

Auszug aus dem Protokoll des Regierungsrates des Kantons Zürich

Sitzung vom 11. Januar 1989

113. Privater Gestaltungsplan Huswisen, Lufingen

Am 11. November 1988 stimmte die Gemeindeversammlung Lufingen dem privaten Gestaltungsplan Huswisen zu. Gegen diesen Beschluss wurden keine Rechtsmittel eingelegt. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Der Plan regelt Zahl, Lage, äussere Abmessungen, 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 Huswisen, mit Zustimmung der Gemeindeversammlung Lufingen vom 11. November 1988, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Lufingen, 8426 Lufingen (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 11. Januar 1989

Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Roggwiller



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HUSWISEN

SITUATIONPLAN 1:500

UEBERBAUUNG / ERSCHLIESSUNG

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM 28.9.1988

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 11. Nov. 1988
DER PRÄSIDENT: *Appel* DER SCHREIBER: *Widmer*

VOM REGIERUNGSRAT AM 11. Jan. 1989
MIT BESCHLUS NR. 113 GENEHMIGT
VOR DEM REGIERUNGSRATE, DER STAATSSCHREIBER: *Widmer*

PLAN NR. 2.0/1

Sept. 1988

ARCHIV NR L 91 VERFASSER: STEPHAN + KUNZ PLANUNGSBÜRO BSP/SIA
AUFTRAG: LUGPHUSWI 2.3734.000 8302 KLOTEN 01-813 02 22

Die Grundeigentümer:

Polit. Gde. Lufingen
vertreten durch den Gemeinderat
der Präsident: *Appel* *Widmer*









Erbengemeinschaft Heinrich Reimann

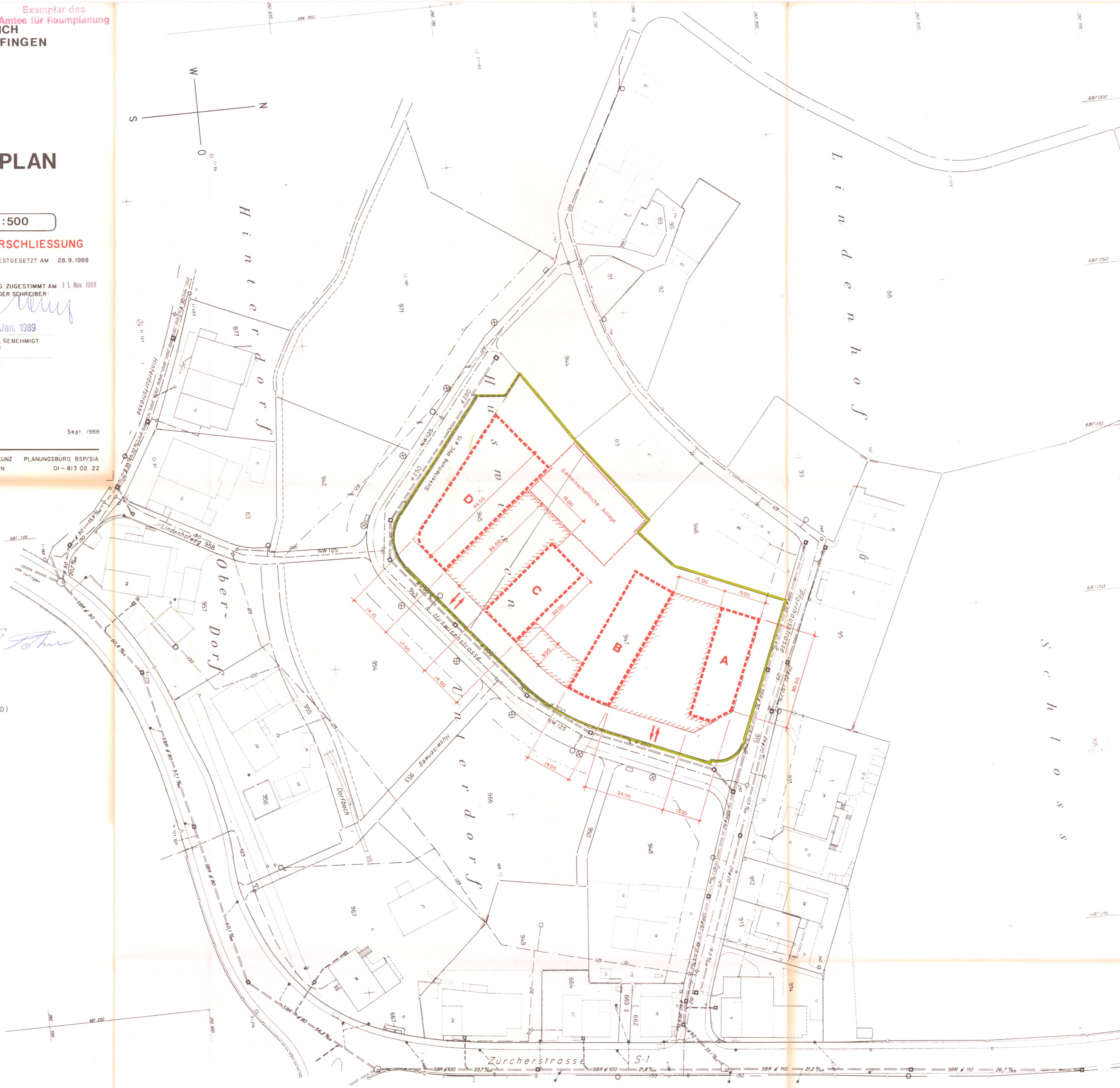
Margaretha Hiltbrand - Studer *M. Hiltbrand*

