

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

Sitzung vom 25. September 1996

2856. Privater Gestaltungsplan Am Bach, Lufingen

Am 23. Juni 1995 stimmte die Gemeindeversammlung Lufingen dem privaten Gestaltungsplan Am Bach zu. Der gegen diesen Beschluss erhobene Rekurs wurde rechtskräftig abgewiesen. Der private Gestaltungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer von der Bauordnung leicht abweichenden Überbauung schaffen. Er ist rechtmässig, zweckmässig und angemessen (§ 5 PBG).

Auf Antrag der Direktion der öffentlichen Bauten
beschliesst der Regierungsrat:

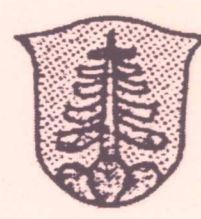
I. Der private Gestaltungsplan Am Bach, dem die Gemeindeversammlung Lufingen am 23. Juni 1995 zugestimmt hat, wird genehmigt.

II. Mitteilung an den Gemeinderat Lufingen, 8426 Lufingen (unter Beilage von zwei mit Genehmigungsvermerk versehenen Exemplaren des Gestaltungsplans), die Kanzlei der Baurekurskommissionen, sowie an die Direktion der öffentlichen Bauten.



Vor dem Regierungsrat
Der Staatsschreiber:

Husi



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 'AM BACH'

SITUATIONSPLAN

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM 23. Mai 1995
DIE GRUNDEIGENTÜMER:

POLITISCHE GEMEINDE LUFINGEN **Namens des Gemeinderates**
KATASTER NR. 1091 (NEU) **Der Präsident** *W. Müller* **Der Schreiber** *F. Riffel*

