



Kanton Zürich  
Gemeinde Langnau am Albis

Teilrevision Nutzungsplanung

# ERLÄUTERNDER BERICHT GEMÄSS ART. 47 RPV

Umzonung Gartensiedlung Langenberg

Bereinigte Fassung



**SUTER  
VON KÄNEL  
WILD**

**Planer und Architekten AG**

Förrlibuckstrasse 30, 8005 Zürich  
+41 44 315 13 90, [www.skw.ch](http://www.skw.ch)

31091 – 28.1.2021



<b>Inhalt</b>	<b>1 EINLEITUNG</b>	<b>5</b>
	1.1 Ausgangslage	5
	1.2 Kurzfristiges Anliegen	5
	1.3 Umfang der Teilrevision	6
	1.4 Verfahren	6
	<b>2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN</b>	<b>7</b>
	2.1 Richtplanung	7
	2.2 Quartieranalyse	10
	2.3 Weitere Rahmenbedingungen	12
	<b>3 ANALYSE ORTSBILDSCHUTZOBJEKT LANGENBERG</b>	<b>15</b>
	<b>4. MASTERPLAN</b>	<b>20</b>
	4.1 Allgemeines	20
	4.2 Bestand	22
	4.3 Masterplan	23
	<b>5. ANPASSUNG ZONENPLAN</b>	<b>25</b>
	<b>6 ANPASSUNG BAU- UND ZONENORDNUNG</b>	<b>26</b>
	<b>7. AUSWIRKUNGEN</b>	<b>33</b>
	7.1 Zielerfüllung	33
	7.2 Kenndaten	33
	7.3 Städtebaulicher Vertrag	34
	7.4 Fazit	35
	<b>8. VERFAHREN UND MITWIRKUNG</b>	<b>36</b>
	8.1 Kantonale Vorprüfung	36
	8.2 Öffentliche Auflage und Anhörung	37
	8.3 Einwendungen	38
	8.4 Festsetzung und Genehmigung	38

**Auftraggeber** Gemeinde Langnau am Albis

**Bearbeitung** SUTER • VON KÄNEL • WILD  
Peter von Känel, Projektleiter  
Beat Jossi, Sachbearbeiter

**Titelbild** Luftbild Gartensiedlung Langenberg (Orthofoto)



# 1 EINLEITUNG

## 1.1 Ausgangslage

### Gesamtrevision Richt- und Nutzungsplanung

Die landschaftlich attraktive und durch die Sihltalbahn gut erschlossene Wohnlage der Gemeinde Langnau am Albis gewann in den Sechzigerjahren zunehmend an Bedeutung. Es begann eine intensive Bauentwicklung, welche zu einem flächen- und einwohnermässigen Wachstum der Gemeinde führte. Die Gemeinde Langnau am Albis ist durch innere Verdichtung massvoll gewachsen. Dieses nachhaltige und qualitätsvolle Wachstum beizubehalten, ist die Hauptaufgabe der beabsichtigten Gesamtrevision der Nutzungsplanung 2020–2022. Daneben gilt es, die Vorgaben des kantonalen und regionalen Richtplans umzusetzen. Derartige konzeptionelle und langfristige Überlegungen im Sinne einer Gesamtschau benötigen Zeit.

## 1.2 Kurzfristiges Anliegen

### Inventar der Objekte des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes

Langnau am Albis ist weder im Bundesinventar der schützenswerten Ortsbilder der Schweiz von nationaler Bedeutung (ISOS) noch im Inventar der schutzwürdigen Ortsbilder des Kantons Zürich verzeichnet. Die Gemeinde verfügt jedoch über ein Inventar der Objekte des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes von 1989. Im Inventar sind zehn Ortsbilder enthalten. In der Praxis hat sich gezeigt, dass die Aufnahme von ganzen Baugruppen problematisch ist, da mehrere Grundeigentümer betroffen sind und die Durchsetzung der notwendigen Schutzmassnahmen schwierig ist.

### Gartensiedlung Langenberg (Überbauung "VITA")

Die Gartensiedlung Langenberg (Überbauung "VITA") ist eines von zehn inventarisierten Objekten des Ortsbildschutzes. Die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG, vertreten durch Zurich Invest AG, Hagenholzstrasse 60, 8050 Zürich, ist Eigentümerin des grössten Grundstücks der Ortsbildschutzzone. Sie beabsichtigt, die in die Jahre gekommene Überbauung zu sanieren und teilweise durch Neubauten zu ersetzen. Solange die Überbauung inventarisiert ist, sind die Entwicklungsmöglichkeiten jedoch stark beschränkt.

### Ortsbildqualitäten mit Quartiererhaltungszone sichern

Der besondere Gebietscharakter des Ortsbildschutzobjektes Langenberg soll mit einer Umzonung der Gartensiedlung aus der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 gesichert werden. Ziel ist die verbindliche Klärung der baurechtlichen Voraussetzungen mit Vorgabe der qualitätsbildenden Elemente. Die Überbauung war seinerzeit eine Vorzeigesiedlung, deren Geist in die neue Zeit überführt werden soll.

### 1.3 Umfang der Teilrevision

#### Umzonungsvorlage

Für die Umzonung der Wohnsiedlung Langenberg von der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone wurde die vorliegende Teilrevisionsvorlage ausgearbeitet. Sie umfasst folgende Bestandteile:

- Teilrevision Zonenplan
- Teilrevision Bau- und Zonenordnung
- Ergänzungsplan Langenberg
- Bericht gemäss Art. 47 RPV
- Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Städtebaulicher Vertrag

### 1.4 Verfahren

#### Verfahren

Das Verfahren zur Teilrevision der Nutzungsplanung sieht wie folgt aus:

- Entwurf Revisionsvorlage
- Beratung in der Bau- und Werkkommission
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der Vorprüfung
- Vorprüfung durch den Kanton (ARE)
- Beratung Vorprüfung in der Bau- und Werkkommission
- Überarbeitung Revisionsvorlage
- Verabschiedung Revisionsentwurf durch den Gemeinderat zuhanden der öffentlichen Auflage
- Öffentliche Auflage und Anhörung während 60 Tagen
- Auswertung der Einwendungen aus der öffentlichen Auflage mit Bericht zu den nicht berücksichtigten Einwendungen
- Beratung in der Bau- und Werkkommission
- Bereinigung Revisionsvorlage
- Abschluss städtebaulicher Vertrag
- Verabschiedung Revisionsvorlage durch den Gemeinderat zuhanden der Gemeindeversammlung
- Gemeindeversammlung
- Genehmigung durch die Baudirektion Kanton Zürich
- Publikation und Rekursmöglichkeit
- Inkrafttreten

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Richtplanung

#### Kantonaler Richtplan Raumordnungskonzept



Die Gemeinde Langnau am Albis gehört gemäss kantonalem Raumordnungskonzept zum Handlungsraum "urbane Wohnlandschaft", in welchem die Entwicklung im Bereich Wohnen im Vordergrund steht. Weitere Handlungsschwerpunkte bilden unter anderem die Siedlungsentwicklung nach innen, der Erhalt von Arbeitsplätzen und die Förderung derer Lageoptimierung sowie der Erhalt klarer Siedlungsränder und die Gestaltung der Übergänge zur offenen Landschaft.

Im kantonalen Richtplan ist das Quartier Langenberg dem Siedlungsgebiet zugewiesen. Parallel zur Sihltalstrasse bildet die Bahnlinie der Sihltalbahn eine wichtige Verkehrsachse. Sie verläuft im Bereich des Gebietes Langenberg einspurig, geplant ist ein zweispuriger Ausbau. Das Planungsgebiet Langenberg dürfte aber von diesem Ausbau nicht tangiert sein, weil es deutlich höher liegt.

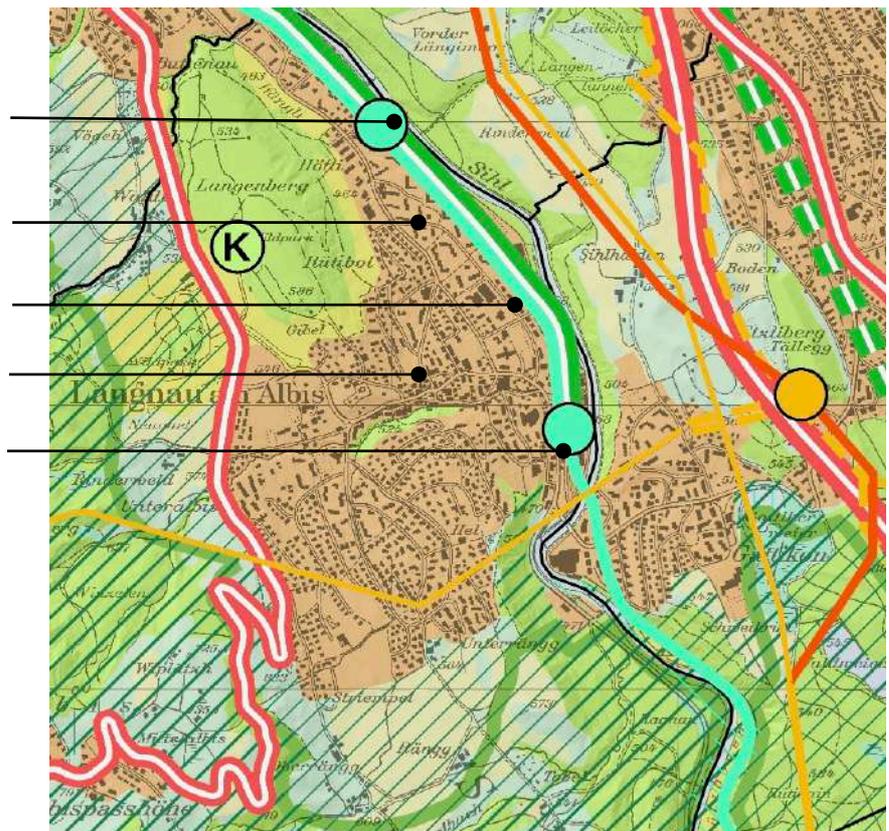
Haltestelle Wildpark-Höfli

Gartensiedlung Langenberg (rot)

Bahnlinie einspurig bestehend,  
 zweispurig geplant

Siedlungsgebiet

Station Langnau-Gattikon

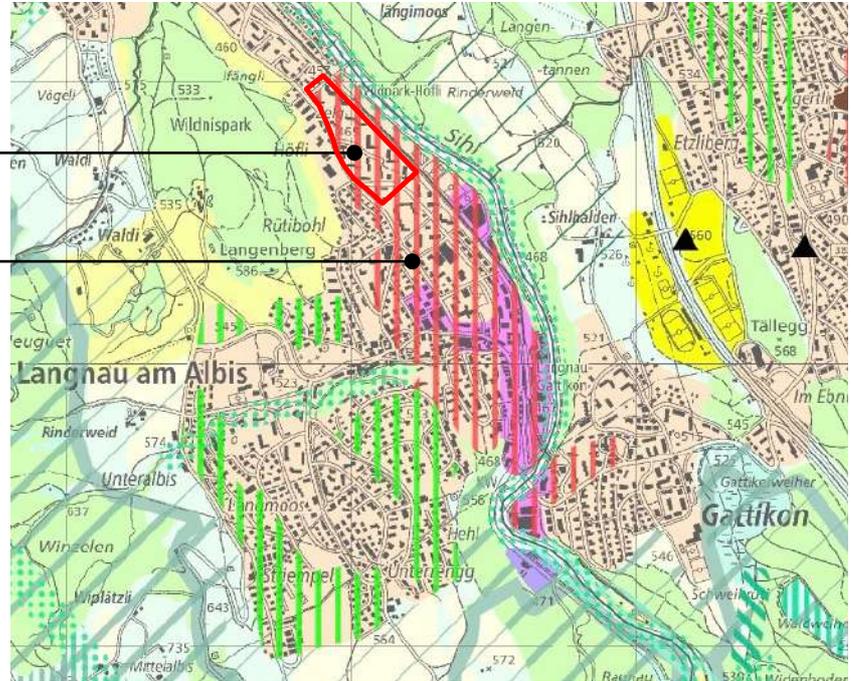


**Regionaler Richtplan**

Abgestimmt auf die Ziele der "urbanen Wohnlandschaft" im Raumordnungskonzept des kantonalen Richtplans ist das Siedlungsgebiet Langenberg im regionalen Richtplan Zimmerberg mit der Signatur hohe bauliche Dichte überlagert.

