 (Akte 3) und der Anhang (Akte 4).

## **Art. 2**

### **Verhältnis zum übergeordneten Recht**

Der Gestaltungsplan "Züriweg" basiert auf dem Quartierplan "Züriweg-Lee" vom 22.4.1996 und den darin getroffenen Festlegungen. Im Perimeter des Gestaltungsplans "Züriweg" gelten die nachfolgenden Vorschriften. Vorgehendes Recht bleibt vorbehalten.

## **Art. 3**

### **Zweck**

Der Gestaltungsplan bezweckt, das gestalterische und architektonische Grundkonzept der Überbauung sicherzustellen, auch falls diese durch verschiedene Bauherrschaften und zu verschiedenen Zeitpunkten realisiert wird.

Dem Gestaltungsplan liegt ein von den Erben Johannes Vögeli und den beteiligten Architekten ausgearbeitetes Ueberbauungskonzept mit erhöhten gestalterischen Anforderungen für Arealüberbauungen zugrunde, welches die Topographie des Grundstückes, die geographische Ausrichtung der Bauten zu Sonne und Ausblick sowie die Volumetrie der bestehenden Bausubstanz in der näheren und weiteren Umgebung optimal berücksichtigt. Es schafft fliessende Uebergänge zu den angrenzenden Wohngebieten mit ihren unterschiedlichen Ueberbauungscharakteren und ermöglicht auch bei voller Ausnützung grosszügigere Freiräume, als dies mit einer Normalbebauung möglich wäre.

Die bestehende Topographie soll nachvollziehbar bleiben, das Revitalisieren der vorhandenen Gewässer unterstützt werden und der Boden haushälterisch genutzt werden.

## **Art. 4**

### **Nutzung der Gebäude**

Zulässig sind alle in der Bau- und Zonenordnung vorgesehenen Nutzungen.

## **Art. 5**

### **Grundmasse der Gebäude**

#### **1 Pflichtbaubereiche**

Innerhalb bestimmter Baubereiche sind im Plan 1:500 gesonderte Pflichtbaubereiche ausgewiesen: Wird in einem solchen Baubereich ein Gebäude errichtet, so muss dabei der Pflichtbaubereich zur Gänze überbaut werden. Allerdings ist dabei ein etappenweises Vorgehen in der Wohnzone W2B erlaubt, sofern die Teilgebäude so ausgeführt werden, dass ein Weiterbau nicht erschwert wird.

## **2 Baumasse**

Im Perimeter bestehen zwei unterschiedliche Bereiche: talseits eine Zone für Bauten mit höchstens drei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "3"), hangseits eine Zone mit maximal zwei Vollgeschossen (im Plan jeweils gekennzeichnet mit "2"). Die Grenze zwischen diesen Zonen bildet der siedlungsinterne Hauptverbindungsweg.

Im zweigeschossigen Bereich dürfen Gebäude mit einer Baumasse bis insgesamt 19'000m<sup>3</sup> erstellt werden; zusätzlich dazu können Besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG mit einer Baumasse von maximal 3'800m<sup>3</sup> errichtet werden.

Im dreigeschossigen Bereich dürfen Gebäude mit einer Baumasse bis insgesamt 31'000m<sup>3</sup> erbaut werden; sie können durch besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG ergänzt werden, sofern diese nicht die Baumasse von 4'650m<sup>3</sup> überschreiten.

In diesen Baumassen ist die Ausnützung der baulich nicht genutzten Gewässerparzelle enthalten.

## **3 Geschosszahl**

In den im Plan 1:500 (Akte 1) mit "2" gekennzeichneten Baubereichen dürfen Bauten mit zwei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss und einem anrechenbaren Dachgeschoss errichtet werden.

In den mit "3" gekennzeichneten Baubereichen können Bauten mit maximal drei Vollgeschossen, einem anrechenbaren Untergeschoss und einem anrechenbaren Dachgeschoss errichtet werden.

## **4 Gebäudehöhen**

Im Bereich mit bis zu drei Vollgeschossen beträgt die maximale Gebäudehöhe 11,4 m, im Bereich mit bis zu zwei Vollgeschossen 8,1 m. Bei begehbaren Flachdächern dürfen Geländer oder Brüstungen auch als Fassadenverlängerung die Gebäudehöhe maximal um 1,2m überragen, sofern diese Bauteile nicht zwingend zur Fassadenkonstruktion gehören.