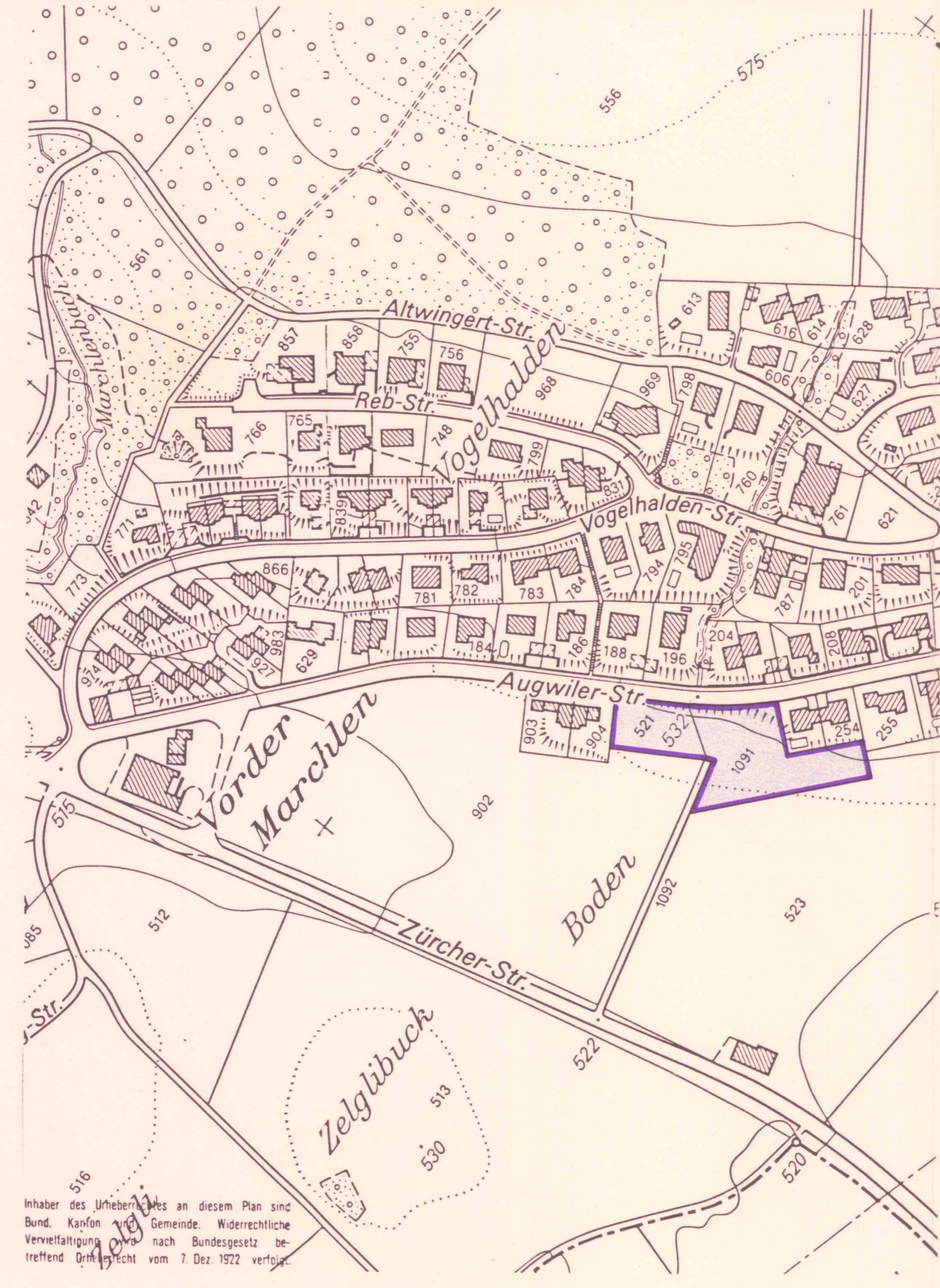
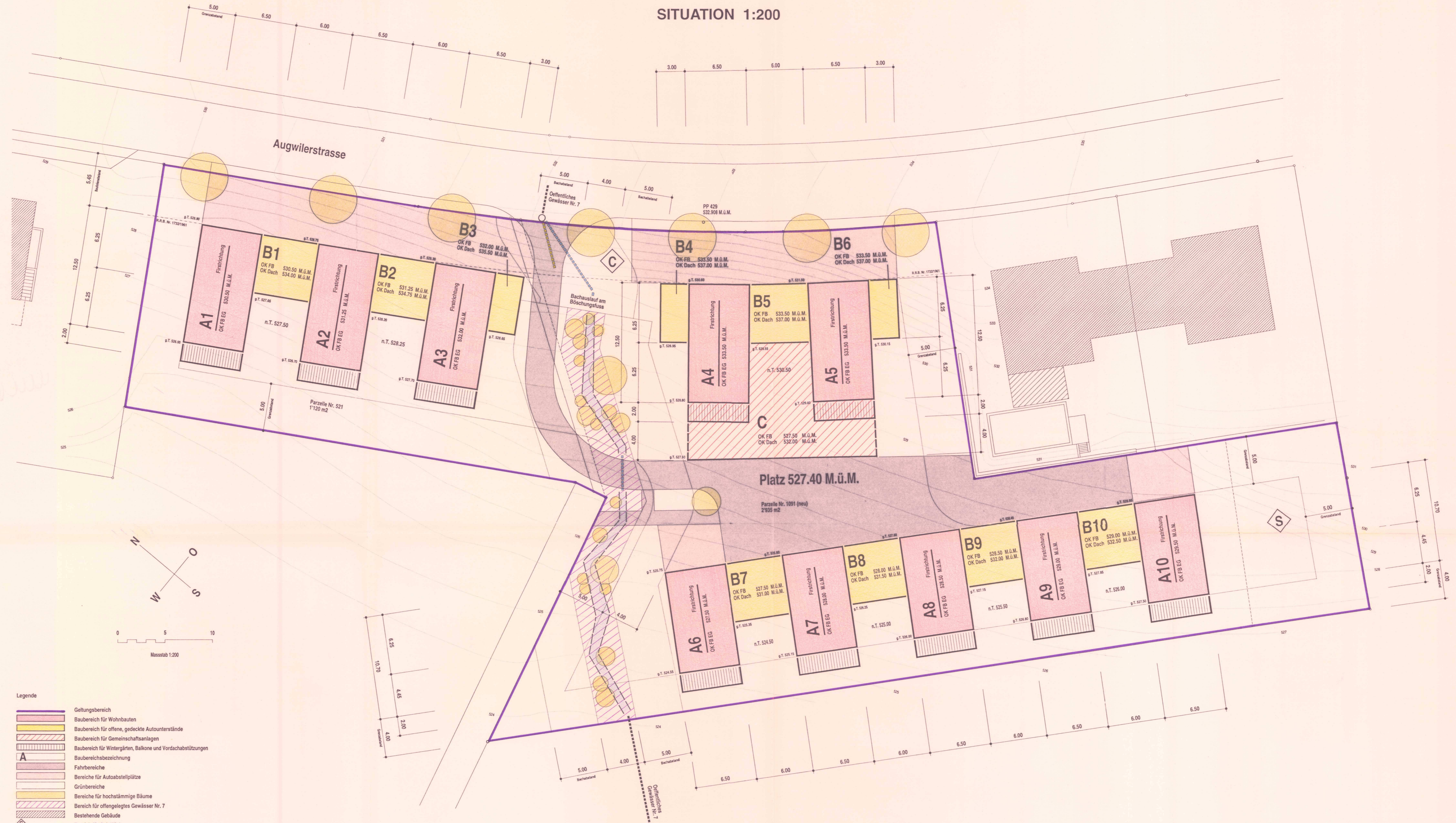
LANDWIRTSCHAFTLICHE KONSUMGENOSSENSCHAFT LUFINGEN:
KATASTER NR. 521 **Jak. Altorf** **F. Riffel**

VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 23. Juni 1995
DER PRÄSIDENT: *W. Müller* DER SCHREIBER: *F. Riffel*

VOM REGIERUNGSRAT AM 25. Sep. 1996
MIT BESCHLUSS NR. 2856 GENEHMIGT
VOR DEM REGIERUNGSRATE,
DER STAATSSCHREIBER: *H. ...*



EIGENTUMS-WOHNBAUGENOSSENSCHAFT 'AM BACH' - AUGWILERSTRASSE 73 - LUFINGEN



- Legende**
- Geltungsbereich
 - Baubereich für Wohnbauten
 - Baubereich für offene, gedeckte Autounterstände
 - Baubereich für Gemeinschaftsanlagen
 - Baubereich für Wintergärten, Balkone und Vordachabstützungen
 - Baubereichsbezeichnung
 - Fahrbereiche
 - Bereiche für Autoabstellplätze
 - Grünbereiche
 - Bereiche für hochstämmige Bäume
 - Bereich für offengelegtes Gewässer Nr. 7
 - Bestehende Gebäude
 - Bereich für Spielflächen
 - Bereich für Sammelcontainer
 - Offengelegtes Gewässer Nr. 7
 - Bestehendes eingedohlttes Gewässer Nr. 7
 - Neuer Verlauf des eingedohltten Gewässers Nr. 7
 - Alter Verlauf des eingedohltten Gewässers Nr. 7
 - Baulinie
 - Grenzabstandslinie
 - Bachabstandslinie
 - Höhenlinien des gewachsenen Terrain
- Abkürzungen**
- OK Oberkant
 - FB Fertig Boden
 - EG Erdgeschoss
 - GH BS Gebäudehöhe bergseitig
 - GH TS Gebäudehöhe talseitig
 - g.T. gewachsenes Terrain
 - n.T. neues Terrain
 - M.ü.M. Meter über Meer

Vorschriften zum Privaten Gestaltungsplan 'Am Bach' Lufingen

- Geltungsbereich**
Die nachfolgenden Bestimmungen gelten für das im Plan bezeichnete Gebiet, beinhaltend die Grundstücke Kataster Nr. 521 und Kataster Nr. 1091 (neu).
- Verhältnis zur kommunalen Bau- und Zonenordnung**
Wo der Gestaltungsplan nichts anderes bestimmt, gelten die Vorschriften der jeweils gültigen Bau- und Zonenordnung.
- Nutzweise**
 - Die Baubereiche A sind für Wohnzwecke zu nutzen. Stilles Gewerbe ist pro Baubereich bis zu einem Drittel der anrechenbaren Bruttogeschossfläche gemäss Ziff. 4 zulässig.
 - Die Baubereiche B sind als offene, gedeckte Autoabstellplätze zu nutzen.
 - Der Baubereich C darf nur für gemeinschaftliche Räume und Anlagen genutzt werden.
 - Besondere Gebäude gemäss PBG sind auch ausserhalb der Baubereiche zulässig.
- Ausnützung**
Die dem Wohnen und Arbeiten dienende Gesamtfläche in den Unter-, Erd- und Obergeschossen innerhalb der Baubereiche A darf gesamtthaft 1'600 m² (ohne Aussenwände) nicht überschreiten.
- Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten**
 - Die Zahl und Lage der oberirdischen Bauten ergibt sich aus dem im Plan bezeichneten Baubereiche A1 bis A10, B1 bis B10 und C.