Gartensiedlung Langenberg (rot)

Gebiet mit hoher baulicher Dichte



Hohe bauliche Dichte

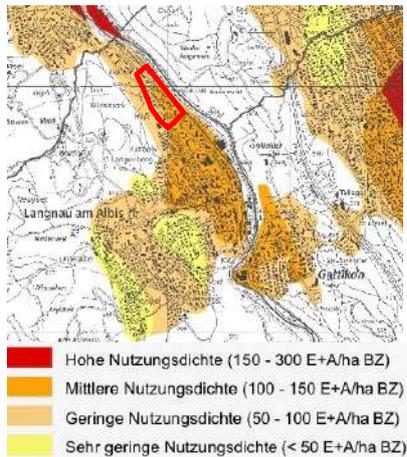
Im regionalen Richtplan sind als Gebiete mit hoher baulicher Dichte jene Siedlungsgebiete bezeichnet, die sich für eine städtebauliche Akzentuierung eignen und mit öffentlichem Verkehr besonders gut erschlossen sind und wo deshalb aus regionaler Sicht eine hohe bauliche Dichte grundsätzlich erwünscht ist. Diese generelle Festlegung ist eine Anweisung an die Gemeinden, in den bezeichneten Gebieten in ortsplanerisch zweckmässiger Weise Zonen mit eher hoher Bebauungsdichte und städtischer Bauweise auszuscheiden sowie für die dazu nötige Erschliessung und Infrastruktur zu sorgen. Es sind auch jene Gebiete, in welchen in erster Linie mit Sondernutzungsplänen eine höhere Bebauung mit entsprechend höherer Dichte ermöglicht werden kann.

Qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung

Der regionale Richtplan Zimmerberg bezeichnet zahlreiche Gebiete mit hoher baulicher Dichte. Die Gartensiedlung Langenberg ist Teil des Gebietes Nr. 35. Ziel ist die qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung. Der Koordinationshinweis zum regionalen Mischgebiet ist vorliegend unbeachtlich, weil sich dieser auf das Gebiet im Umkreis der Bahnstation Langnau-Gattikon und der Neuen Dorfstrasse bezieht (bestehende Mischzonen).

Nr.	Gebiet hoher baulicher Dichte	Funktion / Ziel	Koordinationshinweise
35	Breitwies - Grund - Uf der Fuhr, Langnau am Albis	qualitative und quantitative Förderung der Verdichtung	regionales Mischgebiet (Ziffer 2.5, Nr. 22)

### Nutzungsdichte

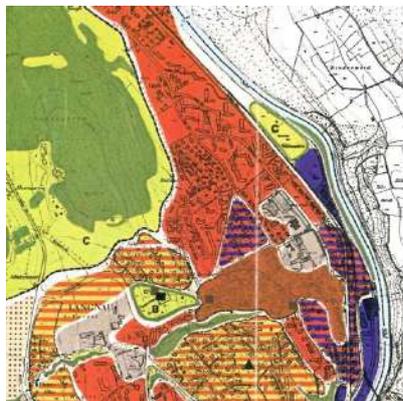


Im Gebiet der Gartensiedlung Langenberg ist als Richtgrösse für den Zeithorizont 2030 eine mittlere Nutzungsdichte gemäss Regio-ROK wegleitend (100–150 Einwohner und Beschäftigte pro Hektare Bauzone).

Es ist Aufgabe der kommunalen Richt- und Nutzungsplanung, je Gebiet das geeignete Instrument und das richtige Mass der zulässigen baulichen Dichte (Baumassenziffer) festzulegen. Für die einzelnen Zonenabgrenzungen und Dichteziffern besteht ein erheblicher Anordnungsspielraum, wenn gesamthaft der Nachweis der Dichtestufenziele vorliegt.

Gemäss der Umrechnungshilfe im Richtplantext entspricht die Nutzungsdichte von 100–150 Köpfen einer Baumassenziffer in der Gröszenordnung von  $2.5\text{--}3.2\text{ m}^3/\text{m}^2$ .

### Kommunaler Richtplan



Die Gemeinde Langnau am Albis verfügt über einen kommunalen Richtplan (Gesamtplan), den die Gemeindeversammlung am 25. Juni 1981 beschlossen hat. Der 1982 genehmigte Gesamtplan wurde bis anhin nicht aufgehoben, weshalb dieses Planungsinstrument berücksichtigt werden muss.

Der Siedlungs- und Landschaftsplan weist die Gartensiedlung Langenberg dem Wohngebiet zu. Damit besteht eine Übereinstimmung mit den übergeordneten Richtplänen. Obschon das Planwerk veraltet ist, bleibt der notwendige Stufenbau (vgl. § 16 Abs. 1 PBG) mit der beabsichtigten Umzonung gewährleistet. Auch in der Quartiererhaltungszone dient das Gebiet primär der Wohnnutzung.

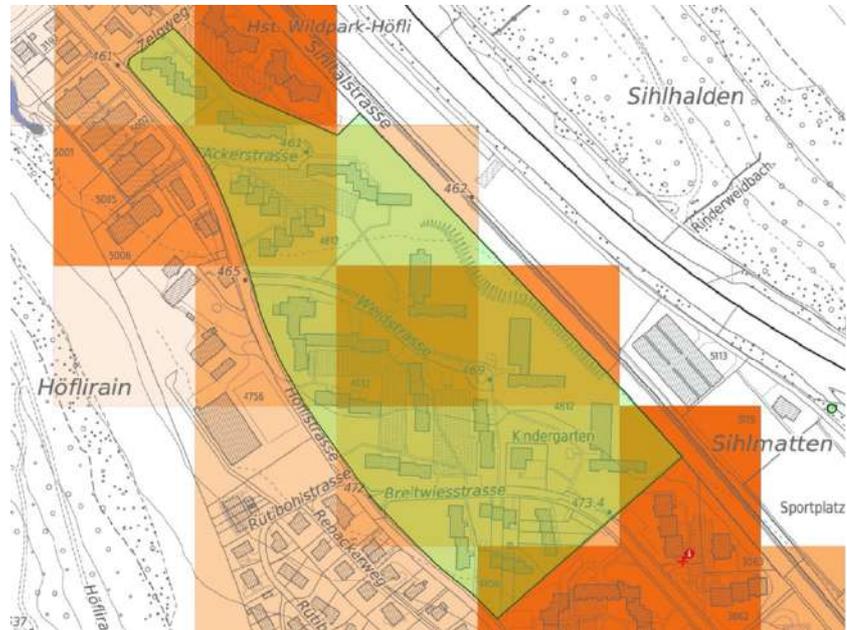
## 2.2 Quartieranalyse

### Einwohnerdichte

Aus der Analyse der Bevölkerungsstatistik im GIS-Browser mittels Polygon ergibt sich für das Planungsgebiet eine Bevölkerung von 523 Personen und eine Einwohnerdichte von 82 Personen pro Hektare.

Bevölkerungsstatistik  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Bevölkerung	523	1'481'950	Pers.
0 - 6 Jahre	7.3	7.4	%
7 - 15 Jahre	8.0	8.3	%
16 - 19 Jahre	2.1	3.8	%
20 - 24 Jahre	5.7	5.9	%
25 - 44 Jahre	30.2	31.4	%
45 - 64 Jahre	22.2	26.7	%
65 - 79 Jahre	17.6	12.0	%
80 + Jahre	6.9	4.5	%
Altersquotient	42.1	25.7	%
Jugendquotient	29.9	30.4	%
Gesamtquotient	72.0	56.1	%
Männer	258	737'447	Pers.
Frauen	265	744'503	Pers.
Frauenanteil	50.7	50.2	%
Schweizer	334	1'092'060	Pers.
Ausländer	189	389'890	Pers.
Ausländeranteil	36.1	26.3	%
Fläche	6.4	172'889	ha
Dichte	82.3	( )	Pers./ha

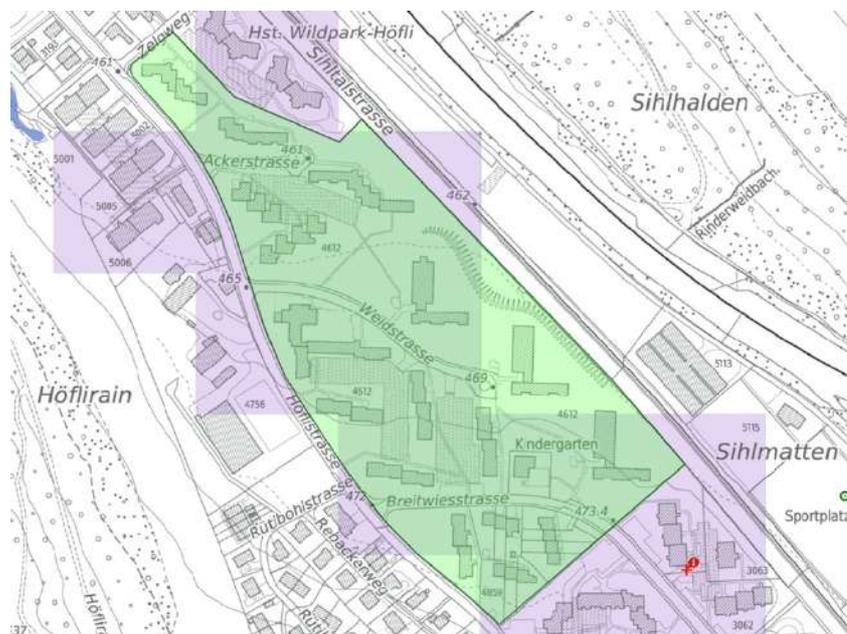


### Beschäftigtendichte

Aus der Analyse der Beschäftigtenstatistik im GIS-Browser mittels Polygon ergibt sich für das Planungsgebiet eine Beschäftigtenzahl von 14 Personen (Vollzeitäquivalente) und eine Beschäftigtendichte von 2 Personen pro Hektare.