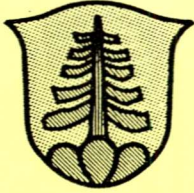
Margaretha Reimann *M. Reimann*

Elsbeth Portner - Reimann *E. Portner* *E. Portner*

LEGENDE:

-  Perimeter Gestaltungsplan (Häuser A, B, C, D)
-  Baubegrenzungslinien Hochbauten
-  Baubegrenzungslinien von ganz- oder teilweise unterirdischen Gebäuden (Garagen, gewerblich genutzte Verbindungsbauten usw.) taalseits höchstens eingeschossig in Erscheinung tretend.
-  Gemeinschaftliche Anlage
-  Kanalisation
-  Versorgungsleitung Wasser
-  Kandelaber Trennkabinen
-  Zu- / Wegfahrt Untereingegarage





KANTON ZÜRICH
GEMEINDE LUFINGEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HUSWISEN

BAUVORSCHRIFTEN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM 28.9.1988.....



VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 11. Nov. 1988
DER PRÄSIDENT: DER SCHREIBER:

Steph

[Signature]

11. Jan. 1989

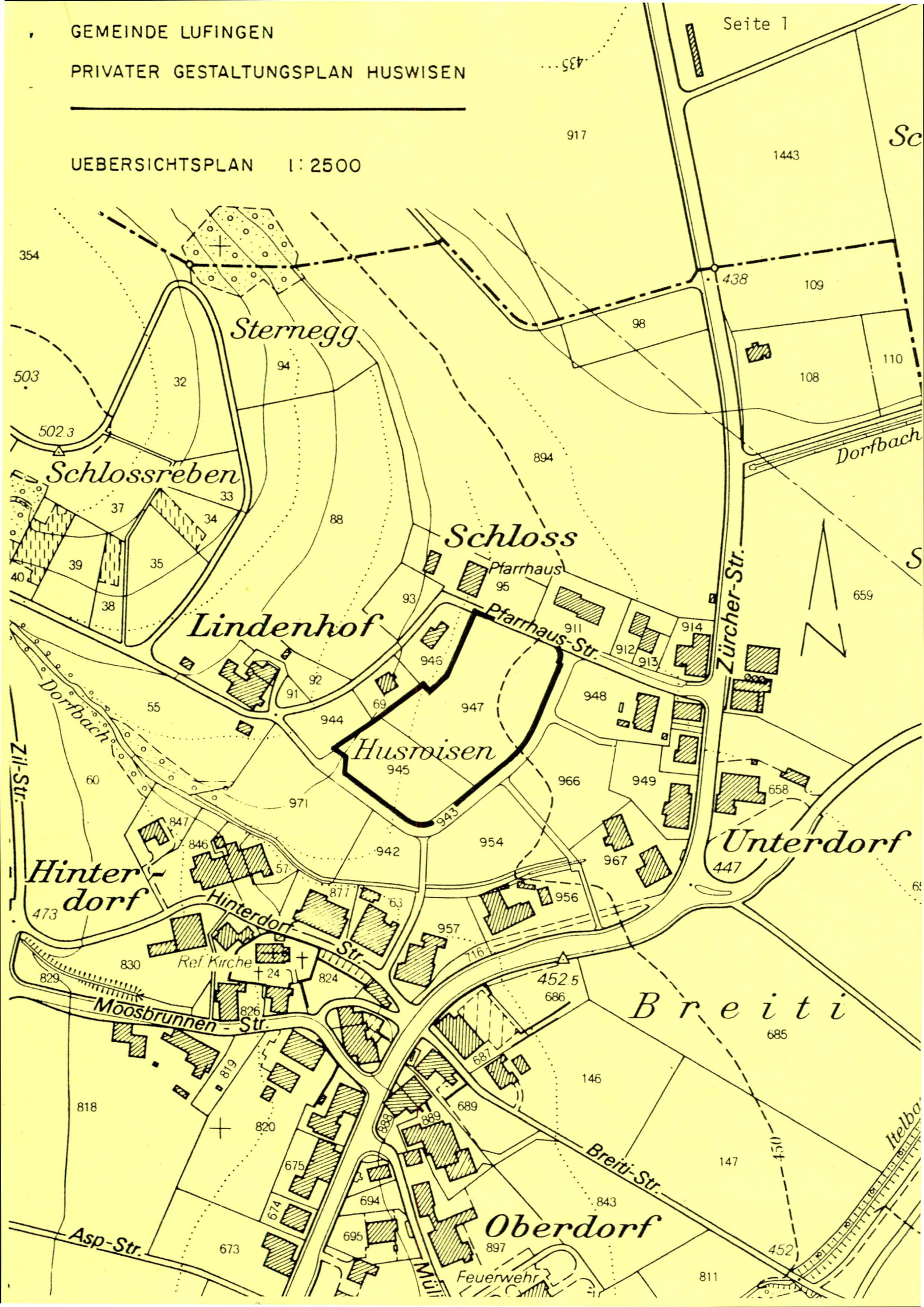
VOM REGIERUNGSRAT AM
MIT BESCHLUSS NR. 113 GENEHMIGT
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER:

[Signature]



PLAN NR.