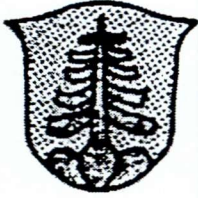
5.2 Zulässig sind folgende Geschosshöhen:

Baubereich	A	C
Anrechenbare Untergeschosse	1	0
Vollgeschosse	2	1
Anrechenbare Dachgeschosse	0	0

- Die maximal zulässigen Höhen ergeben sich aus dem Plan.
- Die zulässige Geschosshöhe beträgt 3.00 m.
- Die Obergeschosse sind mit einem Kniestock von maximal 1.50 m auszuführen.
- Die Firsthöhe ist auf 3.00 m beschränkt.
- Die oberirdischen Geschosse der Bauten müssen innerhalb der im Plan eingetragenen Baubereiche errichtet werden. Vordächer dürfen die Baubereiche in gesetzlichem Rahmen (§ 260 Abs. 3 PBG) überragen.
- Gestaltung der Bauten**
 - Die Bauten sind in ihrem äusseren Erscheinungsbild sowie in Material und Farbe einheitlich zu gestalten.
 - Die anrechenbaren Untergeschosse in den Baubereichen A dürfen talseitig bis zur Hälfte des Gebäudeumfanges freigelegt werden. Vor den Baubereichen B sind talseitig Abgrabungen bis auf die im Plan eingetragenen Höhen n.T. zulässig.
 - Wintergärten, Balkone und Vordachabstützungen in den Baubereichen A sind nur in den im Plan eingetragenen Teilbereichen zulässig.
 - Für die Gebäude in den Baubereichen A sind Satteldächer vorgeschrieben. Die Firstrichtung ergibt sich aus dem Plan.
 - In den Baubereichen B und C sind Flachdächer zulässig.

7. Erschliessung und Parkierung, gemeinschaftliche Ausrüstung

- Die Erschliessung erfolgt ab der Augwilerstrasse gemäss Plan.
- Für die gesamte Überbauung sind mindestens 20 Parkplätze, jedoch höchstens 25 Parkplätze zu erstellen. Zusätzlich sind 4 Besucherparkplätze zu erstellen und zu bezeichnen.
- Die Überbauung ist mit einer gemeinsamen Heizzentrale auszurüsten, wobei einer standortgerechten Holzschmelzheizung Vorrang zukommt.
- Umgebung**
 - Gesamtthaft sind mindestens 20% der zu Wohnzwecken genutzten Geschossflächen als Spiel- und Gartenflächen auszuweisen. Davon sind 2/3 im Bereich der im Plan vorgegebenen Lage anzulegen. Der restliche Teil kann sich auf Plätzen und Zufahrten befinden.
 - Für die Ausdehnung der Grünbereiche und die Standorte hochstämmiger Bäume sind die Angaben im Plan begleitend.
 - Für die Lage des freizulegenden Gewässers Nr. 7 ist der Plan massgebend.
- Empfindlichkeitsstufe gemäss Lärmschutzverordnung**
Das Gestaltungsplangebiet wird der Empfindlichkeitsstufe II zugewiesen.
- 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.
- Änderungen durch den Gemeinderat**
Der Gemeinderat ist ermächtigt, Änderungen des Gestaltungsplanes in eigener Zuständigkeit vorzunehmen, soweit sie sich als Folge von Rekursen oder im Genehmigungsverfahren als notwendig erweisen.