## **5 Gebäudevorsprünge**

Offene Balkone dürfen die Mantellinien für Hauptgebäude auf der Hälfte der Fassadenlänge überragen. Nebengebäude dürfen keine über die Mantellinie hinausragenden Gebäudevorsprünge aufweisen.

## **6 Dachformen**

Erlaubte Dachformen sind Flachdächer sowie ebene oder konvex gewölbte Pultdächer mit Firstrichtung parallel zur längeren Fassade. Nicht begehbare Flachdächer sind zu begrünen. Giebeldächer sind nicht zulässig. Geneigte Dächer dürfen keine Dachaufbauten (ausser für Kamine, Abluft, Liftmotoren u.ä.) aufweisen.

## **7 Parkplätze**

Die Parkierung für alle Baubereiche hat im Sinne der Parkplatzverordnung der Gemeinde Rümlang vom 14. September 1994 zu erfolgen.

## Art. 6

### Baubereiche mit von den Grundmassen abweichenden Vorschriften

#### 1 Baubereich mit dem Buchstaben A

Im Bereich der im Plan 1:500 (Akte 1) schraffierten Zone A muss der Baukörper ein offenes EG aufweisen. Die Obergeschosse müssen im EG von Stützen getragen werden, so dass sich zwischen diesen ein loggienartiger Aussenraum bildet, der sich nach Norden, nach Süden und nach Westen zum Platz hin öffnet. Dieser Aussenraum muss öffentlich zugänglich sein.

#### 2 Baubereiche mit dem Buchstaben E

In den Baubereichen E dürfen offene Treppen ins erste Obergeschoss und ins Untergeschoss sowie geschützte Hauseingänge errichtet werden. Die Baukörper dürfen im Obergeschoss ein gedecktes Eingangspodest, im Erdgeschoss auch nicht zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmte Gebäudeteile wie Windfänge und eingangsbezogene Nebenbauten (für Velos, Kinderwagen, usw.) aufweisen.

#### 3 Baubereiche mit dem Buchstaben F

Die Baukörper F sind eingeschossige Sockelbauten. Sie können keine Wohnnutzungen aufnehmen. Sie haben ein flaches Dach, das dem Erdgeschoss der angrenzenden Hauptbaukörper als Terrasse oder begrünte Gartenfläche zugeordnet ist und auf der Bergseite stufenlos in das gestaltete Terrain übergeht. Die Kote der Oberfläche dieser Dachterrasse darf den Fussboden im Erdgeschoss des angrenzenden Hauptbaukörpers nicht überragen.

#### 4 Baubereiche mit dem Buchstaben G

Die Baukörper G dürfen 1 Vollgeschoss und 1 anrechenbares Untergeschoss aufweisen. Ihre maximale Höhe, gemessen ab Erdgeschossfussboden der benachbarten Hauptbauten, darf 3m nicht überschreiten. Wenn sie ein Untergeschoss haben, darf dieses nicht höher in Erscheinung treten als das Untergeschoss der zugehörigen Hauptbauten. Abgrabungen entlang der Fassaden sind - ausser für Treppenabgänge - nicht erlaubt.

Pro Baubereich ist nur ein Baukörper mit einem über die ganze Länge des Baubereichs gestuft oder schräg durchlaufenden Dach zulässig, der an den gleichen Fluchten endet wie der zugehörige Hauptbaukörper. Ausnahmen davon bilden gemäss Plan 1:500 (Akte 1) die talseitigen Zeilenenden an der Erschliessungsstrasse und am Leeweg: An der Erschliessungsstrasse dürfen die Nebenbaukörper G kürzer sein als die zugehörigen Hauptbaukörper; am Leeweg dürfen sie länger sein.

Die Baukörper können als besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG, als offene Hallen und als Räume zum dauernden Aufenthalt von Personen ausgeführt werden, sofern die Voraussetzungen der Wohn- und Arbeitshygiene erfüllt sind. Sie können zudem teilweise oder ganz als Pergola ausgeführt werden, wenn dabei die Primärkonstruktion des durchlaufenden Daches nicht unterbrochen wird.