Beschäftigtenstatistik  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Betriebe	9	112'434	Betriebe
Beschäftigte	25	978'455	Personen
Vollzeitäquivalente	14	766'789	VZÄ
Frauenanteil	57.0	38.81	%
<b>Beschäftigung nach Spezialisierung (VZÄ)</b>			
High-Tech-Industrie	0.0	4.8	%
Wissensintensive Dienstleistungen	45.0	48.3	%
<b>Beschäftigung nach Branchen (VZÄ)</b>			
Handel	0.0	13.7	%
Finanz- und Versicherungsdl.	0.0	10.8	%
Freiberufliche Dienstleistungen	0.0	10.7	%
Verarbeitendes Gewerbe/Industrie	0.0	9.9	%
Gesundheits- und Sozialwesen	21.7	10.6	%
Baugewerbe/Bau	32.8	6.5	%
Sonstige wirtschaftl. Dienstleistungen	8.1	6.2	%
Information und Kommunikation	0.0	5.9	%
Unterrichtswesen	7.1	5.8	%
Verkehr und Lagerei	2.1	5.2	%
Übrige Branchengruppen	30.2	14.7	%
Fläche	6.4	4'732'960	ha
Beschäftigtendichte	2.2	( )	Pers./ha



## Nutzungsdichte

Aufgrund der Analyse der Einwohner- und Beschäftigtendichte kann eine bestehende Nutzungsdichte von 85 Köpfe pro Hektare abgeleitet werden. Im Vergleich mit der gemäss regionalem Richtplan anzustrebenden Nutzungsdichte von 100-150 Köpfen besteht somit ein deutlicher Verdichtungsspielraum.

## Eigentumsstruktur

Die Bauten in der Gartensiedlung Langenberg sind zum grössten Teil Mehrfamilienhäuser (> 80 %). Der Anteil des Stockwerkeigentums ist vernachlässigbar gering (< 3 %).

## Altersstruktur

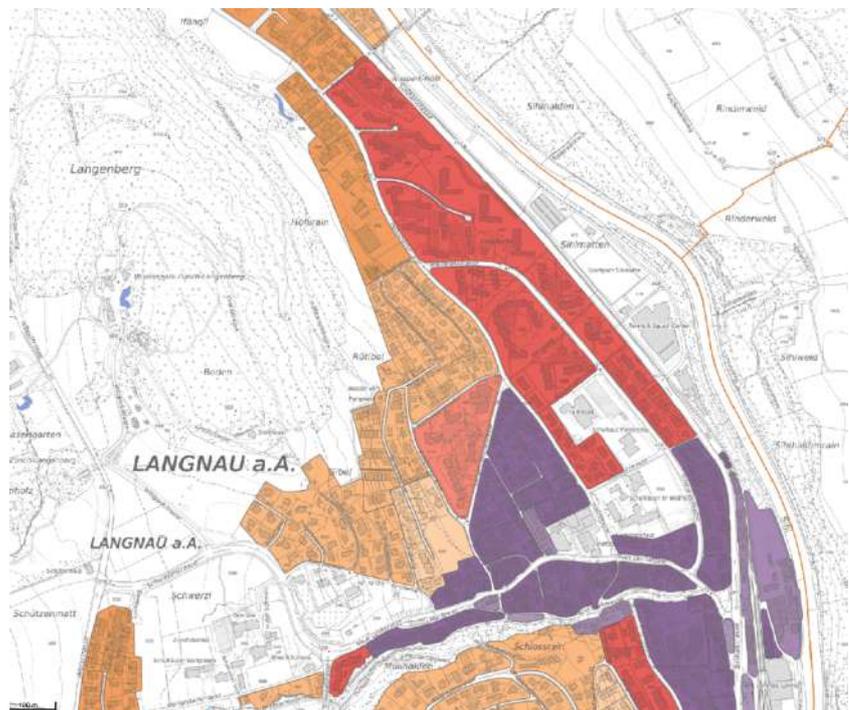
Der Altersquotient ist im Vergleich mit dem kantonalen Mittel relativ hoch (42 % gegenüber 25 %). Er drückt den Anteil der über 65-jährigen pro hundert 20-65-jährige aus. Der hohe Prozentsatz deutet auf eine deutliche Überalterung und auf ein erhebliches Potential zur Verjüngung im Rahmen der baulichen Erneuerung hin.

## Ausbaugrad

Der Ausbaugrad lässt sich nicht genau bestimmen, weil die im GIS-Browser festgelegte Abgrenzung der Kleinquartiere nicht mit dem Planungsgebiet übereinstimmt. Gemäss dem Datenmaterial beträgt der Ausbaugrad 60-80 %. Somit ist ein Verdichtungspotential vorhanden.

Bevölkerungsstatistik  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Wohnzonen W1/W2	Wohnzonen W3 und höher	Mischzonen
bis 20%	bis 20%	bis 20%
20 - 40%	20 - 40%	20 - 40%
40 - 60%	40 - 60%	40 - 60%
über 60%	über 60%	über 60%



## 2.3 Weitere Rahmenbedingungen

### Baulinien

Entlang der Sihltalstrasse bestehen kantonale Verkehrsbaulinien (Staatsbaulinien).

An der Höflistrasse und der Breitwiesstrasse sind kommunale Verkehrsbaulinien in Kraft (Gemeindebaulinien).

Verkehrsbaulinien KMAF/ÖREB  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

-  Gemeindebaulinie rechtskräftig
-  Bundesbaulinie rechtskräftig
-  Staatsbaulinien rechtskräftig



### Verkehrerschliessung

Die Sihltalstrasse ist eine regionale Verbindungsstrasse. Die Höflistrasse und die Breitwiesstrasse sind kommunale Sammelstrassen, die Ackerstrasse und die Weidstrasse sind Stich-Erschliessungsstrassen.



ÖV-Güteklassen  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Die Gartensiedlung Langenberg ist mit der Haltestelle Wildpark-Höfli an den öffentlichen Verkehr angeschlossen. Der Zugang erfolgt über den Zelgweg und die Unterführung unter der Sihltalstrasse. Die Linie S4 (Sihltalbahn) verkehrt täglich im 20-Minuten-Takt in beide Richtungen.

Das Gebiet der Quartiererhaltungszone liegt im nördlichen Teil in der Güteklasse C (gelb) und im südlichen Teil in der Güteklasse D (hellgrün). Damit besteht Spielraum für eine Reduktion der Anzahl Pflichtabstellplätze im Rahmen der Wegleitung der Baudirektion zur Regelung des Parkplatz-Bedarfs (1997).

## Lärmschutz

Immissionsgrenzwerte und Empfindlichkeitsstufen



Zonenplan mit Abgrenzung ES II / ES III  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Mit der Umzonung der Gartensiedlung Langenberg von der Wohnzone W/3.0 in die Quartiererhaltungszone Q/3.3 wird zwar ein neuer Bauzonentyp geschaffen. Es handelt sich jedoch nicht um eine neue Bauzone, weil das Gebiet erschlossen und überbaut ist. Daher sind gemäss Lärmschutzverordnung (LSV) weiterhin die Immissionsgrenzwerte (IGW) und nicht die strengeren Planungswerte massgebend.

Dem Gebiet der Wohnzone W/3.0 ist im Zonenplan die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeteilt. Entlang der Sihlstrasse wurde seinerzeit jedoch eine Höhereinstufung wegen Lärmvorbelastung vorgenommen, sodass hier die ES III massgebend ist. Die Abgrenzung zwischen ES II und ES III ist im Zonenplan präzise definiert (Überlagerung W/3.0 durch blaue Horizontalschraffur). In der Vorprüfung hat der Kanton verlangt, die Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES II statt ES III) aufzuheben, weil das Verkehrsaufkommen der Sihlstrasse nach Eröffnung der Westumfahrung massiv abgenommen hat. Diese Aufhebung wird noch nicht mit der vorliegenden Teilrevision, sondern erst mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen, weil noch andere Gebiete davon betroffen sind.

Die IGW betragen für die ES II 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts und für die ES III 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Bei Räumen in Betrieben liegen die entsprechenden Werte um jeweils 5 dB(A) höher.

## Altlasten



Kataster der belasteten Standorte  
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Im Kataster der belasteten Standorte (KbS) ist bei einem der Scheibenhochhäuser ein belasteter Standort vermerkt (Standort Nr. 0136/I.N003).

Laut Standortinformation handelt es sich um erdverlegte Beton-Tankanlagen zur Lagerung von Heizöl ( $12 \times 45 \text{ m}^3$ ). Die Inbetriebnahme erfolgte vor 1973. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass es Umfüllstationen oder Umschlagstellen gab, die nicht von Anfang an abgedichtet waren. Gemäss Beurteilung muss die Fläche nicht untersucht werden.

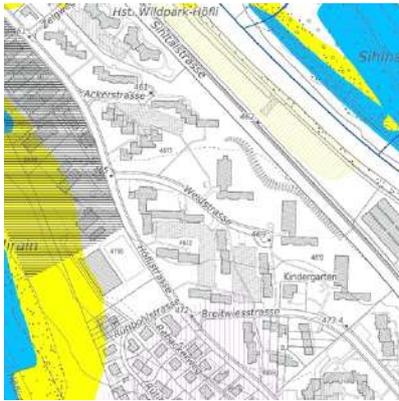
## Gewässerraum

Gemäss revidiertem Gewässerschutzgesetz (GSchG) muss der Kanton bis 2018 für alle öffentlichen Gewässer den Gewässerraum gestützt auf die revidierte eidgenössische Gewässerschutzverordnung (GSchV) festlegen.

Solange der Gewässerraum nicht festgelegt ist, kommt die Übergangsbestimmung zur Änderung der GSchV vom 4. Mai 2011 zur Anwendung, nach welcher im vorliegenden Fall beidseitig ein Uferstreifen von 20 m, gemessen ab dem Gewässerrand der Sihl, einzuhalten ist. Dieses Mass ist ohne weiteres eingehalten. So beträgt der minimale Abstand zwischen dem Gewässerrand der Sihl und der Quartiererhaltungszone 55 m.

Die Quartiererhaltungszone selbst wird von keinen Fliessgewässern tangiert.

## Naturgefahren



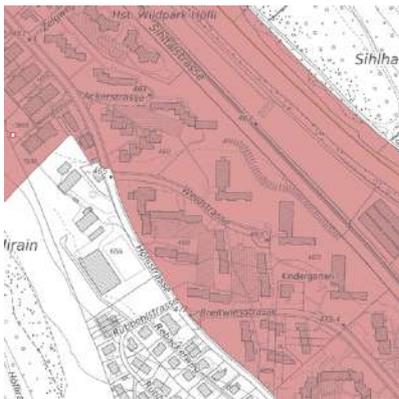
(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Gemäss der synoptischen Naturgefahrenkarte liegt das auf einer nach Norden abfallenden Geländeterrasse oberhalb der Sihl liegende Gebiet ausserhalb von gefährdeten Bereichen. Im Hochwasser-Ereignisfall ist in der Gartensiedlung Langenberg nicht mit Beschädigungen an Bauten zu rechnen.