PRIVATER GESTALTUNGSPLAN 'AM BACH'

ERLÄUTERNDER BERICHT

VON DEN GRUNDEIGENTÜMERN FESTGESETZT AM 23.5.1995
DIE GRUNDEIGENTÜMER :

POLITISCHE GEMEINDE LUFINGEN : NAMENS DES GEMEINDERATES
KATASTER NR. 1091 (NEU) Der Präsident: H. Hildebrand
Der Schreiber: W. Ganz

Hildebrand

W. Ganz

LANDWIRTSCHAFTLICHE KONSUMGENOSSENSCHAFT LUFINGEN :
KATASTER NR. 521

J. Altorfer
F. Löffel

J. Altorfer, Präsident
F. Löffel, Aktuarin



VON DER GEMEINDEVERSAMMLUNG ZUGESTIMMT AM 23. Juni 1995
DER PRÄSIDENT : DER SCHREIBER :

Hildebrand

W. Ganz

NICHT BESTANDTEIL DER GENEHMIGUNG DURCH DEN
REGIERUNGSRAT



Erläuternder Bericht
zum privaten Gestaltungsplan "Am Bach" Lufingen/Augwil

1. Ausgangslage / Planungsrechtliche Situation

Die Grundstücke Kat.-Nr. 521 und Kat.-Nr. 1091, in Augwil, liegen heute in der Wohnzone E1 der Bau- und Zonenordnung vom 28.2.1986.

Beim Gestaltungsplan-Areal handelt es sich um zwei unüberbaute Parzellen in attraktiver Lage an der Augwilerstrasse.

Beide Parzellen sind aufgrund der Topographie und dem Verlauf des öffentlichen Gewässers Nr. 7 mit der geltenden Bau- und Zonenordnung nur schwer überbaubar und zu erschliessen. Als zweckmässigstes Planungsinstrument kommt im vorliegenden Fall ein privater Gestaltungsplan in Frage, welcher der Zustimmung der Gemeindeversammlung und der regierungsrätlichen Genehmigung bedarf.

2. Ziel des Gestaltungsplanes

Mit dem Gestaltungsplan sollen folgende Ziele erreicht werden:

- gute Voraussetzung für eine ansprechende Wohnüberbauung schaffen.
- Realisierung von kostengünstigem und familiengerechtem Wohnraum.
- optimale Erschliessung beider Parzellen.
- naturnaher Verlauf und Gestaltung des Gewässers Nr. 7.

3. Kurzbeschreibung der Projektabsichten

Der Ueberbauungs- und Nutzungsidee liegt folgendes Konzept zugrunde:

Die bestehende Siedlungsstruktur in Augwil von mehrheitlich Einfamilienhäusern wird übernommen. Ausgehend von einer optimalen Orientierung stehen die Baubereiche mit ihrer grössten Ausdehnung rechtwinklig zum gewachsenen Terrain. Mit den Baubereichen A1 - A5 wird die Strassenlinie und die Flucht der bestehenden Nachbargebäude aufgenommen. Der Vorplatz wird räumlich mit einer Allee von hochstämmigen Bäumen zur Augwilerstrasse begrenzt.

Die Nutzweise der Baubereiche A (Art. 3) beschränkt sich auf Wohnen oder stilles Gewerbe bis max. 1/3 der anrechenbaren Bruttogeschossfläche pro Baubereich. Als gedeckte Autoabstellplätze sind die Baubereiche B1 bis B10 vorgesehen. Mit der Bestimmung (Art. 3.2), diese als offene, gedeckte Autoabstellplätze zu nutzen, wird verhindert,

Erläuternder Bericht
zum privaten Gestaltungsplan "Am Bach" Lufingen/Augwil

dass die Transparenz zwischen den Häusern eingeschränkt wird. Der Baubereich C darf nur für gemeinschaftliche Räume und Anlagen genutzt werden. Dieser Gemeinschaftsraum gewinnt mit dem davorliegenden Platz zudem an Bedeutung.

Beabsichtigt ist, die Wohnüberbauung mit einer zentralen Holzschnitzelfeuerung zu beheizen (Art. 7). Ausserhalb der Heizperioden soll das Warmwasser mit Sonnenkollektoren erzeugt werden, sofern dies technisch und wirtschaftlich zweckmässig ist.