UEBERSICHTSPLAN 1:2500



Gemeinde Lufingen

Privater Gestaltungsplan "Huswissen"

Die Grundeigentümer im Gebiet "Huswissen" (Teil des amtlichen Quartierplanes Nr. 4 Unterdorf), nämlich:

a) Politische Gemeinde Lufingen

vertreten durch den Gemeinderat

als Eigentümerin des Grundstückes
Kat.-Nr. 947

im Halte von 4997 m²

b) Erbengemeinschaft Heinrich Reimann

Margaretha Hildebrand-Studer, 8426 Lufingen
Margaretha Reimann, 8426 Lufingen
Elsbeth Portner-Reimann, 8545 Rickenbach

als Eigentümer des Grundstückes
Kat.-Nr. 945

im Halte von 2376 m²

setzen, gestützt auf §§ 85 ff. des kantonalen Planungs- und Baugesetzes (PBG), den nachstehenden privaten Gestaltungsplan "Huswissen" fest:

Art. 1

Zweck

Der Gestaltungsplan bezweckt, für die beiden einbezogenen Grundstücke eine einheitliche, auf die Umgebung abgestimmte Ueberbauung sicherzustellen, welche sich etappenweise ausführen lässt. Die Möglichkeiten und Anforderungen der "Arealüberbauung" gemäss Ziffer 3.1 der Bau- und Zonenordnung sollen dabei mitberücksichtigt werden.