Für ein grösseres Gebiet südlich der Breitwiesstrasse besteht eine Hinweisfläche „inaktive Rutschungen“. Davon betroffen ist insbesondere das dreieckförmige Grundstück Kat.-Nr. 4848 im Spickel zwischen Höfli- und Breitwiesstrasse.

Mit spezifischen Massnahmen (z.B. Objektschutz) können Beschädigungen an Bauten verhindert werden. Bauen ist mit Auflagen erlaubt. Auf die in der Vorprüfung angeregte Festlegung von Schutzmassnahmen gegen solche Rutschungen wird im Ergänzungsplan verzichtet. Es wird empfohlen, zu gegebener Zeit geologische Abklärungen zu tätigen und im Rahmen des Baubewilligungsverfahrens den Erkenntnissen Rechnung zu tragen.

## Grundwasser



(Quelle: GIS-ZH, maps.zh.ch)

Die Gartensiedlung Langenberg liegt vollständig im Gewässerschutzbereich Au. Dieser umfasst die nutzbaren unterirdischen Gewässer sowie die zu ihrem Schutz notwendigen Randgebiete. Im Gewässerschutzbereich Au dürfen zur Schonung des Grundwasserstroms keine Anlagen erstellt werden, die unter dem langjährigen natürlichen mittleren Grundwasserspiegel liegen (Anhang 4 Ziff. 211 Abs. 2 GSchV).

Die Grundwasser-Wärmenutzung ist gemäss dem Wärmenutzungsatlas im GIS-ZH grundsätzlich zulässig.

Die Kote der Mittelwasserstand-Isohypse liegt etwa zwischen 456.5 und 459.0 m ü. M. Der gewachsene Boden im Umzonungsgebiet befindet sich auf einer Höhenlage zwischen 461.0 und 476.0 m ü. M. Somit ist die Erstellung von Untergeschossen ohne weiteres möglich.

## Natur- und Heimatschutz, Archäologie

Im Planungsperimeter befinden sich keine Natur- und Heimatschutzobjekte und die Flächen sind keiner archäologischen Zone zugewiesen.

## Störfallvorsorge

Der Planungsperimeter liegt im Konsultationsbereich der Sihltalstrasse, die aufgrund des Gefahrguttransportes der Störfallverordnung unterstellt ist. Aufgrund des geringen Verkehrsaufkommens auf der Sihltalstrasse (DTV: 3400 Fahrzeuge / Tag) und der gegenüber dem Strassenniveau deutlich höheren Lage des Gebietes ist das Planungsvorhaben nicht risikorelevant. Gemäss Aussage in der Vorprüfung kann auf Auflagen für die Umzonung verzichtet werden.

### 3 ANALYSE ORTSBILDSCHUTZOBJEKT LANGENBERG

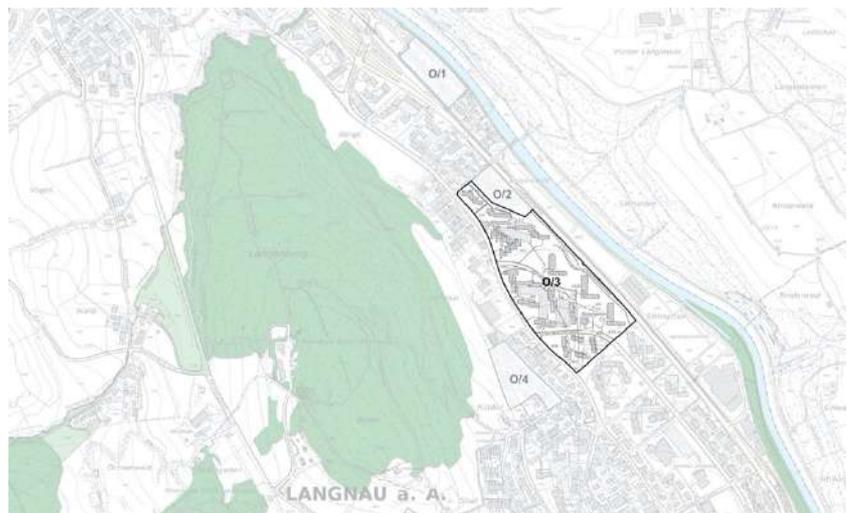
#### Eines von zehn Ortsbildschutzobjekten der Gemeinde

Im kommunalen Inventar der Objekte des Ortsbildschutzes und des Denkmalschutzes der Gemeinde Langnau am Albis werden zehn Ortsbilder aufgeführt, wovon sich sechs im Siedlungsgebiet und vier im Landwirtschaftsgebiet befinden. Die Gartensiedlung Langenberg ist eine dieser Ortsbildschutzzonen (O/3). Im Rahmen einer Vorstudie wurden die Ortsbildschutzzonen hinsichtlich ihrer ortsbaulichen Qualitäten und Potenziale untersucht. Ziel der Analyse war es, aufzuzeigen, welche Ortsbildschutzobjekte beibehalten oder aufgehoben werden sollen und mit welchen Möglichkeiten im Fall einer Aufhebung erhaltenswerte Quartierstrukturen weiterhin geschützt werden können.

#### Lage und Grösse

Die Gartensiedlung Langenberg liegt im Norden der Gemeinde Langnau am Albis im Geviert des Zelgwegs, der Sihltalstrasse, der Höflistrasse und der Breitwiesstrasse. Die Wohnsiedlung umfasst neben den Strassenparzellen der Acker-, Weid- und Breitwiesstrasse zwölf kleinere Grundstücke südlich und ein grosses Grundstück nördlich der Breitwiesstrasse. Der Kindergarten an der Breitwiesstrasse befindet sich auf einer weiteren Parzelle.

Die Ortsbildschutzzone Langenberg umfasst eine Fläche von etwa sechs Hektaren. Das rund 51'200 m<sup>2</sup> grosse Grundstück Kat. Nr. 4612 nördlich der Breitwiesstrasse nimmt gut 80 % des Ortsbildschutzobjektes ein.



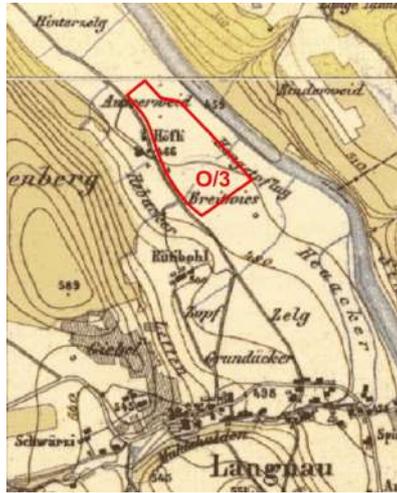
Situation Perimeter

## Historische Entwicklung

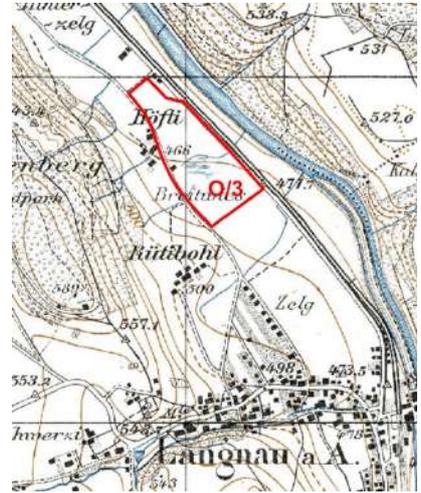
Aus der Wildkarte (1850) wird ersichtlich, wie sich das Dorf Langnau am Albis zunächst entlang der Alten Dorfstrasse als Strassendorf entwickelte. Bis auf das Gebiet Schwerzi (O/6) waren die Areale der heutigen Ortsbildschutzzonen zu diesem Zeitpunkt noch weitgehend unbebaut. Im Gebiet Schwerzi bestanden bereits einzelne Gebäude (u.a. das alte Schulhaus Wolfgraben). Im Gebiet der heutigen Wohnsiedlung Langenberg (O/3) ist ein einzelnes Gebäude ersichtlich.

Bis ins Jahr 1880 erfuhr der Perimeter der heutigen Ortsbildschutzzone Langenberg gemäss der Siegfriedkarte keine Veränderungen. Einzelne neue Gebäude entstanden lediglich an der westlichen Perimetergrenze. Aus der alten Landeskarte (1956-1965) wird ersichtlich, wie sich das Quartier zu entwickeln beginnt. Die Grundzüge der heutigen Quartierstruktur sind bereits deutlich erkennbar. Der Vergleich mit der aktuellen Landeskarte zeigt, dass sich die Gartensiedlung im Laufe der Zeit weiterentwickelt hat, die ursprünglichen Gebäudetypologien aber erhalten geblieben sind.

(Quelle: maps.zh.ch und geo.admin.ch)



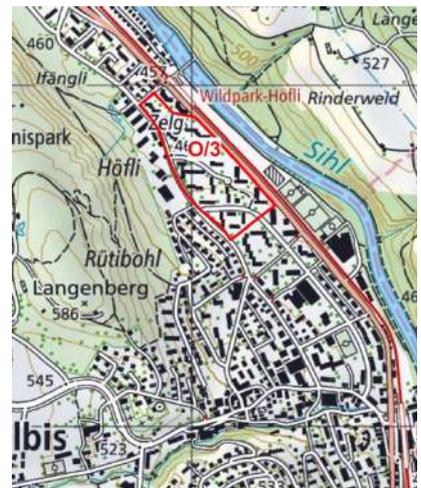
Wildkarte 1850



Siegfriedkarte 1880



Alte Landeskarte 1956-1965



Aktuelle Landeskarte

## Zone

Die Gartensiedlung Langenberg liegt gemäss dem rechtsgültigen Zonenplan in der Wohnzone W/3.0. Aufgrund der Lärmbelastung der Sihltalstrasse ist der nordöstliche Teil der Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störend) zugewiesen, der südwestliche Teil der ES II (nicht störend).



Auszchnitt rechtsgültiger Zonenplan



Orthofoto

## Beschrieb



Die Gartensiedlung wurde in den Jahren 1961-1966 in mehreren Etappen nach den Plänen der Architekten Eberhard Eidenbenz, Robert Bosshard und Bruno Meyer sowie Gartenarchitekt Willy Neukomm errichtet. Sie zeichnet sich einerseits durch eine starke Durchgrünung und andererseits durch ein differenziertes Gebäude- und Wohnungsangebot aus. Das Spektrum reicht vom eingeschossigen Einfamilienhaus mit privatem Grünraum bis zur Einzimmerwohnung in den achtgeschossigen, ost-west-orientierten und im gegen Norden abfallenden Terrain liegenden Scheibenhochhäusern. Diese Variabilität ermöglichte bezüglich Gebäudevolumen einen weichen Übergang zur bestehenden Bebauung in der Umgebung (Baugruppe Höfli und Überbauung Rütibohl).