4. Zu den einzelnen Festlegungen

Der Gestaltungsplan erstreckt sich über die Grundstücke Kat.-Nr. 521 und Kat.-Nr. 1091. Die für den Gestaltungsplan massgebenden Festlegungen werden einerseits in einem Situationsplan und andererseits in den Vorschriften niedergelegt. Im Gestaltungsplan sind drei Baubereichtypen aufgrund ihrer Nutzung festgelegt (Art. 3). Das Ausmass der Bauten ist durch Mantellinien, durch die zulässige Geschosszahl und Höhenkoten gemäss Art. 5 bestimmt. Die zulässige Ausnützung ist auf eine anrechenbare Geschossfläche von gesamthaft 1600 m² festgesetzt (Art. 4). Dabei sind die Möglichkeiten des vom revidierten Planungs- und Baugesetz (PBG) bezweckten, verdichteten Bauens bereits berücksichtigt und somit ausgeschöpft. Mit dem Art. 6 "Gestaltung der Bauten" ist die Voraussetzung einer einheitlichen und ansprechenden Wohnüberbauung gegeben. Die Fahrzeugzufahrt erfolgt einerseits direkt über die Augwilerstrasse oder mittels privatem, internem Erschliessungsweg. Im Hinblick auf den geplanten Rad-/Gehweg entlang der Zürcherstrasse wird im Gestaltungsplan und im Grundbuch das Wegrecht berücksichtigt, insbesondere zur Sicherstellung einer Fusswegverbindung zwischen Augwilerstrasse und neuem Rad-/Gehweg.

Für jeden Baubereich A sind mindestens 2 Parkplätze gemäss Art. 7 zu erstellen. Zu diesen mind. 20 Parkplätzen sind 4 Besucherparkplätze zu realisieren. Die für eine familien-gerechte Wohnüberbauung nötigen Spielplätze und Freiräume sind im Art. 8.1 festgelegt. Für weitere Bestimmungen der Umgebungsgestaltung bezüglich Bepflanzungen und dem freizulegenden Gewässer Nr. 7 ist der Gestaltungsplan wegleitend.

5. Vorprüfung

Der private Gestaltungsplan "Am Bach" ist nach Rücksprache mit dem Gemeinderat Lufingen und mit Vertretern der Landwirtschaftlichen Konsumgenossenschaft Lufingen aufgestellt worden. Zudem wurden Fachorgane zur Beratung und für eine Vorprüfung konsultiert.

Das Amt für Raumplanung des Kantons Zürich hat den Gestaltungsplan geprüft und am 11. Mai 1995 seinen Bericht mit einer Anregung unterbreitet. Im Hinblick auf die Auswirkung der revidierten Ausnützungsbestimmungen des Planungs- und Baugesetzes (PBG) empfiehlt das Amt für Raumplanung für Ziff. 4 der Gestaltungsplan-Vorschriften folgende, präzisere Formulierung:

"Die dem Wohnen und Arbeiten dienende Gesamtfläche in den Unter-, Erd- und Obergeschossen innerhalb der Baubereiche A darf gesamthaft 1'600 m² (ohne Aussenwände) nicht überschreiten."

Diese Anregung wird als berechtigt und zweckmässig erachtet und sie ist mit diesem Wortlaut in den Gestaltungsplan eingeflossen. Damit wird Klarheit geschaffen, dass die hier festgelegte Ausnützung auch nach dem vollen Inkrafttreten des revidierten PBG auf 01.02.1997 bzw. nach einer Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung an die neuen PBG-Bestimmungen unverändert bleibt, und eine spätere Erhöhung der festgelegten Ausnützung aufgrund der neuen Berechnungsart nicht möglich wird.

Im Vorprüfungsbericht des Amtes für Raumplanung des Kantons Zürich vom 11. Mai 1995 und den von diesem eingeholten Mitberichten der kantonsinternen Fachstellen wurden keine Vorbehalte angebracht, die einer künftigen Genehmigung des Gestaltungsplanes durch den Regierungsrat entgegenstehen würden.