Art. 2

Geltungsbereich

Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Uebersichtsplan 1:2500 auf Seite 1 bezeichnete Gebiet "Huswissen".

Art. 3

Verhältnis zur Bauordnung

Die geltende Bau- und Zonenordnung (Bauordnung, BauO), insbesondere die Vorschriften über die Wohnzonen (Bauzone W2) und die Bestimmungen über die Arealüberbauung gemäss Ziffer 3.1, hat überall da Gültigkeit, wo die nachfolgenden Bestimmungen keine anderen Angaben machen.

Art. 4

Massgebender Plan

Für die Abgrenzung und die flächenmässigen Festlegungen ist der Situationsplan 1:500 massgebend.

Art. 5

Nutzweise

Mehrfamilienhäuser und nicht störende Betriebe sind gestattet.

Art. 6

Ausnutzungsziffer

Die Ausnutzungsziffer beträgt 49,5 % (inklusive Arealbonus).

Zusätzlich dürfen folgende Bruttogeschossflächen für nicht störende Gewerbebetriebe, welche in den talseitigen Untergeschossen sowie im eingeschossigen, teilweise unterirdischen Verbindungsbau zwischen den Häusern B + C anzuordnen sind, erstellt werden:

Häuser A, B, C, D	je 65 m ²
Verbindungsbau	180 m ²

Im übrigen sind nicht störende Gewerbebetriebe im Rahmen der BauO Ziffer 2.2.5 zulässig.

Art. 7

Bauweise

Vollgeschosse

3

Dachgeschosse
anrechenbare Untergeschosse
Grundabstand

gemäss BauO
Ziffer 2.2.2

Grenz- und Gebäudeabstände
Gebäuelänge
Geschlossene Ueberbauung

gemäss BauO
Ziffer 3.1.6
sowie gemäss
Eintrag im Situationsplan

Art. 8

Baubegrenzungslinien

Die oberirdischen Geschosse der Bauten müssen innerhalb der im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubegrenzungslinien errichtet werden. Balkone, Vordächer und dergleichen dürfen höchstens um 1,5 m hinausragen.

Besondere Gebäude gemäss PBG sowie vollständig unter dem gewachsenen Terrain befindliche Bauten sind auch ausserhalb der Baubegrenzungslinie zulässig.

Art. 9

Parkierung

Für die gesamte Ueberbauung sind zwei Unterniveaugaragen vorgesehen. Die Zu- und Wegfahrt hat über die Huswisenstrasse (Erschliessungsstrasse) zu erfolgen; die generelle Lage der Ein-/Ausfahrten ist im Situationsplan 1:500 eingezeichnet.

Oberirdisch dürfen nur die Besucherparkplätze sowie zusätzliche Parkplätze für nicht störende gewerbliche Betriebe angeordnet werden. Die Erstellung solcher Parkplätze im Baulinienbereich ist zulässig. § 244 PBG bleibt vorbehalten. Der Nachweis der späteren Verlegungsmöglichkeiten der Besucher-Pflichtparkplätze ist im Situationsplan eingezeichnet.

Art. 10

Spielflächen

Die Bemessung und Gestaltung der Spielflächen richtet sich nach der Bauordnung. Gesamthaft sind mindestens 730 m² Spiel- und Gartenfläche auszuweisen.

Art. 11

Erschliessung

Die Erschliessung ist im amtlichen Quartierplan Nr. 4 Unterdorf geregelt.

Art. 12

Etappierung

Die Ueberbauung kann in Etappen ausgeführt werden. Nach Abschluss jeder Etappe müssen die zugehörigen Bewohnerparkplätze in der Unterniveaugarage, die nötigen Besucherparkplätze sowie die anteiligen Gemeinschaftsanlagen zur Verfügung stehen.