Innerhalb der Siedlung sind die Gebäude durch die pragmatisch moderne Architektursprache und die Grünräume miteinander verbunden. Zur Erlebbarkeit von letzteren trägt die weitgehend unterirdische Parkierung bei. Die Gebäude verfügen über regelmässige, teilweise rasterartig gegliederte Fassaden mit Betonung der Horizontalen.

Bemerkenswert ist die planungsrechtliche Umsetzung der Siedlung. Sie entstand nach einer Spezialbauordnung, welche eine freie Geschosszahl und Dachgestaltung erlaubte, die damalige Ausnützung gemäss Regelbauweise jedoch beibehielt. Die Überbauung war seinerzeit eine Vorzeigesiedlung. Dieser Geist soll erhalten bleiben und in die neue Zeit überführt werden.

### Prägende Merkmale



- Erhaltenswerter, eigenständiger städtebaulich/räumlicher Charakter
- Grosszügiger Freiraum mit Baumbestand
- Konzentrierte Erschliessung und unterirdische Parkierung
- Breitgefächertes Gebäude- und Wohnungsangebot
- Unterschiedliche Geschosshöhen und differenzierte Gebäudehöhen
- Orthogonale Stellungen der Baukörper

### Anforderungen an Quartiererhaltungszonen

Quartiererhaltungszonen umfassen in sich geschlossene Ortsteile mit hoher Siedlungsqualität, die in ihrer Nutzungsstruktur oder baulichen Gliederung erhalten oder erweitert werden sollen (§ 50a PBG). Daraus lassen sich fünf Anforderungen ableiten, die bei der Gartensiedlung Langenberg alle erfüllt sind.

Bereich in Zone W3	Erfüllt	Nicht erfüllt
Geschlossener Ortsteil	✓	
Hohe Siedlungsqualität	✓	
Erhaltenswerte Nutzungsstruktur	✓	
Erhaltenswerte bauliche Gliederung	✓	
Entwicklungsspielraum vorhanden	✓	

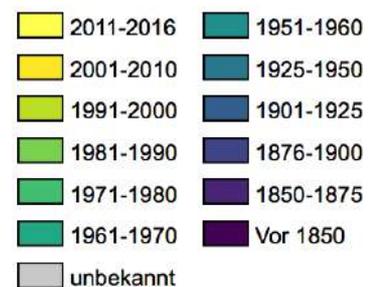
### Kennwerte

Kennzahl	Einheit	Wert
Fläche Perimeter Ortsbildschutzzone	m <sup>2</sup>	63'600
Anzahl Gebäude	–	39
Anzahl Wohneinheiten	WE	281
Nutzungsichte	Pers./ha	82
Anteil Gebäude vor 1975	%	98
Aktuelle Baumassenziffer (max. erlaubt: 3.0 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> )	m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>	ca. 1.6
Ausbaugrad*	%	ca. 60 %

\* Der Ausbaugrad bezeichnet das prozentuale Verhältnis zwischen bestehender und baurechtlich zulässiger Bruttogeschossfläche.

### Gebäudebaujahr

(Quelle: maps.zh.ch)



## Beurteilung

Aus den Kennzahlen wird ersichtlich, dass die Gartensiedlung Langenberg, insbesondere in Anbetracht der durch die lockere und offene Bauweise ermöglichten grosszügigen und gut durchgrüneten Freiflächen, einen relativ hohen Ausbaugrad aufweist. Die Überbauung entspricht den Zonenvorschriften der W/3.0 hinsichtlich der Gebäudehöhen und -längen nicht.

Der regionale Richtplan Zimmerberg weist das Gebiet aufgrund der gut erschlossenen Lage dem Gebiet mit hoher baulicher Dichte zu. In der Themenkarte zu den Nutzungsdichtestufen wird das Gebiet mit Dichteziel 2030 der mittleren Nutzungsdichtestufe (100-150 Pers./ha Bauzone) zugewiesen. Mit der heutigen Nutzungsdichte von ca. 82 Pers./ha wird die angestrebte Mindestnutzungsdichte nicht erreicht.

Das Quartier Langenberg erfüllt die Voraussetzungen zur Schaffung einer Quartiererhaltungszone. Mit der Quartiererhaltungszone soll auch eine moderate Verdichtung ermöglicht werden. Folgende Merkmale der Siedlung sollen mit diesem Instrument erhalten werden:

- Differenzierte Gebäudehöhen
- Orthogonale Gebäudestellungen
- Grosszügigkeit und Qualitäten des Aussenraums und damit verbunden eine konzentrierte Erschliessung und unterirdische Parkierungsmöglichkeiten
- Quartierplatz mit Publikumsnutzungen zur Wahrung des eigenständigen Charakters

## Absicht

Unter Wahrung der prägenden Merkmale und des Zeitzegen-Charakters soll die Gartensiedlung von der Ortsbildschutzzone in eine Quartiererhaltungszone überführt werden. Da das Gebiet aufgrund der gut erschlossenen Lage und der vorherrschenden Eigentumsstrukturen mit wenig betroffenen Grundeigentümern ein hohes Entwicklungspotenzial aufweist, soll unter qualitätssichernden Voraussetzungen auch eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Mit der entsprechenden Teilrevision der Nutzungsplanung kann das Ortsbildschutzobjekt Langenberg (O/3) danach aus dem Ortsbildschutzinventar entlassen werden.



## 4. MASTERPLAN

### 4.1 Allgemeines

#### Städtebauliche Studie

Die Zürich Lebensversicherungs-Gesellschaft AG als Grundeigentümerin der Gartensiedlung Langenberg hat die Erarbeitung einer städtebaulichen Studie in Auftrag gegeben mit dem Ziel, eine Strategie für die zukünftigen baulichen Massnahmen der Siedlung zu definieren. Die Züst Gübeli Gambetti, Architektur und Städtebau AG, Zürich, hat diese Studie erstellt. Die Studie wurde durch eine Delegation der Baukommission Langnau am Albis im Sinne eines kooperativen Verfahrens begleitet. Die Masterplanung weist aufgrund einer städtebaulichen Analyse und der Beurteilung des baulichen Zustandes den Bedarf an Sanierungsmassnahmen und Neubauten mit einem angemessenen Nutzungsmass aus. Als Basis der städtebaulichen Betrachtungen dient die baurechtlich gültige BZO der Gemeinde Langnau am Albis.

#### Analyse

Eine Kurzanalyse des Gebietes zeigt die wesentlichen Qualitäten der Gartensiedlung auf.

Aufgelockerte Bebauung mit offenen Bezügen im städtebaulichen Kontext



Vielfältige Wohntypologien mit unterschiedlicher Ausrichtung



Optimale Erschliessung mit Stichstrassen  
bis zu Einstellhallen



Hoher Freiraumanteil mit starker Durch-  
grünung



Impressionen



## 4.2 Bestand



Modellfoto mit Blickrichtung Südwesten

### 4.3 Masterplan



Modellfoto mit Blickrichtung Südwesten

## Konzept

Das dem Masterplan zugrundeliegende Konzept ist als Lösung aus einer Gegenüberstellung von mehreren Varianten hervorgegangen. Das Variantenstudium wurde durch eine Delegation der Baukommission begleitet. Die Entwürfe wurden jeweils vorgestellt, diskutiert, weiterentwickelt und in einer gemeinsamen Schlusslesung bereinigt. Das favorisierte Konzept geht von folgenden Voraussetzungen aus:

- Die drei achtgeschossigen Scheibenwohnhäuser bleiben in ihren Lagen und Abmessungen bestehen.
- Alle übrigen Gebäude können abgebrochen und in veränderten Lagen und Abmessungen wiederaufgebaut werden. Dabei werden die charakteristischen Versätze bei den Doppelhäusern beibehalten.
- Das prägende Prinzip der Höhenstaffelung wird mit einer örtlich differenzierten vertikalen Abstufung von 3-, 4-, 5- und 8-geschossigen Bauten weiterentwickelt.
- Die Homogenität der Gartensiedlung wird mit einer Vereinheitlichung der Gebäudeformen an der Höflistrasse und der konsequenten Beibehaltung der orthogonalen Gebäudestellungen gestärkt.
- Die Struktur der ausgedehnten Freiräume wird respektiert und ihr Ausmass geschont, weil die Nachverdichtung primär durch zusätzliche Geschosse und grössere Gebäudenbreiten erfolgt und nicht durch zusätzliche Gebäude.
- Die zulässige Baumassenziffer beträgt heute schon  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  und ist von der erlaubten baulichen Dichte einer Arealüberbauung in der Wohnzone W/3.0 abgeleitet.



Modellfoto mit Blickrichtung Nordwesten



Modellfoto mit Blickrichtung Südosten

## 5. ANPASSUNG ZONENPLAN

### Umzonung Langenberg

Die Wohnzone W/3.0 wird im Bereich der Gartensiedlung Langenberg mit einer Gesamtfläche von 57'629 m<sup>2</sup> in den neu zu schaffenden Zonentyp der Quartiererhaltungszone Q/3.3 umgezont. Auch die 902 m<sup>2</sup> umfassende gemeindeeigene Parzelle Kat.-Nr. 2471 mit dem Kindergarten wird aufgrund der geringen Fläche und der Einbettung in die Gesamtsiedlung der Quartiererhaltungszone zugewiesen.

Die weissen Verkehrsflächen der Höflistrasse und der Breitwiesstrasse werden belassen. Diese Flächen werden im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung überprüft und angepasst.

Ebenfalls unverändert belassen wird die bestehende Aufstufung des nordostseitigen Gebietes zur Empfindlichkeitsstufe ES III (mässig störende Betriebe zulässig). Dem südwestseitigen Bereich ist weiterhin die Empfindlichkeitsstufe ES II zugeordnet (nicht störende Betriebe zulässig). Die in der Vorprüfung verlangte Aufhebung der Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES II statt ES III) wird nicht mit der vorliegenden Teilrevision, sondern erst mit der Gesamtrevision der Nutzungsplanung vorgenommen.