6. Auflage- und Anhörungsverfahren

Das Anhörungsverfahren wurde vom 3. März bis 2. Mai 1995 durchgeführt (Publikation im Amtsblatt Nr. 9 vom 3. März 1995 mit Aktenaufgabe auf der Gemeindeganzlei Lufingen). Während 60 Tagen hatte jedermann Gelegenheit, die Unterlagen einzusehen und im Sinne von § 7 PBG Einwendungen gegen die vorgesehene Festsetzung des Planes zu machen.

Zum öffentlich aufgelegten Gestaltungsplan ist fristgerecht einzig die Eingabe von Anton Allemann vom 30. April 1995 eingegangen. Seine Äusserungen beziehen sich auf Fragen der Ausnützungsziffer und der Abstände. Da die

Erläuternder Bericht
zum privaten Gestaltungsplan "Am Bach" Lufingen/Augwil

Festlegungen im Gestaltungsplan gesamthaft ausgewogen und auf das angestrebte planerische Ziel ausgerichtet sind sowie andererseits die Gestaltungsfreiheit im Rahmen der Möglichkeiten des Gesetzes zu respektieren sind, besteht keine Veranlassung, die vorgebrachten Anregungen zu berücksichtigen.

Zum Instrument des Gestaltungsplanes und zu den vorgebrachten Einwendungen sind an dieser Stelle zur Erläuterung der komplexen Materie und der konkreten Fragen folgende Ausführungen angebracht:

Sonderbauvorschriften und Gestaltungspläne sind Bauvorschriften, die für genau bestimmte Gebiete von der Bau- und Zonenordnung abweichen und die Nutzweise näher umschreiben können. Der Gestaltungsplan legt insbesondere für ein bestimmt umgrenztes Gebiet die Gestaltung der Ueberbauung (Anzahl, Lage, äussere Abmessungen der Bauten, Nutzweise) bindend fest. Dabei darf von den Bestimmungen über die Regelbauweise und von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden (§ 83 PBG). Der Gestaltungsplan hat auch die Erschliessung sowie die gemeinschaftlichen Ausstattungen und Ausrüstungen zu ordnen, soweit diese nicht schon durch einen Quartierplan geregelt sind. Er kann auch Festlegungen über die weitere Umgebungsgestaltung enthalten. Mit dem Planungsinstrument des Gestaltungsplanes soll eine auf die spezifischen Bedürfnisse ausgerichtete Ueberbauung auf einer klar umgrenzten Landfläche ermöglicht werden. Dabei kann der Gestaltungsplan inhaltlich ausserordentlich weit ins Detail gehen und die für die Ueberbauung nötigen Regelungen treffen. Ein Gestaltungsplan mit den zugehörigen Bauvorschriften ersetzt im geregelten Bereich die Grundordnung der bestehenden Bau- und Zonenordnung. Deshalb ist es auch notwendig, dass einem solchen Gestaltungsplan die Gemeindeversammlung die Zustimmung erteilt.

Der Einwender kritisiert die im Gestaltungsplan festgelegte Ausnützung sowie teilweise die Grenz- und Gebäudeabstände. Nun ist es aber gerade durch den Gestaltungsplan möglich, die arealbezogene Ausnützung bindend festzulegen (unter Abweichung von der Regelung in der Bau- und Zonenordnung). Des weiteren ist es Aufgabe des Gestaltungsplanes, Zahl, Lage und äussere Abmessungen der Bauten zu fixieren; dabei darf selbst von den kantonalen Mindestabständen abgewichen werden. Daraus ergibt sich, dass die Festlegungen im Gestaltungsplan nicht mit den Bestimmungen über die Regelbauweise verglichen werden können, da sie ja eben an deren Stelle selbständiges Recht begründen.