Art. 13

Grenzbereinigung

Die beteiligten Grundeigentümer vereinbaren grundsätzlich, die Grenze zwischen den beiden Grundstücken nach Vorliegen des noch auszuarbeitenden Bauprojektes flächengleich umzulegen und die entsprechende Mutation grundbuchlich zu vollziehen.

Art. 14

Genehmigung,
Inkrafttreten

Dieser Gestaltungsplan bedarf der Zustimmung der Gemeindeversammlung Lufingen sowie der Genehmigung

durch den Regierungsrat. Er tritt mit der Bekanntmachung der kantonalen Genehmigung in Kraft.

Festsetzung durch die beteiligten Grundeigentümer
am 28. September 1988

Die Grundeigentümer:

Politische Gemeinde Lufingen
vertreten durch Gemeinderat Lufingen

Der Gemeindepräsident:

..... *Appali*
..... *Willy*

Der Gemeindeschreiber:

Erbengemeinschaft Heinrich Reimann:

- Margaretha Hildebrand-Studer
- Margaretha Reimann
- Elsbeth Portner-Reimann

Ms. Hildebrand
Reimann
E. Portner
E. Portner

Oeffentliche Bekanntmachung der
regierungsrätlichen Genehmigung:



KANTON ZÜRICH
GEMEINDE LUFINGEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN HUSWISEN

BERICHT

Von den Grundeigentümern festgesetzt am 28.9.1988



Von der Gemeindeversammlung zugestimmt

am

11. Nov. 1988

Der Präsident:

Der Schreiber:

Nicht Bestandteil der Genehmigung
durch den Regierungsrat

PLAN NR.

GEMEINDE LUFINGEN

PRIVATER GESTALTUNGSPLAN

H U S W I S E N

ERLAEUTERUNGSBERICHT

1. Ausgangslage

Die Politische Gemeinde Lufingen und die Erben Heinrich Reimann besitzen im Gebiet "Huswisen" zwei voll erschlossene, aneinandergrenzende Grundstücke von gesamthaft 7373 m². Diese sollen demnächst, und zwar etappenweise, mit Wohnbauten überbaut werden. Das Gebiet ist rechtskräftig eingezont und das amtliche Quartierplanverfahren ist durchgeführt. Einer baldigen Ueberbauung steht somit nichts entgegen.

Bei gemeinsamer Planung könnten die beiden Grundstücke als Arealüberbauung im Sinne von Ziff. 3.1 der Bau- und Zonenordnung Lufingen überbaut und der entsprechende Ausnutzungsbonus konsumiert werden. Bereits Mitte 1986 ist daher im Auftrag der Grundeigentümer eine entsprechende Projektstudie ausgearbeitet worden. Diese weist nach, dass bei der gewünschten Mehrfamilienhausüberbauung das Areal sinnvoll überbaut werden kann. Die Parkierung kann mit zwei Unterniveaugaragen gelöst werden, welche von der Huswisenstrasse aus erschlossen würden. Mit einer privatrechtlichen Vereinbarung müssten die Gemeinschaftswerke (insbesondere die gemeinsame Unterniveaugarage) geregelt werden.

Eine Arealüberbauung setzt eine gemeinsame, vollständige Baueingabe voraus (§ 73 PBG). Damit die baurechtliche Bewilligung nicht erlischt, muss vor Ablauf von 2 Jahren nach Rechts-

kraft der Baubewilligung mit den Bauarbeiten begonnen werden (§ 322 PBG). Zudem dürfen die Bauarbeiten nicht während längerer Zeit unterbrochen werden (§ 328 PBG). Eine, aus Sicht der Gemeinde erwünschte Etappierung der geplanten Wohnbauten wäre daher erschwert. Um im Hinblick auf die zeitliche Staffelung jedoch grössere Möglichkeiten zu haben, soll über das Gebiet ein Gestaltungsplan festgesetzt werden.