#### Kommunale Festlegungen

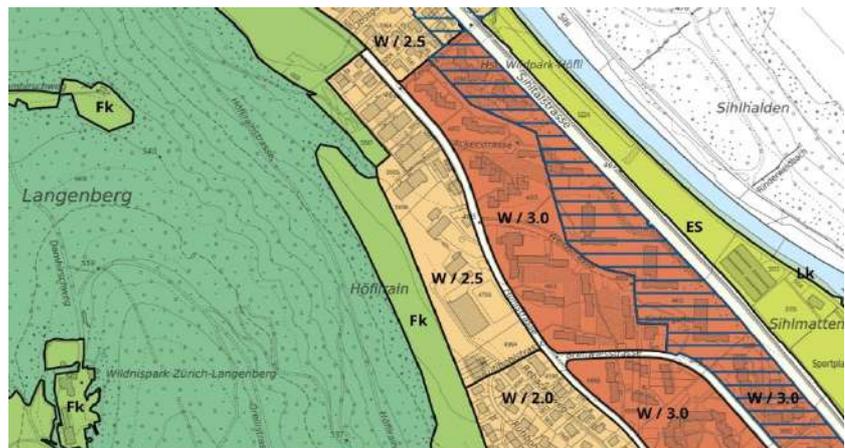
	Q / 3.3	Quartiererhaltungszone
	W / 2.0	Wohnzone
	W / 2.5	Wohnzone
	W / 3.0	Wohnzone
	ES	Erholungszone
	Fk	kommunale Freihaltezone

#### Überlagernde Festlegungen

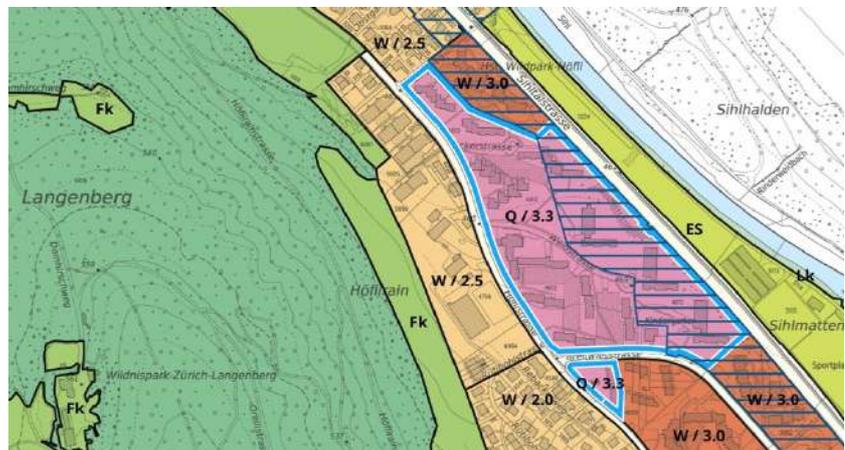
	Lärmvorbelastung (Aufstufung zu ES III)
---	---

#### Informationsinhalte

	Wald
	Gewässer



Bisher: W/3.0 (ES II/III)



Neu: Q/3.3 (ES II/III)

## 6 ANPASSUNG BAU- UND ZONEN- ORDNUNG

### **Schaffung eines neuen Zonentyps (Ziff. 1.1)**

Die Quartiererhaltungszone ist ein neuer Zonentyp in der Bau- und Zonenordnung der Gemeinde Langnau am Albis, deren Vorschriften in Ziff. 3 eingefügt werden. Die Vorschriften der bisherigen Ziff. 3-12 erhalten eine entsprechende Neunummerierung mit Ziff. 4-13. Dies wird auch im einleitenden Inhaltsverzeichnis berücksichtigt (Ziff. 1.1).

Das Instrument der Quartiererhaltungszone erlaubt es, den Gebietscharakter zu umschreiben, flexible Grundmasse festzulegen und die prägenden Merkmale zu definieren. Im zugehörigen Ergänzungsplan ist die angestrebte Bebauung näher definiert.

### **Zonenplan, Kernzonenplan, Ergänzungspläne (Ziff. 1.2)**

Der Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg wird der Vollständigkeit halber in der Auflistung der für die Bebauung massgebenden Pläne aufgeführt (Ziff. 1.2).

### **Gebietscharakter (Ziff. 3.1)**

In Ziff. 3.1 wird der Gebietscharakter der Gartensiedlung Langenberg umschrieben. Dieser ergibt sich im Wesentlichen durch das Zusammenwirken von fünf prägenden Elementen (Durchgrünung, Scheibenhochhäuser, Geschossvariation, Orthogonalität, Erschliessung). Der Gebietscharakter ist bei der baulichen Weiterentwicklung zu wahren.

### **Zonenzweck (Ziff. 3.2)**

Ziff. 3.2 stellt klar, dass der Gebietscharakter der Gartensiedlung Langenberg bei einer zeitgemässen baulichen Erneuerung der Wohnsiedlung zu wahren ist. Dies schliesst die strukturelle Erhaltung des Siedlungsgefüges mit ein, was mit den Baubereichen im Ergänzungsplan gesichert wird.

### **Nutzweise (Ziff. 3.3)**

In Ziff. 3.3 ist die zulässige Nutzweise geregelt (Wohnungen und nicht störende Betriebe). Es handelt sich um dieselben Nutzungen, die auch in der bisherigen Wohnzone zulässig sind. Präzisierend ist festzuhalten, dass nicht störende Nutzweisen solche sind, die zur Ausstattung eines Wohnquartiers gehören, wie Betriebe zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs. Die Rechtsprechung schliesst ausdrücklich Quartierrestaurants und Begegnungsorte für Anwohner in die Zonenkonformität mit ein.

Der in den Wohnzonenvorschriften statuierte Beschränkung des gewerblichen Raumes auf ein Drittel der erstellten Baumasse (bisherige Ziff. 3.4 Abs. 3) wird in der Quartiererhaltungszone nicht übernommen, weil mit der beabsichtigten Neuentwicklung des Wohngebietes nur ein geringer Anteil solcher Nutzflächen zu erwarten ist. Diese dürften sich zumeist auf einzelne Erdgeschosse beschränken.

## Ergänzungsplan (Ziff. 3.4)

Ziff. 3.4 stellt klar, dass die Festlegungen im Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg in differenzierter Weise verbindlich sind. Der vorliegende Masterplan ist erst ein Strukturplan. Bisher fehlt eine Vertiefung auf Projektebene. Die Gebäudeabmessungen und ihre Verteilung auf dem Areal sind erst konzeptionell vorgegeben.

Innerhalb der mit Koordinaten verbindlich festgelegten Baubereichen ist ein genügender Projektierungsspielraum gewährleistet. Dieser wird grundsätzlich so definiert, dass die im Masterplan vorgesehenen Gebäude (Richtbebauung) innerhalb des Baubereiches allseitig um 3 m verschoben werden können. In einzelnen Fällen sind die Baubereiche weiter gefasst. Damit besteht auch Spielraum für Anpassungen der Lagen, der Gebäudebreiten und der Versätze. In begründeten Fällen sind zusätzliche Abweichungen möglich. So können einzelne Baubereichsbegrenzungen überschritten werden, wenn dies zur Abstimmung auf die bestehenden örtlichen Gegebenheiten erforderlich ist. Solche Gegebenheiten können z.B. Tiefgaragen, Tankanlagen, Etappierungsnahtstellen oder Bäume sein. Dabei sind die Baulinien und die Grundmasse gemäss Ziff. 3.5 zu beachten.

Folgende Festlegungen sind im Ergänzungsplan abschliessend definiert:

- Bestehende Lagen und Abmessungen der drei Scheibenhochhäuser: Diese umfassen nur die eigentlichen Hauptvolumina ohne Treppenhäuser. Bei der Vertikalerschliessung und bei Anbauschichten sowie zum Anbringen einer Aussenwärmedämmung sind Abweichungen möglich. Bei Ersatzneubauten ist die heutige Geschossigkeit innerhalb der im Ergänzungsplan festgelegten maximalen Gebäudehöhe von 25 m beizubehalten.
- Lage und Anzahl der Baubereiche für Neubauten: Die Anzahl Baubereiche entspricht der Anzahl zulässiger Bauten bzw. Doppelbauten.
- Gebäudehöhe der Bauten: Diese wird in Anlehnung an § 279 PBG aufgrund der im Masterplan definierten Geschosszahlen festgelegt (Anzahl Vollgeschosse x 3.3 m plus EG-Erhöhung 1.5 m). Im Rahmen der vorliegenden Teilrevision erfolgt noch keine Harmonisierung der Baubegriffe. Daher muss der Begriff der Gebäudehöhe verwendet werden, obschon derjenige der Gesamthöhe vorliegender zweckmässiger wäre.
- Orthogonale Ausrichtung der Bauten: Diese orientiert sich an den bestehenden Bauten und wird für die Neubauten insbesondere von den Scheibenhochhäusern abgeleitet.

Die als Informationsinhalt dargestellten anzustrebenden Etappierungseinheiten illustrieren die aus der Sicht der Quartierstruktur erwünschten Nahtstellen der Etappierung. Die bauliche Erneuerung soll so erfolgen, dass möglichst viele Baubereiche innerhalb einer Etappierungseinheit einschliesslich ihres Umschwunges von derselben Baueingabe erfasst und als Ganzes überbaut werden.

Ziel ist es, eine disperse Bautätigkeit mit einem ungeordneten Mix von Alt- und Neubauten zu vermeiden, welche den Zusammenhalt und die Qualität der Gartensiedlung nachteilig beeinflussen könnte. Dieses Anliegen kann mangels Rechtsgrundlage nicht in einer Vorschrift umgesetzt werden und ist daher unter dem Informationsinhalt aufgeführt.

#### **Grundmasse (Ziff. 3.5)**

Ziff. 3.5 legt die ergänzenden Grundmasse fest, die zusätzlich zum Ergänzungsplan gelten. Die zulässige Baumassenziffer beträgt  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Dies entspricht der baulichen Dichte, die mit einer Arealüberbauung in der bisherigen Wohnzone W/3.0 erzielbar wäre.

Die Umzonung in die Quartiererhaltungszone ist somit ausnützungsneutral. Effektiv entspricht dies aber einer Verdoppelung der heute gemäss Angabe im Masterplan bestehenden baulichen Dichte von rund  $1.6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ . Diese Verdichtung liegt im Interesse der häuslichen Bodennutzung und ermöglicht die Angleichung an die im regionalen Richtplan angestrebten Nutzungsdichte.

Auch die maximale Gebäudelänge von 50 m gilt heute schon und wird von der W/3.0 übernommen. Diese Beschränkung, die bei einer Arealüberbauung aufgehoben werden könnte, wird im Interesse der Strukturhaltung im Sinne des Masterplans beibehalten.

Gegenüber Grundstücken in benachbarten Zonen gelten die einzuhaltenen Grenzabstände der Wohnzone W/3.0 einschliesslich Mehr-längen- und Mehrhöhenzuschlag ebenfalls wie bis anhin. Diese Vorgaben gehen den definierten Abgrenzungen der Baubereiche vor.

Eine Erleichterung wird beim Strassen- und Platzabstand gewährt, der an der Ackerstrasse und der Weidstrasse gilt. Der für Hauptgebäude geltende Mass von 6.0 m wird auf 3.5 m reduziert. Damit erhöht sich der Anordnungsspielraum im Arealinnern. Die mit Koordinaten festgelegten Baubereiche sind auf dieses Minimalmass abgestimmt.

Ausserhalb der Baubereiche sind technische Bauten (z.B. Energiezentrale) nur zulässig, wenn sie unterirdisch erstellt werden. Damit wird bezweckt, störende Elemente innerhalb der parkartigen Grünflächen zu vermeiden, die sich zwischen den Gebäuden aufspannen.