## **5 Baubereiche mit dem Buchstaben H**

Im Baubereich H dürfen Besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG errichtet werden. Sie müssen gleich gross sein und quadratische Grundrisse aufweisen. Der Abstand zwischen ihnen darf nicht kleiner sein als die Seitenlänge des Grundrissquadrats.

## **6 Baubereiche mit dem Buchstaben N**

In den mit dem Buchstaben N bezeichneten Teilen des Umgebungsgestaltungsbereiches können besondere Gebäude im Sinne von §273 PBG mit je einer maximalen Grundfläche von 50m<sup>2</sup> errichtet werden. Sie dienen einer Gemeinschaftsnutzung oder als Spielplatzeinrichtung, jedoch nicht zum dauernden Aufenthalt von Personen.

## **7 Baubereich mit dem Buchstaben P**

Der Baukörper P darf ein Vollgeschoss und ein anrechenbares Untergeschoss aufweisen und dient Gemeinschaftsnutzungen. Das Untergeschoss darf auf der Bergseite nicht mehr als 0,5m über dem gewachsenen Terrain in Erscheinung treten. Abgrabungen entlang der Fassaden sind - ausser für Treppenabgänge - nicht erlaubt.

## **8 Baubereiche mit dem Buchstaben W**

In den Baubereichen W können vor den Erdgeschossen der zugehörigen Hauptbaukörper eingeschossige Baukörper als Zwischenklimazonen wie Veranden, Pergolen oder Wintergärten ausgeführt werden. Sie sind unbeheizt. Sie können einzeln pro Wohneinheit auch nachträglich erstellt werden; das Näherbaurecht wird mittels Dienstbarkeit geregelt. Die Ausmasse dürfen pro Einzelbaukörper 20m<sup>2</sup> Grundfläche und eine maximale Höhe von 5m nicht überschreiten.

## **9 Einfahrtsbereiche für Parkgaragen**

In den Einfahrtsbereichen für Parkgaragen dürfen Bauten für Zufahrtswarteraum und Einfahrt in die Tiefgarage und zur Unterbringung von Abfallcontainern errichtet werden. Sie dürfen eine Höhe von 1,5m über dem gewachsenen Terrain nicht überschreiten und sind allgemein möglichst knapp zu dimensionieren. Die am Leeweg zulässige Garageneinfahrt darf die Notzufahrt in den siedlungsinternen Hauptbindungsweg nicht verstellen.

## **10 Vermessung der Baubereiche**

Vor Einreichen eines Baugesuches sind die Baubereiche mit Koordinaten genauestens zu vermessen.

## **Art. 7**

### **Gestaltung der Aussenräume**

#### **1 Allgemeine Bestimmungen**

Allgemein sind Geländeänderungen auf ein Minimum zu beschränken.

Die Erschliessung für Parkierung und Anlieferung mit Motorfahrzeugen darf nur über die im Plan 1:500 eingezeichneten Zufahrten und Wege erfolgen. Neben den im Plan eingezeichneten Wegen dürfen weitere Wege eingerichtet werden, sofern sie nicht durch motorisierte Fahrzeuge benutzbar sind.

#### **2 Interner Hauptverbindungsweg parallel zum Züriweg**

Der zentrale Hauptverbindungsweg in Nord-Südrichtung muss als Notzufahrt ausgebildet sein.

#### **3 Bepflanzung**

Im Umgebungsgestaltungsbereich (gemäss Akte 1) ist die Bepflanzung in naturnaher Art zu halten, soweit es sich bei diesen Flächen nicht um individuelle Gärten handelt. Als hochstämmige Bäume dürfen nur einheimische Obst- oder Laubbäume angepflanzt werden.

## **Art. 8**

### **Energieversorgung**

Die Versorgung mit Energie hat auf möglichst umweltschonende Art zu erfolgen; es ist deshalb Erdgas zu verwenden. Vorbehalten bleibt eine auf erneuerbaren Ressourcen basierende Energieversorgung.

## **Art. 9**

### **Inkraftsetzung**

Der Gestaltungsplan tritt nach der öffentlichen Bekanntmachung der regierungsrätlichen Genehmigung in Kraft.