2. Planungsrechtliche Situation

Gemäss § 83 PBG können die Gemeinden für bestimmt umgrenzte Gebiete einen öffentlichen Gestaltungsplan festsetzen, wenn daran ein wesentliches öffentliches Interesse besteht. Durch den Gestaltungsplan werden Zahl, Lage, äussere Abmessungen sowie Nutzweise der Bauten bindend festgelegt. Von der Bau- und Zonenordnung darf wie bei Sonderbauvorschriften abgewichen werden. Für die Projektierung der Bauten ist ein angemessener Spielraum zu belassen; er ist im Gestaltungsplan oder in Bestimmungen hierzu näher zu umschreiben. Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit sie nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten.

Wo wesentliche öffentliche Interessen für die Festsetzung eines Gestaltungsplanes durch die Gemeinde fehlen, können gemäss § 85 PBG Gestaltungspläne mit öffentlichrechtlicher Wirkung auch von den Grundeigentümern aufgestellt werden. Solche private Gestaltungspläne dürfen von der Bau- und Zonenordnung abweichen, wenn das nach der Gemeindeordnung für den Erlass der Bau- und Zonenordnung zuständige Organ (in Lufingen = Gemeindeversammlung) dem Gestaltungsplan zustimmt. Gestaltungspläne unterliegen der Genehmigung durch den Regierungsrat. Durch den vorliegenden Gestaltungsplan "Huswisen" werden öffentliche Interessen nicht verletzt. Das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich hat den Gestaltungsplan vorgeprüft und in seinem Bericht vom 2. September 1988 hiezu positiv Stellung genommen.

Nach der Bau- und Zonenordnung Lufingen kann das Gebiet "Huswisen" gemäss den Vorschriften der Wohnzone W 2 mit einer Ausnutzungsziffer von 45 % überbaut werden. Für Arealüberbauungen, welche eine Arealfläche von mindestens 6000 m² voraussetzen und die im vorliegenden Fall eingehalten ist, erhöht sich die Ausnützung um 1/10 auf 49,5 %. Die für eine Regelbebauung zulässige Gebäudelänge kann überschritten und die Geschosszahl um höchstens ein Vollgeschoss erhöht werden. Diese Randbedingungen wurden bei der Aufstellung des Gestaltungsplanes voll beachtet. Einzig soll zusätzlich die limitierte Einrichtung von gewerblich genutzten Räumen für nichtstörende Gewerbebetriebe in den teilweise freiliegenden Untergeschossen der Wohnbauten sowie in einem Verbindungstrakt erlaubt werden. Die nach Gestaltungsplan vorgesehene Möglichkeit zur Schaffung von Gewerberäumlichkeiten auf der talseitigen Untergeschoss-Ebene wird hauptsächlich durch die topografische Gegebenheit in diesem Gebiet nahegelegt.

Das Gebiet Huswisen befindet sich im Perimeter des amtlichen Quartierplanes Nr. 4 Unterdorf, welcher genehmigt und grundbuchlich vollzogen ist. Mit den Erschliessungsarbeiten ist begonnen worden; sie werden im laufenden Jahr weitgehend fertiggestellt.

3. Erläuterungen zum Gestaltungsplan

Grundsätzlich gelten im Planungsgebiet, nebst den eidgenössischen und kantonalen Bestimmungen, die Vorschriften der Bau- und Zonenordnung Lufingen. Insbesondere sind die Vorschriften der Wohnzone W 2 in Verbindung mit den Bestimmungen der Arealüberbauung massgebend. Zusätzlich werden Bruttogeschossflächen für nichtstörende Gewerbebetriebe erlaubt und zwar je von maximal 65 m² in den vier Wohnhäusern und von maximal 180 m² im Verbindungstrakt.

Für die Ueberbauung dürfen höchstens zwei Unterniveaugaragen erstellt werden. Oberirdisch und zwar im Baulinienbereich mit Nachweis der späteren Verlegungsmöglichkeit, dürfen die Besucherparkplätze ausgeführt werden. Im Grundsatz wird die Ausführung einer Gemeinschaftsanlage "Spielen und Garten" geregelt und planlich festgelegt.