Solange innerhalb einer Etappierungseinheit keine Bautätigkeit gemäss Richtprojekt erfolgt, können die bestehenden Bauten auf diesen Grundstücken gestützt auf § 357 PBG umgebaut werden. Diese erweiterte Bestandesgarantie erleichtert im Hinblick auf den Realisierungszeitraum von 10-15 Jahren eine langfristige Siedlungserneuerung in Kombination mit einer begrenzten Instandstellung von Altbauten. Bauliche Erweiterungen des Altbestandes sollen jedoch in engen Grenzen gehalten werden, um die Umsetzung des Richtprojektes nicht zu erschweren.

## Gestaltung und Einordnung (Ziff. 3.6)

Festlegungen

Ziff. 3.6 listet die wesentlichen Gestaltungsmerkmale auf. Die charakteristischen Eigenheiten der Siedlung sind bei baulichen Erneuerungen und Erweiterungen im Sinne von § 50a PBG zu respektieren. Insbesondere ist die hohe Siedlungsqualität zu erhalten und der jeweilige Gebietscharakter zu wahren. Der Gebietscharakter zeichnet sich durch vier Hauptmerkmale aus: Stellung und Volumetrie der bestehenden Gebäude, Architektonischer Ausdruck der Gebäude, Gestaltung der Freiräume und Schonung des Baumbestandes.

Innerhalb der vorgegebenen Grundsätze besteht im Rahmen des Masterplans Spielraum für neue Interpretationen wie z.B. verglaste Balkone, Anbauschicht, Aufstockungen oder Ergänzungsneubauten.

Ein wesentliches Element der Gartensiedlung ist der parkartige Umschwung mit zahlreichen Baumgruppen einheimischer Arten. Die ausgedehnten Grünflächen zeichnen sich im Wechsel mit Spiel-, Aufenthalts- und Zugangsbereichen durch eine lebhafteste Gestaltung mit vielfältiger und abwechslungsreicher Bepflanzung aus. Der Erhaltung dieses Freiraumcharakters kommt eine hohe Bedeutung zu, damit auch die bauliche Erneuerung dem Anspruch einer Gartensiedlung gerecht wird.

Im Zusammenhang mit der Umgebungsgestaltung soll eine Aufwertung der innerhalb der Quartiererhaltungszone liegenden Strassenräume der Ackerstrasse, der Weidstrasse und der Breitwiesstrasse geprüft werden. Denkbar ist auch eine gewisse Auflösung der Strassenränder und allenfalls sogar eine örtlich veränderte Strassenführung. Wichtig ist die Beibehaltung mit parkartigem Charakter. Die Strassenraumgestaltung wird im Ergänzungsplan als Informationsinhalt aufgeführt, weil der Veränderungsspielraum noch offen ist.

Strassenraum Weidstrasse





Es empfiehlt sich, zusammen mit dem Baugesuch ein Umsetzungs-konzept zur langfristig beabsichtigten Nachhaltigkeit einzureichen. Dieses soll eine Gesamtbilanz unter Einschluss von Energie, Grün-raum, Mobilität, Ressourcen und Kosten darstellen und den gesam-ten Lebenszyklus der Bauten beleuchten.

### **Prüfung alternative Verkehrs-erschliessung**

Die Gartensiedlung Langenberg ist bereits heute rechtsgenügend erschlossen. Auf der Höflistrasse als Rückgrat der Quartiererschlies-sung bestehen heute einzelne Einengungen und mehrere Abschnitte Längsparkierung. Es bestehen gewisse Befürchtungen, dass die Ver-kehrsmenge im Zuge der baulichen Verdichtung ansteigen und zu Problemen führen könnte. Daher empfiehlt die Gemeinde der Grundeigentümerin, beim Kanton vorsorglicherweise abzuklären, ob zur verkehrlichen Entlastung der Höflistrasse eine zusätzliche Er-schliessung ab der Sihltalstrasse realisiert werden könnte (allenfalls auch nur eine Einfahrt).

In der Vorprüfung hat der Kanton diese Befürchtungen nicht geteilt. Für einen verträglichen Verkehr brauche es eine Aufwertung des Strassenraums und Verbesserungen im Langsamverkehr. So seien verkehrsberuhigende Massnahmen im kommunalen Strassennetz sowie die Steuerung des Fahrtenaufkommens über den ruhenden Verkehr zu prüfen. Diese Hinweise könnten in der bevorstehenden Gesamtrevision der Richt- und Nutzungsplanung aufgenommen wer-den.

### **Parkierung**

An der unterirdischen Parkierung ist ungeachtet des eher ungünsti-gen Einflusses auf die Graue Energie auch bei einer Siedlungserneue-rung festzuhalten. Diese ist und bleibt ein prägendes Merkmal der Gartensiedlung. Zudem verlangt auch § 244 Abs. 3 PBG, dass Park-plätze für Bewohner in der Regel unterirdisch anzulegen sind.

Darüber hinaus empfiehlt es sich, frühzeitig ein Mobilitätskonzept zu erarbeiten. Ein solches kann die Beurteilung der künftigen Parkierung und des Siedlungscharakters wesentlich beeinflussen.

### **Entwässerung**

Bisher erfolgte die Entwässerung im Bereich der Gartensiedlung Lan-genberg im Mischsystem. Nach Angaben der Gemeinde hat die Ent-wässerung bei einer Neubebauung gemäss dem Ergänzungsplan neu im Trennsystem zu erfolgen.

Gemäss Aussage in der Vorprüfung werden mit der Umstellung zum Trennsystem neue öffentliche Abwasserleitungen erstellt werden müssen. Der Verlauf dieser Kanäle und die Angabe der benötigten Durchmesser sollten aus dem generellen Entwässerungsplan (GEP) hervorgehen. Bevor Neubauten erstellt werden, sei sicherzustellen, dass die Entwässerungsplanung geregelt ist.

Die Gemeinde Langnau am Albis wird eingeladen, die vorliegende Änderung der Nutzungsplanung in die Überarbeitung des GEP einfließen zu lassen. Spätestens für die Erteilung der Baubewilligung eines Neubaus in der Gartensiedlung sollte ein vom Kanton genehmigter GEP vorliegen.

## 7. AUSWIRKUNGEN

### 7.1 Zielerfüllung

#### Siedlungsentwicklung nach innen

Die Umzonung ermöglicht eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Beachtung der überkommunalen Richtplanvorgaben. Die Vorgabe der Nutzungsdichte im regionalen Richtplan wird mit der erzielbaren baulichen Dichte umgesetzt. Gleichzeitig werden mit der Quartiererhaltungszone verschiedene qualitative Anforderungen definiert, die im Vergleich mit den heute geltenden Vorschriften der Regelbauweise in der Wohnzone deutlich schärfer sind.

#### Umsetzung Ziele Ortsbildschutzinventar

Die Beibehaltung der wesentlichen prägenden Merkmale des Ortsbildschutzbektes wird mit den Zonenvorschriften und dem Ergänzungsplan gesichert und weiterentwickelt. Wesentliche Elemente sind die orthogonale Gebäudestellungen, die Höhenvariation der Bauten und die grosszügige Durchgrünung. Die drei charakteristischen Scheibenhochhäuser bleiben in ihren Lagen und Abmessungen erhalten und entlang der Höflistrasse entsteht eine Stärkung der Strassenbebauung.

#### Nachhaltigkeit

Die Zonenvorschriften sind mit Vorschriften zur Nachhaltigkeit und Energie auf ein zukunftsgerichtetes Bauen ausgerichtet. Sie können mit ihrer Förderung des ganzheitlichen Gedankens eine Signalwirkung auf andere Areale in der Gemeinde haben.

#### Lokalklima

Mit der Sicherung der Grünflächen wird ein Beitrag für die Sicherung einer guten Lebensqualität hinsichtlich des Lokalklimas geleistet. Denkbar wäre auch eine Flachdachbegrünungspflicht, um die Wärmebelastung zu minimieren. Diese soll für das ganze Baugebiet im Rahmen der bevorstehenden Gesamtrevision der Nutzungsplanung geprüft werden.

### 7.2 Kenndaten

#### Nutzungsdichte

Die Quartiererhaltungszone umfasst ohne Strassen eine Fläche von rund 60'000 m<sup>2</sup>. Bei Ausschöpfung der zulässigen Baumassenziffer von 3.3 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> ergibt sich eine realisierbare Baumasse von rund 200'000 m<sup>3</sup>. Unter der Annahme eines Wohnanteils von 90 %, einer Bruttogeschosshöhe von 3.3 m und eines Bruttogeschossflächenbedarfs von 55 m<sup>2</sup> pro Person lässt sich eine Einwohnerkapazität von rund 1'000 Personen ableiten. Dies ergibt eine Nutzungsdichte von rund 165 Einwohner pro Hektare. Wird die der bisherigen Zonierung entsprechende zulässige Baumassenziffer von 3.0 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> zugrunde gelegt, sinkt die Einwohnerdichte auf 150 Personen pro Hektare.

Die Vorgabe der mittleren Nutzungsdichte (100 bis 150 Köpfe pro Hektare Bauland) gemäss regionalem Richtplan wird somit in der Gartensiedlung Langenberg erfüllt bzw. leicht übertroffen. Da der Masterplan noch keine Aussagen zur Anzahl, Grösse und Belegung der Wohnungen macht, sind Abweichungen nach oben wie nach unten möglich.

#### **Ausbaugrad**

Der Ausbaugrad dürfte sich künftig erhöhen, weil die Parameter zur baulichen Weiterentwicklung der Gartensiedlung unter Berücksichtigung des Gebietscharakters definiert sind.

#### **Bauliche Ausnützung**

Die Baumassenziffer von maximal  $3.3 \text{ m}^3/\text{m}^2$  entspricht der zonen-gemässen Vorgabe für Arealüberbauungen in der bisherigen Wohnzone W/3.0. Der Masterplan zeigt im Sinne einer Machbarkeitsstudie, dass die vollständige Ausschöpfung dieses baulichen Potenzials gut verträglich ist. Die nach allen Seiten weiter gefassten Baubereiche bieten genügend Spielraum für eine Ausschöpfung der zulässigen baulichen Dichte.

#### **Einwohnerkapazität**

Die theoretische Einwohnerkapazität des Zonenplanes bleibt trotz der Umzonung unverändert, weil die zulässige bauliche Dichte mit einer Arealüberbauung in der Wohnzone W/3.0 bereits heute erreichbar wäre. Faktisch ergibt sich jedoch durch die Umsetzung der Postulate des Ortsbildschutzinventars in der Quartiererhaltungszone eine Entschärfung der blockierten baulichen Erneuerung. Mit der Nachverdichtung entsteht Wohnraum für rund 450 zusätzliche Einwohner.