Gemäss heutiger Lufinger Bauordnung beträgt in der Zone E1 die Ausnutzungsziffer 30 %, für Arealüberbauungen 33 %. Nun ist aber zu beachten, dass die letzte PBG-Revision 1991 die Ausnützung neu definiert. Die PBG-Revision hatte

Erläuternder Bericht
zum privaten Gestaltungsplan "Am Bach" Lufingen/Augwil

als ein Hauptanliegen die innere Verdichtung zum Ziel; das heisst die Siedlungen sollen vermehrt nach innen entwickelt werden (verdichtetes Bauen). Deshalb wurde die Ausnützung von Dach- und Untergeschossen freigegeben und Nachbarn besitzen das Recht, die kommunalen und kantonalen Grenz- und Gebäudeabstände unter bestimmten Voraussetzungen im gegenseitigen Einvernehmen zu unterschreiten. Am 1. Februar 1992 trat dieses revidierte Planungs- und Baugesetz in Kraft. Bei einzelnen der neuen Gesetzesbestimmungen, die allenfalls einer Anpassung der kommunalen Nutzungsplanung bedürfen, ist die sofortige Anwendbarkeit für längstens 5 Jahre aufgeschoben worden. Bis zur nächsten Revision der Bau- und Zonenordnung der einzelnen Gemeinden, längstens aber bis 1. Februar 1997, bleibt daher PBG-§ 255 über die Ausnützungsberechnung in der alten Fassung weiterhin anwendbar. Art. III, Abs. 4 revidiertes PBG erklärt die Neudefinition der Ausnützungsberechnung in zwei Fällen jedoch für sofort anwendbar:

- Nichtanrechenbarkeit der Aussenwand-Querschnitte bei Alt- und Neubauten
- Ausbau bestehender Dach- und Untergeschosse in vor dem 1. September 1991 erstellten Gebäuden.

Dies hat zur Folge, dass bei überbauten Grundstücken durch den zusätzlich möglichen Ausbau von Unter- und Dachgeschossen die gültige Ausnützungsziffer von 30 % bereits heute wesentlich überschritten werden kann und darf.

Ziel des Gestaltungsplanes ist es, die bauliche Ausnützung sowohl heute als auch mit Blick auf das neue Recht bindend festzulegen. Mit der im Gestaltungsplan getroffenen Regelung wird auch die neue Berechnungsart abgedeckt. Im Vergleich zur neuen Ausnützungsberechnungsart gemäss neuem § 255 PBG resultiert bei der geplanten Ueberbauung eine Ausnützung zwischen 30 und 33 %. So betrachtet beinhaltet der Gestaltungsplan keine abnormale Regelung. Vielmehr kommt er dem angestrebten Ziel gemäss PBG-Revision nach verdichtetem Bauen nach.

Im Gestaltungsplan wird der kommunale Grund-Grenzabstand (5 m) gegenüber den Nachbarparzellen im Bauzonegebiet beachtet, obwohl er auch durch eine entsprechende Festlegung im Gestaltungsplan unterschritten werden dürfte. Dieser kommunale Grund-Grenzabstand ist also auch gegenüber dem Einwander Anton Allemann durchwegs eingehalten. Hingegen gegenüber dem Nicht-Bauzonegebiet (Landwirtschaftszone) legt der Gestaltungsplan einen Grenzabstand für Gebäude von 4 m fest, was grundsätzlich zulässig und somit nicht zu beanstanden ist. Das gleiche gilt für den dort definierten Baubereich für Balkone, Vordachabstützungen und Wintergärten.

Erläuternder Bericht
zum privaten Gestaltungsplan "Am Bach" Lufingen/Augwil

Bei der Kritik bezüglich Strassen-/Wegabstände geht der Einwander von falschen Voraussetzungen aus. § 265 PBG ist auf das arealinterne Wegnetz nicht anwendbar.

Arealintern wird der Gebäudeabstand durch den Gestaltungsplan geregelt. § 271 PBG findet hier keine Anwendung. Der im Gestaltungsplan vorgesehene Gebäudeabstand zwischen den Baubereichen A mit 6 m ist deshalb in Ordnung. Bei der Projektierung der Bauten ist jedoch darauf zu achten, dass die wohngygienischen und feuerpolizeilichen Belange berücksichtigt werden.

7. Schlussbemerkung

Mit dem vorliegenden Gestaltungsplan ist die Grundlage einer gefälligen Wohnüberbauung für Familien mit zahlbaren Belastungen geschaffen.

Die Eigentums-Wohnbaugenossenschaft "Am Bach" hat als Initiantin diesen Gestaltungsplan im Einvernehmen mit dem Gemeinderat Lufingen erarbeitet.