Die 1986 ausgearbeitete Projektstudie einer Mehrfamilienhausüberbauung dient lediglich als Nachweis der Ueberbauungsmöglichkeit. Sie ist kein verbindlicher Bestandteil des Gestaltungsplanes. Der Gestaltungsplan soll vielmehr den erforderlichen Spielraum für spätere Anpassungen des Vorprojektes offenlassen.

Die maximal zulässigen Ausmasse der Bauten werden durch die im Situationsplan 1:500 eingetragenen Baubegrenzungslinien bestimmt. Dies gilt sowohl für oberirdische als auch für die unterirdischen Bauten. Ein verhältnismässig grosser Anordnungsspielraum konnte im Grundstück der Erben Reimann vorgesehen werden.

Da die Erschliessung sich bereits in Ausführung befindet, erübrigen sich diesbezügliche Festsetzungen im Gestaltungsplanverfahren.

Ausdrücklich wird in den Bauvorschriften festgehalten, dass die Ueberbauung in Etappen realisiert werden kann.

Die gemeinsame Grenze zwischen den Grundstücken Gemeinde / Reimann's Erben muss zur gegebenen Zeit angepasst werden. Die im Plan "Ueberbauungsstudie" eingetragene "mögliche Grenzregulierung" kann erst nach Vorliegen der konkreten Bauprojekte in diesem Bereich definitiv festgelegt werden (Art. 13 Bauvorschriften).

4. Vereinbarungen und Absichtserklärungen

Die Grundeigentümer sind sich bewusst, dass insbesondere bei etappenweiser Bauausführung im Grenzbereich verschiedene Belange privatrechtlich noch geregelt werden müssen. Sie ver-

pflichten sich verbindlich, die notwendigen Vereinbarungen abzuschliessen. Es betrifft dies insbesondere die bereits erwähnte Grenzregulierung, die Erstellung und dauernde Erhaltung der Gemeinschaftsanlage "Spielen und Garten" sowie den Bau und Betrieb der gemeinsamen Unterniveaugarage. Bei letzterer soll gelten:

Sofern die Wohngebäude und die gemeinsame Unterniveaugarage nicht im gleichen Zeitraum vollständig erstellt werden, kann der Erstbauende seinen Bedarf an der Unterniveaugarage in der vorderen Hälfte oder längs auf seiner Grundstücksseite auf eigene Kosten erstellen. Soweit es die Verhältnisse erfordern, kann er hiezu das Nachbargrundstück mitbeanspruchen. Der Zweitbauende hat sich an den Erstellungskosten der beiden dienenden Anlageteile (z.B. Zufahrtsrampe, Garagetor, Lüftung) anteilmässig zu beteiligen und seinen Kostenanteil, sofern er diesen nicht sofort begleicht, zum Zeitpunkt der Erstellung seiner eigenen Bauten samt Zins an den Erstbauenden zurückzuerstatten. Im weiteren bedürfen die allenfalls erforderlichen gemeinschaftlichen Schutzräume einer vertraglichen Regelung.

5. Schlussbemerkungen

Mit vorliegendem privatem Gestaltungsplan sollen die Möglichkeiten der Arealüberbauung genutzt und eine zeitlich längere Etappierung ermöglicht werden. Zudem sollen die sich aus den topografischen Verhältnissen ergebenden Möglichkeiten für die Einrichtung von nichtstörendem Gewerbe in teilweise freiliegenden Untergeschossen und im Verbindungstrakt genutzt werden. Für die allenfalls notwendigen Vorprojektanpassungen bei den späteren Realisierungs-Etappen soll der notwendige Spielraum gewahrt bleiben.

8426 Lufingen, 28. September 1988

Die Grundeigentümer:

Politische Gemeinde Lufingen
vertreten durch Gemeinderat Lufingen

Der Gemeindepräsident:

Stappi
.....

Der Gemeindeschreiber:

Willy
.....

Erbengemeinschaft Heinrich Reimann:

- Margaretha Hildebrand-Studer

M. Hildebrand.....

- Margaretha Reimann

M. Reimann.....

- Elsbeth Portner-Reimann

E. Portner.....

E. Portner