### **7.3 Städtebaulicher Vertrag**

#### **Interessenausgleich**

Die Gemeinde Langnau am Albis und die Grundeigentümerin haben am 22. Dezember 2020 einen städtebaulichen Vertrag abgeschlossen. Dieser bezweckt den Interessenausgleich für die Schaffung der Quartiererhaltungszone mit entsprechender Grundstücksausnützung und die Entlassung der Gartensiedlung Langenberg als kommunal inventarisiertes Objekt des Ortsbildschutzes.

Bei diesem städtebaulichen Vertrag handelt es sich ausdrücklich nicht um eine Mehrwertabgabe im Sinne des Mehrwertausgleichsgesetzes (MAG), weil dieses erst am 1. Januar 2021 in Kraft getreten ist.

#### **Leistungen der Grundeigentümerin**

Zusammenfassend erbringt die Grundeigentümerin folgende Leistungen:

- Zahlung eines Pauschalbetrages von CHF 800'000 als Beitrag zum Ausbau des Kindergartens Vita
- Gebrauchsweise Überlassung einer Fläche von  $400 \text{ m}^2$  für die Dauer von 40 Jahren als Freiraumfläche für den Kindergarten Vita

- Verpflichtung zur Durchführung von Konkurrenzverfahren zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen
- Verpflichtung zu einem reduzierten Energieverbrauch, der um mindestens 10 % unter den gesetzlichen Grenzwerten liegt
- Verpflichtung zu etappenweisen baulichen Erneuerung

## 7.4 Fazit

### Anforderungen des ARE an Nutzungsplanungen

Die im Kreisschreiben der Baudirektion vom 4. Mai 2015 umschriebenen Anforderungen an Richt- und Nutzungsplanungen werden hinsichtlich der Übereinstimmung mit Art. 15 RPG sinngemäss wie folgt erfüllt:

- Die Vorgaben der übergeordneten Richtpläne werden vollumfänglich umgesetzt. Trotz der veralteten kommunalen Richtplanung (Gesamtplan) besteht im Planungsgebiet eine auf allen Stufen widerspruchsfreie Richtplanung.
- Dem Grundsatz einer massvollen Entwicklung in einer "urbanen Wohnlandschaft" wird Rechnung getragen.
- Die Möglichkeiten zur Siedlungsentwicklung nach innen werden ausgeschöpft. Die neue Quartiererhaltungszone ermöglicht Wohnraum für rund 1'000 Bewohner (heute 523). Damit wird die im regionalen Richtplan vorgesehene mittlere Nutzungsdichte von 100-150 Personen/ha erreicht oder je nach Projekt sogar leicht übertroffen.
- Die Zonenbestimmungen und der zugehörige Ergänzungsplan tragen dem bestehenden Gebietscharakter der als Ortsbildschutzobjekt eingestuftes Gartensiedlung Langenberg mit strukturbezogenen und qualitätsbildenden Vorgaben Rechnung.
- Die Teilrevision der Nutzungsplanung bedingt keine besondere Abstimmung über die Gemeindegrenzen hinweg, da die Planungsinhalte nicht mit den Nachbargemeinden abgestimmt werden müssen.
- Die Umzonung basiert auf einer Beurteilung des wesentlichen planerischen Handlungsbedarfs im Umgang mit den zehn Ortsbildschutzobjekten bzw. -zonen in der Gemeinde. Eine umfassende Gesamtschau wird im Rahmen der Gesamtrevision der Ortsplanung 2019-2021 vorgenommen.

### Umzonung der Gartensiedlung Langenberg ist zweckmässig

Der Gemeinderat Langnau am Albis ist überzeugt, dass die Umzonung der Gartensiedlung Langenberg recht- und zweckmässig ist. Sie ermöglicht eine Siedlungsentwicklung nach innen unter Beachtung der überkommunalen Richtplanvorgaben. Die erzielbare Verdichtung des Quartiers ist angemessen und die Beibehaltung der wesentlichen prägenden Merkmale der im Ortsbildschutzinventar enthaltenen Siedlung wird mit dem Ergänzungsplan Der Geist der seinerzeitigen Vorzeigesiedlung wird in die neue Zeit überführt. Der städtebauliche Vertrag sichert einen angemessenen Interessenausgleich.

## 8. VERFAHREN UND MITWIRKUNG

### 8.1 Kantonale Vorprüfung

#### Vorprüfungsbericht

Die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Langenberg) wurde durch das Amt für Raumentwicklung (ARE) vorgeprüft.

Die folgende Zusammenfassung zeigt, wie die im Vorprüfungsbericht vom 26. November 2019 festgehaltenen Hinweise in die Überarbeitung der Vorlage eingeflossen sind.

#### Berücksichtigte Anliegen

Folgende Anliegen des ARE wurden vollständig aufgenommen:

- Legende im Ergänzungsplan zur Quartiererhaltungszone Langenberg gemäss Vorgaben der VDNP darstellen
- Eckpunkte der Baubereiche im Ergänzungsplan mit Koordinaten örtlich definieren
- Etappierungsvorgabe streichen (Verschiebung in den Informationsinhalt des Ergänzungsplans)
- Neuen Ergänzungsplan in der Auflistung der Nutzungspläne erwähnen (Art. 1.2 BZO)
- Regelung der Nutzweise straffen (Art. 3.3 BZO)
- Begriff der "Gesamthöhe" durch "Gebäudehöhe" ersetzen (Art. 3.4 lit. a BZO)
- Auf Regelung Strassenabstand verzichten (ex Art. 3.5 lit. d BZO)
- Regelung zum Umbau bestehender Gebäude streichen (ex Art. 3.5 lit. f BZO)
- Signatur "Parkartige Durchgrünung" unter den Festlegungen aufführen und Freiraumqualität sichern (Art. 3.6 lit. c BZO)
- Zur Wahrung der Aussenraumqualitäten den heutigen Baumbestand besser sichern (Art. 3.6 lit. d BZO)
- Vorgabe Gebäudestandard mangels Rechtsgrundlage streichen (Art. 3.7 lit. b BZO)

#### Nicht berücksichtigte Anliegen

Aufhebung Höhereinstufung ES

Die folgenden Anliegen des ARE wurden nicht aufgenommen:

*Die Höhereinstufung der Empfindlichkeitsstufe (ES II auf ES III) wegen der Lärmvorbelastung entlang der Sihlthalstrasse sei im revidierten Nutzungsplan aufzuheben (LSV Art. 43 Abs. 2) und der gesamte Perimeter sei der ES II zuzuordnen.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Das Anliegen ist angesichts der seit der eröffneten Westumfahrung um 70 % reduzierten Verkehrsmenge auf der Sihlthalstrasse nachvollziehbar. Auch wird anerkannt, dass die Empfindlichkeitsstufe angepasst werden muss. Das Thema soll jedoch in der bevorstehenden Revision der Nutzungsplanung gesamthaft angegangen werden, da auch die ES-Höherstufung in den angrenzenden Gebieten (Zonen W/3.0, W/2.5, W/2.0) aufzuheben sein wird.

Die Auswirkungen einer Abstufung auf die ES II innerhalb der Quartiererhaltungszone wurden mit einem Lärmgutachten überprüft (Suter Ingenieurbüro, Thalwil, 27.4.2020). Dieses hält fest, dass die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der ES II unter Berücksichtigung der bestehenden Lärmschutzwand und einer zielgerichteten Grundrissgestaltung (z.B. durchgestreckte Wohnzimmer, Anordnung Nebenräume, Lüftungsfenster) machbar ist.

Der Zurich Invest AG als Vertreterin der Grundeigentümerin ist bekannt, wie bei der Entwicklung der Baufelder mit den Anforderungen des Lärmschutzes umzugehen ist. Solange die Bauten stehen bleiben, gilt unabhängig von der ES die Bestandesgarantie. Die Planung von Neubauten in der heutigen ES III wird jetzt schon auf die strengen IGW der künftigen ES II ausgelegt. So oder so besteht kein unmittelbarer Handlungsbedarf. An den bisherigen Aussagen und Festlegungen in den Unterlagen zur Zonenänderung wird seitens der Grundeigentümerin festgehalten.

Raum zwischen den Strassenparzellen  
und den Baubereichen

*Es sei zu prüfen, ob für den Raum zwischen den Strassenparzellen und den Baubereichen eine eigene Festlegung eingeführt werden kann, die dem Aufwertungsgedanken für den Strassenraum gerecht wird und welche die Abgrenzung zur "parkartigen Durchgrünung" rechtfertigt.*

Begründung der Nichtberücksichtigung:

Für eine eigene Festlegung für den Raum zwischen den Strassenparzellen und den Baubereichen mit entsprechenden präzisierenden Festlegungen ist der Masterplan zu wenig aussagekräftig. Nachdem im städtebaulichen Vertrag die Verpflichtung zur Durchführung von Konkurrenzverfahren zur Sicherung der Gestaltungsqualität von Bauten und Freiräumen gesichert worden ist, kann im Rahmen dieser Studienaufträge auf eine Vorbereich- und Strassenraumgestaltung unter Wahrung des bisherigen Charakters hingewirkt werden.

## 8.2 Öffentliche Auflage und Anhörung

### Öffentliche Auflage

Die vom Gemeinderat verabschiedete Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Langenberg) wurde gemäss § 7 PBG vom 24. April bis 24. Juni 2010 während 60 Tagen öffentlich aufgelegt. Während der Auflagefrist konnte sich jedermann zur Vorlage äussern und schriftliche Einwendungen dagegen vorbringen.

### Anhörung

Die Vorlage wurde zudem den Nachbargemeinden und der Zürcher Planungsgruppe Zimmerberg (ZPZ) zur Anhörung unterbreitet. Von diesen Planungsträgern wurden keine Anträge gestellt.

### 8.3 Einwendungen

#### Nichtberücksichtigung von Einwendungen

Innert der Auflagefrist sind zwei Einwendungen mit insgesamt zwölf Anträgen eingegangen. Sämtliche Anliegen wurden eingehend geprüft. Die Anträge konnten wie folgt berücksichtigt werden:

- berücksichtigt 6 Anträge
- teilweise berücksichtigt 2 Anträge
- nicht berücksichtigt 4 Anträge

Die nicht berücksichtigten Einwendungen sind laut § 7 PBG zu dokumentieren und die Ablehnung zu begründen. Der Umgang mit den Einwendungen wird im separaten Bericht zu den Einwendungen dargestellt. Dieser ist von der Gemeindeversammlung zur Kenntnis zu nehmen.

### 8.4 Festsetzung und Genehmigung

#### Festsetzung

Nach der Beschlussfassung durch den Gemeinderat wird die Revisionsvorlage den Stimmberechtigten voraussichtlich an der Gemeindeversammlung vom 10. Juni 2021 zur Festsetzung vorgelegt.

#### Genehmigung

Nach der Festsetzung durch die Gemeindeversammlung ist die Teilrevision der Nutzungsplanung (Umzonung Langenberg) durch die Baudirektion Kanton Zürich zu genehmigen. Der Genehmigungsentcheid wird publiziert, anschliessend läuft eine 30-tägige Rekursfrist.

#### Inkrafttreten

Das Inkrafttreten erfolgt nach Abschluss allfälliger Rekursverfahren durch Publikation.